

**PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN COMO USO COMPLEMENTARIO
ALTERNATIVO DE GASOLINERA**

PROMOTOR: PETROGAS SERVICIOS INTEGRALES PARA
EL AUTOMÓVIL S.L

INGENIERO REDACTOR: FÉLIX ZAMORANO MARTÍN

DIRECCIÓN: AVDA. FEDERICO SILVA MUÑOZ 139

BENAVENTE (ZAMORA)

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
1.1. AGENTES.....	2
1.2. OBJETO DEL PROYECTO Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA O SOLAR	2
1.3. ANTECEDENTES	2
2. MEMORIA VINCULANTE.....	3
2.1. OBJETIVO	3
2.2. VIABILIDAD CON INCIDENCIA URBANÍSTICA.....	3
2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ORDENACIÓN GENERAL	3
2.4. EFECTOS SOBRE EL ENTORNO.....	4
2.5. MEDIDAS PARA MINIMIZAR LOS EFECTOS NEGATIVOS	4
2.6. DESCRIPCIÓN DE LA FUTURA EDIFICACIÓN	4
2.7. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO DE PARCELA.....	5
3. RESUMEN EJECUTIVO.....	6
3.1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE	6
3.2. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN DEL PGOU	6
3.3. SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS Y LA TRAMITACIÓN DE OTROS PROCEDIMIENTOS Y LA DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN	7
4. PLANOS	8

1. INTRODUCCIÓN

1.1. AGENTES

Ingeniero redactor del Plan Especial: D. Félix Zamorano Martín, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Colegiado nº 25.226 CICCPC con domicilio a efectos de notificaciones en Domicilio a efectos de notificaciones en Plza. Arias Gonzalo nº1, 1ºF. 49.001. Zamora.

Promotor: Petrogas servicios integrales para el automóvil S.L con CIF: B95807608 y domicilio en Kareaga Goika nº6 10 F 48970 en Basauri Vizcaya, cuyo representante legal es Jorge García Alonso con DNI 45662669-X.

1.2. OBJETO DEL PROYECTO Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA O SOLAR

La redacción de este PLAN ESPECIAL tiene por objeto cambiar el uso del suelo de la parcela con referencia catastral 9633002TM7593N0001QO situada en la Avda. Federico Silva Muñoz nº139, cuyo suelo según el PGOU de Benavente tiene como uso permitido el industrial general y se desea cambiar a dotacional permitiendo la futura construcción de una gasolinera en la parcela.

1.3. ANTECEDENTES

En relación al Plan General de Ordenación Urbana de Benavente a este suelo se le aplica la norma zonal 6.2, como puede apreciarse en el plano E4 del Plan. Esto quiere decir que el suelo es industrial de grado 2: Zona I de las antiguas normas subsidiarias.

De entre otros **usos compatibles** se contempla el de uso Dotacional siendo el de clase C el asociado a la actividad de Gasolinera

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.

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.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETIVO

El presente Plan Especial tiene la finalidad de obtener la autorización para el cambio del uso del suelo, cambiando el uso actual de la Norma zonal 6.2, clasificado como Industrial de grado 2: Zona I de las antiguas normas subsidiarias, por el uso alternativo Dotacional de case C para construcción y actividad de gasolinera.

2.2. VIABILIDAD EN FUNCIÓN DE LA INCIDENCIA URBANÍSTICA

Se ha hecho un estudio exhaustivo de las actividades que se desarrollan en las parcelas del entorno de la que se tiene por objeto cambiar el uso y se concluye que el uso que se pretende dar a la parcela no tiene una incidencia negativa sobre las actividades y construcciones del entorno.

La parcela se encuentra en la Avda. Federico Silva, coincidente con la Carretera Nacional NVI y por tanto uno de los principales accesos a la ciudad desde el SW.

El entorno de la parcela está ocupado fundamentalmente por naves industriales y almacenes además de algún establecimiento comercial de acuerdo con los usos compatibles en la zona tal como se indica en el plano O-03 y O-04.

El Plan Especial permitirá el cambio del uso de la parcela afectada no alterando los condicionantes urbanísticos fijados en el PGOU de Benavente de tal manera que la incidencia urbanística será mínima y de nula afección al resto de parcelas.

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 DEL CUMPLIMIENTO DE ORDENACIÓN GENERAL

El PGOU de Benavente en su artículo 5.2.2 establece los tipos de usos en función del nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General. Estos son **Predominante, Compatibles y Prohibidos**.

Actualmente el uso Predominante es Industrial y el nuevo uso que se pretende dar a la parcela una vez aprobado el Plan Especial se considera **Compatible** de conformidad con lo indicado en el PGOU de Benavente:

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.

Por consiguiente, la Determinación que se altera mediante el presente Plan Especial es detallada en cuanto al uso en el ámbito de afección lo que resulta compatible de acuerdo con lo prescrito por los instrumentos de planeamiento urbanístico de aplicación, en especial el PGOU de Benavente. Por otro lado, no resultan afectadas otras ordenaciones detalladas establecidas por figuras de planeamiento de menor rango al referido PGOU.

2.4. EFECTOS SOBRE EL ENTORNO

El entorno de la parcela está formado por naves industriales y almacenes además de algún establecimiento comercial, gran parte de ellos relacionados con el sector de la automoción por lo que el uso que se pretende para la parcela, no sólo no produce efectos negativos sobre el entorno sino que además, una vez desarrollado por completo y puesta en marcha la infraestructura, ésta pasará a constituir un servicio básico e inmediato para la actividad del entorno.

Conforme al actual ordenamiento de tráfico, el acceso al establecimiento se posibilitaría a través de la propia Avda. Federico Silva en sentido de pk crecientes sobre la N-VI (entrando hacia la ciudad) la cual actualmente dispone de dos carriles por sentido.

2.5. MEDIDAS PARA MINIMIZAR LOS EFECTOS NEGATIVOS

Como se ha indicado, el cambio de uso de la parcela no genera efectos negativos sobre el entorno ni sobre el resto de la ciudad llegando incluso el desarrollo definitivo de la actuación a suponer una mejora en cuanto a servicios disponibles para el tráfico y actividades del entorno razón por la que no se propone la adopción de medidas mitigadoras o compensatorias.

2.6. DESCRIPCIÓN DE LA FUTURA EDIFICACIÓN

El Proyecto Constructivo definirá la construcción de una pérgola con estructura metálica que cubra la zona de surtidores y punto de control y gestión. Con acceso inmediato aunque separados en planta del conjunto anterior, se dispondrán tanques de combustible enterrados. Finalmente la urbanización y servicios básicos complementarios a éste tipo de infraestructuras.

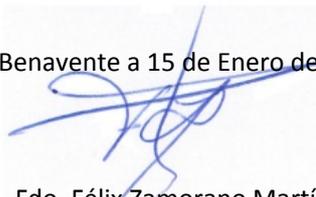
El correspondiente Proyecto se deberá ajustar en todo caso a la Legislación general y sectorial de aplicación con especial incidencia en el PGOU de Benavente así como el

Reglamento de Instalaciones Petrolíferas y tanto para la ejecución de las obras como para la puesta en funcionamiento se deberá tener en cuenta todos los condicionantes de tipo legal, autorizaciones y permisos aplicables.

2.7. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO DE PARCELA

	EN PLANEAMIENTO	EN PROYECTO
CALIFICACIÓN	Zona 6 Grado 2	Zona 6 Grado 2
USO PREDOMINANTE	Industrial General	Industrial General
USO ALTERNATIVO		Dotacional: Gasolinera
USOS COMPATIBLES	Residencial en clase A, categoría 1ª Comercial en clase B, categorías 1ª, 2ª y 3ª Terciario en clase C, oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª Terciario en clase D, lugares de reunión en categorías 1ª y 3ª Dotacional en todas sus clases y categorías	Residencial en clase A, categoría 1ª Comercial en clase B, categorías 1ª, 2ª y 3ª Terciario en clase C, oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª Terciario en clase D, lugares de reunión en categorías 1ª y 3ª Dotacional en todas sus clases y categorías

En Benavente a 15 de Enero de 2016



Fdo. Félix Zamorano Martín
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 25.226

3. RESUMEN EJECUTIVO

3.1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE

El ámbito en que la Ordenación proyectada altera la vigente se limita a la parcela sobre la que se tramita el presente Plan Especial, situada en la Avenida Federico Silva nº139.



PLANO DE SITUACIÓN

El alcance de la citada alteración modifica únicamente Determinaciones de Ordenación Detallada.

3.2. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN DEL PGOU

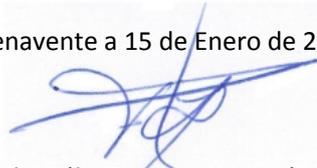
El Plan Especial no altera el contenido del PGOU al prever uno de los usos en aquel permitidos para la zona de afección.

3.3. SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS Y LA TRAMITACIÓN DE OTROS PROCEDIMIENTOS Y LA DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN

El ámbito sobre el que se suspende la ordenación está limitado a la parcela situada en la Avenida Federico Silva, nº139 de Benavente.

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

En Benavente a 15 de Enero de 2016



Fdo. Félix Zamorano Martín
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 25.226

4. PLANOS



SITUACIÓN

PROPIEDAD	Petrogas servicios Integrales para el automóvil S.L / B95807608
AUTOR:	Félix Zamorano Martín
PROYECTO	Plan Especial para cambio de uso a Gasolinera
EMPLAZAMIENTO	Avda. Federico Silva Muñoz 139 Benavente (Zamora)
FASE	Plan Especial
FECHA	Enero 2016
PLANO Nº	O-01
GRUPO DE PLANOS	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
DESCRIPCIÓN	SITUACIÓN
ESCALA	S/E

INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
 FÉLIX ZAMORANO MARTÍN
colegiado 25.229 CIQCP
 Plaza, Arias Gonzalo nº1, 1ºF, 49.001, Zamora Tlfno 687 461 809


 Firmado



SITUACIÓN

DELIMITACIONES, ÁMBITOS Y SIMBOLOGÍA				DOTACIONES EXISTENTES			DOTACIONES PENDIENTES DE GESTIÓN			NORMAS ZONALES		ESQUEMA DE DISTR.
	límite de mancomunidad	3.1	zona de usos parados		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		ESPECIAL	1	SEÑALACIÓN DE CIRCUNSCRIPCIÓN	
	límite de barrio urbano	4	homogeneidad urbana		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		ESPECIAL	2	SEÑALACIÓN DE MANCOMUNIDAD	
	límite de ámbito de gestión		reserva		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		ESPECIAL	3	SEÑALACIÓN DE BARRIO URBANO	
	planificación		orden entre barrios (EL)		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		ESPECIAL	4	SEÑALACIÓN DE BLOQUE URBANO	
	límite de barrio urbano		orden dentro de barrio (Pb)		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		ESPECIAL	5	SEÑALACIÓN DE INTERIORES URBANOS	
	límite de barrio urbano		orden dentro de barrio (Pb)		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		ESPECIAL	6	SEÑALACIÓN DE INTERIORES URBANOS	

PROPIEDAD: Petrogas servicios Integrales para el automóvil S.L / B95807608
 AUTOR: Félix Zamorano Martín

PROYECTO: Plan Especial para cambio de uso a Gasolinera
 Avda. Federico Silva Muñoz 139 Benavente (Zamora)
 FASE: Plan Especial
 FECHA: Enero 2016

PLANO Nº: **O-02**
 GRUPO DE PLANOS: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
 DESCRIPCIÓN: SITUACIÓN EN PLANO E4 DEL PGOU BENAVENTE
 ESCALA: 1/2000

INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
 FÉLIX ZAMORANO MARTÍN
 Colegiado: 25.228 CCOCP
 Piza, Arias Gonzalo nº1, 1ºF., 49.001, Zamora Tlfno 687 461 809



PROPIEDAD	Petrogas servicios Integrales para el automóvil S.L / B95807608
AUTOR:	Félix Zamorano Martín
PROYECTO	Plan Especial para cambio de uso a Gasolinera
EMPLAZAMIENTO	Avda. Federico Silva Muñoz 139 Benavente (Zamora)
FASE	Plan Especial
FECHA	Enero 2016
PLANO Nº	O-03
GRUPO DE PLANOS	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
DESCRIPCIÓN	USOS Y ACTIVIDADES CERCANAS
ESCALA	1/1500

INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
FÉLIX ZAMORANO MARTÍN
colegio: 29.228 CIQCP

[Firma]
 Firmado

