

---

**MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANA DE BENAVENTE CON SUPRESION DE LA FICHA  
Nº 78 DEL CATALOGO.**

---

## **ANTECEDENTES**

---

Emma Martín Cobreros, Arquitecta colegiada nº 3.522 del Colegio Oficial de Arquitectos de León, perteneciente a su Delegación de Zamora, propone la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente que se describe a continuación, a petición de D. Jorge Huerga Beato con domicilio para efecto de notificaciones en la calle de Federico Silva nº 79 3º B Benavente 49600, propietario de la edificación que se encuentra protegida por el Plan General Vigente según Ficha nº 78 del Catálogo de Bienes Protegidos, que se adjunta en los anexos.

---

---



## **MEMORIA VINCULANTE**

## **INDICE:**

### **1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN**

#### **CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **ENTORNO**

#### **ORNAMENTOS**

#### **CUBIERTA**

### **2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERA**

### **3.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN**

### **4.- IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE**

### **5.- RESUMEN EJECUTIVO**

#### **ANEXOS:**

#### **FICHA ACTUAL ANULADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE**

#### **FICHA MODIFICADA DEL LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE**

## 1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION

---

El ayuntamiento de Benavente en su último planeamiento aprobado y dentro del Catálogo de edificios protegidos con el número 78 de dicho catálogo establece una determinada protección en este caso ambiental, para el edificio sito en la calle ancha número 6 de esta localidad.

Esta edificación se encuentra desde hace unos años abandonada y se puede apreciar su estado actual en el reportaje fotográfico que se adjunta.

La ficha cataloga el edificio con una protección ambiental, con esto y en un principio se pretende una valoración por el grado de integración al medio en función de una tipología arquitectónica y morfológica adecuada a un lugar determinado por sus valores arquitectónicos y compositivos correlativos a su entorno.

El edificio en si como se puede apreciar no se integra en ninguna concepción ambiental del entorno arquitectónico sino más bien todo lo contrario dado que es el único edificio de su entorno que es diferente al resto en todo y que no corresponden para nada con ningún entorno ambiental arquitectónico o urbanístico tanto actual como anterior.

Se trata de un edificio de dos plantas que ha sufrido diversas actuaciones y en la que no se mantienen prácticamente ningún elemento primitivo y que estos no son identificativos de ningún elemento de valores ambientales relevantes. Por no mantener no mantiene ni la cornisa a la que se hace mención en la ficha que es de sardinel de ladrillo marrón, el ladrillo es un chapado del mismo, el zócalo es de granito sobrepuesto, todos son añadidos sobre unas paredes de adobe que mermaron su calidad resistente y estética por fugas de aguas y filtraciones.

Pero si nos atenemos a lo que nos dice la ficha del catálogo, podemos observar que lo que se está protegiendo conforme al punto nº 5 “Condiciones de Protección” son la composición de color, los ornamentos y la cubierta, según se desprende de la misma y que se pasará a analizar cada uno de estos puntos en el presente escrito.

La modificación propuesta tiene un **interés público** que se ve reflejado en una mejora de la ordenación urbanística de la calle en la que se pretende ordenar de una forma más homogénea los volúmenes de la zona, buscando igualar las cornisas en la misma acera e intentando evitar el impacto visual que causa las nuevas edificaciones colindantes. Con ello se pretende, como así se recoge en la propuesta presentada a la

Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, evitar en lo posible el gran impacto ambiental y visual que actualmente existe con las medianeras vistas a causa de las diferencias de alturas entre los distintos edificios e igualar con el resto de las edificaciones recientes del resto de la calle.

**La descatalogación** propuesta está motivada por la falta de interés arquitectónico, histórico, arqueológico y ambiental de la edificación existente, dado que aquellos elementos que se mencionan en la ficha del catálogo no son tales y que no se trata más que de una mera mezcla de superposiciones de elementos sobre la fachada y todos ellos de época reciente.

## CONSIDERACIONES GENERALES

---

La fachada que en principio, según la ficha, no está protegida obedece como se ha mencionado a una serie de reparaciones motivadas por el deterioro que había sufrido y por unas fugas de agua que habían mermado su capacidad portante dado que se trata al interior de un muro de adobe en el que se ha revestido de aplacados de un muestrario de materiales granitos gris y rosa, ladrillos marrones y rojizos en varias tonalidades, aplacado de piedra desconcertada del país, aluminios lacados blanco y gris.

La cubierta cuenta con cornisa reciente en ladrillo marrón y es una simple cubierta de teja cerámica a dos aguas y que estructuralmente es a base de vigas y correas de rollizos de madera con tabla ripia que actualmente se encuentra totalmente deteriorada con problemas de estabilidad con algunas vigas principales rotas como se aprecia en la fotografía del anexo.

En definitiva se trata de una edificación con un verdadero pastiche compositivo de materiales recientes que no obedecen a ningún criterio compositivo de mantenimiento de unas características ambientales de la zona.

**Incremento de la altura propuesto;** si nos atenemos al entorno ambiental, que parece presidir la protección, es el único edificio que se protege en la zona por lo que no se entiende que grado de protección ambiental se quiere conseguir y si se tiene en consideración que el edificio contiguo por la derecha tiene cinco planta y es un edificio moderno con unas composiciones de fachada y materiales que no tienen que ver nada con lo que dice se protege ambientalmente, por la izquierda existen dos solares en los





Es en función de todas estas consideraciones, por las propias contradicciones de la propia ficha del catálogo y ateniéndonos a la realidad urbanística y del entorno, por lo que solicito la descatalogación del edificio con la desaparición de la misma y de la ficha que recoge tal aspecto, solicitando que se mantenga en ese frente de fachada una altura máxima de

cornisa 10,10 m de altura correspondiendo con las tres alturas permitidas por el planeamiento en estos momentos.

Para un desarrollo mayor de la actual edificación que se pretende descatalogar, pasamos a un análisis de los elementos actuales del mismo;

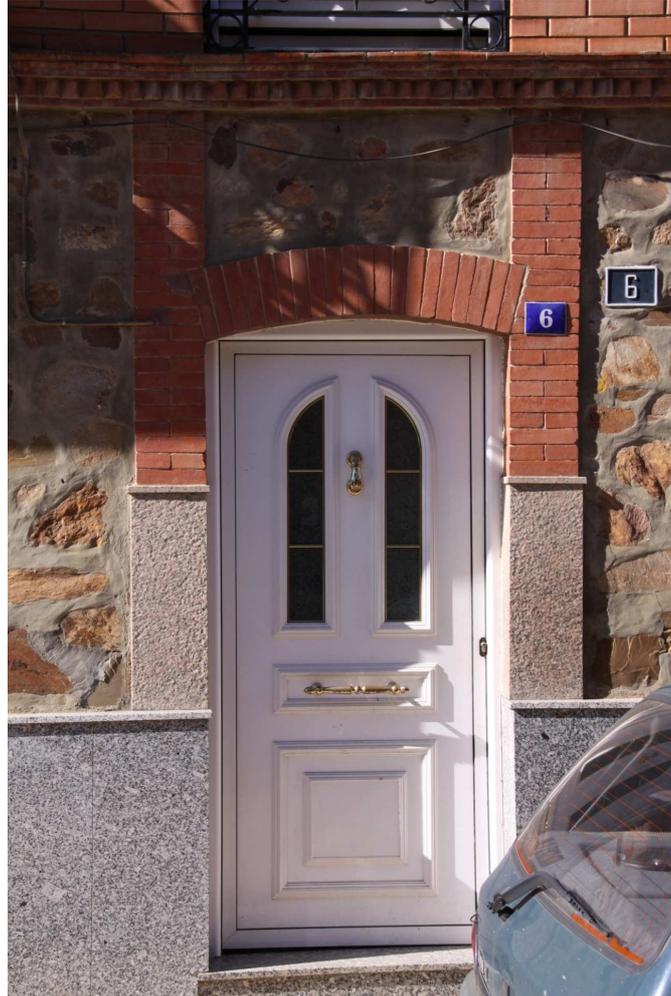
## FACHADA

Los colores de la fachada son una composición en la que hay una mezcla de granitos gris y rosa, ladrillos de tres tipos y color, las carpinterías son lacadas en blanco, los tapabombos de las persianas son gris metalizado y por si fuera poco en la planta baja aparece un forrado de piedra ajena a toda tipología del lugar. Se trata por tanto de un desiderátum de colores en fachada con una mezcla de materiales de acuerdo con restauraciones que se han ido efectuando sobre el edificio para hacerlo adecuado a las necesidades y protecciones del momento.



Vista del edificio con la mezcla heterodosa de elementos que componen la fachada sin ninguna relevancia ni valor arquitectónico. Todos son elementos que se han ido añadiendo unos sobre otros con el transcurso de los años y sin conservar ninguno de los elementos originales del mismo

En la puerta principal se observa una puerta lacada en blanco con dos números 6 de la fachadas un zócalo de granito gris una especie de pilastra a media altura de granito abujardado en color rosa y el resto en ladrillo y un chapado de piedra muy desafortunado.



Han sido actuaciones de las que no se mantiene practicamente nada de sus valores originales y ambientales de una barrio de los que practicamente no queda nada.

## ORNAMENTOS

En cuanto a las ornamentaciones considero se debe referir a las rejerías de ventanas y balcones que se trata de elementos de tubo y no de forja como se puede observar en las fotografías que se adjuntan con la documentación.



## CUBIERTA

En lo que concierne a la cubierta no se llega a entender cuál es el valor arquitectónico ambiental que se puede mantener, puesto que se trata simplemente de una cubierta de teja cerámica curva a dos aguas repetible en cualquier momento y sin ningún valor arquitectónico protegible puesto que lo que se describe en la ficha como alero a base de piezas cerámicas en cornisa se trata de una cornisa formada por un ladrillo marrón puesto a sardinel que tiene una antigüedad de unos diez años que es cuando la propiedad arregló la fachada por problemas con la estabilidad y durabilidad de los elementos constructivos que la componían. Se puede apreciar en la fotografía que se adjunta que se trata de un ladrillo marrón oscuro que se utiliza en los capialzados de los huecos superiores y que no dice en la composición nada con el resto del edificio. Y es que los edificios de la misma acera son de cubierta plana.



## **2.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN**

---

Se está proponiendo la alteración de dos puntos concretos del Plan General de Ordenación urbana de Benavente;

- a) descatalogación de edificio catalogado, según Art.80 del RUCYL
- b) modificación de la altura de la edificación, según Art.92 del RUCYL

Proponiendo que en la ficha existente del Plan General se modifique el tipo de protección de la edificación, quedando la ficha propuesta según se adjunta en la presente documentación, y modificando la altura a las tres plantas permitidas por el planeamiento actualmente.

## **3- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION**

---

Como es claro y notorio no existe influencia sobre los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente. No se modifica aspectos generales sino un elemento puntual en el que no se altera ni el número de viviendas ni otros aspectos que puedan incidir sobre los índices de infraestructuras o dotaciones, no se altera la clasificación de suelo.

Por consiguiente no se puede establecer análisis de influencia de un elemento tan insignificante y singular del Plan General.

## **4- IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE**

---

D. Jorge Huerga Beato, con domicilio en calle Federico Silva nº 79 3º B de Benavente (Zamora), es el único titular de todos los derechos sobre la finca afectada en los últimos cinco años.

## 5- RESUMEN EJECUTIVO

---

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

Se adjunta plano de situación con la ubicación exacta del inmueble, único afectado por la ordenación proyectada.

La duración de la suspensión de la ordenación en los ámbitos afectados, únicamente el ámbito del propio solar de la calle Ancha nº 6 de Benavente, será hasta el final de la tramitación.

Zamora a 4 de abril de 2011



Fdo. Dª Emma Martín Cobrerós



## **ANEXOS**

## **FICHA ACTUAL**

---

# **DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE**

# AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

## CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo: <b>Arquitectura Civil</b>	Subtipo: <b>Residencial</b>	N: <b>078</b>	
Denominación: <b>Vivienda</b>		RP: <b>I-3</b>	
Situación: <b>C/ Ancha, 6</b>		RC: <b>8336008TM7583N</b>	

### 2. DESCRIPCIÓN

Época:	Siglo XX
Estilo:	
Arquitecto:	
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL</b>	
Tipología:	Arquitectura Tradicional
Estructura:	Edificación entre medianerías formando manzanas.
Cubierta:	Inclinada. Teja con alero a base piezas cerámicas curvas
Intervenciones:	Cuadrado de ladrillo chapado para persianas en planta primera.
<b>DESCRIPCIÓN DE FACHADA</b>	
Composición:	Disposición simétrica de huecos formando balcones (en ventanas sin vuelo) en planta primera y ventanas y puerta de acceso en planta baja.
Materiales:	Zócalo (revestimiento) y man posteria con recercados de ladrillo en planta baja y chapado de ladrillo en planta primera.
Elementos:	
<b>ESTADO</b>	
Uso:	Vivienda
Conservación:	Buena
Propiedad:	Privada
Afecciones:	
Declaración B.I.C.:	

### 3. VALORACIÓN

Valores y elementos de interés:
Acciones de mejora y conservación: Recuperar materiales y composición de fachada original.

### 4. FOTOGRAFÍA



### 5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

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

## **FICHA MODIFICADA**

---

# **DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE**

# AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

## CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo: <b>Arquitectura Civil</b>	Subtipo: <b>Residencial</b>	N: <b>078</b>
Denominación: <b>Vivienda</b>		RP: <b>E-3</b>
Situación: <b>C/ Ancha, 6</b>		RC: <b>8336008TM7583N</b>

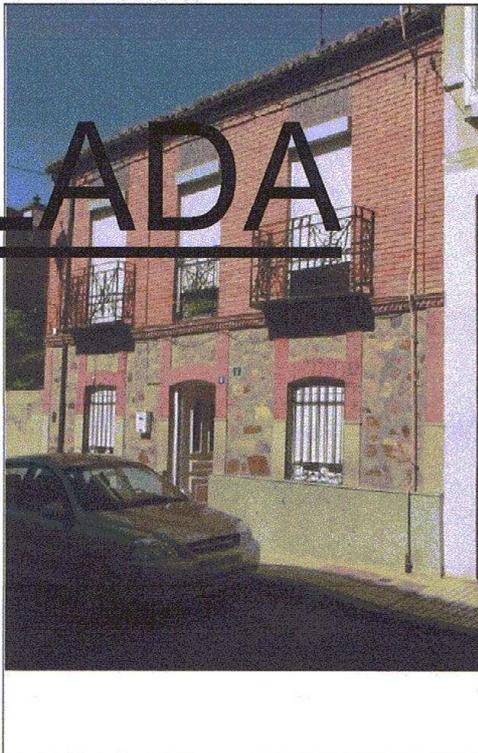
### 2. DESCRIPCIÓN

Época:	<b>Siglo XX</b>
Estilo:	
Arquitecto:	
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL</b>	
Tipología:	<b>Arquitectura Tradicional</b>
Estructura:	<b>Edificación entre medianerías formando manzanas.</b>
Cubierta:	<b>Inclinada. Teja con alero a base piezas cerámicas cornisa</b>
Intervenciones:	<b>Cuadrado de ladrillo capitado para peñinas en planta primera</b>
<b>DESCRIPCIÓN DE FACHADA</b>	
Composición:	<b>Disposición simétrica de huecos formando balcones (en ventanas sin vuelo) en planta primera y ventanas y puerta de acceso en planta baja.</b>
Materiales:	<b>Zócalo (revestimiento) y mampostería con recercados de ladrillo en planta baja y chapado de ladrillo en planta primera.</b>
Elementos:	
<b>ESTADO</b>	
Uso:	<b>Vivienda</b>
Ocupación:	<b>Sí</b>
Conservación:	<b>Buena</b>
Propiedad:	<b>Privada</b>
Afecciones:	
Declaración B.I.C.:	

### 3. VALORACIÓN

Valores y elementos de interés:
Acciones de mejora y conservación: <b>Recuperar materiales y composición de fachada original</b>

### 4. FOTOGRAFÍA



### 5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

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

**FICHA MODIFICADA DEL LISTADO DE  
ELEMENTOS PROTEGIDOS**

---

**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE BENAVENTE**

APROBACIÓN DEFINITIVA. TEXTO REFUNDIDO.

NORMAS URBANÍSTICAS

LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS			
Nº de Catálogo del S.U.	ELEMENTO	S.U.C.	Grado de Protección
84	Puente de hierro sobre el Arroyo de los Molinos		E
85	Puente de la Ventosa		E
86	Ermita del Caserío de Los Salados		I
87	Torre albarrana		I
89	Edificio en C/ de la Mota, 7		E
90	Casa de la Fábrica de harinas de Luis Morán		E
94	Casa del Barato		A
95	Edificio en Pasaje de las Guindas, 6		A
96	Casa de labor en Prado Concejo		E
97	Edificio en Avd. del Ferial, 10		A
98	Edificio en C/ de Zamora, 17		A
78	Edificio en C/ Ancha, 6		A

En cumplimiento del artículo 3º de la Resolución de 20 de noviembre de 2001, de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural, por la que se acuerda incoar procedimiento para la declaración de la Calzada de la Plata, como Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico (BOCYL nº 245, 19 de diciembre de 2001), la edificación incluida en la delimitación de la citada Calzada de La Plata se regulará por las normas zonales correspondientes, si bien será preceptiva la aprobación previa del proyecto correspondiente por la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural, o si es el caso, por la Dirección General. A estos efectos se grafía el límite de la Vía de la Plata en el plano nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".