

 <p>Arquitectos zapatero holguín</p> <p>calle Ancha 39 bajo, Benavente 49600 (Zamora) tel: 980 63 51 69 - fax: 980 63 51 76</p> <p>calle Real 34, Villalpando 49630 (Zamora) tel: 980 66 00 60 - fax: 980 63 51 76</p> <p>www.azaha.es azaha@azaha.es</p>	<p>PLAN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO PARA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS DE PÁDEL</p> <p>calle Matilla de Arzón n°.4 – pol. ind. Benavente II 49600 BENAVENTE (Zamora)</p>
	<p>promotor:</p> <p>PÁDEL HERMANOS PERERA C.B. calle Profesor Jesús Neira n°.3, 4ºD 33630 LA POLA DE LENA (Asturias)</p>
	<p>ZAPATERO Y HOLGUÍN ARQUITECTOS S.C.P. colegiado 10340</p>
	<p>EXP. ARQ.: 2014-78</p>

ÍNDICE.

I. MEMORIA VINCULANTE

1. AGENTES
2. OBJETO DEL PROYECTO Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
3. JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VIGENTES.
4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA
 - 4.1. OBJETIVO
 - 4.2 VIABILIDAD CON INCIDENCIA URBANÍSTICA
 - 4.3 EFECTOS SOBRE EL ENTORNO
 - 4.4 MEDIDAS PARA MINIMIZAR LOS EFECTOS NEGATIVOS
 - 4.5 DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES
 - 4.6 PROPUESTA PARA CAMBIO DE USO DE LA PARCELA.
 - 4.7 ANÁLISIS DE RIESGOS.

II. RESUMEN EJECUTIVO.

III. PLANOS.

I. MEMORIA VINCULANTE

1. AGENTES.

La sociedad ZAPATERO Y HOLGUÍN ARQUITECTOS S.C.P., colegiada nº 10340 del COAL, con CIF J-49255342, formada por los arquitectos ANTONIO ZAPATERO ALFONSO, colegiado nº 3.467 del COAL, y ANGÉLICA HOLGUÍN VECINO, colegiado nº 3.450 del COAL, con domicilio en C. Ancha nº 39 bajo, de Benavente (Zamora) realiza el siguiente Plan Especial de Cambio de Uso para implantación de Instalaciones Deportivas de Pádel, a petición de:

PÁDEL HERMANOS PERERA C.B

C. PROFESOR JESÚS NEIRA Nº 3, 4ºD

33630 LA POLA DE LENA (ASTURIAS)

CIF: E-74377359

2. OBJETO DEL PROYECTO Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

La parcela objeto de este plan especial se ubica en la Calle Matilla de Arzon nº 4, dentro del Polígono Industrial Benavente II.

Se trata de una parcela de forma poligonal, con frente de fachada de 25 m hacia la Calle Matilla de Arzón y un fondo medio de 85.00 m. Cuenta con una superficie de suelo de 2062,00 m².

Según los datos obtenidos en la oficina virtual del catastro, el número de referencia catastral del solar es 9144502TM7594S0001OA.

En el solar existe una nave de reciente construcción, de una planta, con una superficie construida de 1400,00 m², de dimensiones 24.52 m de ancho por 57.70 m de fondo y retranqueada respecto a la alineación oficial un mínimo de 9.00 m. Al fondo de la parcela existe un patio trasero. La ocupación de solar por la edificación es del 67,89%.

La nave no tiene en la actualidad ningún uso y está dotada de todos los servicios urbanísticos.

3.JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VIGENTES.

En relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente este suelo está clasificado como zona 6, grado 3, dentro del Polígono Industrial Benavente II.

Aunque el uso predominante en esta zona es el Uso Industrial en su Clase A (Industria en general) se plantean como usos compatibles el Uso Residencial en Clase A, vivienda en categoría 1ª; el uso Terciario en Clase B, Comercial categorías 1ª, 2ª y 3ª; el uso Terciario en Clase C, Oficinas categorías 1ª, 2ª y 3ª, Terciario en Clase D, Lugares de reunión, categorías 1ª y 3ª y el uso Dotacional en todas sus clases y Categorías.

En el capítulo 5.2 del P.G.O.U de Benavente "CLASIFICACIÓN DE LOS USOS", en el art. 5.2.2 "Clasificación según su régimen de interrelación" se especifica:

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 de 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 las medidas que se articulen para minimizar los posibles efectos negativos.

Expuesto lo anterior, el **uso** que se pretende implantar es **Dotacional Deportivo en categoría 1ª**, que comprende las instalaciones para la práctica del deporte (en este caso Pádel) en locales cerrados. Este nuevo uso (alternativo) no menoscaba ni merma ninguno de los otros ya consolidados y, por su naturaleza inocua, no interfiere de ninguna manera en ninguno de los parámetros que rigen en el contexto geográfico-urbano donde se va a desarrollar.

Se considera que es una **actividad alternativa**, que se establece en edificio de uso exclusivo sustituyendo puntualmente el uso predominante en la zona.

4.DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA.

4.1 OBJETIVO.

El presente plan tiene por objeto obtener la autorización para el cambio de uso de suelo en una parcela del Polígono Industrial Benavente II, cambiando el uso predominante Industrial clase A; por el **uso Dotacional Deportivo en categoría 1ª (en locales cerrados)**.

El contenido de este Plan trata de definir los efectos sobre el entorno próximo y sobre el conjunto de la ciudad producidos por la implantación pretendida y las medidas que se articulen para minimizar los posibles efectos negativos.

4.2 VIABILIDAD CON INCIDENCIA URBANÍSTICA.

El uso que se pretende instalar son unas **instalaciones deportivas para la práctica de pádel**, en el interior de una nave existente en una parcela del Polígono Industrial Benavente II, en la Calle Matilla de Arzón nº 4.

El tipo de actividad y las características de las instalaciones hacen que la tipología de nave existente en la parcela resulte idónea para su instalación. Las condiciones de uso de la citada actividad hacen que no se prevea una afluencia de público muy notable que pueda alterar las características del entorno ni afectar a los accesos. Todo ello unido a la dotación de plazas de aparcamiento en número suficiente permiten que la edificación existente pueda acoger la actividad y sea perfectamente viable para el desarrollo de la misma.

4.3 EFECTOS SOBRE EL ENTORNO.

El entorno de la parcela, al estar clasificado como suelo industrial, lo conforman edificaciones de tipo industrial en las que se desarrollan distintas actividades (venta de materiales de construcción, taller de cerrajería, taller carpintería metálica, industrias de rotulación...) equipamientos urbanos como la subestación eléctrica y equipamientos deportivos para la práctica del deporte al aire libre (pistas de atletismo municipales).

La actividad deportiva propuesta, por sus características de uso, ocupación y de utilización de servicios urbanos (vías acceso, aparcamientos, abastecimiento de servicios urbanos...) no precisa exigencias diferentes al resto de las actividades en la zona próxima ni condiciona a las mismas.

Por lo consiguiente la actividad deportiva propuesta dentro de la edificación no produce, por la implantación de la misma, ningún contraste significativo con las actividades existentes y, por tanto, por el entorno, ni genera en él distorsión alguna por causa de la nueva propuesta de uso.

4.4 MEDIDAS PARA MINIMIZAR LOS EFECTOS NEGATIVOS.

Según se ha expuesto anteriormente la instalación de la actividad deportiva propuesta resulta bien integrada en relación con los edificios y las actividades que se desarrollan en el entorno, no adoptándose ninguna medida especial para minimizar los efectos negativos.

4.5 DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La actividad propuesta se desarrolla en una edificación existente en la parcela. Se trata de una nave de una única planta, que cuenta con una superficie construida de 1400,00 m².

La nave se encuentra retranqueada respecto a la alineación oficial quedando en la parte frontal de la parcela espacio de aparcamiento suficiente para la actividad y un patio trasero posterior a la edificación. La edificación se encuentra adosada a los dos linderos laterales de la parcela.

En el interior de la edificación existe una zona destinada a aseos y vestuarios, así como una zona administrativa que cuenta con dos oficinas, aseo y trastero. El resto de la nave es un espacio diáfano en que se ubican 3 pistas para la para la práctica del pádel. Este gran espacio diáfano cuenta con una altura libre interior que oscila entre los 9.00 y los 10.25 m, idónea para el uso al que se destina.

La edificación cuenta con los servicios urbanísticos y las instalaciones necesarias para su correcto uso y funcionamiento y se encuentra en buen estado de conservación.

4.6 PROPUESTA PARA CAMBIO DE USO PARA LA PARCELA.

	EN PLANEAMIENTO	EN PROYECTO
CALIFICACIÓN	Zona 6. Grado 3.b	Zona 6. Grado 3.b
USO PREDOMINANTE	Industrial en clase A	Industrial en clase A
USOS COMPATIBLES	-Residencial en clase A, categoría 1ª - Terciario en clase B, Comercial categorías 1ª,2ª y 3ª - Terciario en clase C, Oficinas categorías 1ª, 2ª y 3ª -Terciario en clase D, Lugares de reunión categorías 1ª y 3ª -Dotacional en todas sus clases y categorías.	-Residencial en clase A, categoría 1ª - Terciario en clase B, Comercial categorías 1ª,2ª y 3ª - Terciario en clase C, Oficinas categorías 1ª, 2ª y 3ª -Terciario en clase D, Lugares de reunión categorías 1ª y 3ª -Dotacional en todas sus clases y categorías. Dotacional Deportivo, categoría 1ª (en locales cerrados)(ALTERNATIVO)

4.7 ANÁLISIS DE RIESGOS.

El análisis de los riesgos sobre la zona objeto de este plan especial conlleva tanto el análisis de los **RIESGOS NATURALES** (INUNDACIÓN, INCENDIOS FORESTALES, DESLIZAMIENTO DE TERRENO) como los **RIESGOS TECNOLÓGICOS** (TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS, ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS).

Como quiera que el Cambio de Uso que en este documento se tramita, únicamente se refiere a **el uso concreto de una edificación ya existente, siendo además uno de los usos compatibles permitidos en la ordenación detallada de la zona**, el análisis de los Riesgos, tanto Naturales como Tecnológicos, no tiene fundamento, pues el citado Cambio de Uso no es relevante desde el punto de vista urbanístico ni “propone” circunstancias ni parámetros de ninguna índole que no estuvieran ya propuestos o resueltos en los documentos de Plan Parcial original, o Plan General posterior, tal como ya se ha descrito anteriormente en el documento.

II. RESUMEN EJECUTIVO.

2.1 DELIMITACIÓN DE LOS ÀMBITOS EN LOS QUE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE.

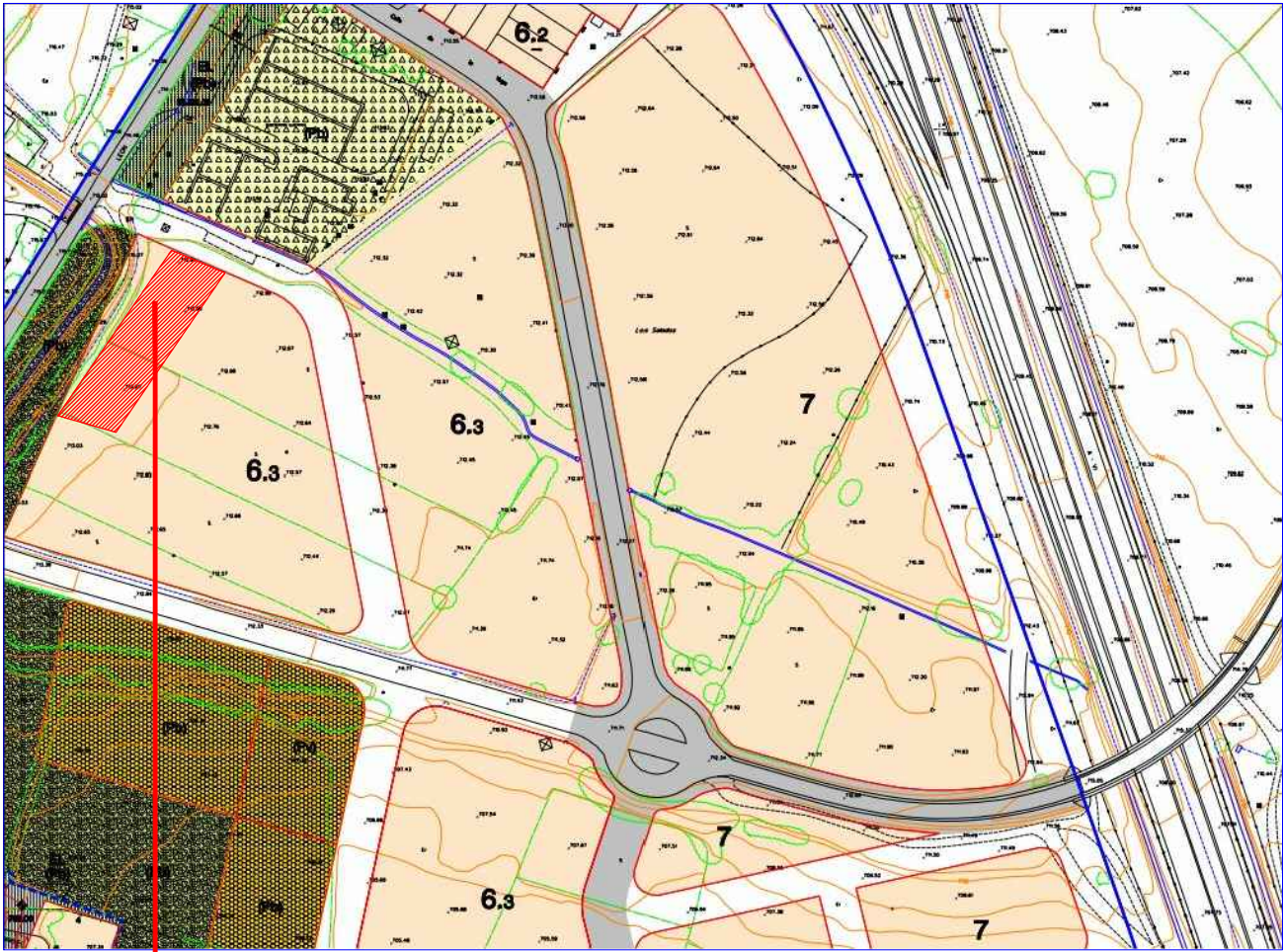
El ámbito en el que la Ordenación propuesta altera la vigente se limita, exclusivamente, a la parcela original sobre la que se tramita el presente Plan Especial, a saber, calle Matilla de Arzòn, 4, Polígono Industrial Benavente II. El alcance de la alteración de la ordenación vigente es nulo, pues la afectación geográfica de la propuesta se limita a una sola parcela, y, además, las condiciones de implantación del nuevo uso no condicionan en absoluto las de origen. Se trata, efectivamente, de un uso inocuo, sin interferencias en su ámbito de proximidad.

2.2 DEFINICIÓN DE LOS ÀMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN Y DURACIÓN DE LA MISMA.

El ámbito sobre el que se suspende la Ordenación está limitado a la parcela situada en la referencia ya conocida, relatada en el expositivo anterior, dentro del Polígono Industrial Benavente II. La duración de dicha suspensión se limita a la duración de la tramitación del expediente administrativo en el Ayuntamiento de la localidad, esto es, hasta su aprobación definitiva.

En Benavente, Octubre de 2015.

ZAPATERO Y HOLGUÍN ARQUITECTOS S.C.



SITUACIÓN



calle Ancho 39 bajo, Benavente
49600 (Zamora)
tel: 980 63 51 69 - fax: 980 63 51 76

calle Real 34, Villalpando
49630 (Zamora)
tel: 980 66 00 60 - fax: 980 63 51 76

www.azaha.es
azaha@azaha.es

ANTONIO ZAPATERO
colegiado 3467

ANGÉLICA HOLGUÍN
colegiado 3450

PLAN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO
PARA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS DE PÁDEL
calle Matilla de Arzón nº.4 – pol. ind. Benavente II
49600 BENAVENTE (Zamora)

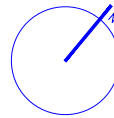
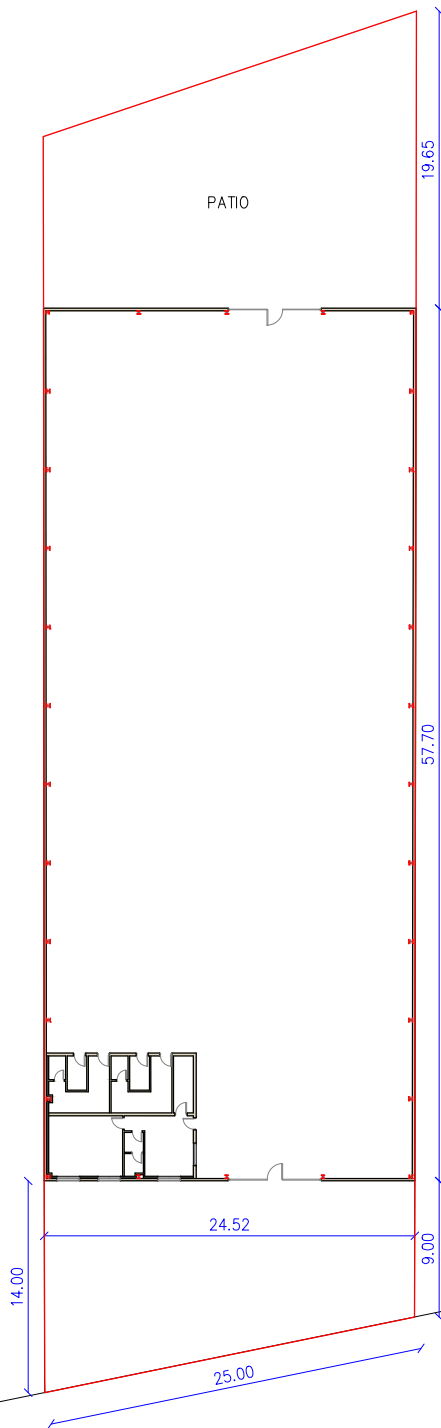
promotor:

PÁDEL HERMANOS PERERA C.B.
calle Profesor Jesús Neira nº.3, 4ºD
33630 LA POLA DE LENA (Asturias)

SITUACIÓN

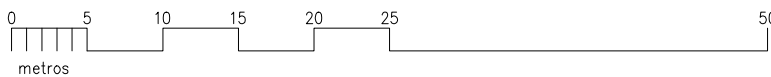
emplazamiento

FECHA 12/2014	ESCALA s/e	SIT	01
REFERENCIA 2014-78			



SUPERFICIE CONSTRUIDA NAVE	1400,00 m ²
SUPERFICIE PARCELA	2.062,00 m ²

CALLE MATILLA DE ARZÓN



ANTONIO ZAPATERO
colegiado 3467

PLAN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO
PARA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS DE PÁDEL
calle Matilla de Arzón n.º.4 – pol. ind. Benavente II
49600 BENAVENTE (Zamora)

promotor:

PÁDEL HERMANOS PERERA C.B.
calle Profesor Jesús Neira n.º.3, 4ºD
33630 LA POLA DE LENA (Asturias)

SITUACIÓN

parcela

FECHA 12/2014	ESCALA 1/500	SIT	02
REFERENCIA 2014-78			

ANGÉLICA HOLGUÍN
colegiado 3450

calle Ancha 39 bajo, Benavente
49600 (Zamora)
tel: 980 63 51 69 - fax: 980 63 51 76

calle Real 34, Villalpando
49630 (Zamora)
tel: 980 66 00 60 - fax: 980 63 51 76

www.azaha.es
azaha@azaha.es



arquitectos
zapatero holguín

calle Ancha 39 bajo, Benavente
49600 (Zamora)
tel: 980 63 51 69 - fax: 980 63 51 76

calle Real 34, Villalpando
49630 (Zamora)
tel: 980 66 00 60 - fax: 980 63 51 76

www.azaha.es
azaha@azaha.es

ANTONIO ZAPATERO
colegiado 3467

ANGÉLICA HOLGUÍN
colegiado 3450

PLAN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO
PARA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS DE PÁDEL
calle Matilla de Arzón nº.4 - pol. ind. Benavente II
49600 BENAVENTE (Zamora)

promotor:

PÁDEL HERMANOS PERERA C.B.
calle Profesor Jesús Neira nº.3, 4ºD
33630 LA POLA DE LENA (Asturias)

SITUACIÓN

entorno

FECHA 10/2015	ESCALA s/e	SIT	03
REFERENCIA 2014-78			