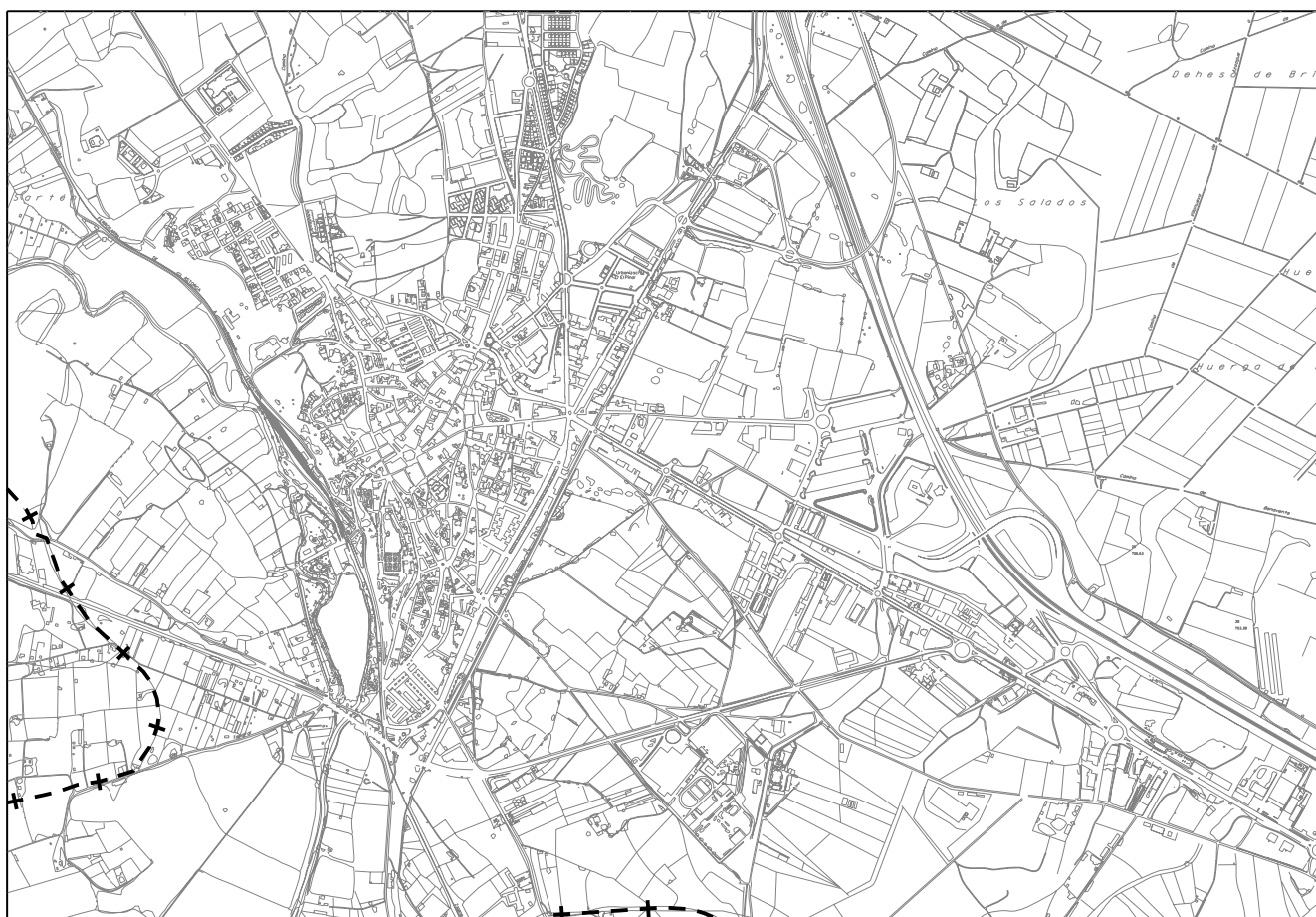




# EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE



### REFUNDIDO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U.

SITUACION: PLZA DE SAN FRANCISCO N º1  
C/ DE SANTA CRUZ

PROMUEVE: FERNANDO VARA VARA

# GAAS

GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS

C/ DE FRANCOS 1 - 1 º D BENAVENTE

www.gaas.es

JULIO CARBAJO

LUIS LOPEZ

TNO. 980.63.62.36 FAX. 980.63.08.35

E-mail gaas@gaas.es

MARZO - 2011

# REFUNDIDO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE

MARZO 2011

**SITUACIÓN:** PLAZA DE SAN FRANCISCO, Nº 1  
C/ DE SANTA CRUZ  
**PROMUEVE:** D. FERNANDO VARA VARA  
**ARQUITECTOS:** D. JULIO CARBAJO CARBAJO  
D. LUIS LOPEZ SANCHEZ

---

## ÍNDICE

### 0.- ANTECEDENTES

- 0.1.- AUTOR DEL ENCARGO
- 0.2.- EQUIPO REDACTOR

### 1.- MEMORIA VINCULANTE

- 1.1.- INTRODUCCIÓN.
- 1.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
- 1.3.- ANTECEDENTES DEL EXPEDIENTE
- 1.4.- ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO
- 1.5.- ANÁLISIS DE LOS VALORES HISTÓRICOS CULTURALES
- 1.6.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA
- 1.7.- IDENTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO
- 1.8.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION
- 1.9.- FOTOGRAFIAS

### 2.- NORMAS URBANISTICAS

PAGINA Nº 259 MODIFICADA DEL LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PGOU.

### 3.- PLANOS.

ESTADO ACTUAL DEL P.G.O.U.  
PLANO 3 (HOJA D3). CLASIFICACION, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, REGIMEN Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.

ESTADO MODIFICADO DEL P.G.O.U.  
PLANO 3 (HOJA D3). CLASIFICACION, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, REGIMEN Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.

### 4.- ANEXO

- 4.1.- RESUMEN EJECUTIVO CONFORME AL ARTICULO 11 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.
- 4.2.- INFORME SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

## 0.- ANTECEDENTES

### 0.1. AUTOR DEL ENCARGO

La presente modificación puntual es promovida por D. FERNANDO VARA VARA, con D.N.I. 288.946-C, y dirección en el Paseo Soledad González nº1, 2º de Benavente (Zamora).

### 0.2. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de éste documento está formado por D. JULIO CARBAJO CARBAJO, arquitecto colegiado nº 2433, y D. LUIS LOPEZ SANCHEZ, arquitecto colegiado nº 2448, por el Ilustre Colegio de Arquitectos de León, en representación de GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS GAAS S.L.P., con N.I.F. B-49127673, con dirección en C/ De Francos,1 1ºD de Benavente.

## 1.- MEMORIA VINCULANTE

### 1.1. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, con aprobación definitiva de fecha de 19 de marzo de 2007 (BOP 7 de mayo de 2007), para conseguir la descatalogación del edificio situado en la Plaza San Francisco nº 1 y C/ De Santa Cruz de Benavente, incluido en el Catalogo de Bienes Protegidos del PGOU (ficha nº 21) del P.G.O.U.

En la redacción del mismo se han tenido en cuenta las prescripciones del artículo 169 y siguientes del reglamento Urbanístico de Castilla y León, de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como la normativa del P.G.O.U. de Benavente. Se presenta Memoria Vinculante al objeto de cumplir con la documentación exigida en el artículo 169.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

*3.- Las modificaciones de cualquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:*

- a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*
- b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que hagan referencia a los siguientes aspectos:
  - 1º.- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*
  - 2º.- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.*
  - 3º.- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente**

## 1.2. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

El edificio se encuentra calificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, dentro de la Normativa de suelo urbano, Zona 1. Edificación en Casco Antiguo, Grado 2., Edificación en Manzana Compacta, y está afectado por la el art. 6.1.4. Entorno de Monumentos, concretamente por el B.I.C. Hospital de la Piedad, situado enfrente del edificio objeto de ésta tramitación.

Así mismo se encuentra dentro del catalogo de Bienes Protegidos, con un nivel de Protección Estructural, según se describe en la ficha numero 21, del Catalogo del P.G.O.U. vigente. que se adjunta a continuación:

### AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

#### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo: Arquitectura Civil	Subtipo: Residencial	N: 021
Denominación: Casa de los mil colores		RZ: D-3
Situación: C/ de Santa Cruz s/v Pza. de San Francisco		RC: 85-37-104

#### 2. DESCRIPCIÓN

Época:	1945
Estilo:	Racionalista
Arquitecto:	Miguel Baz García

#### DESCRIPCIÓN GENERAL

Tipología:	Culta
Estructura:	Edificio en esquina formando manzana. 3 plantas y ático retranqueado

Cubierta:	Inclinada a dos aguas de teja curva cerámica
-----------	--

Intervenciones:	
-----------------	--

#### DESCRIPCIÓN DE FACHADA

Composición:  
Disposición simétrica de huecos formando ventanas y balcones. Cuerpo curvo, volado cerrado ocupando la esquina en plantas 1ª y 2ª hacia C/ de Santa Cruz, huecos volados formando balcones hacia Pza. de San Francisco ventanas extradas dispuestas simétricas este

Materiales:  
Mampostería de piedra, ladrillo cara vista en cuerpos volados, revestimiento sobre fábrica en recercado de huecos

Elementos:

#### ESTADO

Uso:	Residencial	Ocupación:	Si
Conservación:			Buena
Propiedad:			Privada
Afecciones:			Externo BIC
Declaración B.I.C.:			

#### 3. VALORACIÓN

Valores y elementos de interés:

Acciones de mejora y conservación:  
- Recuperar planta baja.  
- Los ritales se adecuarán a las condiciones estéticas del Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas  
- Permitir una planta más (retranqueada) para tapar la medianería.

#### 4. FOTOGRAFÍA



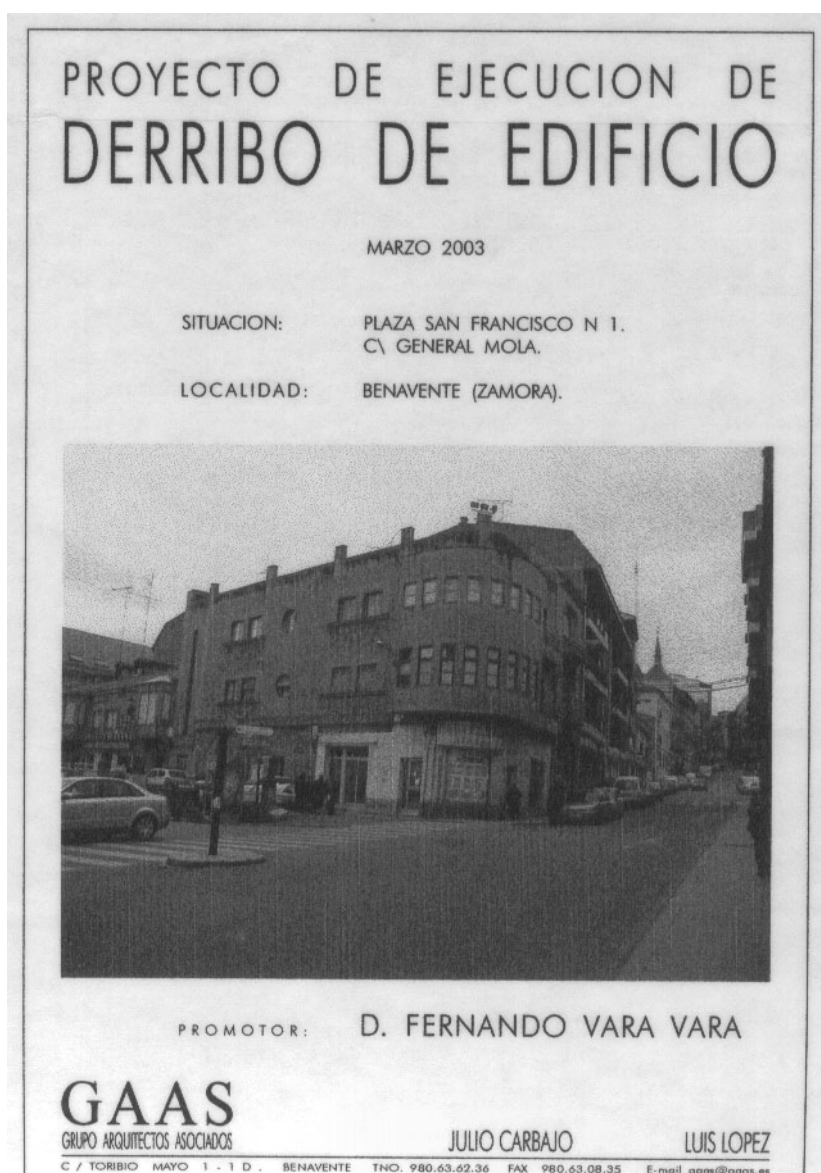
#### 5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Tipo de protección:	Estructural		
LIMITACIONES ALTERACIÓN DEL ELEMENTO			
Estructura:	<input checked="" type="checkbox"/>	Com. color:	<input checked="" type="checkbox"/>
Org. interna:	<input type="checkbox"/>	Ornamentos:	<input checked="" type="checkbox"/>
Fachada/s:	<input checked="" type="checkbox"/>	Cubierta:	<input type="checkbox"/>

### 1.3. ANTECEDENTES DEL EXPEDIENTE

D. Fernando Vara Vara, tramitó en el año 2003, un Proyecto de Derribo de la edificación que es objeto de este Expediente, según proyecto redactado por los arquitectos D. Julio Carbajo y D. Luís López. En este documento se aportó una propuesta de sustitución del edificio elevando una altura sobre las que en la actualidad tiene, obteniendo por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora el Informe favorable a dicho Derribo, fotocopia que se aporta. Cabe destacar que en aquel momento el edificio no se encontraba protegido por las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Posteriormente, la aprobación Inicial del P.G.O.U. en donde se catalogaba el presente edificio, impidió la concesión de la licencia de obras de derribo, por ser incompatible con el Planeamiento que se acababa de aprobar.



Portada del Proyecto de Derribo tramitado en el año 2003.

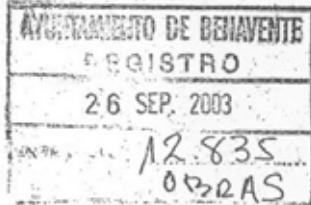


**Junta de Castilla y León**

Delegación Territorial  
Servicio Territorial de Educación y Cultura

Avda. de Requejo, 2 - Teléf. 980 52 17 00 - Fax 980 51 03 24  
49012 ZAMORA

Zamora, 23 de septiembre de 2003  
N/R: AP/Avs.- PATRIMONIO - Expte. 4614  
S/R:



Ilmo. Sr. Alcalde del Excmo.  
Ayuntamiento  
Plaza Gonzálo Silvela nº 2  
**49600.- BENAVENTE.-**

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
DELEGACIÓN T. EN ZAMORA  
REGISTRO ÚNICO CULTURA, O. T.  
TRABAJO.

Sede N° 20031710005158  
23/09/2003 13.22:41

**ASUNTO:** Aceptación de prescripciones:

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora, en relación con el expediente nº 4614 relativo al proyecto de derribo, en calle de San Francisco, c. v. a c/ General Mola, s/n de Benavente - Promovido por D. Fernando VARA VARA.

En uso de las atribuciones conferidas por el Decreto 273/1994 de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León y demás normas de aplicación,

Aceptada/s las prescripción/es impuesta/s por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2003 con R/S nº 4124- **SE INFORMA FAVORABLEMENTE**

EL VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN



Fdo: Antonio Blanco Bermejo



Resolución de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora



Propuesta de sustitución incluida en el proyecto de Derribo tramitado y aprobado.

#### 1.4. ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

El edificio tiene una antigüedad de 65 años, según manifiesta el propietario. El solar sobre el que el edificio se asienta tiene una superficie de 141,60 m<sup>2</sup>, ocupando el edificio construido, la totalidad del mismo. Se trata de un edificio de tres plantas y bajo cubierta. La planta baja estaba destinada a local y oficina, mientras que el resto de plantas estaba destinado a viviendas y el bajo cubierta a desván.

##### DESCRIPCION DEL EDIFICIO:

La planta baja ocupa la totalidad del solar, situándose la escalera que da acceso a las diferentes plantas en el extremo del solar de la Plaza San Francisco, a continuación se sitúa una antigua oficina y por último la tienda que tiene fachada también a la Calle de Santa Cruz.

La planta primera esta compuesta por la escalera de comunicación y una vivienda que consta de vestíbulo, distribuidor, cuatro dormitorios, salón, comedor, cocina, despensa, baño y un balcón y galería circular en la esquina. En la parte interior de la vivienda lindado con el solar contiguo se sitúa un patio de luces.

La planta segunda tiene exactamente la misma distribución que la primera, destinándose a si mismo a vivienda.

En la planta bajo cubierta se ubica un desván y la escalera que da acceso al mismo.

Compositivamente el edificio dispone de un mirador circular en la planta primera y segunda, que resuelve la esquina con una serie de ocho ventanas verticales. El material de éste mirador es un revoco de mortero de cemento coloreado imitando a piedra. El resto del edificio se resuelve en la Plaza de San Francisco con huecos de traza cuadrada y circular, mientras que en la calle santa Cruz dispone de balcones en la planta primera y segunda con huecos verticales. El remate superior del edificio está formado por mochetas intercaladas de fabrica de ladrillo revocadas con acabado en imitación de piedra y barandilla metálica, hoy desaparecida. La cubierta se resuelve con canalón oculto.

##### SISTEMA CONSTRUCTIVO DEL EDIFICIO:

La construcción del edificio está formada por muros de carga de ladrillo y vigas de madera y forjados de vigas y entablado de madera.

El material de fachada exterior es enfoscado de cemento en colores simulando piedra o ladrillo cara vista.

La cubierta es de teja cerámica curva, tabla de madera apoyada sobre correas y cerchas de madera. De las correas horizontales de madera se descuelga cañizo con yeso, conformando el falso techo.



#### ESTADO DE CONSERVACION DEL EDIFICIO:

En general todo el edificio se encuentra en un estado de deterioro progresivo e irreversible, pudiéndose considerar que éste se encuentra en estado de ruina, no siendo habitable en ningún caso.

Con carácter general se aprecian las siguientes deficiencias en el edificio:

- Disgregación de material de revestimiento en los muros exteriores, con aparición de abombamientos y fisuras y desprendimiento de parte de los revocos de la fachada.
- Desprendimiento de falso techo de escayola y cañizo en planta primera y segunda, debido a la aparición de humedades que han provocado el mismo.
- Rotura de elementos portantes de cubierta, con aparición de goteras y filtración de humedades en las plantas inferiores.
- Grietas en muros y fisuras en tabiquería y muros de carga. , provocados por un asiento diferencial de la cimentación.
- Humedades en la base de muros por filtraciones del terreno.
- Pudrición parcial en las maderas correspondientes a la carpintería exterior.

En general el edificio se encuentra en un estado lamentable de conservación lo que unido a las patologías constructivas de asientos diferenciales de la cimentación y grietas en el muro de carga estructural hace impensable el mantenimiento de la fachada o de la estructura del edificio como describe la ficha del catálogo del P.G.O.U. Esta situación de deterioro y degradación progresiva provoca la tramitación del presente documento de descatalogación del edificio al entender que tanto las calidades constructivas del edificio como el estado de deterioro del sistema portante del mismo no son de suficiente valor como para mantenerlas, pudiendo ser reproducidos y mejorados en una nueva edificación tanto el sistema estructural como el de acabados de la fachada.

#### 1.5. ANÁLISIS DE LOS VALORES HISTÓRICOS Y CULTURALES

El edificio que nos ocupa, no se encontraba protegido en las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Benavente. Como se ha descrito anteriormente, en el año 2003, se realizó un proyecto de Derribo incluyendo una propuesta de sustitución en donde se ganaba una altura, planteándose un edificio respetuoso con el entrono del B.I.C. del Hospital de la Piedad, obteniendo el Informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora a dicha propuesta.

Se describen a continuación los valores Históricos y Culturales del edificio que se encuentra dentro del catálogo de Bienes Protegidos, con un nivel de Protección Estructural, según la ficha numero 21, del Catalogo del P.G.O.U. vigente.

Según describe la ficha del catalogo existente en el P.G.O.U. vigente:

*El edificio es de estilo Racionalista, de Tipología Culta, siendo su arquitecto D. Miguel Baz García. El edificio dispone de ventanas y balcones simétricos, un cuerpo curvo, volado cerrado ocupando la esquina en la planta primera y segunda hacia la c/ santa Cruz, Huecos volados formando balcones hacia la calle santa Cruz y ventanas hacia la plaza San Francisco. Los materiales son Mampostería de piedra, ladrillo cara vista en cuerpos volados, revestimientos sobre fábrica en recercados de huecos.*

*Ocupación : Si. Conservación: Bueno.*

*Valores y elementos de interés. No se describen.*

*Acciones de mejora y conservación: Recuperar Planta Baja, Los rótulos se adecuarán a las condiciones estéticas del ART. 7.1.8. DE LAS Normas Urbanísticas, y permitir una planta de mas para tapar las medianeras.*

*Condiciones de Protección: estructura, Composición Color, Ornamentos y fachada.*

A la vista del análisis de la construcción del edificio, de su calidad arquitectónica y de su estado de conservación se observa que existen incongruencias con la realidad en la ficha que aparece en el P.G.O.U. en cuanto los siguientes aspectos:

- El estado de conservación es **malo**, como se ha descrito en el estado actual del edificio y se puede comprobar en la documentación fotográfica que se adjunta a éste expediente.
- Materiales existentes: Mampostería **simulada** de enfoscado coloreado. Revoco coloreado **simulando** ladrillo cara vista, como puede apreciarse en la documentación fotográfica que se adjunta en el punto 1.9.
- La estructura portante del edificio, está **agrietada**, tiene problemas de figuración y asientos de cimentación lo que desaconseja su mantenimiento, desde el punto de vista técnico al tener que realizar unas labores de apuntalamiento y cosido del muro que imposibilitarían en gran medida la viabilidad del futuro edificio.
- Ocupación: **No**. En la actualidad el edificio se encuentra deshabitado, esto sin ocupantes desde hace más de quince años.

Por otra parte, los ejemplos que existen del Racionalismo en Castilla y León, contienen todos ellos un firme arraigo en el eclecticismo. El uso de un magnífico ladrillo hizo valer su ley dimensional en muchos casos, condicionando la expresión de texturas, variaciones ornamentales, proporciones de huecos y macizos e imponiendo finalmente la razón constructiva como última justificación de la forma. La arquitectura racionalista se caracteriza por la desornamentación decorativa, la sinceridad de los materiales y los volúmenes de geometría perfecta. En el racionalismo, la forma es consecuencia de la función.

La época en la que se construye éste edificio es la posguerra civil española en donde el suministro de materiales de calidad era muy escaso, lo que originó que la calidad constructiva del inmueble fuera mínima, precisamente por la utilización de éstos materiales carentes de calidad y nobleza.

El edificio actual tiene cierto interés por su carácter racionalista, no siendo en ningún caso un buen modelo de la citada arquitectura al compararlo con edificios existentes de esa época en otras ciudades próximas. Carece de elementos evocadores de los modelos que inundaron las ciudades en ésta época culta, inspirados en los movimientos culturales centroeuropeos de la primera posguerra mundial del siglo XX. Esta arquitectura se basaba en el empleo del color y del detalle constructivo en lugar de decoración sobrepuesta, que es lo que observamos en el presente edificio.

En cuanto a la protección estructural se considera inviable conservar la citada fachada al descubrir la mala calidad constructiva de la fachada, lo que desaconseja tanto técnicamente como económicamente su incorporación al futuro edificio.

La eliminación de éste edificio del Catálogo, entendemos que no supone una pérdida del patrimonio cultural de Benavente, por ser un modelo de escasa calidad arquitectónica y constructiva, debido al uso de materiales simulados como la piedra y el ladrillo. Por otra parte en la propia ficha del Catálogo de Bienes protegidos, al describir los valores y elementos de interés no se hace referencia alguna a éstos elementos, entendiéndose que no se consideran de suficiente valor como para haberlos recogido en la citada ficha.

## 1.6. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

El vigente Plan general de Ordenación de Benavente, en el Catálogo de Edificios Protegidos contiene el edificio objeto de éste expediente, situado en la Plaza San Francisco y C/ Santa Cruz, con grado de protección Estructural (Estructura, Composición Estética, Ornamentos y Fachada), según la ficha numero 21, del citado Catálogo.

A la vista de la documentación anterior y de las conclusiones a las que se ha llegado después de analizar tanto los condicionantes estéticos, como constructivos o de conservación se considera que no es posible la recuperación del edificio por ser inviable económicamente y estar el sistema estructural del edificio en un estado irreversible de deterioro lo que hace impensable el cumplimiento de los condicionantes que aparecen en la ficha del Catálogo existente en el vigente P.G.O.U.

Por otra parte esas mismas características constructivas de escasa calidad y el escaso valor arquitectónico del edificio existente, no apoyan al entorno del Bien de Interés Cultural del Hospital de la Piedad que se sitúa enfrente del mismo. Es por ésta razón por la que se considera de interés público la mejora del entorno del B.I.C. próximo, con la posibilidad de realizar otro edificio que mejore las características constructivas y estéticas y contribuya a crear un espacio urbano de mayor interés.



Por éstas razones, se considera que para proceder al derribo del edificio es necesaria la descatalogación del edificio, por lo que se tramita éste expediente para conseguir la modificación de la ficha nº 21 del catálogo del P.G.O.U. de Benavente.

Se aporta en el apartado 2. Normas Urbanísticas, la ficha nº 21 modificada del Catálogo de Bienes Protegidos correspondiente al edificio que nos ocupa situado en la Plaza San Francisco y C/ Santa Cruz.

### **1.7.- IDENTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO**

La modificación que resulta de la tramitación de éste expediente se limita al cambio de la ficha nº 21 del Catálogo de Bienes Protegidos del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, no existiendo ningún otro aspecto que se altere en el citado Plan.

### **1.8.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION**

La presente modificación afecta exclusivamente a la ficha nº 21 de Catálogo de Bienes protegidos, y concretamente al edificio situado en la Plaza San Francisco y c/ Santa Cruz.

Con la aprobación de ésta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, se posibilitará la sustitución de la edificación existente, la mejora del entorno del Hospital de la Piedad, B.I.C. declarado, previa tramitación de un nuevo documento de Proyecto de Derribo del edificio actual, incluyendo una nueva propuesta de sustitución del mismo, que deberá ser aprobada por parte de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Benavente.

No existe influencia en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente y sobre la ordenación general vigente, al tratarse de la descatalogación de un edificio para mejorar las condiciones estéticas del edificio y del entorno próximo.

## 1.9. FOTOGRAFIAS



Imagen general del edificio.



Imagen edificio cruce Plaza de San Francisco y C/ de Santa Cruz



Estado actual de la fachada apuntalada por desprendimientos de material.



Estado actual de la fachada a la plaza San Francisco, pudiendo apreciar humedades



Detalle de la fachada de la calle Santa Cruz.



Detalle de la fachada de la calle Santa Cruz



Detalle de desprendimientos de revocos simulando piedra.



Detalle de grietas de fachada





Detalle de humedades de la fachada de la plaza San Francisco



Detalle de grietas y figuraciones de la fachada



Detalle de grietas y figuraciones de la fachada



Figuración de revocos de fachada.



Agrietamiento de viga del forjado



Agrietamiento de la pared de carga



Detalle de humedades y desprendimientos



Detalle de humedades y desprendimientos



Detalle de humedades



Detalle de humedades y desprendimientos



Detalle de desprendimientos



Detalle de humedades



Detalle de humedades y desprendimientos



Detalle de humedades y roturas de estructura de cubierta



Detalle de humedades y roturas de estructura de cubierta

## **2.- NORMAS URBANÍSTICAS**

Se mantienen las normas vigentes que se establecen en el Plan general de Ordenación Urbana, no modificando ninguna de las puntualizaciones de las actuales normas.

Se elimina la ficha nº 21 del Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU.



SECCIÓN QUINTA. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS

A continuación se enumeran los elementos catalogados recogidos en el Plan General. Las modificaciones realizadas en el catálogo como resultado de las alegaciones suscritas en los distintos períodos de información pública han condicionado que la el número de identificación de los elementos catalogados no mantenga un orden correlativo. Este aspecto será modificado en el documento de aprobación definitiva.

LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS			
Nº de Catálogo del P.G.	ELEMENTO	B.I.C.	Grado de protección
1	Ermita de la Soledad		I
2	Hogar 3ª edad en Cuesta del Hospital		E
3	Edificio en C/ de los Herreros, 62 y C/ del Hospital de S. Juan, 24		A
4	Edificio en C/ Lagares C/V C/ de los Herreros		A
5	Iglesia de San Juan del Mercado	SÍ	I
6	Casa Baldeón		A
7	Casa Morán		E
8	Casa Lesmes		E
9	Edificio en C/ de las Cortes Leonesas, 1 C/V Plaza Mayor, 2		A
10	Casa Allén		E
11	Casa de las pescaderías		E
12	Casa Consistorial		E
13	Edificio en Pasaje de las Guindas, 5		A
14	Casa del Capricho		E
15	Edificio en La Rúa, 6		E
16	Casa Regueras		I
17	Casa de Marcelino Mancha		E
19	Casa de las pescaderías		A
20	Casa Barrios		E
21	Anulada por Modificación Puntual nº 5 del PGOU		---
22	Edificio en C/ de Santa Cruz s/n		A
23	Palacio de Patilla		E
24	Casa Donci o Casa de los Ramos		E
25	Edificio de Correos		E

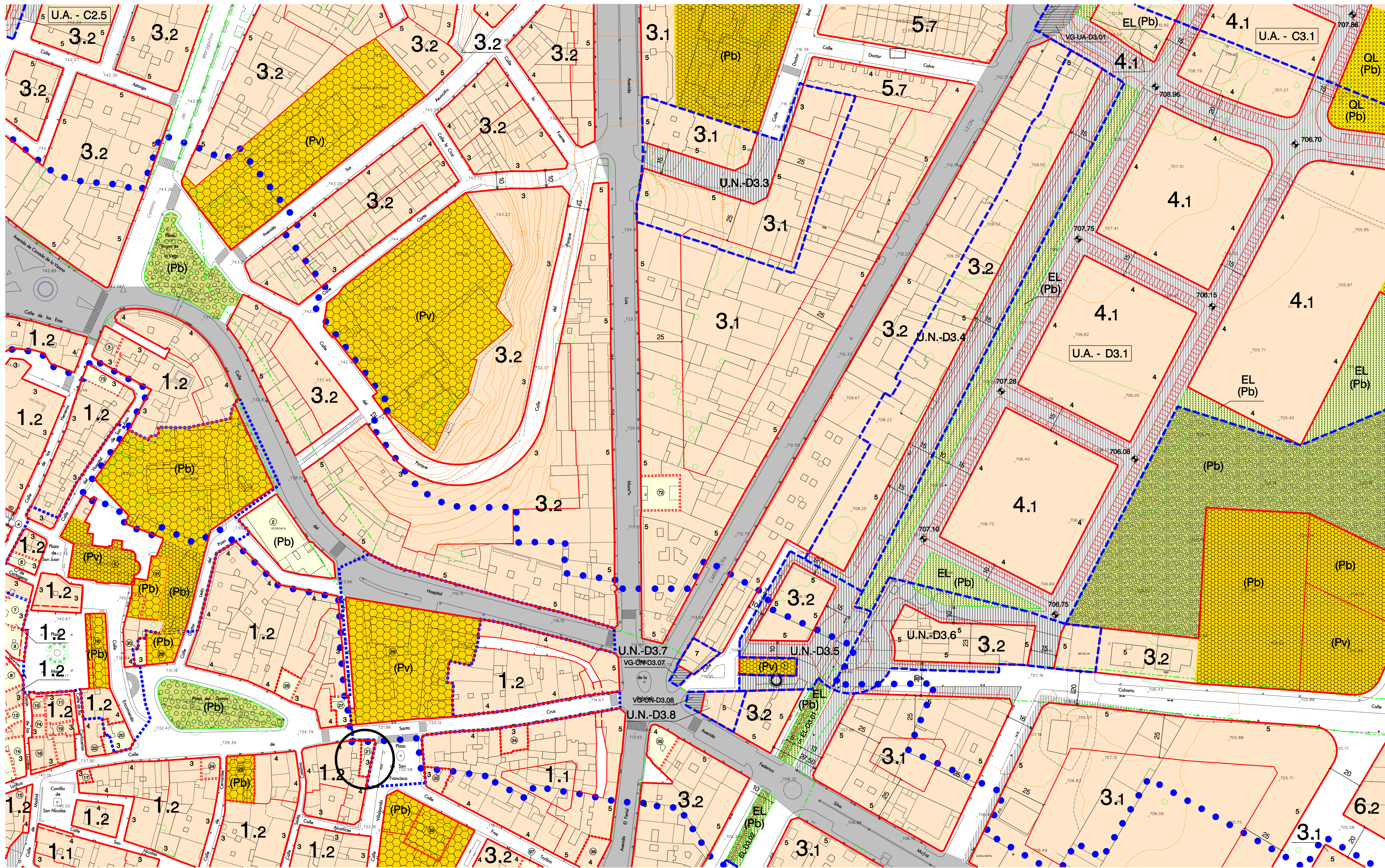
### **3.- PLANOS.**

ESTADO ACTUAL DEL P.G.O.U.

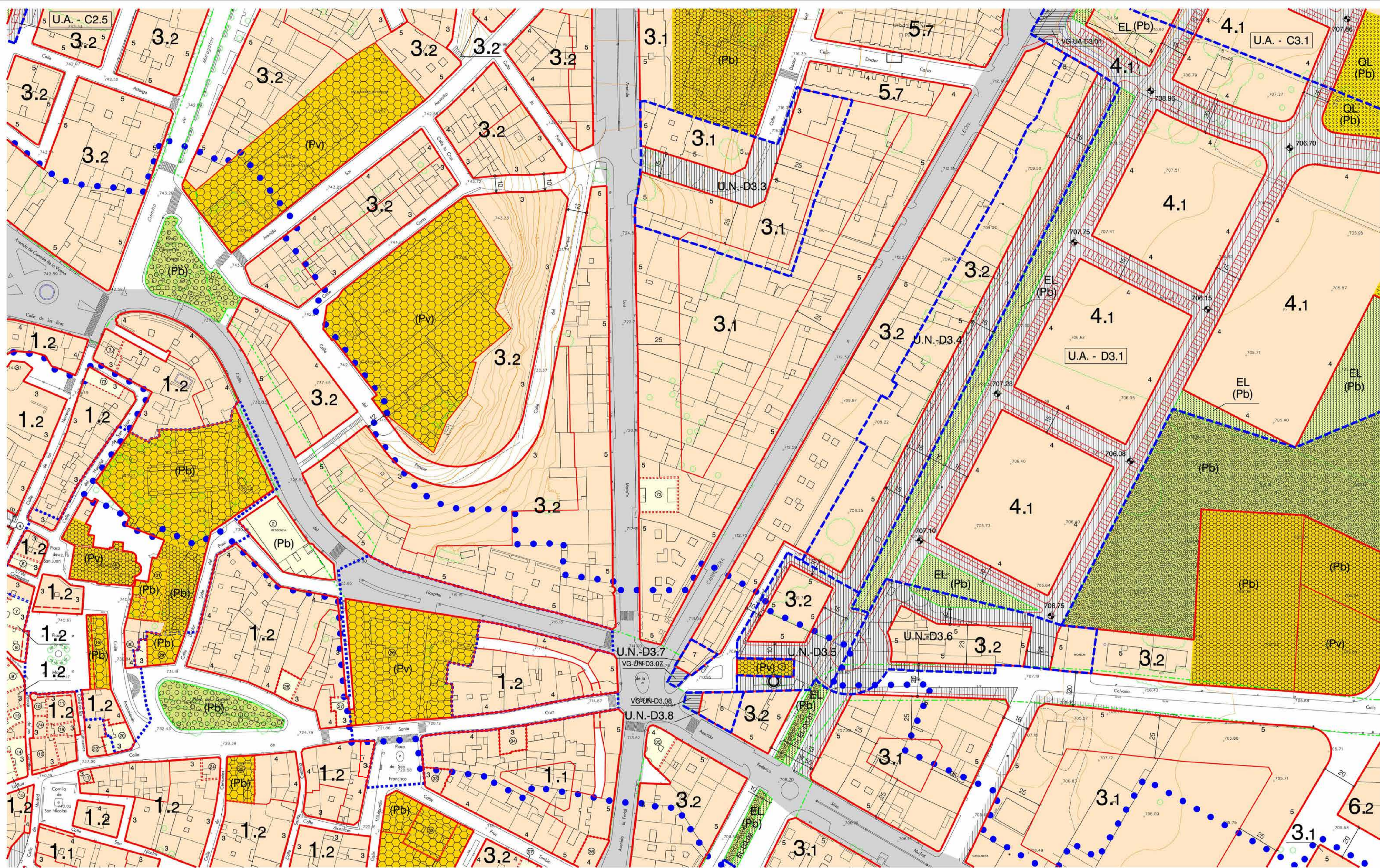
PLANO 3 (HOJA D3). CLASIFICACION, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, REGIMEN Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.

ESTADO MODIFICADO DEL P.G.O.U.

PLANO 3 (HOJA D3). CLASIFICACION, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, REGIMEN Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.



DELIMITACIONES, ÁMBITOS Y SIMBOLOGÍA				DOTACIONES EXISTENTES				DOTACIONES PENDIENTES DE GESTIÓN				NORMAS ZONALES		ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA		EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	
---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	3.2	NORMA ZONAL Y GRADO	○	YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO Nº	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD PÚBLICA (Pb) PRIVADA (Pv)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD PÚBLICA (Pb) PRIVADA (Pv)	1	EDIFICACIÓN EN CASCO ANTIGUO				
---	LÍMITE DE SUELO URBANO	4	NÚMERO DE PLANTAS	---	DELIMITACIÓN DE VÍA PECUARIA	EG	EL	ESPACIOS LIBRES	EG	EL	ESPACIOS LIBRES	2	EDIFICACIÓN TRADICIONAL ENTRE MEDIANERÍAS				
---	LÍMITE DE ÁMBITO DE GESTIÓN	52.50	RASANTE	●●●●●	CALZADA DE LA PLATA	QG	QL	EQUIPAMIENTOS	QG	QL	EQUIPAMIENTOS	3	EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA	ESTADO ACTUAL DEL P.G.O.U.			
---	ALINEACIÓN	24	COTAS ENTRE ELEMENTOS (m) COTAS DESDE REFERENCIA (m)	○	ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO	VG		RED VIARIA	VG		RED VIARIA	4	EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO	MARZO - 2011			
---	LÍMITE DE NORMA ZONAL, CAMBIO DE ALTURA, CAMBIO DE USO O FONDO EDIFICABLE.	5	ELEMENTO CATALOGADO Nº	○	U.A.-nº			RED FERROVIARIA				5	EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR	CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.			
---	SOPORTALES Y PASAJES	●●●●●	ENTORNO BIC	○	U.N.-nº			SERVICIOS URBANOS				6	EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	RED VIARIA Y ALINEACIONES.			
												7	CENTRO DE TRANSPORTES	EQUIPO REDACTOR			
														GAAS GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS			
														JULIO CARBAJO LUIS LOPEZ			



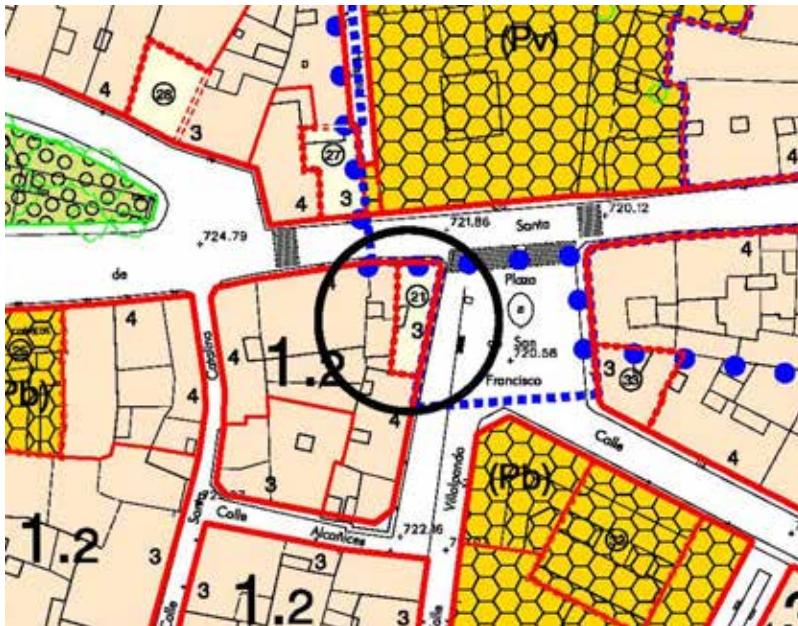
DELIMITACIONES, ÁMBITOS Y SIMBOLOGÍA				DOTACIONES EXISTENTES				DOTACIONES PENDIENTES DE GESTIÓN				NORMAS ZONALES		ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA		EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	
---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	3.2	NORMA ZONAL Y GRADO	○	YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO Nº	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD PÚBLICA PRIVADA (Pb) (Pv)	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD PÚBLICA PRIVADA (Pb) (Pv)	1	EDIFICACIÓN EN CASCO ANTIGUO				
---	LÍMITE DE SUELO URBANO	4	NÚMERO DE PLANTAS	---	DELIMITACIÓN DE VÍA PECUARIA	EG	EL	ESPACIOS LIBRES	EG	EL	ESPACIOS LIBRES	2	EDIFICACIÓN TRADICIONAL ENTRE MEDIANERÍAS				
---	LÍMITE DE ÁMBITO DE GESTIÓN	52.50	RASANTE	●●●●●	CALZADA DE LA PLATA	EQ	OC	EQUIPAMENTOS	EQ	OC	EQUIPAMENTOS	3	EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA	CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.		1 / 1.000	3
---	ALINEACIÓN	24	COTAS ENTRE ELEMENTOS (m)	A.P.R.-nº	ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO	VG		RED VARIA			RED VARIA	4	EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO	EQUIPO REDACTOR			
---	LÍMITE DE NORMA ZONAL, CAMBIO DE ALTURA, CAMBIO DE USO O FONDO EDIFICABLE.	24	COTAS DESDE REFERENCIA (m)	U.A.-nº	UNIDAD DE ACTUACIÓN			RED FERROVIARIA	ACCIÓN AISLADA LOCALIZACIÓN PLANO			5	EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR	GAAS GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS		JULIO CARBAJO	LUIS LÓPEZ
---	SOPORTALES Y PASAJES	ENTORNO BIC	ELEMENTO CATALOGADO Nº	U.N.-nº	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN			SERVICIOS URBANOS	TIPO DE ACCIÓN LOCALIZACIÓN PLANO			6	EDIFICACIÓN INDUSTRIAL				
---									NÚMERO DE ACCIÓN			7	CENTRO DE TRANSPORTES				

#### 4.- ANEXO.

##### 4.1. RESUMEN EJECUTIVO CONFORME AL ARTÍCULO 11 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.

- Delimitación de los ambitos en los que la ordenación proyectada altera a la vigente.

##### Plano de Situación



El alcance de dicha alteración solo afecta única y exclusivamente al solar que alberga el edificio que se pretende descatalogar y que se indica en el plano de situación descrito anteriormente

- Ambitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución de o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

La ordenación queda suspendida única y exclusivamente en el solar que alberga el edificio que se pretende descatalogar y que se indica en el plano de situación descrito anteriormente.

La duración de dicha suspensión será el periodo de tiempo que tarde en resolverse la alteración en la ordenación propuesta.

## 4.2. INFORME SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

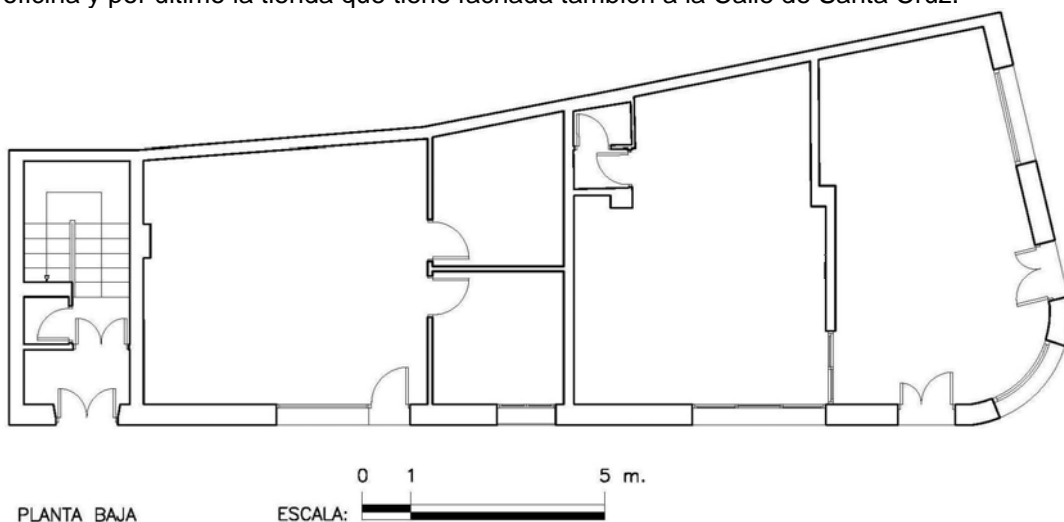
### INDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO
2. ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

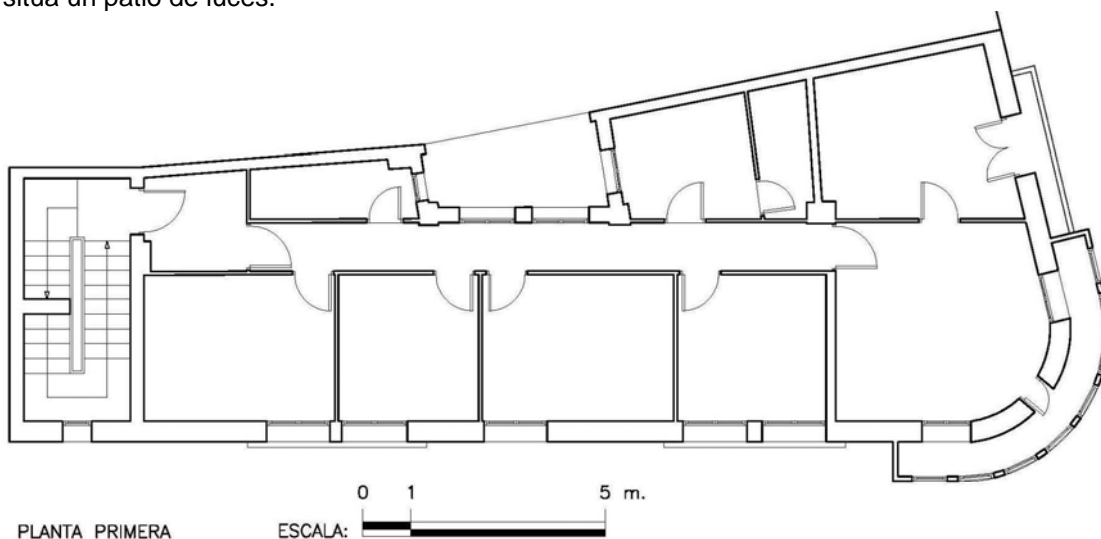
## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO

El edificio tiene una antigüedad de 65 años, según manifiesta el propietario. El solar sobre el que el edificio se asienta tiene una superficie de 141,60 m<sup>2</sup>, ocupando el edificio construido, la totalidad del mismo. Se trata de un edificio de tres plantas y bajo cubierta. La planta baja estaba destinada a local y oficina, mientras que el resto de plantas estaba destinado a viviendas y el bajo cubierta a desván.

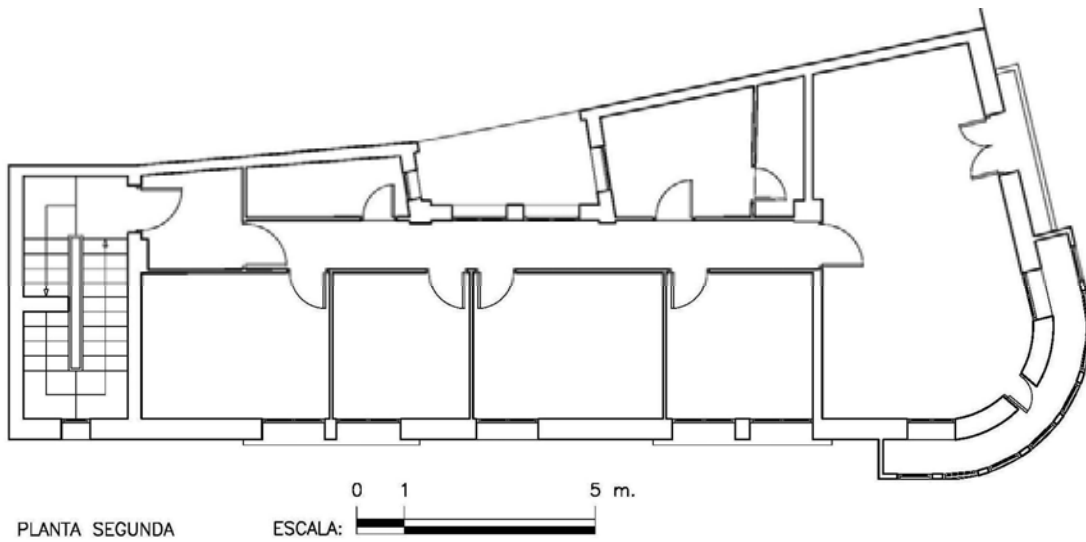
La planta baja ocupa la totalidad del solar, situándose la escalera que da acceso a las diferentes plantas en el extremo del solar de la Plaza San Francisco, a continuación se sitúa una antigua oficina y por último la tienda que tiene fachada también a la Calle de Santa Cruz.



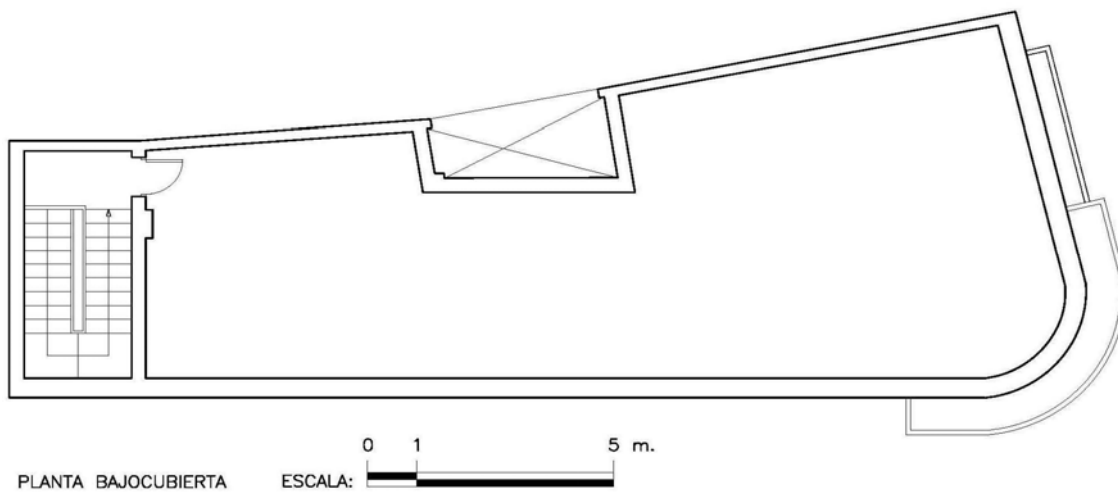
La planta primera está compuesta por la escalera de comunicación y una vivienda que consta de vestíbulo, distribuidor, cuatro dormitorios, salón, comedor, cocina, despensa, baño y un balcón y galería circular en la esquina. En la parte interior de la vivienda lindando con el solar contiguo se sitúa un patio de luces.



La planta segunda tiene exactamente la misma distribución que la primera, destinándose asimismo a vivienda.

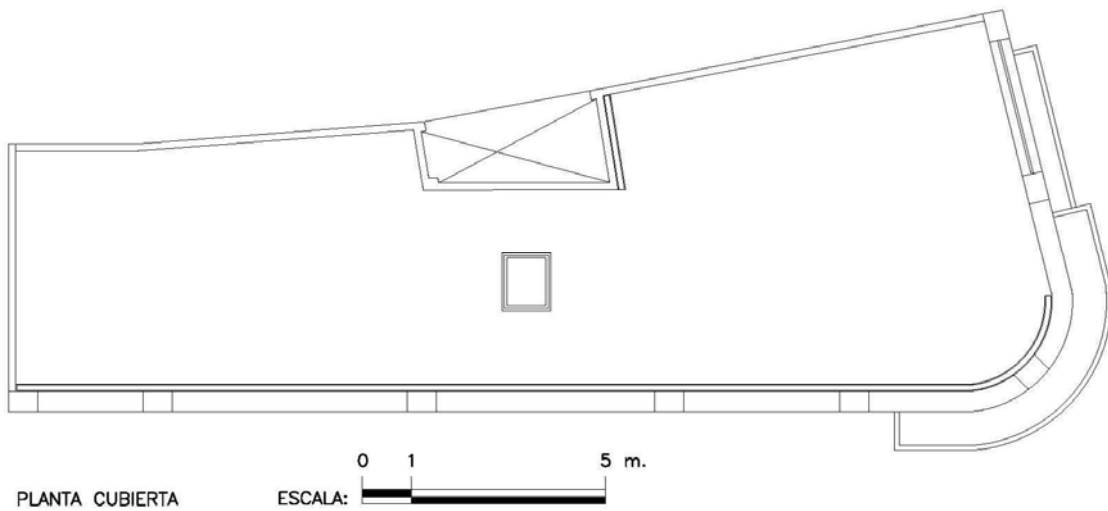


En la planta bajo cubierta se ubica un desván y la escalera que da acceso al mismo.





La cubierta es inclinada de teja cerámica curva, con canalón oculto.



Compositivamente el edificio dispone de un mirador circular en la planta primera y segunda, que resuelve la esquina con una serie de ocho ventanas verticales. El material de éste mirador es un revoco de mortero de cemento coloreado imitando a piedra. El resto del edificio se resuelve en la Plaza de San Francisco con huecos de traza cuadrada y circular, mientras que en la calle Santa Cruz dispone de balcones en la planta primera y segunda con huecos verticales. El remate superior del edificio está formado por mochetas intercaladas de fábrica de ladrillo revocadas con acabado en imitación de piedra y barandilla metálica, hoy desaparecida.

El edificio presenta esta imagen en la actualidad:



VISTA GENERAL DEL EDIFICIO

## 2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

Encontramos dos patologías principales que afectan al edificio en su totalidad:

Por un lado se detectan asentamientos diferenciales de la cimentación que pueden ser debidos a la baja calidad de los materiales con los que se encuentran ejecutados los cimientos conjugado con la disgregación que está provocando en los muros las filtraciones de agua desde el subsuelo, que son apreciables en los zócalos del edificio a lo largo de toda la fachada (IMAGEN 1), y que está provocando una merma gradual y continua de la estabilidad estructural.



IMAGEN 1.- DETALLE DE HUMEDADES EN LOS ZÓCALOS.

Consecuencia de este asentamiento de la cimentación son las importantes grietas localizadas principalmente en los muros de carga.

En los cerramientos de fachada contabilizamos numerosas grietas vivas que afectan al muro en todo su espesor. (IMAGEN 2 y 3)



IMAGEN 2.- GRIETA SOBRE VENTANA CIRCULAR DE PLANTA 1ª. INTERIOR



IMAGEN 3.- GRIETA SOBRE VENTANA CIRCULAR DE PLANTA 1ª. EXTERIOR

Este es sólo un ejemplo de un problema que, como ya hemos indicado, es generalizado. En la fachada de la Plaza de San Francisco se aprecian dos grietas longitudinales que afectan a la fachada en toda su altura y que se localizan aproximadamente en el eje de los huecos circulares y en el eje de la primera columna de ventanas más cercanas a la C/ De Santa Cruz. Se aprecia otra tercera grieta en la vertical del escaparate del local comercial aunque ésta no afecta a la fachada en toda su longitud, sino que queda cortada a la mitad de la altura. En la C/ De Santa Cruz encontramos otra grieta de estas características en el eje de las puertas balconeras, siendo afectado además el peto del balcón de la planta segunda.

La segunda patología principal se debe a las humedades procedentes de la cubierta, que han provocado ya daños irreparables en la estructura de madera del edificio. Por un lado la humedad ha originado el hinchamiento de las vigas de madera de los forjados y de las cerchas de cubierta, empujando los muros de carga y provocando tanto el desligamiento de los muros con los forjados como el desplome de los muros de carga. Esta patología se aprecia en las estancias anexas a fachada con la existencia de una grieta en el suelo en la línea de trasdós del muro y otra grieta vertical en la unión con otros paramentos que determina el giro del muro. (IMAGEN 4 y 5)



IMAGEN 4.- GRIETA EN PAVIMENTO



IMAGEN 5.- GRIETA EN ESQUINA

Estas humedades de cubierta están originando además la pudrición de forma extendida en los entablados de madera de la plantas bajo cubierta y cubierta, con localización puntual en vigas y correas estructurales (IMAGEN 6), así como de las carpinterías exteriores de plantas inferiores. (IMAGEN 7)



IMAGEN 6.- PUDRICIÓN DE ENTABLADOS DE MADERA Y VIGAS



IMAGEN 7.- PUDRICIÓN PARCIAL DE CARPINTERIAS

Señalar que los daños en la cubierta empeoran progresiva y rápidamente, lo que implica que la entrada de agua al interior sea de una magnitud considerable.

Estas dos patologías, la afección de humedad por capilaridad y la de cubiertas, además de los daños descritos, desencadenan una larga serie de daños marginales que detallamos:

Disgregación del material de revestimiento de los muros exteriores, debido tanto a la afección por humedad, que reblandece el revoco y disgrega sus componentes, como a los asientos diferenciales que provocan grietas y movimientos en el edificio que desconchan y abomban los revestimientos. (IMAGEN 8 y 9)



IMAGEN 8.- DESPRENDIMIENTO DE REVOCOS POR HUMEDAD



IMAGEN 9.- DESPRENDIMIENTO DE REVOCOS POR GRIETAS

Reseñar que actualmente se encuentran apuntalados los balcones situados en la C/ De Santa Cruz (IMAGEN 10) y una de las ventanas de la Plaza de San Francisco (IMAGEN 11) debido al riesgo de desprendimiento de materiales por su mal estado. En la C/ De Santa Cruz ha sido necesario además proteger el paso de viandantes con un cerramiento fijo que evite posibles daños (IMAGEN 10).



IMAGEN 10.- APUNTALAMIENTO DE BALCONES EN C/ DE SANTA CRUZ. DETALLE DE PROTECCIÓN DE PASO DE VIANDANTES.



IMAGEN 11.- APUNTALAMIENTO DE VENTANA DE PLANTA 2ª EN PLAZA DE SAN FRANCISCO.

Otro de los problemas marginales, éste debido al agua proveniente de las cubiertas, es el desprendimiento de los falsos techos de escayola (IMAGEN 12)



IMAGEN 12.- DESPRENDIMIENTO DE FALSOS TECHOS

Además, tanto el asentamiento de la cimentación como el desplome de los muros de carga, han originado grietas y fisuras en la gran mayoría de muros y tabiquerías interiores. (IMAGEN 13 y 14)



IMAGEN 13.- GRIETA EN TABIQUERIA INTERIOR





IMAGEN 14.- GRIETA EN TABIQUERIA INTERIOR. DETALLE DE CARPINTERIA AFECTADA POR LA GRIETA.

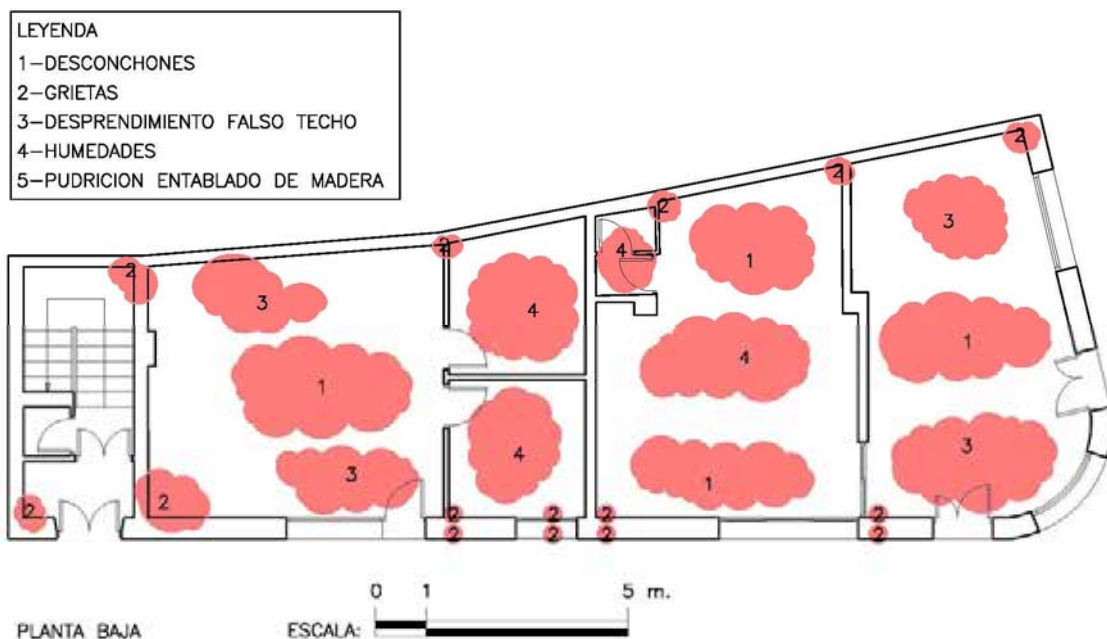
Una vez descritos los daños que afectan al edificio de forma generalizada y las patologías que estos causan, pasamos a detallar de forma específica los deterioros atendiendo a su localización:

En el interior, el estado de conservación es similar en todas las estancias que componen el edificio. De forma generalizada se aprecian humedades provenientes de la cubierta y de las fachadas así como grietas y fisuras en muros de carga y tabiquerías consecuencia de los asentamientos de la cimentación y del desplome de los muros.

Al exterior reseñar la proliferación de grietas y desconchones con importante riesgo de caída de materiales a la vía pública así como el desplome de la vertical los muros que se acrecentará con la entrada de agua y el asiento de la estructura.

Se realiza a continuación un análisis detallado por plantas de los daños que afectan a la edificación:

## PLANTA BAJA



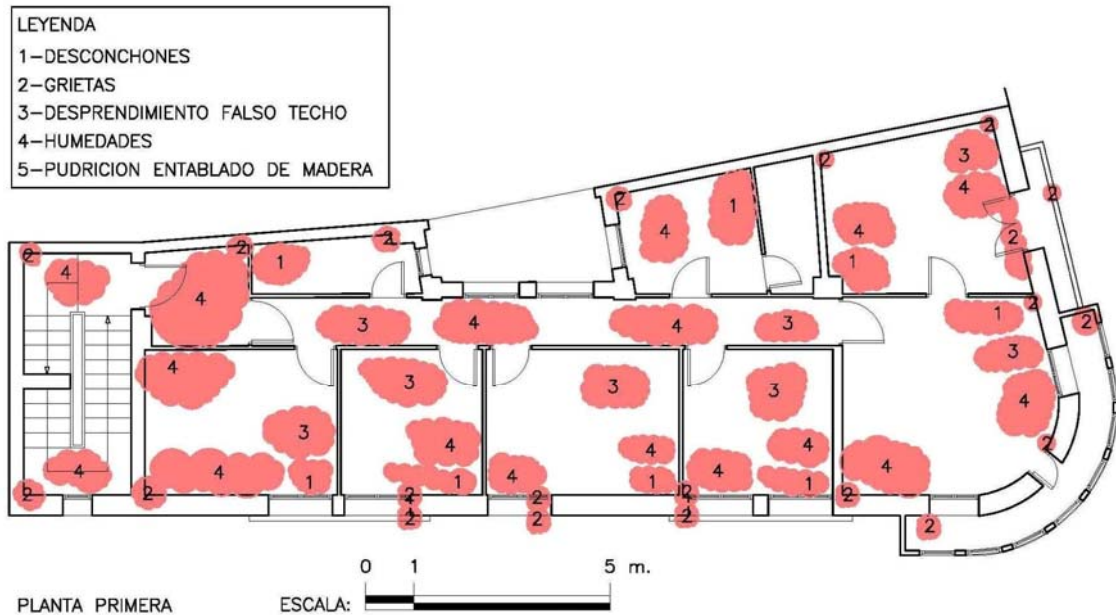
Esta planta tiene dañados la totalidad de los falsos techos por desconchones y desprendimientos.

La afección por humedad es considerable y en esta planta se encuentra localizada en la zona central.

Señalar que toda la tabiquería interior presenta grietas verticales en los puntos de unión con los muros de carga debido al desplome que éstos están sufriendo por el empuje de la estructura de madera, tal y como se ha detallado en el apartado anterior.

Además el muro de fachada de la Plaza de San Francisco presenta grietas en los vanos intermedios que afectan a la totalidad de su espesor y que, como veremos en las siguientes plantas, afectan a toda la altura de fachada. Estas grietas, tal y como se ha mostrado las fotografías de apartados anteriores vienen acompañadas por importantes desconchones en los revocos exteriores.

## PLANTA PRIMERA



La planta primera presenta daños muy similares a los de la planta baja, aunque la afección por humedad es mucho más generalizada que en la otra dado que se muestra prácticamente en la totalidad de la planta.

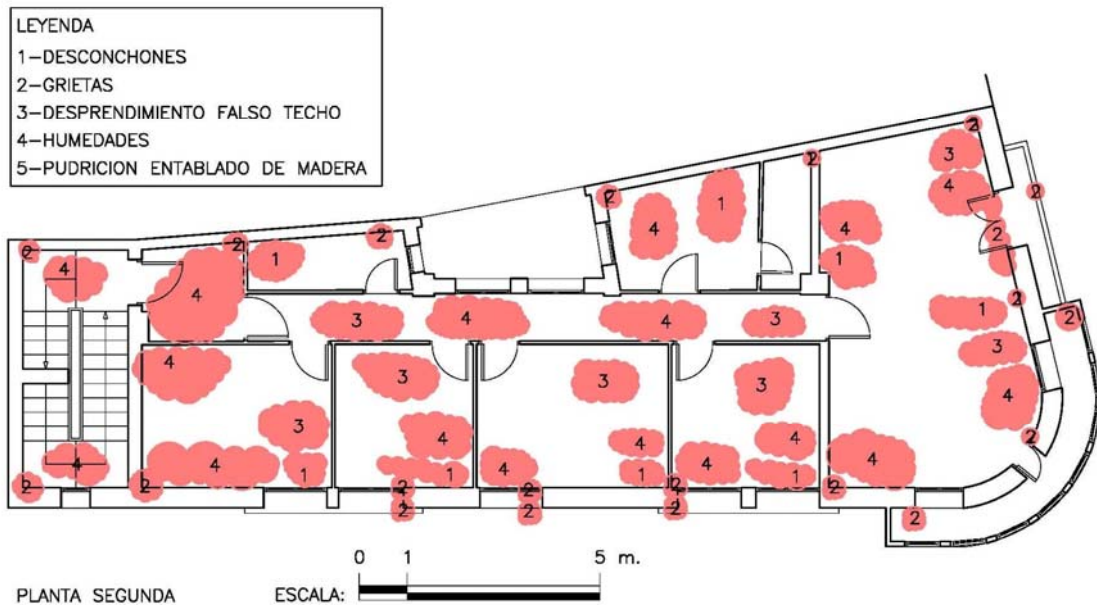
Los daños en los falsos techos afectan a más superficie que en la planta anterior por afectar más a esta planta la entrada de agua desde la cubierta.

Incidir en las grietas verticales existentes en las uniones de los muros con las tabiquerías interiores, que en esta planta son de mayor magnitud avalando el desplome de la fachada.

Por último señalar que las grietas de los vanos de los muros de fachada de la Plaza de San Francisco, y que recordemos afectan a la totalidad del espesor, tienen continuidad en esta planta.

Además se localizan dos nuevas grietas en la fachada del mirador y otra en la C/ De Santa Cruz sobre la puerta balconera.

## PLANTA SEGUNDA

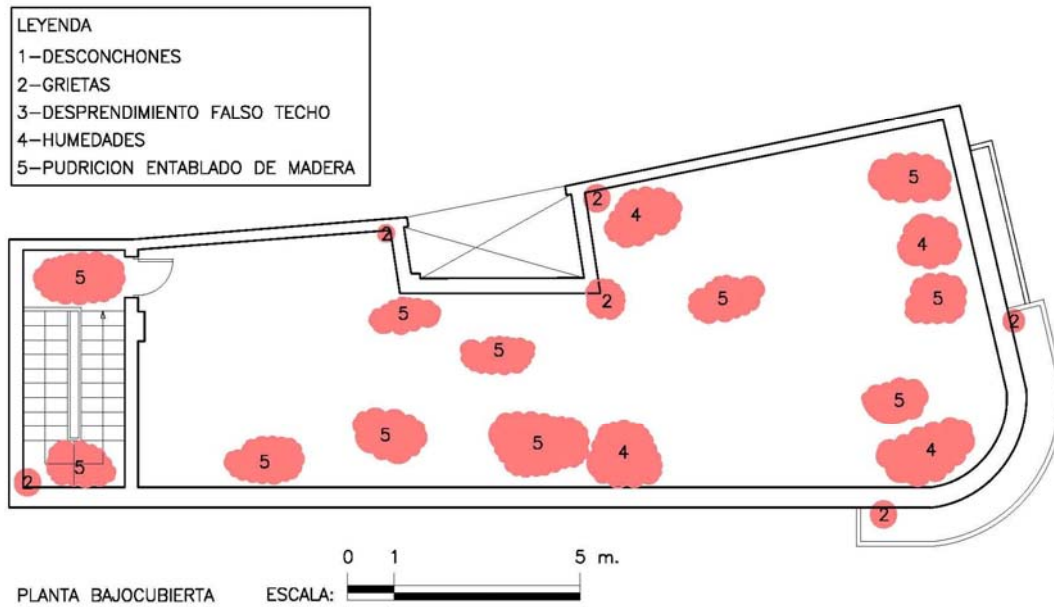


En general los daños de esta planta son prácticamente idénticos a los de la planta primera, aunque la afección por humedad es algo más grave.

Los daños en los falsos techos son también similares dado que en ambas plantas se encuentran afectados la totalidad de ellos.

Incidir de nuevo en las grietas verticales existentes en las uniones de los muros con las tabiquerías interiores y en la continuidad de las grietas de los vanos de la fachada de la Plaza de San Francisco, de la fachada del chaflán y de la fachada de la C/ De Santa Cruz en la línea de las puertas balconeras que ha afectado además al peto del balcón que se encuentra apuntalado.

## PLANTA BAJO CUBIERTA

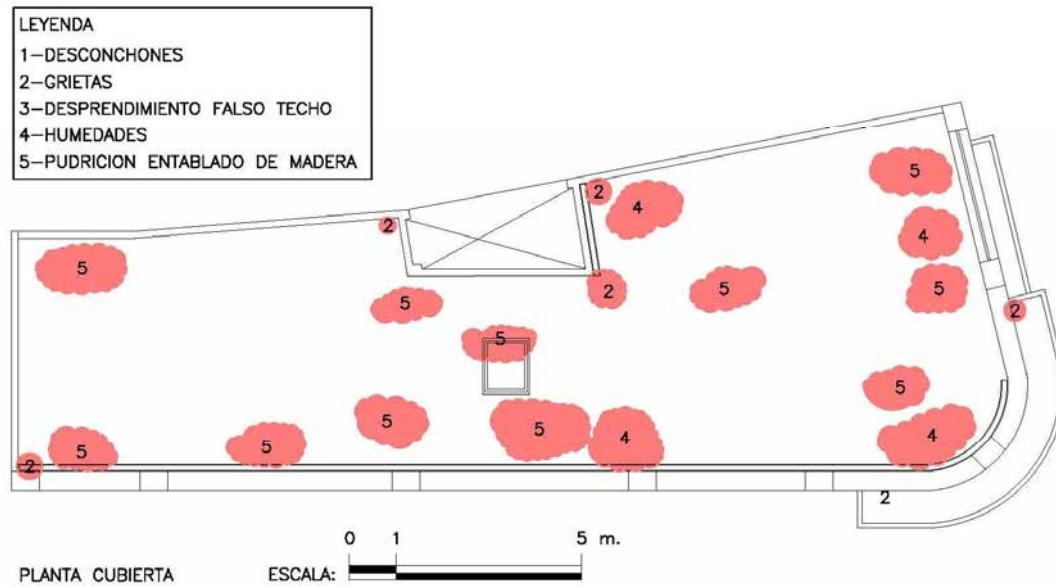


Los daños más acusados en esta planta tienen que ver con la existencia de humedades y con la pudrición de los entablados de madera por tener una exposición al agua directa a través de la cubierta.

Aunque ésta es una planta diáfana, continúan las grietas verticales en los encuentros entre muros de fachada y los pocos muros divisorios interiores que existen.

Las grietas existentes en la fachada del chaflán tienen continuidad en esta planta.

## PLANTA CUBIERTA



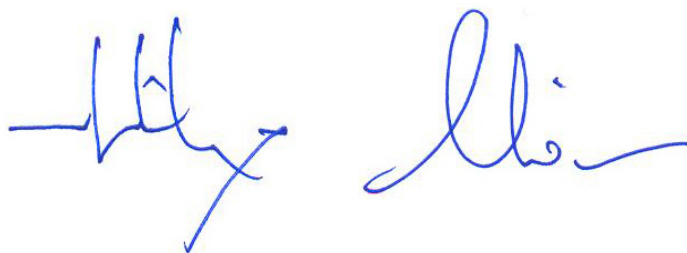
Los daños más acusados en esta planta, al igual que en la planta bajo cubierta, tienen que ver con la existencia de humedades y con la pudrición de los entablados inclinados de madera por tener una exposición directa al agua.

Como última consideración indicar que el estado en el que actualmente se encuentra el edificio se debe a la mala calidad de los materiales combinada con los agentes climatológicos y al paso del tiempo, siendo su estado de conservación **irreversible**. Es por ello que estos mismos factores, en un plazo indeterminado que dependerá en gran medida de la agresividad climatológica, desencadenaran el colapso y la posterior ruina de la edificación.

Teniendo en cuenta el carácter de deterioro progresivo e irreversible que ha quedado justificado a lo largo de este documento y las incongruencias de la Ficha de Catálogo conforme a alegaciones realizadas en el documento inicial de Marzo de 2010, se puede concluir que la conservación de los elementos requeridos por el planeamiento urbanístico es, por la complejidad técnica y la elevada cuantía económica, irrealizable, pudiendo considerarse a todos los efectos que el edificio se encuentra en un estado **irrecuperable**.

Benavente, marzo de 2011

Los arquitectos

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is highly stylized and appears to be 'H. G.'. The second signature on the right is more legible and appears to be 'L. G.'.