

RESUMEN EJECUTIVO

1.	INFORMACIÓN GENERAL	2
1.1.	OBJETO DEL DOCUMENTO	2
1.2.	OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL	2
1.3.	INICIATIVA	2
1.4.	EQUIPO REDACTOR	2
1.5.	SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN	3
1.6.	RÉGIMEN URBANÍSTICO	3
2.	ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA	5
2.1.	ZONIFICACIÓN	5
2.2.	SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD	6
2.3.	SISTEMAS LOCALES	8
2.4.	SISTEMAS GENERALES	8
2.5.	USOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	9
2.6.	USOS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	10
2.7.	USOS FUERA DE ORDENACIÓN	11
2.8.	LICENCIAS	12
2.9.	PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS	12
3.	ESTUDIO ECONOMICO	13
3.1.	COSTES DE URBANIZACIÓN	13
3.2.	COSTES TOTALES DE PRODUCCIÓN	13
4.	GESTIÓN	14
4.1.	ESQUEMA DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y FASES DE URBANIZACIÓN	14
4.2.	COSTES DE URBANIZACIÓN, SISTEMAS GENERALES Y CONEXIONES	14
4.3.	DISTRIBUCIÓN DE COSTES	15

RESUMEN EJECUTIVO

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Objeto del documento

Se aporta el presente documento en cumplimiento del artículo 136.1 del RUCyL *Documentación*, donde determina la inclusión de un RESUMEN EJECUTIVO *que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altera a la vigente, un plano e indicación del alcance de dicha alteración, así como los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.*

1.2. Objetivo del Plan Parcial

El presente Plan Parcial tiene como objetivo el desarrollo del planeamiento de dos sectores denominados Benavente III Norte y Benavente III Sur y clasificados como Suelo Urbanizable Industrial en la Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente. El establecimiento de dicha ordenación detallada permitirá la disposición de suelo apto para el asentamiento de empresas que desarrollen actividades de tipo industrial y logístico y, de aquellas que sirvan de apoyo a éstas.

1.3. Iniciativa

La elaboración del Plan Parcial ha sido promovida por iniciativa del Ayuntamiento de Benavente.

1.4. Equipo redactor

UXAMA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA SL
C/ Clemente Saenz nº 33- bajo 42002 Soria.

Técnicos D. Luis Plaza Beltrán, ICCP colegiado nº 12.830
Dña. Sara Plaza Beltrán, arquitecta colegiada nº 12.476

1.5. Situación y Ámbito de Actuación

El desarrollo del instrumento de planeamiento se efectuará sobre los dos sectores Benavente III Norte S-10 y Benavente III Sur S-11 que abarcan una superficie conjunta de unas 173 ha de suelo urbanizable industrial ubicadas al este de la A-6, en torno al enlace con la carretera N-630 a León.

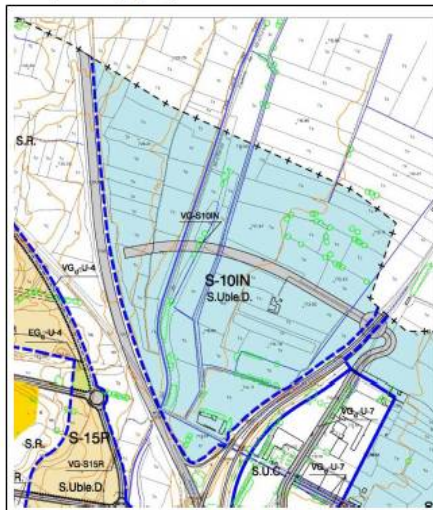


1.6. Régimen urbanístico

La modificación puntual nº 3 del PGOU de Benavente ha sido aprobada con fecha 26 de marzo de 2012. La clasificación para ambos sectores es por tanto de SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL. Las determinaciones para el planeamiento quedan reflejadas en las fichas de los sectores Benavente Norte S-10 Y Benavente Sur S-11:

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
DENOMINACIÓN:	BENAVENTE III NORTE	S-10 IN
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	1	Hoja nº:1
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial	
PLAZO PARA SU APROBACIÓN	8 años	
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	---	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	---	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR ($S_t + S_G + S_{G_1} + S_{G_2}$):	587.545 m ²	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_n):	564.250 m ²	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:		
USO PREDOMINANTE:	industrial	
USOS PROHIBIDOS:	residencial	
USOS COMPATIBLES:	resto	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (S_{G_i}):		
Viarío	23.295	m ²
Equipamiento		m ²
Espacios libres		m ²
TOTAL	23.295	m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (S_{G_e}):	---	m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR(S_{G_a}):	---	m ²
INTENSIDAD DEL USO CARACTERÍSTICO MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SISTEMAS GENERALES:	6.000	m ² /ha
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:	338.550	m ²
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO PREDOMINANTE:	Industria productiva y logística	
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	80% industrial; 20% resto	

ESQUEMA (S/E)



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
DENOMINACIÓN:	BENAVENTE III NORTE	S-11 IN
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	1	Hoja nº:1
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial	
PLAZO PARA SU APROBACIÓN	8 años	
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	---	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	---	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR ($S_t+S_G+SG_e+SG_a$):	1.150.810 m ²	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_n):	1.113.670 m ²	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:		
USO PREDOMINANTE:	industrial	
USOS PROHIBIDOS:	residencial	
USOS COMPATIBLES:	resto	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO {SG _i }:		
Viarío	25.525	m ²
Equipamiento		m ²
Espacios libres		m ²
TOTAL	25.525	m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO {SG _e }:		
	11.615	m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR{SG _a }:		
	37.515	m ²
INTENSIDAD DEL USO CARACTERÍSTICO MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SISTEMAS GENERALES:	6.000	m ² /ha
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:	668.202	m ²
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO PREDOMINANTE:	Industria productiva y logística	
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	80% industrial; 20% resto	

ESQUEMA (S/E)



Figura: Determinaciones urbanísticas del ámbito según Modificación Puntual nº 3 del
PGOU.

2. ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA

2.1. Zonificación



2.2. Superficies y Edificabilidad

RESUMEN SECTOR S-10

	Nomenclatura	Superficie		Edificabilidad	
		m2	%	m2/m2	m2
Suelo Privado					
Industria Adosada	IAD	63.755,00	10,90%	0,900	57.379,50
Industria Aislada	IAS	162.040,00	27,70%	0,800	129.632,00
Logístico	LG	0,00			0,00
Comercial	COM	71.195,00	12,17%	0,800	56.956,00
Terciario servicios	TER	35.065,00	6,00%	2,400	84.156,00
Total Suelo Privado		332.055,00	56,77%	0,99	328.123,50
Suelo Público					
SSLL					
Equipamiento	EQ	49.265,00	8,42%	0,50	24.632,50
Esp. Libre	EL	74.190,00	12,68%	-	-
Servicios Urbanos	SU	10.110,00	1,73%	-	-
Viario Público	VI	62.870,00	10,75%	-	-
Aparcamiento	AP	33.480,00	5,72%	-	-
SSGG	VG	22.910,00	3,92%		
Total Suelo Publico		252.825,00	43,23%		
TOTAL SECTOR		584.880,00	100,00%		352.756,00

RESUMEN SECTOR S-11

Nomenclatura		Superficie	%	Edificabilidad	
		m2		m2/m2	m2
Suelo Privado					
Industria Adosada	IAD	78.560,00	6,86%	1,00	78.560,00
Industria Aislada	IAS	256.670,00	22,42%	0,82	210.469,40
Logístico	LG	162.285,00	14,18%	1,00	162.285,00
Comercial	COM	47.780,00	4,17%	0,82	39.179,60
Terciario servicios	TER	64.165,00	5,61%	2,40	153.996,00
Total Suelo Privado		609.460,00	53,25%	1,06	644.490,00
Suelo Público					
SSLL					
Equipamiento	EQ	96.945,00	8,47%	0,50	48.472,50
Esp. Libre	EL	133.700,00	11,68%	-	-
Servicios Urbanos	SU	4.550,00	0,40%	-	-
Viaro Público	VI	224.385,00	19,60%	-	-
Aparcamiento	AP	32.960,00	2,88%	-	-
SSGG incl	VG	42.600,00	3,72%		
Total Suelo Público		535.140,00	46,75%		692.962,50
TOTAL SECTOR					
		1.144.600,00	100,00%		
SSGG ads	VG-U	37.580,00			
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA		1.182.180,00			

2.3. Sistemas Locales

- Nuevo emisario de salida de fecales hasta el emisario general que conecta la red municipal de saneamiento con la EDAR.
- Nueva tubería de abastecimiento desde depósito de La Coruña y entronque a red municipal para cerramiento de malla.
- Centros de transformación y de seccionamiento del polígono.
- Ampliación de subestación eléctrica para el polígono.
- Conexión eléctrica hasta subestación de Benavente.
- Desvío de línea eléctrica en aéreo por S-10.
- Conexión a red de gas.

2.4. Sistemas Generales

SECTOR 10

- VG- S10 IN Incluido -Viario estructurante

SECTOR 11

- VG- S11.1 IN Incluido – Acceso desde N-630
- VG- S11.2 IN Incluido – Viario central estructurante
- VG- S11.3 IN Incluido – Acceso sur desde actual puente sobre A-6
- VG- S11.4 IN Incluido – Viario estructurante sobre antigua carretera a León
- VGD-U-7.1 Adscrito – Rotonda sobre N-630
- VGD-U-7.2 Adscrito – Viario estructurante sobre antigua carretera a León
- VGD-U-7.3 Adscrito – Acceso desde el actual puente sobre A-6
- VGD-U-7.4 Adscrito – Duplicación del puente sobre A-6

2.5. Usos con aprovechamiento lucrativo

SECTOR 10

USO INDUSTRIAL

El suelo destinado a uso industrial suma un total de 225.795,00 m² y cuenta con un aprovechamiento de 187.011,50 m² edificables. Se divide en los siguientes grados de ordenanza:

- IAD: Parcela industrial de tipología adosada en hilera.
Superficie: $S \leq 2.000 \text{ m}^2$
Edificabilidad: 0,90 m²/m²
- IAS: Parcela industrial de tipología aislada
Superficie: $S > 2.000 \text{ m}^2$
Edificabilidad: 0,80 m²/m²

USO COMERCIAL

El uso comercial suma un 12,17 % del suelo privado, contando con una superficie de 71.195,00 m² y 56.956,00 m² edificables.

- COM: Edificabilidad: 0,80 m²/m²

USO TERCIARIO Y DE SERVICIOS

La superficie de suelo destinado a usos terciarios asciende a la cantidad de 35.065,00 m² con una edificabilidad de 84.156,00 m².

- TER: Edificabilidad: 2,40 m²/m²

SECTOR 11

USO INDUSTRIAL

El suelo destinado a uso industrial suma un total de 497.515,00 m² y cuenta con un aprovechamiento de 451.314,40 m² edificables. Se divide en los siguientes grados de ordenanza:

- IAD: Parcela industrial de tipología adosada en hilera.
Superficie: $S \leq 2.000 \text{ m}^2$
Edificabilidad: 1,00 m²/m²
- IAS: Parcela industrial de tipología aislada
Superficie: $S > 2.000 \text{ m}^2$

Edificabilidad: 0,82 m²/m²

- LG: Parcela logística

Edificabilidad: 1,00 m²/m²

USO COMERCIAL

El uso comercial suma un 4,17 % del suelo privado, contando con una superficie de 47.780,00 m² y 39.996,00 m² edificables.

- COM: Edificabilidad: 0,82 m²/m²

USO TERCIARIO Y DE SERVICIOS

La superficie de suelo destinado a usos terciarios asciende a la cantidad de 64.165,00 m² con una edificabilidad de 153.996,00 m².

- TER: Edificabilidad: 2,40 m²/m²

2.6. Usos sin aprovechamiento lucrativo

SECTOR 10

USO EQUIPAMIENTO

Existen en el sector tres de zonas de equipamiento no lucrativo, con un total de 49.265 m² de suelo y 24.632,50 m² edificables. Se sitúan junto a los accesos y junto a las zonas verdes.

- EQ: Parcela de equipamiento no lucrativo de tipología aislada.

Edificabilidad: 0,50 m²/m²

ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres de uso público son los espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, e incluso zonas deportivas de uso no privativo. El total de espacios libres es de 74.190,00 m² situados en el perímetro y junto al canal del Esla.

SERVICIOS URBANOS

Existen 3 parcelas en el sector destinadas a la colocación de instalaciones de abastecimiento, o desvío de líneas eléctricas y 19 para centros de transformación, con un total de 10.110 m².

SECTOR 11

USO EQUIPAMIENTO

El equipamiento no lucrativo se ha dispersado en pequeñas zonas integradas en la trama industrial por todo el sector, con un total de 96.945 m² de suelo y 48.472,50 m² edificables.

- EQ: Parcela de equipamiento no lucrativo de tipología aislada.

Edificabilidad: 0,50 m²/m²

ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres de uso público son los espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, e incluso zonas deportivas de uso no privativo. El total de espacios libres es de 133.700,00 m² situados en el perímetro del sector.

SERVICIOS URBANOS

Se ha reservado una parcela para la instalación de una posible subestación eléctrica (no contemplada en el presente estudio) de 4.040,00 m² y 35 parcelas para centros de transformación.

2.7. Usos fuera de ordenación

Se declaran fuera de ordenación, por su disconformidad con las determinaciones del Plan Parcial, todas las edificaciones y construcciones emplazadas en los terrenos del ámbito; expresamente las contenidas en las siguientes propiedades:

PARCELA	PARCELA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. CATASTRAL	SUP. EN SECTOR
S-10				
5672	49023A50I056720000KJ	BLANCO VALDUEZA. PRIMITIVA	35.311,00	35.311,00
5054	49023 ASO 1050540000KM	ROBLEDINOS COLINO BENJAMÍN	33.393,00	33.393,00
S-11				
5666	49023A50I056660000KD		8.393,00	6.190,00
285	49023 A50I002850000KB	PÉREZ FERNANDEZ, ROSA MARÍA	14.630,00	14.630,00
287	49023 A50I002870000KG	IGLESIAS UÑA, LEOPOLDO	23.650,00	23.650,00
289	49023A50I002890000KP	PRIETO CID, BENIGNO	12.340,00	12.340,00
294	49023 A50I002940000KT	ABRUÑA HIDALGO, ERVIGIA	34.600,00	34.600,00
279	49023 A50I002790000KH	ESTEBAN CASADO, MIGUEL ÁNGEL	25.970,00	25.970,00
298	49023A50I002980000KK	FERNANDEZ MORAN, ÁNGEL	8.430,00	8.430,00

2.8. Licencias

Se suspende el otorgamiento de licencias como regla general hasta la aprobación definitiva del presente documento, de acuerdo con las determinaciones del art.156 del RUCyL.

2.9. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos

El plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos será de ocho años desde la entrada en vigor del presente Plan Parcial. En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no podrá ser superior a las tres cuartas parte del plazo total para cumplir el conjunto total de deberes urbanísticos, es decir, seis años.

3. ESTUDIO ECONOMICO

3.1. Costes de urbanización

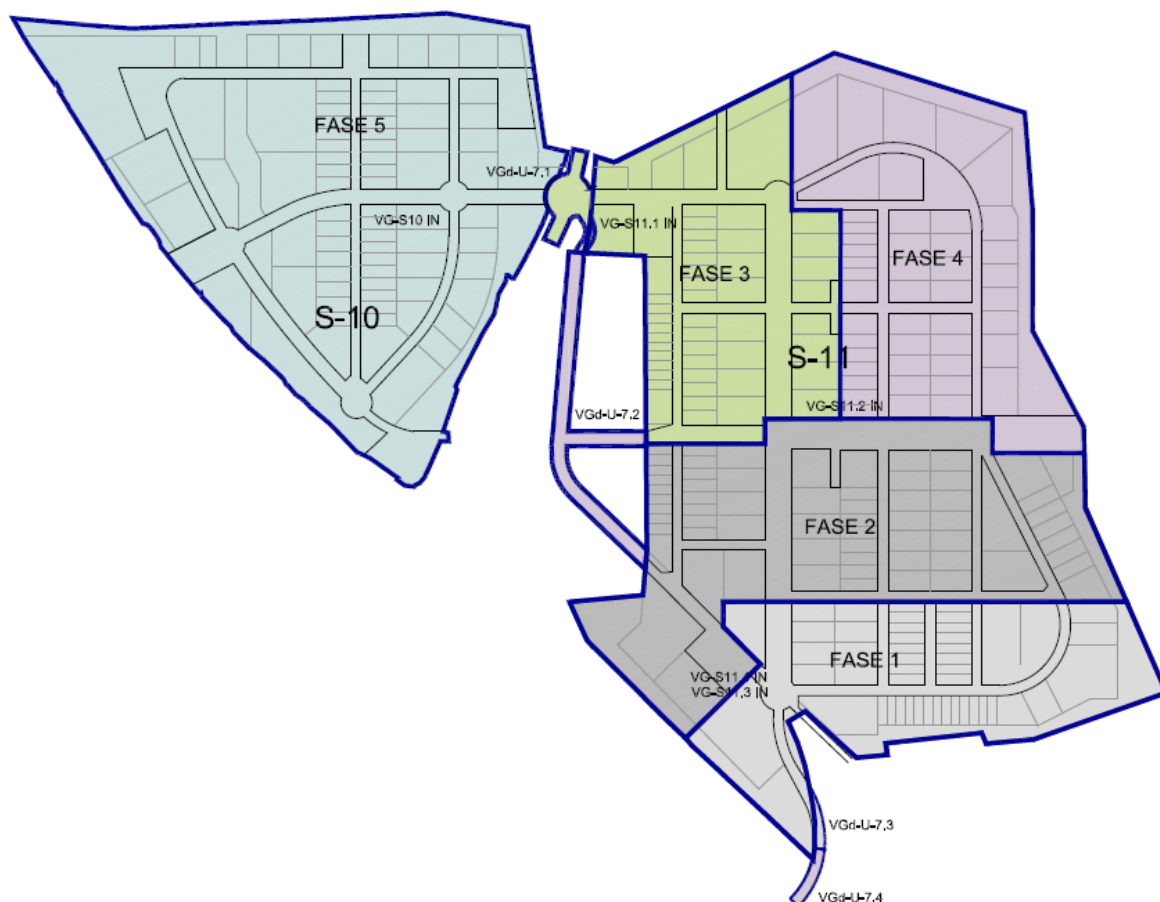
COSTES DE URBANIZACIÓN , SSGG Y CONEXIONES EXTERIORES.....		
A.1: URBANIZACIÓN		28.202.680,63 €
1.1 Movimiento de Tierras y Pavimentación.....	11.581.132,72 €	
1.2 Saneamiento.....	5.352.649,25 €	
1.3 Abastecimiento de Agua.....	1.090.347,44 €	
1.4 Redes de telecomunicaciones.....	1.073.726,29 €	
1.5 Distribución de Energía Eléctrica	4.032.290,99 €	
1.6 Alumbrado Público.....	2.842.804,77 €	
1.7 Red de Distribución de Gas.....	1.303.098,16 €	
1.8 Jardinería y Mobiliario Urbano.....	621.631,01 €	
1.9 Desvío de cauces.....	305.000,00 €	
A.2: CONEXIONES EXTERIORES		6.838.045,43 €
2.1 Abastecimiento.....	1.008.919,33 €	
2.2 Saneamiento.....	2.046.871,10 €	
2.3 Electricidad.....	3.782.255,00 €	
2.4 Puente.....	0,00 €	
A.3: GESTIÓN DE RESÍDUOS		320.000,00 €
A.4: SEGURIDAD Y SALUD		525.610,89 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....		35.886.336,95 €
16% Gastos Generales.....	5.741.813,91 €	
6% Beneficio Industrial.....	2.153.180,22 €	
TOTAL A: COSTES DE URBANIZACIÓN.....		43.781.331,08 €

3.2. Costes totales de producción

A: COSTES DE URBANIZACIÓN , SSGG Y CONEXIONES EXTERIORES.....	43.781.331,08 €
B: COSTES DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS.....	1.170.000,00 €
C: COSTES DE TRAMITACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA.....	5.124.568,92 €
D: COSTE DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.....	1.281.142,23 €
F: COSTES FINANCIEROS.....	2.567.852,11 €
SUMA TOTAL.....	53.924.894,34 €

4. GESTIÓN

4.1. Esquema de Unidades de Actuación y fases de urbanización



4.2. Costes de urbanización, sistemas generales y conexiones

- URBANIZACIÓN DE VIARIO Y APARCAMIENTOS – REPERCUSIÓN POR FASE
- SISTEMAS GENERALES las obras de viario de SSGG y desvío de cauces – REPERCUSIÓN POR SECTOR
- CONEXIONES EXTERIORES Y DESVÍO DE SERVICIOS – REPERCUSIÓN POR POLÍGONO COMPLETO

TOTAL

URBANIZACIÓN

	m2	€/m2	€
VIARIO	288.045,00	81,84	23.574.722,08 €
APARCAMIENTO	66.440,00	40,98	2.722.515,86 €
ZONA VERDE	207.890,00	5,28	1.096.778,01 €
			27.394.015,95 €

SSGG

	m2	€/m2	€
SSGGi	65.510,00	81,844	5.361.592,96 €
SSGGe	28.910,00	81,844	2.366.106,74 €
			7.727.699,70 €

CONEXIONES EXTERIORES Y DESVIO SERVICIOS

CONEXIÓN ABASTECIMIENTO PROVISIONAL	98.999,34 €
EMISARIO FECALES	2.497.182,74 €
AMPLIACIÓN I SRT BENAVENTE	2.167.940,00 €
AMPLIACIÓN II SRT BENAVENTE	2.446.411,10 €
SOTERRAMIENTO ACEQUIA 53	317.200,00 €
CONEXIÓN ABASTECIMIENTO	1.131.882,24 €
	8.659.615,42 €

TOTAL COSTE FASES

43.781.331,07 €

4.3. Distribución de costes

FASES

	Coste					Coste Total por UA
	Sup UA (ha)	Aprov (m2)	Urbanizacion	SSGG	Conexiones Ext	
FASE-1	24,49	142.842,20	3.161.520,68 €	952.431,95 €	4.764.122,08 €	5.732.945,43 €
FASE-2	35,48	193.061,70	7.573.294,99 €	1.939.303,96 €	2.567.967,85 €	11.048.763,96 €
FASE-3	24,78	153.426,20	5.633.847,47 €	1.642.463,36 €	112.501,73 €	8.395.803,86 €
FASE-4	29,71	155.159,90	4.089.437,91 €	1.329.632,72 €	1.181.273,25 €	6.882.604,12 €
			20.458.101,05 €	5.863.831,99 €	8.625.864,91 €	32.060.117,36 €
FASE-5	58,49	328.123,50	6.921.158,80 €	1.878.623,84 €	33.750,52 €	11.721.213,72 €
		972.613,50	27.379.259,85 €	7.742.455,83 €	8.659.615,42 €	43.781.331,08 €