

## **DN- PE PLAN DE ETAPAS**

### **INDICE**

<b>TITULO I</b>	<b>PLAN DE ETAPAS .....</b>	<b>2</b>
CAP.1	GENERALIDADES .....	2
CAP.2	UNIDADES DE ACTUACIÓN .....	2
CAP.3	FASES DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN .....	3
I.3.1	Unidad de Ejecución 1 S-11 .....	5
I.3.2	Unidad de Ejecución 2 S-11 .....	9
I.3.3	Unidad de Ejecución 3 S-11 .....	12
I.3.4	Unidad de Ejecución 4 S-11 .....	15
I.3.5	Unidad de Ejecución 5 S-10 .....	18
CAP.4	APROVECHAMIENTO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN .....	20
CAP.5	DISTRIBUCIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN, SISTEMAS GENERALES Y CONEXIONES EXTERIORES POR FASES Y SECTORES.....	25
I.5.1	Criterios de distribución de costes .....	25
I.5.2	Resumen de ejecución de obras .....	27
CAP.6	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	29
CAP.7	EDIFICACIÓN .....	29
CAP.8	CONDICIONES DE EJECUCIÓN SIMULTÁNEA.....	29

## **TITULO I      PLAN DE ETAPAS**

### **Cap.1 GENERALIDADES**

Para la ejecución del presente Plan Parcial se delimitan varias unidades de ejecución, con el fin de desarrollar la gestión en un número de fases urbanizadoras que permita la viabilidad económica de las inversiones.

El sistema de actuación que se propone para la primera etapa será el de Cooperación, por ser el Ayuntamiento de Benavente quien toma la iniciativa de transformación e impulsa la operación. Para el resto de fases, se podrá seguir con el sistema de cooperación o bien con compensación, si los propietarios se vieran en condiciones de liderar la gestión.

En cuanto a los plazos de implantación de la urbanización, los Proyectos de Urbanización se presentarán y aprobarán una vez aprobado el instrumento urbanístico que establezca la ordenación detallada de las unidades de actuación. A efectos de la elaboración de los Proyectos de Actuación, el Ayuntamiento solicitará al Registro de la propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en cada unidad de actuación. Los propietarios están obligados a exhibir los títulos y declarar las situaciones jurídicas que afecten a sus fincas.

Las Obras de Urbanización se iniciarán una vez se haya producido la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y su desarrollo se adecuará justificadamente a una mejor administración de los fondos públicos invertidos en la Actuación.

### **Cap.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN**

El Plan Parcial determina cinco Unidades de Actuación: cuatro delimitadas en el Sector 11 y una coincidente con el Sector 10, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la LUCyL.

Las unidades se han delimitado de forma que permitan la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

- Se han incluido en las unidades todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resultan necesarios para desarrollar la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.
- Existen unidades discontinuas a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.
- El aprovechamiento lucrativo total de una unidad no es superior ni inferior en más de un 25 por ciento, al que resulta de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.
- Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, los excesos corresponderán al Ayuntamiento y se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo.
- Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad sea inferior al aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, el Ayuntamiento compensará la diferencia en metálico, o bien en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, conforme al artículo 127, o bien asumiendo gastos de urbanización por valor equivalente, o mediante cualquier combinación de dichas posibilidades.

### **Cap.3 FASES DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN**

Estudiada la situación de ambos sectores y las posibilidades de ejecución, se ha optado por desarrollar en una primera parte el S-11 y posteriormente el S-10. El hecho de que el Ayuntamiento tenga grandes fincas patrimoniales en el S-11 posibilita el arranque de la operación bajo su iniciativa, a su vez que permite obtener desde el principio financiación para ir acometiendo el resto de la urbanización por fases.

Puesto que el S-10 se ejecutará al final de toda la operación, no se ha estimado oportuno dividirlo en fases, puesto que no conocemos a día de hoy cuál será la situación económica que puedan condicionar las posibles unidades de actuación en dicho momento, no existiendo mayor coste que el debido a la propia urbanización y al pago de las conexiones de los servicios entre los dos sectores. El S-11, por el contrario, cuenta con unas cargas de sistemas

generales tan importantes que es necesario planificar desde el principio, pues se corre el riesgo de obtener alguna fase económicamente inviable.

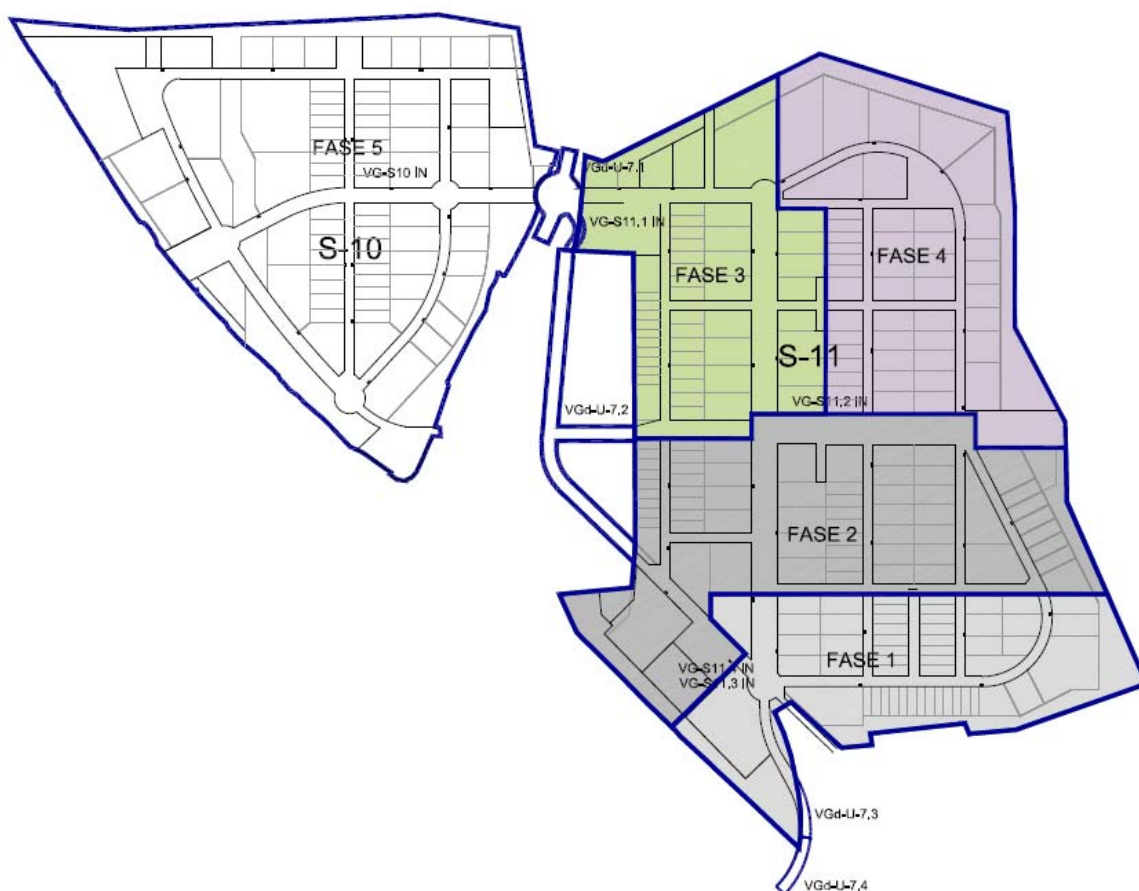
Por esa razón el Plan Parcial contempla para el S-11 cuatro fases de gestión, con unas dimensiones de unidades que oscilan entre 24 y 36 Has, así como un reparto homogéneo de cargas de sistemas generales y conexiones exteriores.

Las inversiones de mayor envergadura referidas a la conexión de las infraestructuras son la ampliación de la subestación eléctrica STR de Benavente, el emisario de residuales hasta el EDAR de Benavente y la nueva tubería de abastecimiento desde el depósito de la carretera de La Coruña.

Como criterio general se ha optado por realizar estas obras sólo cuando son expresamente imprescindibles e ir conectando a los servicios municipales las fases cuya dimensión admiten de carga. Con respecto al abastecimiento eléctrico, se podrá retrasar la ampliación completa de la subestación hasta la segunda fase, proponiendo una primera ampliación desde la primera fase. La tubería de fecales se tendrá que ejecutar forzosamente desde el principio, dimensionada ya para acoger el volumen de todo el polígono. En cuanto al abastecimiento de agua, dado que va a conectarse con sistema mallado a la red municipal, se podrá realizar desde la primera fase la conexión a la red existente y, dejar para la fase cuarta la tubería desde el depósito.

Las conexiones de gas y telefonía tendrán que costearse al igual que las anteriores por los dos sectores, siendo de ínfima relevancia con respecto a aquéllas.

## ESQUEMA DE FASES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN



### I.3.1 Unidad de Ejecución 1 S-11

#### ■ Obras de Urbanización y conexiones exteriores

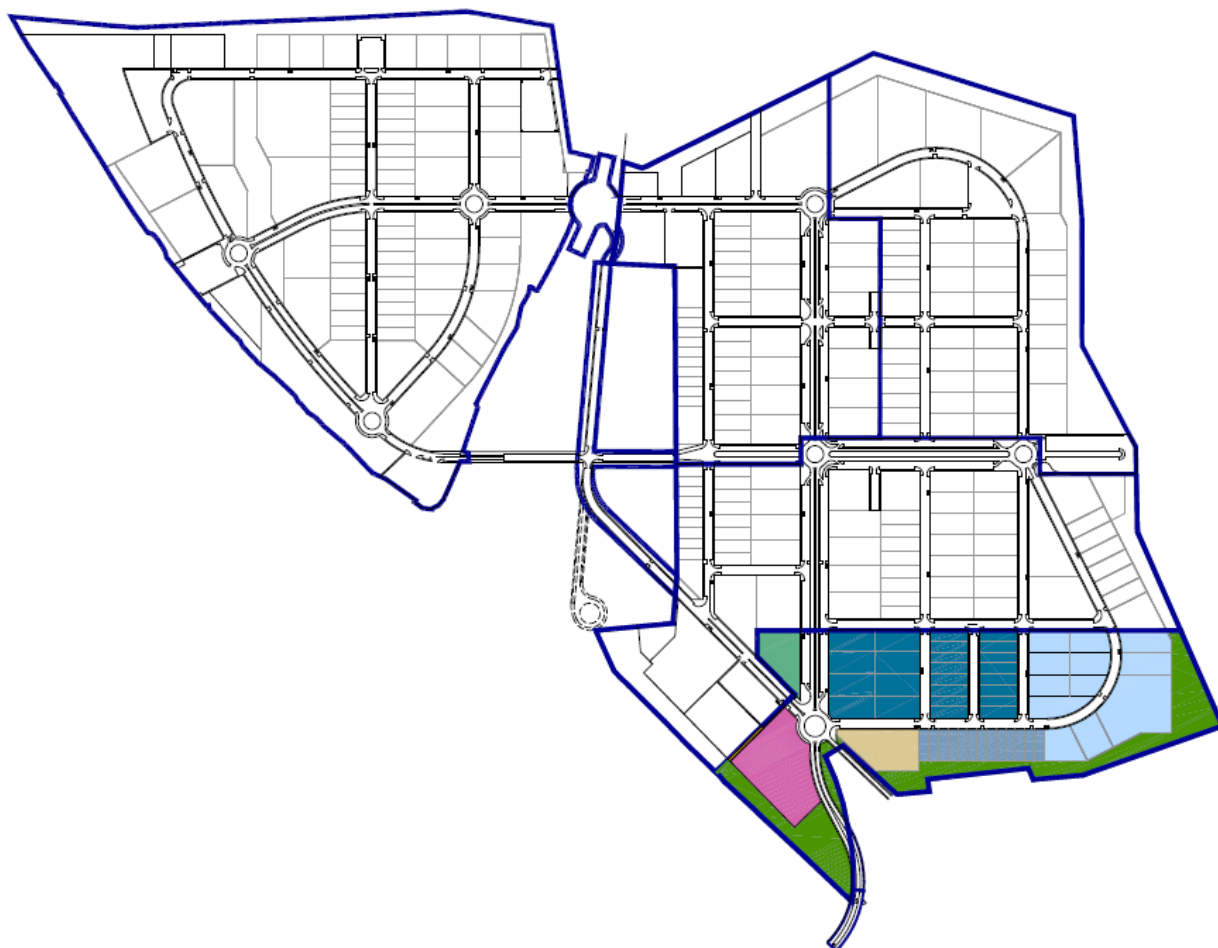
En esta fase se pretende desarrollar la urbanización correspondiente al área de la unidad, con los sistemas generales incluidos en ella (VG-S11.3 y VG-S11.4), el sistema adscrito VGd-U-7.3 correspondiente al enlace desde el actual puente sobre la A-6 y las obras necesarias para las conexiones de telefonía, electricidad desde la subestación existente y agua desde la red municipal existente.

Por tanto, las obras necesarias son las siguientes:

- 1) CONEXIÓN ABASTECIMIENTO: De manera prioritaria se pretende garantizar cualitativa y cuantitativamente el agua que se suministrará a la primera fase del polígono, por ello se realizará conexión a la red municipal existente al otro lado de la A-6 mediante una tubería que pasará bajo ésta mediante perforación dirigida compartida con otras infraestructuras.
- 3) ACCESO: Desde el puente citado sobre la A-6 contemplando una anchura tal que permita el enlace desde un puente duplicado tal y como expresa el PGOU. Este acceso constituiría el sistema general VGd-U-7.3
- 4) CONEXIÓN DE GAS: Se realizaría mediante una perforación dirigida bajo la A-6.
- 5) CONEXIÓN DE TELEFÓNICA: Se realizará un enganche desde la línea coaxial que discurre paralela a la N-630 por el viario existente.
- 6) EMISARIO DE FECALES: En esta fase se define y ejecuta el emisario desde el polígono hasta la conexión con el emisario general existente a la EDAR de Benavente.
- 7) CONEXIÓN ELÉCTRICA PROVISIONAL: Consistente en dos líneas de media tensión (13,2 Kv) desde la STR de Benavente y nuevo transformador en dicha subestación según indicaciones de compañía suministradora.
- 8) RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE: Se realizan en esta fase las obras de la conducción principal de abastecimiento de agua potable hasta las parcelas que en la primera fase se pondrán en servicio.
- 9) RED DE FECALES: En esta fase se definen y ejecutan los colectores principales y los colectores distribuidores, que de forma separativa dan servicio a toda la superficie de parcelas incluidas en la primera fase.
- 10) RED DE PLUVIALES: Se ejecutarán los colectores de pluviales con las dimensiones previstas para el desarrollo de las fases posteriores, así como un tanque de tormentas para el posterior vertido al emisario.
- 11) RED ELÉCTRICA MT y BT: En esta fase se realizarán las obras de canalizaciones, centros de transformación y cableados de la distribución de energía eléctrica a toda la superficie del polígono incluida en la primera fase.
- 12) RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: se realizarán todas las obras de alumbrado público, canalizaciones, cableado, farolas, la conexión a los centros de transformación necesarias para iluminar los viales incluidos en esta primera fase, dejando previsto los puntos de conexión para la segunda fase.
- 13) RED DE GAS: de servicio a las parcelas de la Fase 1.
- 14) RED DE TELEFONÍA: de servicio a las parcelas de la Fase 1.

15) TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO Y MOBILIARIO URBANO: De las áreas comprendidas dentro de la unidad.

▪ **Esquema de zonificación**



▪ **Resumen de superficies por usos**

**RESUMEN FASE 1 SECTOR S-11**

Nomenclatura		Superficie		Edificabilidad	
		m2	%	m2/m2	m2
<b>Suelo Privado</b>					
Industria Adosada	IAD	13.865,00	5,66%	1,00	13.865,00
Industria Aislada	IAS	52.380,00	21,39%	0,82	42.951,60
Logístico Centro	LG	51.950,00	21,21%	1,00	51.950,00
Comercial	COM	19.780,00	8,08%	0,82	16.219,60
Terciario servicios	TER	7.440,00	3,04%	2,40	17.856,00
<b>Total Suelo Privado</b>		<b>145.415,00</b>	<b>59,37%</b>	<b>0,98</b>	<b>142.842,20</b>
<b>Suelo Público</b>					
<b>SSLL</b>					
Equipamiento	EQ	9.715,00	3,97%	0,50	4.857,50
Esp. Libre	EL	43.915,00	17,93%	-	-
Servicios Urbanos	SU	541,00	0,22%	-	-
Viario Público	VI	35.729,00	14,59%	-	-
Aparcamiento	AP	0,00	0,00%	-	-
SSGG incl	VG	9.595,00	3,92%		
<b>Total Suelo Público</b>		<b>99.495,00</b>	<b>40,63%</b>		<b>147.699,70</b>
<b>TOTAL AREA ACTUACION</b>					
		<b>244.910,00</b>	<b>100,00%</b>		



### **I.3.2 Unidad de Ejecución 2 S-11**

#### **▪ Obras de Urbanización y conexiones exteriores**

En esta fase se pretende desarrollar la urbanización correspondiente al área de la Unidad 2, con los sistemas generales incluidos, correspondientes a la parte de VG-S11.3 IN y VG-S11.4IN que ya había sido iniciada su ejecución en la Fase 1, la parte del sistema incluido VG-S11.2 IN correspondiente al tramo de vial estructurante que contiene la canalización del desagüe 53 y el soterramiento de la actual acequia elevada 53.

Las obras necesarias, por tanto, son las siguientes:

- 1) AMPLIACIÓN DE ST BENAVENTE Y LINEAS DE MEDIA TENSIÓN: Nuevo transformador añadido al instalado en la fase anterior y seis líneas de media tensión (13,2 Kv) hasta completar las ocho líneas de conexión según indicaciones de compañía suministradora.
- 2) OBRAS DE PASO DEL DESAGÜE 53 EN CRUCES DE VIAL: En la calle Y se realizarán obras de paso superiores sobre el actual canal de Desagüe 53 en el tramo afectado a esta fase.
- 3) SOTERRAMIENTO DE ACEQUIA ELEVADA 53 A LO LARGO DE LA CALLE Y: Se realizará en el tramo correspondiente.
- 4) RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE: Se realizan en esta fase las obras de la conducción principal de abastecimiento de agua potable hasta las parcelas que en la segunda fase se pondrán en servicio.
- 5) RED DE FECALES: En esta fase se definen y ejecutan los colectores principales y los colectores distribuidores, que de forma separativa dan servicio a toda la superficie de parcelas incluidas en la segunda fase.
- 6) RED DE PLUVIALES: Se ejecutarán los colectores de pluviales con las dimensiones previstas para el desarrollo de las fases posteriores. Incluirá en esta fase la prolongación del colector en la calle Y y el aparcamiento de camiones, hasta un nuevo tanque de tormentas que recogerá las aguas procedentes de las fases 3 y 4 de futura ejecución, antes de su vertido al desagüe 53.
- 7) RED ELÉCTRICA MT y BT: En esta fase se realizarán las obras de canalizaciones, centros de transformación y cableados de la distribución de energía eléctrica a toda la superficie del polígono incluida en la segunda fase.
- 8) RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: se realizarán todas las obras de alumbrado público, canalizaciones, cableado, farolas, la conexión a los centros de transformación necesarias para

iluminar los viales incluidos en esta segunda fase, dejando previsto los puntos de conexión para la tercera fase.

9) RED DE GAS: De servicio a las parcelas de la Fase 2.

10) RED DE TELEFONÍA: De servicio a las parcelas de la Fase 2.

11) TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO Y MOBILIARIO URBANO: De las áreas comprendidas dentro de la unidad.

▪ **Esquema de zonificación**



▪ **Resumen de superficies por usos**

**RESUMEN FASE 2 SECTOR S-11**

Nomenclatura		Superficie		Edificabilidad	
		m2	%	m2/m2	m2
Suelo Privado					
Industria Adosada	IAD	13.865,00	3,91%	1,00	13.865,00
Industria Aislada	IAS	57.185,00	16,12%	0,82	46.891,70
Logístico Centro	LG	46.105,00	13,00%	1,00	46.105,00
Comercial	COM	28.000,00	7,89%	0,82	22.960,00
Terciario servicios	TER	26.350,00	7,43%	2,40	63.240,00
Total Suelo Privado		171.505,00	48,34%	1,13	193.061,70
Suelo Público					
SSLL					
Equipamiento	EQ	30.115,00	8,49%	0,50	15.057,50
Esp. Libre	EL	31.900,00	8,99%	-	-
Servicios Urbanos	SU	3.760,00	1,06%	-	-
Viario Público	VI	86.750,00	24,45%	-	-
Aparcamiento	AP	7.100,00	2,00%	-	-
SSGG incl	VG	23.650,00	6,67%		
Total Suelo Público		183.275,00	51,66%		208.119,20
TOTAL AREA ACTUACION					
		354.780,00	100,00%		
SSGG ads	VG-U	0,00			
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA		354.780,00			

### **I.3.3 Unidad de Ejecución 3 S-11**

#### **▪ Obras de Urbanización y conexiones exteriores**

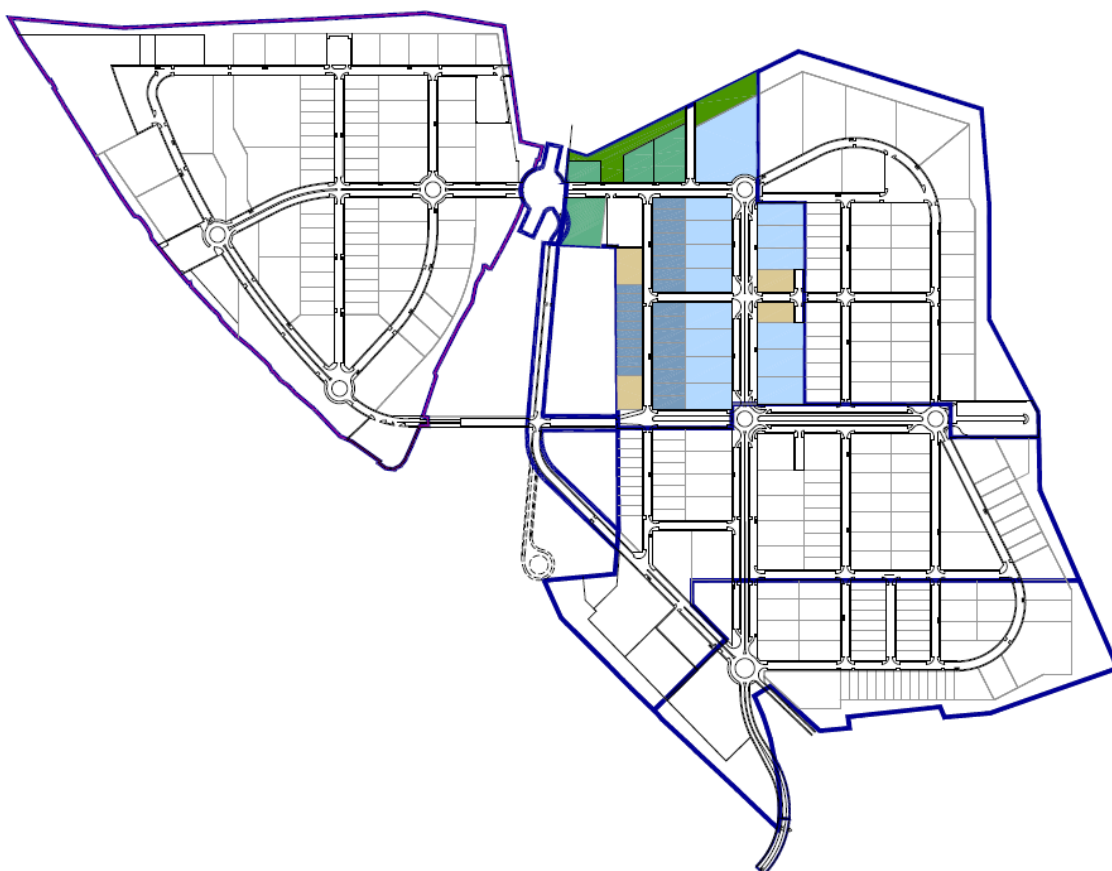
En esta fase se pretende desarrollar la urbanización correspondiente al área de la Unidad nº 3, con el sistema general incluido VG-S11.2 IN, ya comenzado en la fase anterior, el nuevo VG-S11.1 IN correspondiente al tramo interior al sector de la glorieta sobre la N-630 y, el sistema adscrito VGd-U-7 de dicha glorieta. En esta fase se realizarán los trabajos de soterramiento de la Acequia elevada 53 en el tramo afectado y las obras de paso superiores del Desagüe 53. Se realizará a su vez el desvío de la escorrentía de las aguas procedentes del norte del sector mediante canal a cielo abierto por la zona verde norte y este perimetral incluyendo la parte correspondiente al área de la Fase 4.

Las obras necesarias, por tanto, son las siguientes:

- 1) ACCESO: Glorieta sobre la N-630 de acceso a los dos sectores. Se contemplará en esta actuación la previsión del paso del canal de desvío de canales y desagües del futuro S-10.
- 2) OBRAS DE PASO DEL DESAGÜE 53 EN CRUCES DE VIAL: En la calle Y se realizarán obras de paso superiores sobre el actual canal de Desagüe 53 en el tramo afectado a esta fase.
- 3) SOTERRAMIENTO DE ACEQUIA ELEVADA 53 A LO LARGO DE LA CALLE Y: Se realizará en el tramo correspondiente.
- 4) CANAL DE DESVÍO DE ACEQUIAS Y CANALES: Se realizará en toda la longitud hasta el encuentro con la calle Y junto a la Acequia Santa Marina.
- 5) RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE: Se realizan en esta fase las obras de abastecimiento de agua potable hasta las parcelas que en la tercera fase se pondrán en servicio.
- 6) RED DE FECALES: En esta fase se definen y ejecutan los colectores principales y los colectores distribuidores, que de forma separativa dan servicio a toda la superficie de parcelas incluidas en la tercera fase.
- 7) RED DE PLUVIALES: Se ejecutarán los colectores de pluviales con las dimensiones previstas para el desarrollo de las fases posteriores.

- 8) RED ELÉCTRICA MT y BT: En esta fase se realizarán las obras de canalizaciones, centros de transformación y cableados de la distribución de energía eléctrica a toda la superficie del polígono incluida en la tercera fase.
- 9) RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: se realizarán todas las obras de alumbrado público, canalizaciones, cableado, farolas, la conexión a los centros de transformación necesarias para iluminar los viales, dejando previsto los puntos de conexión para la cuarta fase.
- 10) RED DE GAS: De servicio a las parcelas de la Fase 3.
- 11) RED DE TELEFONÍA: De servicio a las parcelas de la Fase 3.
- 12) TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO Y MOBILIARIO URBANO: De las áreas comprendidas dentro de la unidad.

▪ **Esquema de zonificación**



▪ **Resumen de superficies por usos**

**RESUMEN FASE 3 SECTOR S-11**

Nomenclatura		Superficie		Edificabilidad	
		m2	%	m2/m2	m2
Suelo Privado					
Industria Adosada	IAD	28.200,00	11,38%	1,00	28.200,00
Industria Aislada	IAS	87.110,00	35,15%	0,82	71.430,20
Logístico Centro	LG	0,00	0,00%	1,00	0,00
Comercial	COM	0,00	0,00%	0,82	0,00
Terciario servicios	TER	22.415,00	9,04%	2,40	53.796,00
Total Suelo Privado		137.725,00	55,57%	1,11	153.426,20
Suelo Público					
SSLL					
Equipamiento	EQ	14.070,00	5,68%	0,50	7.035,00
Esp. Libre	EL	14.905,00	6,01%	-	-
Servicios Urbanos	SU	116,00	0,05%	-	-
Viario Público	VI	63.834,00	25,76%	-	-
Aparcamiento	AP	7.815,00	3,15%	-	-
SSGG incl	VG-U	9.355,00	3,77%		
Total Suelo Público		110.095,00	44,43%		160.461,20
TOTAL AREA ACTUACION					
		247.820,00	100,00%		
SSGG ads	VG-U	10.675,00			
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA		258.495,00			

#### **I.3.4 Unidad de Ejecución 4 S-11**

- **Obras de Urbanización y conexiones exteriores**

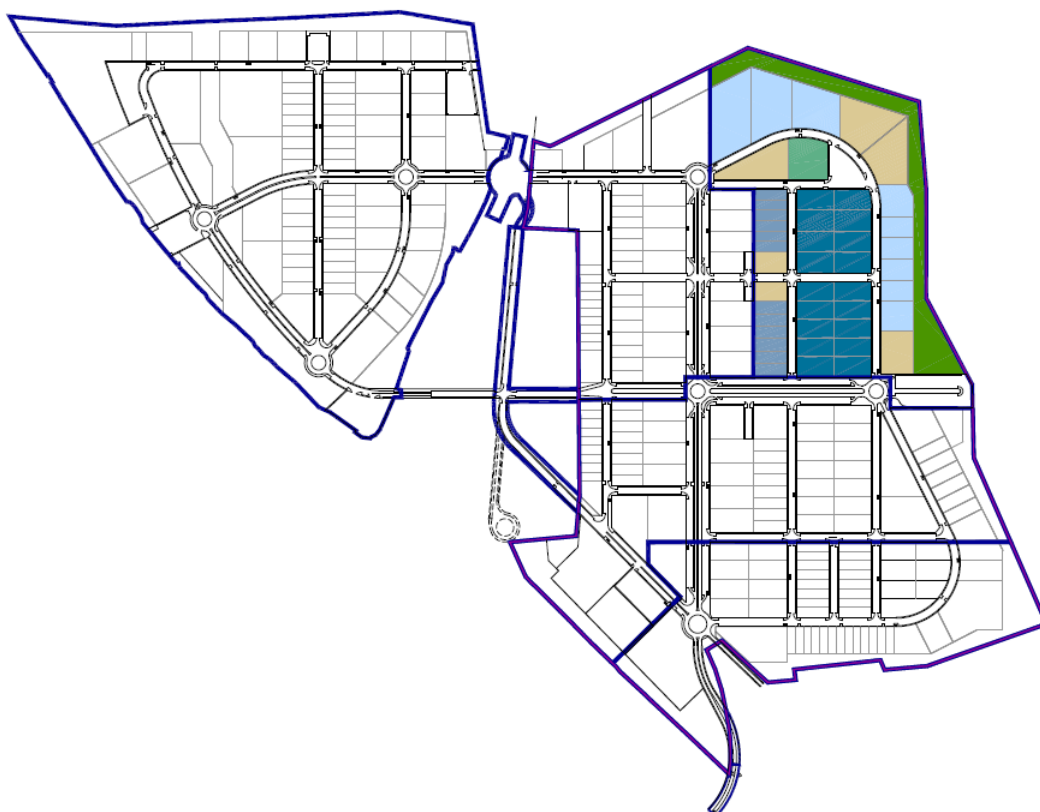
En esta fase se pretende desarrollar la urbanización correspondiente al área de la Unidad numero 4, con el sistema general adscrito VGd-U-7.2 que coincide con las calles Z e Y en los tramos exteriores a la delimitación del sector. Se realizarán a su vez las obras de la tubería de abastecimiento de agua desde el depósito de la carretera de La Coruña de acuerdo con el proyecto de ejecución realizado expresamente por el Ayuntamiento. El tramo de la Acequia nº 53 se soterrará en el tramo afectado así como el desagüe 53. La duplicación del puente sobre la A-6 como continuación de la calle San Cristóbal de Entreviñas está prevista para esta fase, si bien es una obra que consta como sistema general VGd-U-7.4 en el PGOU, deberá corroborarse su necesidad mediante el estudio de tráfico que el Plan Parcial aporta y el consenso por parte de la Demarcación de Carreteras del Estado en Zamora dado que existe una propuesta que podría llevar a eliminación de dicha duplicación.

Las obras necesarias, por tanto, son las siguientes:

- 1) OBRAS DEL DESAGÜE 53: Se realizará el soterramiento por la acera norte de la calle Y en un tramo de unos 70m desde la antigua carretera de León hasta el inicio del bulvar. Re ejecutará a su vez el paso superior en el extremo este del aparcamiento de camiones AP-S11-03.
- 2) SOTERRAMIENTO DE ACEQUIA ELEVADA 53 A LO LARGO DE LA CALLE Y: Se realizará en el tramo correspondiente.
- 3) CONEXIÓN DE AGUA POTABLE DESDE DEPÓSITO EXISTENTE: Se realizan en esta fase las obras de abastecimiento de agua potable desde el depósito de la carretera de La Coruña.
- 3) DUPLICACIÓN DEL PUENTE SOBRE LA A-6: Previamente a la ejecución de estas obras se deberá realizar una gestión con la Demarcación de Carreteras del Estado en Zamora con la propuesta resultado del estudio de tráfico del Anejo nº 1 de la Memoria Vinculante, mediante la que se demuestra que esta duplicación puede ser innecesaria.
- 3) RED DE AGUA POTABLE: Se realizan en esta fase las obras de abastecimiento de agua potable hasta las parcelas de la cuarta fase.

- 6) RED DE FECALES: En esta fase se definen y ejecutan los colectores principales y los colectores distribuidores, que de forma separativa dan servicio a toda la superficie de parcelas incluidas en la cuarta fase.
- 7) RED DE PLUVIALES: Se ejecutarán los colectores de pluviales.
- 8) RED ELÉCTRICA MT y BT: En esta fase se realizarán las obras de canalizaciones, centros de transformación y cableados de la distribución de energía eléctrica a toda la superficie del polígono incluida en la cuarta fase.
- 9) RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: se realizarán todas las obras de alumbrado público, canalizaciones, cableado, farolas, la conexión a los centros de transformación necesarias para iluminar los viales.
- 9) RED DE GAS: De servicio a las parcelas de la Fase 4.
- 10) RED DE TELEFONÍA: De servicio a las parcelas de la Fase 4.
- 11) TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO Y MOBILIARIO URBANO: De las áreas comprendidas en la unidad.

▪ **Esquema de zonificación**





▪ **Resumen de superficies por usos**

**RESUMEN FASE 4 SECTOR S-11**

Nomenclatura		Superficie		Edificabilidad	
		m2	%	m2/m2	m2
Suelo Privado					
Industria Adosada	IAD	22.630,00	7,03%	1,00	22.630,00
Industria Aislada	IAS	59.995,00	18,63%	0,82	49.195,90
Logístico Centro	LG	64.230,00	19,95%	1,00	64.230,00
Comercial	COM	0,00	0,00%	0,82	0,00
Terciario servicios	TER	7.960,00	2,47%	2,40	19.104,00
Total Suelo Privado		154.815,00	48,08%	1,00	155.159,90
Suelo Público					
SSLL					
Equipamiento	EQ	43.045,00	13,37%	0,50	21.522,50
Esp. Libre	EL	42.980,00	13,35%	-	-
Servicios Urbanos	SU	133,00	0,04%	-	-
Viario Público	VI	38.072,00	11,82%	-	-
Aparcamiento	AP	18.045,00	5,60%	-	-
SSGG incl	VG-U	0,00	0,00%		
Total Suelo Público		142.275,00	44,19%		176.682,40
TOTAL AREA ACTUACION					
		297.090,00	100,00%		
SSGG ads	VG-U	24.885,00			
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA		321.975,00			

### **I.3.5 Unidad de Ejecución 5 S-10**

#### **▪ Obras de Urbanización y conexiones exteriores**

En esta fase se pretende desarrollar la urbanización correspondiente al área completa del sector S-10, con su sistema general incluido VG S-10 IN, viario estructurante, definido en el PGOU.

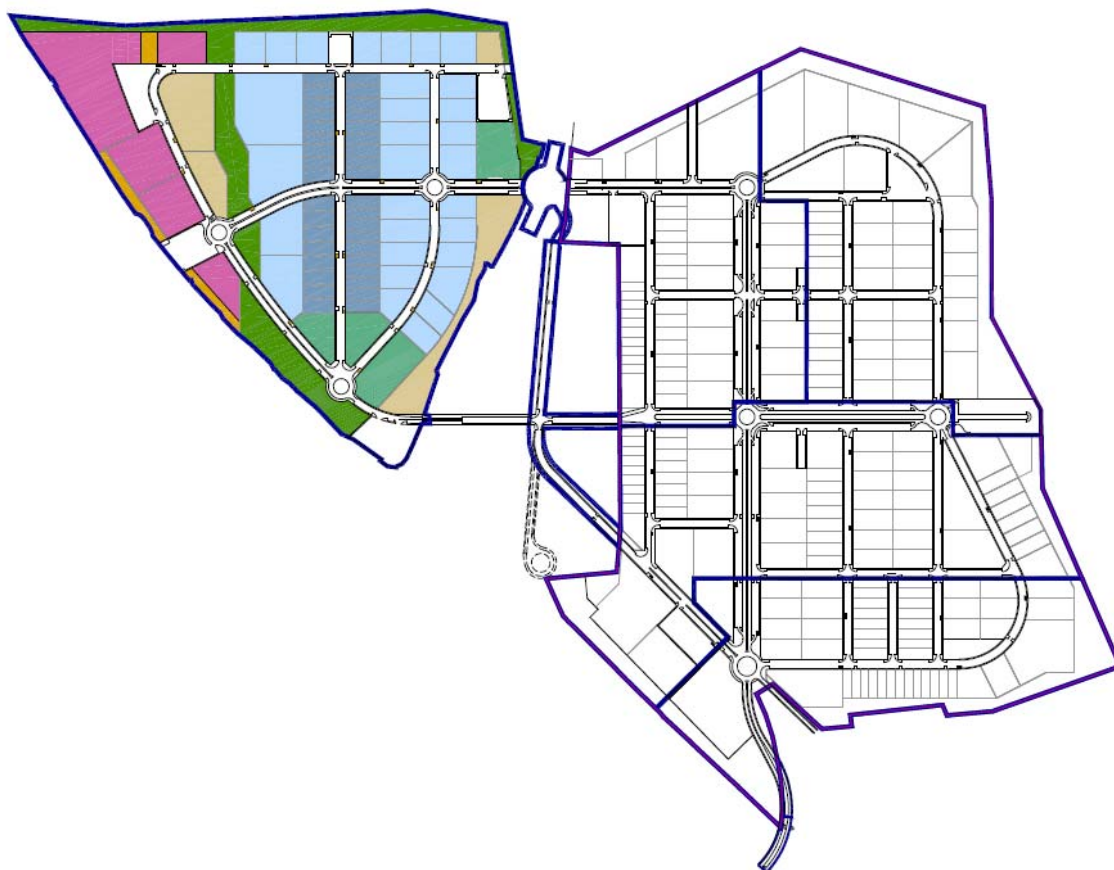
Las obras necesarias para esta fase serán:

- 1) DESVÍO DE CANALIZACIONES DE AGUA: Se recogerán las aguas procedentes del exterior del sector por una canalización a cielo abierto que discurrirá por la zona verde del perímetro norte hasta conectar con el paso subterráneo bajo la nueva glorieta de acceso sobre la N-630.
- 2) OBRAS DE SOTERRAMIENTO DEL DESAGÜE 53: Se realizará el soterramiento por la calle Y.
- 3) SOTERRAMIENTO DE ACEQUIA ELEVADA 53 A LO LARGO DE LA CALLE Y: Se realizará en el tramo correspondiente.
- 3) DESVÍO DE LINEA ELECTRICA EXISTENTE: Se desviará la línea eléctrica que cruza por la zona oeste por una franja longitudinal paralela a la A-6.
- 4) RED DE AGUA POTABLE: Se realizan en esta fase las obras de abastecimiento de agua potable para todas las parcelas correspondientes.
- 5) RED DE FECALES: En esta fase se definen y ejecutan los colectores principales y los colectores distribuidores, que de forma separativa dan servicio a toda la superficie de parcelas incluidas en este sector.
- 6) RED DE PLUVIALES: Se ejecutarán los colectores de pluviales y el tanque de tormentas situado en la zona verde al sur del sector. Se conectará a su vez mediante el paso inferior existente al colector del S-11 de la calle Y.
- 7) RED ELÉCTRICA MT y BT: En esta fase se realizarán las obras de canalizaciones, centros de transformación y cableados de la distribución de energía eléctrica a toda la superficie del polígono incluida en el sector S-10.
- 8) RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: se realizarán todas las obras de alumbrado público, canalizaciones, cableado, farolas, la conexión a los centros de transformación necesarias para iluminar los viales.
- 9) RED DE GAS: De servicio a las parcelas de la Fase 5, conectando por el paso inferior existente de la N-630 o por la nueva glorieta de acceso.

10) RED DE TELEFONÍA: De servicio a las parcelas de la Fase 5, conectando por el paso inferior existente de la N-630 y por la nueva glorieta de acceso.

11) TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO Y MOBILIARIO URBANO: De las áreas comprendidas dentro de la unidad.

▪ **Esquema de zonificación**



▪ **Resumen de superficies por usos**

**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

**Cap.4 APROVECHAMIENTO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

La división de los sectores en los distintos ámbitos de gestión debe cumplir lo establecido en el apartado d) del art.108 del RUCyL, en virtud del cual, el que el aprovechamiento total de cada unidad de actuación no puede diferir en más de un 25% del que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

## SECTOR 10

Por definir una única unidad de gestión, el aprovechamiento de la unidad coincide con el del sector.

## SECTOR 11

- **UA-1**

### RESUMEN FASE 1 SECTOR S-11

RESUMEN POR SECTOR URBANO						
	Nomenclatura	Superficie	Edificabilidad		Aprovechamiento	
		m2	m2/m2	m2	Cfte. Pond.	m2
Suelo Privado						
Industria Adosada	IAD	13.865,00	1,00	13.865,00	1,000	13.865,00
Industria Aislada	IAS	52.380,00	0,82	42.951,60	1,000	42.951,60
Logístico Centro	LG	51.950,00	1,00	51.950,00	1,000	51.950,00
Comercial	COM	19.780,00	0,82	16.219,60	1,500	24.329,40
Terciario servicios	TER	7.440,00	2,40	17.856,00	1,500	26.784,00
Total Suelo Privado		145.415,00	0,98	142.842,20		159.879,99

AM S-11 = 0,6474

Aplicando el aprovechamiento medio del S-11 sobre la superficie de la UA-1 se obtiene una superficie de aprovechamiento de 158.568,37 m<sup>2</sup> según la siguiente expresión:

$$AM\ S-11 \times Sup\ UA1 = 0,6474 \times 244.910,00 = 158.568,37\ m^2$$

Como el aprovechamiento resultante de la UA-1 es de 159.879,99 m<sup>2</sup>, la diferencia entre ambos es de

$$159.879,99\ m^2 - 158.568,37\ m^2 = 1.311.62\ m^2$$

Esta diferencia es muy inferior al 25% de 158.568,37 m<sup>2</sup>, según el cálculo que expresa lo siguiente

$$25\% \ AM \times Sup\ UA1 = 25\% \ 158.568,37 = 39.642,09\ m^2 > 1.311.62\ m^2 \rightarrow \text{Correcto.}$$

• **UA-2**

	Nomenclatura	Superficie	Edificabilidad		Aprovechamiento	
		m2	m2/m2	m2	Cfte. Pond.	m2
Suelo Privado						
Industria Adosada	IAD	13.865,00	1,00	13.865,00	1,000	13.865,00
Industria Aislada	IAS	57.185,00	0,82	46.891,70	1,000	46.891,70
Logístico Centro	LG	46.105,00	1,00	46.105,00	1,000	46.105,00
Comercial	COM	28.000,00	0,82	22.960,00	1,500	34.440,00
Terciario servicios	TER	26.350,00	2,40	63.240,00	1,500	94.860,00
Total Suelo Privado		171.505,00	1,13	193.061,70		236.161,69

AM S-11 = 0,6474

Aplicando el aprovechamiento medio del S-11 sobre la superficie de la UA-2 se obtiene una superficie de aprovechamiento de 229.704,33 m<sup>2</sup> según la siguiente expresión:

$$AM\ S-11 \times Sup\ UA2 = 0,6474 \times 354.780,00 = 229.704,33\ m^2$$

Como el aprovechamiento resultante de la UA-2 es de 236.161,69 m<sup>2</sup>, la diferencia entre ambos es de

$$236.161,69\ m^2 - 229.704,33\ m^2 = 6.457,36\ m^2$$

Esta diferencia es muy inferior al 25% de 229.704,33 m<sup>2</sup>, según el cálculo que expresa lo siguiente

$$25\% \ AM \times Sup\ UA2 = 25\% \ 229.704,33 = 57.426,08\ m^2 > 6.457,36\ m^2 \rightarrow \text{Correcto.}$$

• **UA-3**

	Nomenclatura	Superficie	Edificabilidad		Aprovechamiento	
		m2	m2/m2	m2	Cfte. Pond.	m2
Suelo Privado						
Industria Adosada	IAD	28.200,00	1,00	28.200,00	1,000	28.200,00
Industria Aislada	IAS	87.110,00	0,82	71.430,20	1,000	71.430,20
Logístico Centro	LG	0,00	1,00	0,00	1,000	0,00
Comercial	COM	0,00	0,82	0,00	1,500	0,00
Terciario servicios	TER	22.415,00	2,40	53.796,00	1,500	80.694,00
Total Suelo Privado		137.725,00	1,11	153.426,20		180.324,19

AM S-11 = 0,6474

Aplicando el aprovechamiento medio del S-11 sobre la superficie de la UA-3 se obtiene una superficie de aprovechamiento de 160.452,47 m<sup>2</sup> según la siguiente expresión:

$$AM\ S-11 \times Sup\ UA3 = 0,6474 \times 247.820 = 160.452,47\ m^2$$

Como el aprovechamiento resultante de la UA-3 es de 180.324,19 m<sup>2</sup>, la diferencia entre ambos es de

$$180.324,19\ m^2 - 160.452,47\ m^2 = 19.871,72\ m^2$$

Ésta diferencia es muy inferior al 25% de 160.452,47 m<sup>2</sup>, según el cálculo que expresa lo siguiente

$$25\% \ AM \times Sup\ UA3 = 25\% \ 160.452,47 = 40.113,12\ m^2 < 19.871,72\ m^2 \rightarrow \text{Correcto.}$$

• **UA-4**

	Nomenclatura	Superficie	Edificabilidad		Aprovechamiento	
		m2	m2/m2	m2	Cfte. Pond.	m2
Suelo Privado						
Industria Adosada	IAD	22.630,00	1,00	22.630,00	1,000	22.630,00
Industria Aislada	IAS	59.995,00	0,82	49.195,90	1,000	49.195,90
Logístico Centro	LG	64.230,00	1,00	64.230,00	1,000	64.230,00
Comercial	COM	0,00	0,82	0,00	1,500	0,00
Terciario servicios	TER	7.960,00	2,40	19.104,00	1,500	28.656,00
Total Suelo Privado		154.815,00	1,00	155.159,90		164.711,89

AM S-11 = 0,6474

Aplicando el aprovechamiento medio del S-11 sobre la superficie de la UA-4 se obtiene una superficie de aprovechamiento de 192.352,61 m<sup>2</sup> según la siguiente expresión:

$$AM\ S-11 \times Sup\ UA4 = 0,6474 \times 297.090 = 192.352,61\ m^2$$

Como el aprovechamiento resultante de la UA-4 es de 164.711,89 m<sup>2</sup>, la diferencia entre ambos es de

$$192.352,61\ m^2 - 164.711,89\ m^2 = 27.640\ m^2$$

Esta diferencia es muy inferior al 25% de 192.352,61 m<sup>2</sup>, según el cálculo que expresa lo siguiente

$$25\% \ AM \times Sup\ UA4 = 25\% \ 192.352,61 = 48.088,15\ m^2 < 27.640\ m^2 \rightarrow \text{Correcto.}$$



## **Cap.5 DISTRIBUCIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN, SISTEMAS GENERALES Y CONEXIONES EXTERIORES POR FASES Y SECTORES**

Aunque el estudio económico que acompaña este documento tiene por objeto el estudio de costes, haremos en este apartado un resumen con el fin de describir las obras que en cada fase se deben ejecutar y cómo se distribuye el coste entre ellas.

### **I.5.1 Criterios de distribución de costes**

Para realizar una evaluación de los costes que cada fase o sector debe soportar se ha tomado el siguiente criterio:

- Entran dentro del concepto de URBANIZACIÓN DE VIARIO Y APARCAMIENTOS las obras que constan de :
  - Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano
  - Red de saneamiento
  - Red de distribución de abastecimiento
  - Red de distribución eléctrica, centros de transformación y desvío en aéreo de líneas existentes
  - Red de distribución de gas
  - Red de telecomunicaciones y su conexión a línea coaxial existente
  - Red de colectores de pluviales y tanques de tormentas
  - Red de alumbrado
  - Restitución de caminos
  - Tratamiento paisajístico y mobiliario urbano

Cada fase de ejecución asumirá el coste de las obras correspondientes a este concepto que se encuentren incluidas en su delimitación.

- Entran dentro del concepto de SISTEMAS GENERALES las obras de viario de las superficies denominadas como tales, así como las de desvío de cauces que constan de:
  - Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano

- Red de saneamiento y colector de conexión entre S-10 y S-11
- Red de abastecimiento
- Red de distribución eléctrica y centros de transformación
- Red de gas
- Red de telecomunicaciones
- Red de colectores de pluviales
- Red de alumbrado
- Canal de desvío de aguas de escorrentía por zona verde perimetral
- Pasos superiores y soterramiento del desagüe 53

Independientemente de la fase en que se ejecuten, estas obras deberán costearse por cada sector, proporcionalmente al aprovechamiento que a cada fase se le asigna. Puesto que son sistemas asignados desde el planeamiento general y repercutidos a cada uno de los sectores. Por un lado entre las fases 1, 2, 3 y 4 en el S-11 y, fase 5 en el S-10.

- Entran dentro del concepto de CONEXIONES EXTERIORES Y DESVÍO DE SERVICIOS las obras referidas a:
  - Ampliación de la STR de Benavente para fase 1 y dos líneas de 13,2 Kv hasta CTs de distribución.
  - Ampliación de la STR de Benavente para fases 2,3,4 y 5 y seis líneas de 13,2 Kv hasta CTs de distribución.
  - Emisario de fecales hasta conexión a colector municipal hasta EDAR
  - Conexión de abastecimiento provisional en fase 1
  - Conexión de abastecimiento desde depósito en carretera de La Coruña
  - Soterramiento de la acequia nº 53

Estas obras deberán repercutirse para el polígono completo, entre los dos sectores (incluyendo fases 1, 2, 3, 4 y 5), pues ambos se benefician de ellas de manera proporcional al aprovechamiento asignado en cada fase por cada sector.

La conexión a la red de gas existente será costeada por la compañía suministradora.

La duplicación del Puente sobre la A-6 no se contempla a la espera de la gestión con la Demarcación de Carreteras del Estado de Zamora y la aprobación de la propuesta de desaparición en base al estudio de tráfico presentado.

## I.5.2 Resumen de ejecución de obras

### FASE 1

#### URBANIZACIÓN

	m2	
VIARIO	35.729,00	
APARCAMIENTO	0,00	
ZONA VERDE	43.915,00	

#### SSGG

	m2	
SSGGi	9.595,00	
SSGGe	2.020,00	

#### CONEXIONES EXTERIORES Y DESVIO SERVICIOS

CONEXIÓN ABASTECIMIENTO PROVISIONAL  
EMISARIO FECALES  
AMPLIACIÓN I SRT BENAVENTE

### FASE 2

#### URBANIZACIÓN

	m2	
VIARIO	86.750,00	
APARCAMIENTO	7.100,00	
ZONA VERDE	31.900,00	

#### SSGG

SSGGi	23.650,00	
SSGGe	0,00	
	149.400,00	

#### CONEXIONES EXTERIORES Y DESVIO SERVICIOS

AMPLIACIÓN II SRT BENAVENTE  
SOTERRAMIENTO ACEQUIA 53

**FASE 3**

**URBANIZACIÓN**

	m2
VIARIO	63.834,00
APARCAMIENTO	7.815,00
ZONA VERDE	14.905,00

**SSGG**

SSGGi	9.355,00
SSGGe	10.675,00

106.584,00

**CONEXIONES EXTERIORES Y DESVIO SERVICIOS**

SOTERRAMIENTO ACEQUIA 53

**FASE 4**

**URBANIZACIÓN**

	m2
VIARIO	38.072,00
APARCAMIENTO	18.045,00
ZONA VERDE	42.980,00

**SSGG**

SSGGi	0,00
SSGGe	16.215,00

**CONEXIONES EXTERIORES Y DESVIO SERVICIOS**

CONEXIÓN ABASTECIMIENTO  
SOTERRAMIENTO ACEQUIA 53

**FASE 5**

**URBANIZACIÓN**

	m2
VIARIO	62.870,00
APARCAMIENTO	33.480,00
ZONA VERDE	74.190,00

**SSGG**

	m2
SSGGi	22.910,00
SSGGe	0,00

**CONEXIONES EXTERIORES Y DESVIO SERVICIOS**

SOTERRAMIENTO ACEQUIA 53

## **Cap.6 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Para la conservación de las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en el artículo 208 del RUCyL.

## **Cap.7 EDIFICACIÓN**

Este periodo comprende la edificación de las parcelas de dotaciones y otros usos lucrativos. Se establece un plazo para solicitar licencia de edificación de 6 meses.

El otorgamiento de la licencia determinará la facultad de ejercer el derecho a edificar siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística establecida en el planeamiento parcial de desarrollo.

## **Cap.8 CONDICIONES DE EJECUCIÓN SIMULTÁNEA**

Debido a que la urbanización de la presente actuación está prevista por etapas, se hace necesario regular las condiciones de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Actuación, podrán edificarse las parcelas resultantes de la ordenación antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se respete las condiciones señaladas en el artículo 214 del RUCyL:

- a) El proyecto técnico a presentar con la solicitud de licencia debe programar la ejecución de las construcciones o instalaciones de forma coordinada con la urbanización.*
- b) En la solicitud de licencia urbanística debe constar expresamente que el solicitante se compromete a:*

*1º. Ejecutar las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico simultáneamente a la urbanización.*

*2º. No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.*

*3º. Establecer las condiciones anteriores en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas.*

En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento también podrá conceder licencia urbanística previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 314 del RUCyL.

EN BENAVENTE, SEPTIEMBRE DE 2013

LA ARQUITECTA, AUTORA



FDO.: SARA PLAZA BELTRAN

EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR



FDO.: LUIS F. PLAZA BELTRAN