

Plan Especial de Ampliación de Usos  
Predominantes en la Parcela Industrial  
CT10 en la Calle Ermita de San Lázaro, S/N  
Benavente, Zamora

# PORSCHE

CALLE ERMITA DE SAN LÁZARO, PARCELA CT10  
BENAVENTE, ZAMORA

ENERO 2025

**garrigues**.architects



Consultores:

Ramón Garrigues Calderón  
Garrigues Retail, S.L.P.

c/Condado de Treviño 9, Local 3, 28033 Madrid  
tlf: +34 91 1703141 fax: +34 91 5546803  
email: [ramon@garriguesretail.com](mailto:ramon@garriguesretail.com)



## INDICE

I.	MEMORIA .....	3
1.	MEMORIA INFORMATIVA .....	4
1.1.	..... Autor del encargo	4
1.2.	..... Autor del Plan Especial	4
1.3.	..... Objeto y finalidad de este documento	4
1.4.	..... Situación y estado actual	4
1.5.	..... Antecedentes	5
1.6.	..... Normativa Urbanística	7
2.	MEMORIA VINCULANTE .....	8
2.1.	Contenido .....	8
2.2.	Viabilidad con incidencia urbanística .....	8
2.3.	Justificación de la conveniencia de la modificación acreditando su interés público y social .....	8
2.4.	Efectos sobre el entorno .....	10
2.5.	Medidas para minimizar los efectos negativos .....	11
2.6.	Propuesta de cambio de uso .....	11
2.7.	Justificación de la no necesidad de la Evaluación de Impacto Ambiental .....	12
II.	PLANOS .....	15



## **I. MEMORIA**







REFERENCIA CATASTRAL  
 9540510TM7594S0000QP de 4.984 m<sup>2</sup>

COORDENADAS UTM  
 HUSO 38  
 X\_167286.201  
 Y\_553423.987

DIRECCIÓN POSTAL  
 CALLE ERMITA DE SAN LÁZARO, PARCELA CT10, CP 49600, BENAVENTE, ZAMORA.

La parcela se encuentra actualmente sin edificar, suponiendo en toda su extensión de terreno natural y vegetación baja y sin desbrozar.

La parcela limita:

- Al Norte, con el vial correspondiente a la Calle Braganza, que presenta dos carriles de circulación separados uno a uno por una línea divisoria y siendo uno para cada sentido de circulación.
- Al Oeste, con el vial correspondiente a la Calle Ermita de San Lázaro, que presenta dos carriles de circulación con áreas de aparcamiento, separados uno a uno por una línea divisoria y siendo uno para cada sentido de circulación.
- Al Sur, con el vial correspondiente a la Calle Oporto, que presenta dos carriles de circulación separados uno a uno por una línea divisoria y siendo uno para cada sentido de circulación.

La parcela actualmente NO DISPONE de suministro de Electricidad, Gas, Agua ni Saneamiento. SI DISPONE de suministro de Telecomunicaciones.

## 1.5 Antecedentes

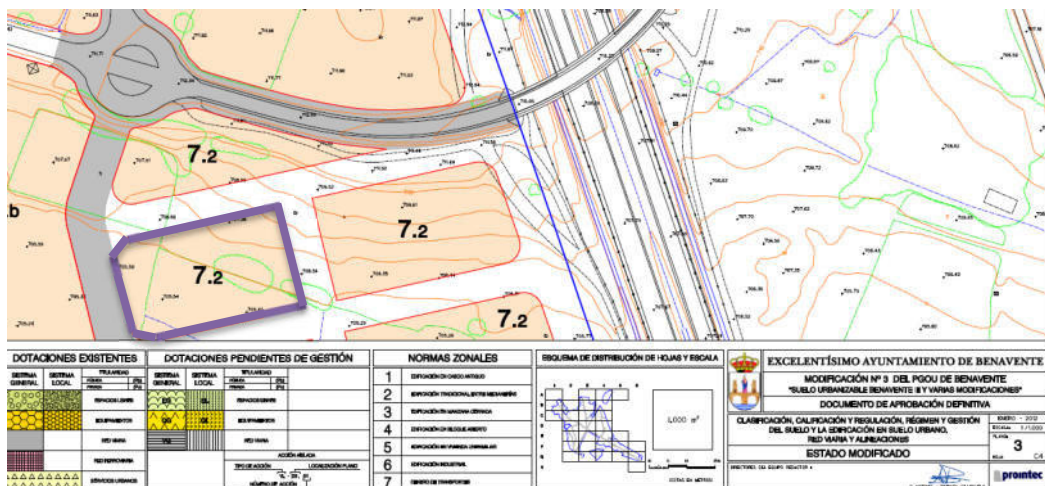
Según el PGOU Benavente:

### CAPÍTULO 7.7. ZONA 7. CENTRO DE TRANSPORTES

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 7 en la ordenanza zonal del conjunto de planos nº3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".

(...)

Según el Plano nº3\_C4 de Red Viaria y Alineaciones de la Modificación nº3 del PGOU de 2006 de Benavente, la parcela está en Norma Zonal 7.2 \_CENTRO DE TRANSPORTES.





(...)

Artículo 7.7.4. Uso Predominante:

Industrial en su Clase A. Industria en General  
 Terciario en su Clase B. Comercial, categorías 1ª, 2ª, 3ª

Artículo 7.7.5. Usos Compatibles:

Residencial en Clase A. Vivienda categoría 1ª una vivienda vinculada a la custodia de la instalación industrial, cuya superficie útil nunca podrá ser superior a setenta (70) metros cuadrados.

Terciario en su Clase A. Hotelero.

Terciario en su Clase C. Oficinas, categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Terciario en su Clase D. Lugares de reunión, categorías 1ª y 3ª.

Dotacional en todas sus clases y categorías.

El uso previsto por el promotor, pertenece según el PGOU a DOTACIONAL, CLASE C, de acuerdo a la definición:

#### CAPÍTULO 5.6. USO DOTACIONAL

##### Artículo 5.6.1. Definición

*Es Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de los avíos que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras.*

##### Artículo 5.6.2. Clasificación

*A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:*

(...)

*Clase C. Sistema de transportes y comunicaciones: tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados. También se incluyen en esta clase las instalaciones para el abastecimiento de combustible y actividades complementarias.*

(...)

Por este motivo se redacta el presente Plan Especial, a objeto de modificar el Uso Predominante de la parcela, cambiando el Uso Compatible Dotacional Clase C a Uso Predominante.

La viabilidad de esta solicitud mediante la aprobación de un Plan Especial viene recogido en el siguiente artículo del PGOU:

##### Artículo 5.2.2. Clasificación según su régimen de interrelación

*1. Los usos según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:*

- Usos predominantes
- Usos compatibles
- Usos prohibidos



## 2. Definición

- Usos predominantes: Son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por instrumentos de ordenación.
- Usos compatibles: Son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos contribuyen a su correcto funcionamiento y en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos predominantes de los ámbitos de ordenación. Dentro de los compatibles se consideran los complementarios, que aportan una diversidad funcional complementando el régimen de actividades, y los alternativos, admitidos directamente en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al predominante. Dentro de los alternativos se contemplan aquellos usos que se pueden implantar en las categorías de edificio aislado y edificio exclusivo. Para ellos, el Plan prevé genéricamente su posible implantación previa redacción de un Plan Especial que analice la viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación. El objeto y contenido de dicho Plan versarán acerca de los efectos sobre el entorno próximo y sobre el conjunto de la ciudad producidos por la implantación pretendida y de las medidas que se articulen para minimizar los posibles efectos negativos.

## 1.6 Normativa Urbanística

En la redacción del presente proyecto, se han tenido en cuenta las siguientes Normas y Reglamentos:

- Plan General de Ordenación Urbana de Benavente. 2007
- Plan General de Ordenación Urbana de Benavente. Texto Refundido de las NNUU de julio de 2019.
- Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
- Decreto Legislativo 1/2015, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León



## 2. MEMORIA VINCULANTE

### 2.1. Contenido

El presente Plan Especial tiene como objetivo la modificación del Uso Predominante de la parcela, cambiando el Uso Compatible Dotacional Clase C a Uso Predominante en la parcela que se sitúa en la Calle ermita de San Lázaro, Parcela CT10.

La propuesta de ordenación incluye el USO DOTACIONAL en su CLASE C, como un USO PREDOMINANTE en la parcela. Con este Plan Especial se respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el PGOU de Benavente, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

De esta forma el Uso Dotacional en su Clase C, estaría contemplado como Uso Predominante por el Planeamiento Urbanístico, para la parcela antes mencionada.

### 2.2. Viabilidad con incidencia urbanística

La normativa urbanística de municipio establece esta zona mayoritariamente como uso industrial, aunque en el entorno existen numerosos edificios dedicados al uso terciario. En el plano URB.120. Incidencia Urbanística, se refleja el entorno existente en la parcela objeto.

El Plan Especial únicamente permitirá la ampliación de los Usos Predominantes que se podrán realizar en la parcela, manteniendo el resto de los condicionantes urbanísticos fijados por el Plan General, por ello la incidencia urbanística será inapreciable, y la viabilidad estará garantizada.

Será mediante el correspondiente Proyecto Constructivo, el cual deberá ser compatible con los condicionantes urbanísticos vigentes y no alterados por medio del presente, como se definirá la actuación de obra en la parcela.

### 2.3. Justificación de la conveniencia de la modificación acreditando su interés público y social

El apartado b) del punto 3 del artículo 169 del Decreto 22/204, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, señala

(...)

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

(...)

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 haga referencia a los siguientes aspectos:

1º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

(...)



Analizando en primera instancia el concepto de qué denominamos interés público, hay que definir por este término por todo aquello que resulte de interés para los ciudadanos. Por tanto, la presente Modificación exige valorar si su alcance y el objetivo perseguido se deben entender para los ciudadanos de Benavente como una ordenación de interés urbano.

El punto 3 del artículo 5 del Decreto 22/204, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, señala los objetivos generales a los que debe orientarse la Actividad Urbanística Pública.

(...)

3. *En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, (...), la actividad urbanística pública debe orientarse en todo caso a la consecución de los siguientes objetivos generales:*

*a) Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.*

El Uso Dotacional Clase C solicitado en el presente Plan Especial, está completamente alineado con el desarrollo del polígono industrial - logístico donde está ubicado facilitando la implantación de nuevas actividades que como dotacionales éstas son siempre de acuerdo al interés general. Además parte de la actividad del promotor está igualmente alineada con el uso dotacional por lo que también se realiza de acuerdo a la función social de la propiedad, cumpliendo además con las condiciones establecidas en el PGOU de Benavente y otras normas aplicables.

*b) Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:*

*1.º El desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales y orientado a la articulación e integración del término municipal a escala de Castilla y León, de España y de la Unión Europea.*

El Uso Dotacional Clase C solicitado, promueve y facilita la inversión local en infraestructuras orientadas a la articulación e integración del término municipal de Benavente en los sistemas generales de escala regional, nacional y europea.

*2.º El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.*

El Uso Dotacional Clase C solicitado tiene como objeto facilitar la atracción de nuevas inversiones e innovaciones tecnológicas, destinadas a la modernización de infraestructuras y equipamientos, favoreciendo la funcionalidad del tejido productivo. Por otro lado contribuye a generar progreso social y económico, facilitando nuevamente la implantación de actividades que crearán empleo directo e indirecto en la zona. Así mismo, la construcción de infraestructuras e instalaciones proporciona una retribución directa al municipio mediante impuestos directos como el ICIO o la contribución del IBI.

(...)

*4.º La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.*

El Uso Dotacional Clase C solicitado promueve la cohesión social de la población, al facilitar la implantación de nuevas dotaciones, funcionales y accesibles, que fomentan la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales.



*5.º La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos, la prestación de servicios esenciales, el control de densidad y la rehabilitación de áreas urbanas degradadas.*

El Uso Dotacional Clase C solicitado promueve la mejora de la calidad de vida de la población, facilitando la prestación de servicios esenciales y el fomento del desarrollo urbano del polígono industrial – logístico donde se enmarca el presente Plan Especial.

*6.º La igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales menos favorecidos.*

El Uso Dotacional Clase C solicitado promueve la igualdad de trato y de oportunidades, a través del fomento de la variedad y cantidad de servicios disponibles, promoviendo la libertad de elección y acceso a los mismos.

*7.º La protección del medio ambiente, incluida la conservación y, en caso necesario, la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas.*

El Uso Dotacional Clase C solicitado promueve la protección del medio ambiente facilitando la implantación de actividades que sean menos perjudiciales para el medio ambiente en comparación con el uso Industrial.

*8.º La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.*

El Uso Dotacional Clase C solicitado facilita la implantación de actividades menos contaminantes y que fomenten el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y las energías renovables en comparación con el uso Industrial.

(...)

En conclusión, el Uso Dotacional Clase C propuesto, es coherente con el interés público y social, justificando la conveniencia de la modificación.

## **2.4. Efectos sobre el entorno**

El entorno de la parcela se sitúa en una zona industrial. Destaca la presencia de naves industriales dedicadas a servicios de automoción, distribución y de materiales de construcción, así como edificios de Uso Terciario.

El Uso Dotacional sería complementario con el Industrial, que está fuertemente implantado en la zona, por lo que el efecto sobre el entorno sería muy positivo. La parcela está en un polígono industrial de nueva creación, estratégico para la ciudad de Benavente, cuenta con accesos directos a la A6 - Autovía del Noroeste – a la N-630 dirección León y a la Av. Federico Silva – NVI, arteria principal de Benavente. Por otro lado, la parcela objeto dispone de una dimensiones considerables posibilitando la entrada y espera de una gran cantidad de vehículos y evitando por tanto la posible afección al tráfico.

Es por lo descrito anteriormente que la nuevo uso que se plantea implantar no produce ningún efecto negativo sobre el entorno, sino lo contrario. Una vez implantada la nueva actividad, dará un servicio sumamente beneficioso para las actividades del entorno.

En conclusión, el Uso Dotacional, no produce ningún efecto negativo sobre el entorno, siendo compatible con el uso ya existente.



## 2.5. Medidas para minimizar los efectos negativos

La implantación del Uso Dotacional, no supone ningún efecto negativo para el entorno, al ser un uso complementario al tejido comercial e industrial existente, por lo que no se considera necesario adoptar ninguna medida para atajar los efectos negativos.

## 2.6. Propuesta de cambio de uso

### Redacción vigente de los artículos del PGOU a modificar:

Artículo 7.7.4. Uso Predominante:

Industrial en su Clase A. Industria en General

Terciario en su Clase B. Comercial, categorías 1ª, 2ª, 3ª

Artículo 7.7.5. Usos Compatibles:

Residencial en Clase A. Vivienda categoría 1ª una vivienda vinculada a la custodia de la instalación industrial, cuya superficie útil nunca podrá ser superior a setenta (70) metros cuadrados.

Terciario en su Clase A. Hotelero.

Terciario en su Clase C. Oficinas, categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Terciario en su Clase D. Lugares de reunión, categorías 1ª y 3ª.

Dotacional en todas sus clases y categorías.

### Redacción propuesta de los artículos del PGOU a modificar:

Artículo 7.7.4. Uso Predominante:

Industrial en su Clase A. Industria en General

Terciario en su Clase B. Comercial, categorías 1ª, 2ª, 3ª

Dotacional en su Clase C.

Artículo 7.7.5. Usos Compatibles:

Residencial en Clase A. Vivienda categoría 1ª una vivienda vinculada a la custodia de la instalación industrial, cuya superficie útil nunca podrá ser superior a setenta (70) metros cuadrados.

Terciario en su Clase A. Hotelero.

Terciario en su Clase C. Oficinas, categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Terciario en su Clase D. Lugares de reunión, categorías 1ª y 3ª.

Dotacional en todas sus clases y categorías, excepto en su Clase C.





Tabla resumen de la modificación propuesta:

	PLANEAMIENTO VIGENTE	PROPUESTO EN EL PLAN ESPECIAL
<b>CALIFICACIÓN</b>	Norma Zonal 7.2 _ CENTRO DE TRANSPORTES	Norma Zonal 7.2 _ CENTRO DE TRANSPORTES
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Industrial en su Clase A. Industria en General	Industrial en su Clase A. Industria en General
	Terciario en su Clase B. Comercial, categorías 1ª, 2ª, 3ª	Terciario en su Clase B. Comercial, categorías 1ª, 2ª, 3ª
	-	Dotacional Clase C
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Residencial en Clase A. Vivienda categoría 1ª una vivienda vinculada a la custodia de la instalación industrial, cuya superficie útil nunca podrá ser superior a setenta (70) metros cuadrados.	Residencial en Clase A. Vivienda categoría 1ª una vivienda vinculada a la custodia de la instalación industrial, cuya superficie útil nunca podrá ser superior a setenta (70) metros cuadrados.
	Terciario en su Clase A. Hotelero.	Terciario en su Clase A. Hotelero.
	Terciario en su Clase C. Oficinas, categorías 1ª, 2ª y 3ª.	Terciario en su Clase C. Oficinas, categorías 1ª, 2ª y 3ª.
	Terciario en su Clase D. Lugares de reunión, categorías 1ª y 3ª.	Terciario en su Clase D. Lugares de reunión, categorías 1ª y 3ª.
	Dotacional en todas sus clases y categorías.	Dotacional en todas sus clases y categorías, excepto en su Clase C.

## 2.7. Justificación de la no necesidad de la Evaluación de Impacto Ambiental

Según Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de evaluación ambiental.

*Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.*

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
- Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Según Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.





#### Artículo 50. Proyectos Exceptuables

(...)

2. Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Instrumentos de planeamiento de desarrollo, así como sus modificaciones:

– Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.

– Planes especiales que afecten únicamente a suelo urbano y no sustituyan determinaciones de planeamiento general, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.

(...)

El presente Plan Especial cumple con lo determinado por el apartado 2.a) del Decreto Legislativo 1/2015, por lo que se clasifica como Proyecto Exceptuable. Esto implica que no le aplica el artículo 6 de la Ley 21/2013

En consecuencia, el presente Plan Especial NO ES OBJETO de Evaluación de Impacto Ambiental

## 2.8. Resumen ejecutivo

### 2.8.1. Marco legal y contenido

Se redacta el presente "Resumen Ejecutivo" en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 112 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como anexo al contenido de la Memoria Vinculante de este Plan Especial.

### 2.8.2. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera a la vigente

El ámbito en el que la Ordenación proyectada altera la vigente se limita a la parcela sobre la que se tramita el presente Plan Especial que está situada en la Calle Ermita de San Lázaro, parcela CT10. Se adjunta plano de situación.

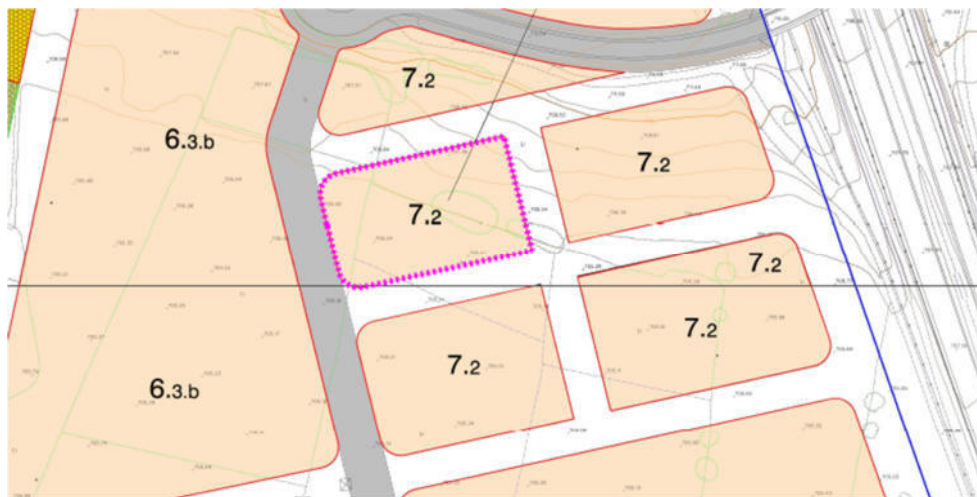


Figura 1 : Plano de situación



El alcance de la citada alteración modifica únicamente determinaciones de Ordenación Detallada

### 2.8.3. Modificación propuesta

	PLANEAMIENTO VIGENTE	PROPUESTO EN EL PLAN ESPECIAL
<b>CALIFICACIÓN</b>	Norma Zonal 7.2 _CENTRO DE TRANSPORTES	Norma Zonal 7.2 _CENTRO DE TRANSPORTES
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Industrial en su Clase A. Industria en General	Industrial en su Clase A. Industria en General
	Terciario en su Clase B. Comercial, categorías 1ª, 2ª, 3ª	Terciario en su Clase B. Comercial, categorías 1ª, 2ª, 3ª
	-	Dotacional Clase C
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Residencial en Clase A. Vivienda categoría 1ª una vivienda vinculada a la custodia de la instalación industrial, cuya superficie útil nunca podrá ser superior a setenta (70) metros cuadrados.	Residencial en Clase A. Vivienda categoría 1ª una vivienda vinculada a la custodia de la instalación industrial, cuya superficie útil nunca podrá ser superior a setenta (70) metros cuadrados.
	Terciario en su Clase A. Hotelero.	Terciario en su Clase A. Hotelero.
	Terciario en su Clase C. Oficinas, categorías 1ª, 2ª y 3ª.	Terciario en su Clase C. Oficinas, categorías 1ª, 2ª y 3ª.
	Terciario en su Clase D. Lugares de reunión, categorías 1ª y 3ª.	Terciario en su Clase D. Lugares de reunión, categorías 1ª y 3ª.
	Dotacional en todas sus clases y categorías.	Dotacional en todas sus clases y categorías, excepto en su Clase C.

### 2.8.4. Definición de los ámbitos en los que queda suspendida la concesión de licencias y duración de las mismas

El ámbito en que se suspende la concesión de licencias está limitado a la parcela situada en la Calle Ermita de San Lázaro, parcela CT10. de Benavente (Zamora).

La duración de la suspensión se limita a la duración de la tramitación de este expediente administrativo en el Excelentísimo Ayuntamiento de Benavente hasta su aprobación definitiva.

Madrid, a enero de 2025

Ramón Garrigues Calderón  
 Arquitecto COAM nº 15.676

**GARRIGUES  
 CALDERON  
 RAMON  
 EDUARDO -  
 07237926X**

Firmado digitalmente por  
 GARRIGUES CALDERON RAMON  
 EDUARDO - 07237926X  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 c=ES,  
 serialNumber=IDCES-07237926X,  
 givenName=RAMON EDUARDO,  
 sn=GARRIGUES CALDERON,  
 cn=GARRIGUES CALDERON RAMON  
 EDUARDO - 07237926X  
 Fecha: 2025.01.16 12:14:26 +01'00'

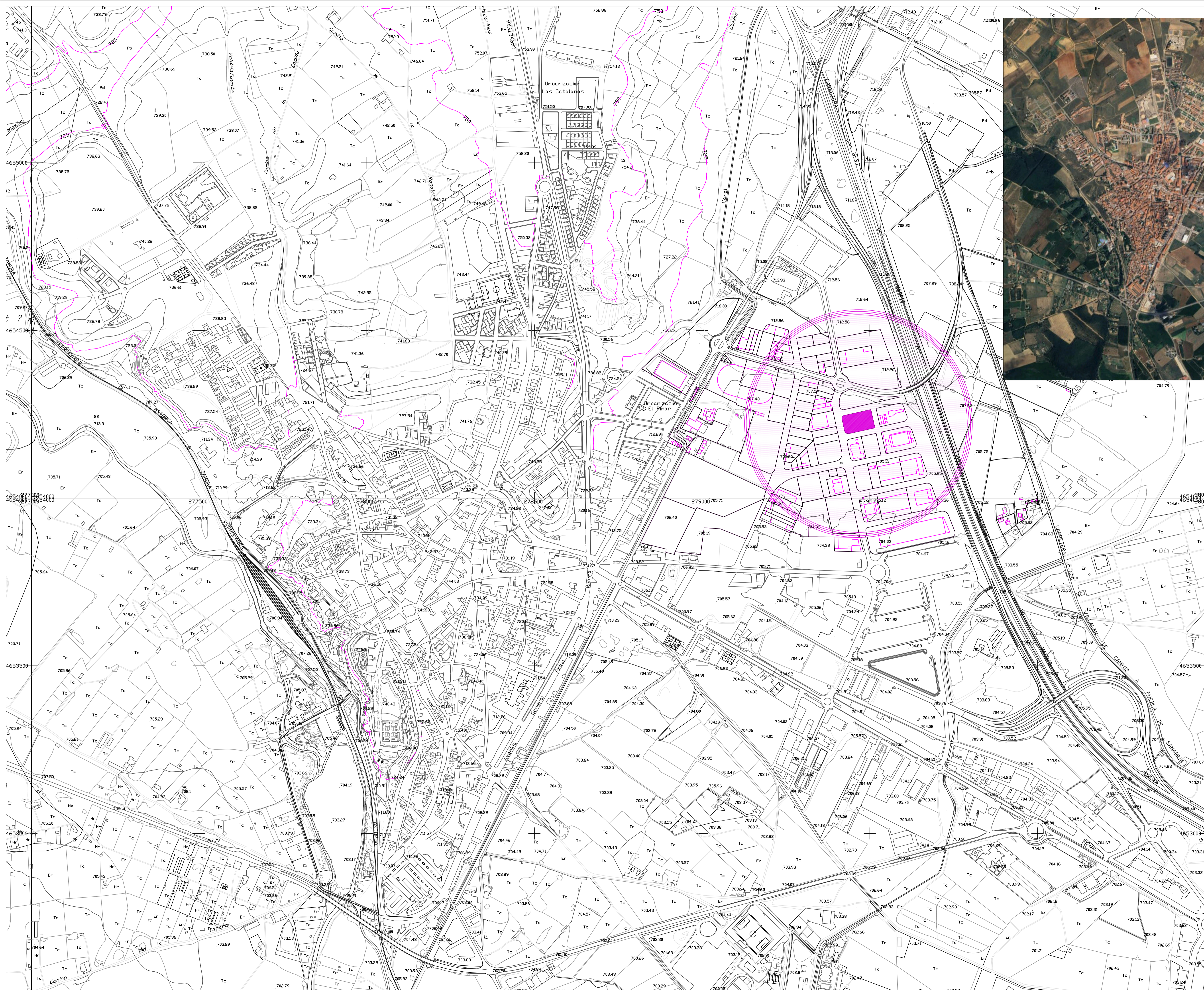


## II. PLANOS



	<b>Descripción</b>	<b>escala</b>
	<b>PLAN ESPECIAL</b>	
<b>URB.100</b>	Plano de Situación	1/5.000
<b>URB.110</b>	Plano de Ordenación	1/1.000
<b>URB.120</b>	Incidencia Urbanística	1/1.000





PLAN ESPECIAL

**garrigues**  
architects

GARRIGUES ARCHITECTS  
C/ Ermita de San Lázaro 9 - Local3  
28033, Madrid

*Ramón Garrigues Calderón*  
Ramón Garrigues Calderón  
Arquitecto COAM: 15.676  
T 91 170 31 41

Promotor  
**PORSCHE IBÉRICA S.L.**

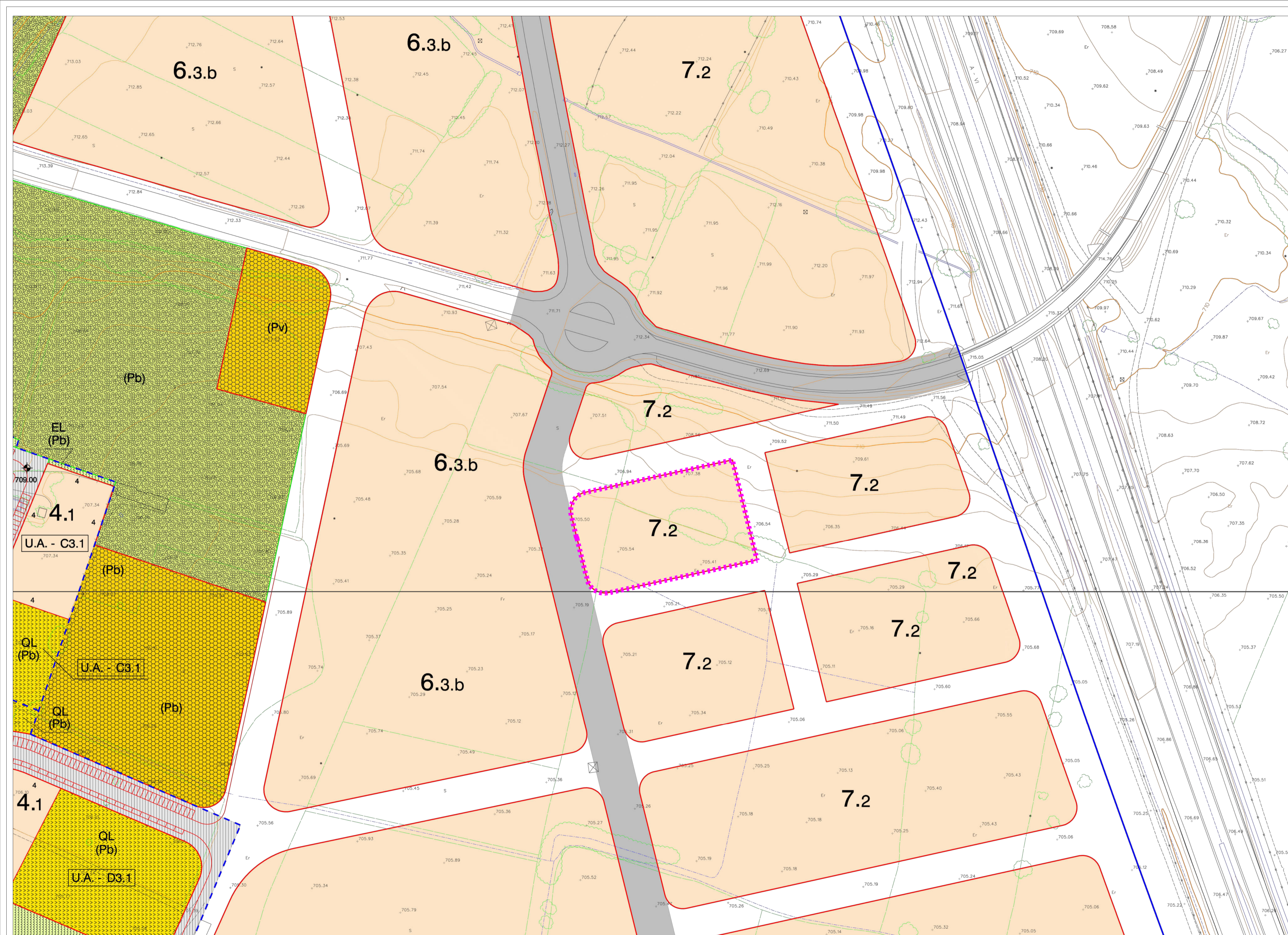
**PLAN ESPECIAL DE AMPLIACIÓN DE USOS PREDOMINANTES EN LA PARCELA INDUSTRIAL CT10 EN LA CALLE ERMITA DE SAN LÁZARO, S/N BENAVENTE, ZAMORA**

Dirección  
C/ Ermita de San Lázaro, Parcela CT10  
Benavente 49600, Zamora

Plano  
**URB.100** PLANO DE SITUACIÓN.  
TERMINO MUNICIPAL DE BENAVENTE 1:5.000

Escala 1 / 5.000	Fecha ENERO 2025	Autor	
Revisión 01	Nº Revisión	Fecha Rev.	





**PLAN ESPECIAL**

**garrigues architects**

Ramón Garrigues Calderón  
 Arquitecto COAM: 15.676  
 T 91 170 31 41

Promotor  
**PORSCHÉ IBÉRICA S.L.**

PLAN ESPECIAL DE AMPLIACIÓN DE USOS PREDOMINANTES EN LA PARCELA INDUSTRIAL CT10 EN LA CALLE ERMITA DE SAN LÁZARO, S/N BENAVENTE, ZAMORA

Dirección  
 C/ Ermita de San Lázaro, Parcela CT10  
 Benavente 49600, Zamora

Plano  
**URB.110** PLANO DE ORDENACIÓN \_ 1/1.000

Escala 1/1.000 Fecha JULIO 2024 Autor

Revisión Nº Revisión Fecha Rev. **PORSCHÉ**

**PLANO 3.C4 y PLANO 3.D4 - RED VIARIA Y ALINEACIONES - PGOU BENAVENTE - 2006**

REFERENCIA CATASTRAL  
 9540510TM759450000QP de 4.984 m2

COORDENADAS UTM  
 HUSO 38  
 X\_167286.201  
 Y\_553423.987

DIRECCIÓN POSTAL  
 CALLE ERMITA DE SAN LÁZARO, PARCELA CT10, CP 49600, BENAVENTE, ZAMORA.

DELIMITACIONES, ÁMBITOS Y SIMBOLOGÍA				DOTACIONES EXISTENTES			DOTACIONES PENDIENTES DE GESTIÓN			NORMAS ZONALES	
---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	3.2	NORMA ZONAL Y GRADO	○	YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO Nº	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD	1	EDIFICACIÓN EN CASCO ANTIGUO	
—	LÍMITE DE SUELO URBANO	4	NÚMERO DE PLANTAS	---	DELIMITACIÓN DE VÍA PECUARIA	●	●	PÚBLICA (Pb)	2	EDIFICACIÓN TRADICIONAL ENTRE MEDANERÍAS	
---	LÍMITE DE ÁMBITO DE GESTIÓN	52.50	RASANTE	●●●●●	CALZADA DE LA PLATA	○	○	PRIVADA (Pv)	3	EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA	
---	ALINEACIÓN	24	COTAS ENTRE ELEMENTOS (m)	●●●●●	ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO	○	○	ESPACIOS LIBRES	4	EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO	
---	LÍMITE DE NORMA ZONAL, CAMBIO DE USO O FONDO EDIFICABLE	24	COTAS DESDE REFERENCIA (m)	●●●●●	UNIDAD DE ACTUACIÓN	○	○	EQUIPAMIENTOS	5	EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR	
---	SOPORTALES Y PASAJES	5	ELEMENTO CATALOGADO Nº	●●●●●	UNIDAD DE NORMALIZACIÓN	○	○	RED VIARIA	6	EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	
			ENTORNO BIC	●●●●●				RED FERROVIARIA	7	CENTRO DE TRANSPORTES	
				●●●●●				SERVICIOS URBANOS			





- 1.- Staroil Benavente - Gasolinera
- Electrolinera marca TESLA-
- 2.- Distribución - Alimentación
- 3.- Taller - Almacén - Construcción
- 4.- Centro de Logística - Transporte
- 5.- Taller - Transportes
- 6.- Centro de Negocios
- 7.- DS - Gasolinera

PLAN ESPECIAL

**garrigues architects**

GARRIGUES ARCHITECTS  
 Contado de Treviño 9 - Local3  
 28033, Madrid

Ramón Garrigues Calderón  
 Arquitecto COAM: 15.676  
 T 91 170 31 41

Promotor  
 PORSCHE IBÉRICA S.L.

GARRIGUES  
 CALDERÓN  
 RAMÓN EDUARDO  
 0723792004

PLAN ESPECIAL DE AMPLIACIÓN DE USOS PREDOMINANTES EN LA PARCELA INDUSTRIAL CT10 EN LA CALLE ERMITA DE SAN LÁZARO, S/N BENAVENTE, ZAMORA

Dirección  
 C/ Ermita de San Lázaro, Parcela CT10  
 Benavente 49600, Zamora

Plano  
**URB.120** PLANO DE INCIDENCIA URBANÍSTICA  
 \_1/1.000