

ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA 3.1. EN POLIGONO INDUSTRIAL BENAVENTE I

Proyecto:  
2012-40

Promotor:  
SATURNINO INFESTAS HERNANDO

Arquitecto:  
ZAPATERO Y HOLGUIN ARQUITECTOS S.C.P.

Fecha:  
Agosto de 2012

## INDICE

### 1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Autor del Encargo
- 1.2. Autor del Documento
- 1.3. Situación
- 1.4. Estado Actual
- 1.5. Normativa Urbanística de Aplicación
- 1.6. Objeto y Finalidad del Documento
- 1.7. Descripción de la Modificación

### 2. MEMORIA VINCULANTE.

- 2.1. Objetivo y Propuesta del Estudio de Detalle
- 2.2. Justificación de las Determinaciones que se alteran
- 2.3. Normativa Urbanística de Aplicación
- 2.4. Identificación de las determinaciones del instrumento modificado que se proponen
- 2.5. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente
- 2.6. Justificación del cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- 2.7. Conclusión

### 3. RESUMEN EJECUTIVO.

- 3.1. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.
- 3.2. Definición de los ámbitos en los que se suspenda la ordenación y duración de la misma.

### 4. ESTUDIO ECONÓMICO

### 5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## 1. MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.1. AUTOR DEL ENCARGO.

SATURNINO INFESTAS HERNANDO., con D.N.I. 11.604.640 J, y domicilio en Corrillo de Renueva, 3-1º de Benavente (Zamora), realiza el encargo de ESTUDIO DE DETALLE en C. Camino del Calvario y C. Cartagena de Indias, parcela 3.1 del Polígono Industrial "Benavente 1" en Benavente (Zamora).

### 1.2. AUTOR DEL DOCUMENTO.

La autoría del proyecto corresponde a la sociedad de Arquitectos Zapatero y Holguín ARQUITECTOS SCP, 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, 39 Bajo de Benavente (Zamora).

### 1.3. SITUACIÓN.

La parcela se encuentra situada en el Polígono Industrial "Benavente I" como Parcela 3-1, con frente de fachada a la calle Camino del Calvario y a la calle Cartagena de Indias dentro del municipio de Benavente (Zamora).

En la actualidad, la calle de situación del solar se considera en la calle "Camino del Calvario Nº 58-60" y la calle "Cartagena de Indias Nº 5".

La referencia catastral de la parcela es 9237302TM7593N0001LO.

### 1.4. ESTADO ACTUAL.

La parcela objeto de esta descripción actualmente se encuentra sin edificar y tiene una extensión de 7.038,66 m<sup>2</sup> aproximadamente según la información gráfica del plano de ordenación facilitado por el ayuntamiento, medición aproximada realizada in-situ y escritura de la propiedad.

La parcela tiene una fachada de 66,05 m a la calle Camino del Calvario y una fachada posterior de 61,60 m hacia la calle Cartagena de Indias.

### 1.5. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, con fecha de aprobación definitiva del 19 de Marzo del 2007 y la Modificación Puntual de fecha Septiembre del 2010.

Este Estudio de Detalle se redacta conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, en los artículos 132 a 136 del RUCyL, y al PGOU de Benavente, siendo de aplicación:

LS: Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo.

LUCYL: Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de Abril (BOE 15/05/1999). Texto vigente con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.

RUCYL: Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de Julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de Julio de 2009.

PGOU: Aprobado definitivamente el 19 de Marzo de 2007 y Modificación Puntual con fecha de aprobación de Septiembre de 2010.

### 1.6. OBJETO Y FINALIDAD DE ESTE DOCUMENTO

El promotor de este Estudio de Detalle solicitó licencia urbanística para la segregación de una finca urbana situada en el Polígono Industrial "Benavente 1" Parcela 3.1 con frente de fachada a las calles Camino del Calvario y Cartagena de Indias de Benavente (Zamora).

Como consecuencia de los parámetros urbanísticos de aplicación sobre la parcela matriz, el Excelentísimo Ayuntamiento de Benavente solicita presentar un ESTUDIO DE DETALLE, conforme a la normativa regional que recoja y justifique el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la normativa zonal del PGOU con la segregación de parcelas propuestas, y que recoja los nuevos parámetros urbanísticos que devienen de la parcelación propuesta.

### 1.7. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente en lo referente a la Zona 6 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Grado 2 que es el caso que nos ocupa, se define claramente la ocupación máxima permitida según la superficie de parcela existente:

SUPERFICIE NETA (metros cuadrados)	OCUPACIÓN MÁXIMA
Menor o igual a 400 m <sup>2</sup>	100%
Mayor de 400 m <sup>2</sup> hasta 1000 m <sup>2</sup>	90%
Mayor de 1000 m <sup>2</sup> hasta 1500 m <sup>2</sup>	80%
Mayor de 1500 m <sup>2</sup> hasta 2000 m <sup>2</sup>	70%
<b>Mayor de 2000 m<sup>2</sup></b>	<b>60%</b>

El solar original, parcela matriz antes de la parcelación, cuenta con una superficie de 7.038,66 m<sup>2</sup> aproximadamente según la información gráfica del plano de ordenación facilitado por el ayuntamiento, medición aproximada realizada in-situ y escritura de la propiedad; por lo tanto, su ocupación máxima sería del 60 %, al ser su superficie superior a los 2.000 m<sup>2</sup>.

Con la segregación propuesta las fincas resultantes ofrecerían los siguientes parámetros:

CUADRO DE SUPERFICIES	SUP. TOTAL	OCUPACIÓN MÁXIMA (PGOU)
<b>RESTO DE FINCA MATRIZ</b>		
SUP. SOLAR	1759.66 m <sup>2</sup>	<b>70 %</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1759.66 m<sup>2</sup></b>	

CUADRO DE SUPERFICIES	SUP. TOTAL	OCUPACIÓN MÁXIMA (PGOU)
<b>FINCA SEGREGADA N° 1</b>		
SUP. SOLAR	1759.66 m <sup>2</sup>	<b>70 %</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1759.66 m<sup>2</sup></b>	

CUADRO DE SUPERFICIES	SUP. TOTAL	OCUPACIÓN MÁXIMA (PGOU)
<b>FINCA SEGREGADA N° 2</b>		
SUP. SOLAR	1759.66 m <sup>2</sup>	<b>70 %</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1759.66 m<sup>2</sup></b>	

CUADRO DE SUPERFICIES	SUP. TOTAL	OCUPACIÓN MÁXIMA (PGOU)
<b>FINCA SEGREGADA N° 3</b>		
SUP. SOLAR	1759.66 m <sup>2</sup>	<b>70 %</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1759.66 m<sup>2</sup></b>	

## 2. MEMORIA VINCULANTE.

### 2.1. OBJETIVO Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El promotor de este Estudio de Detalle solicitó licencia urbanística para la segregación de una finca urbana situada en el Polígono Industrial "Benavente 1" Parcela 3.1 con frente de fachada a las calles Camino del Calvario y Cartagena de Indicas de Benavente (Zamora).

Como consecuencia de los parámetros urbanísticos de aplicación sobre la parcela matriz, el Excelentísimo Ayuntamiento de Benavente solicita presentar un ESTUDIO DE DETALLE, conforme a la normativa regional que recoja y justifique el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la normativa zonal del PGOU con la segregación de parcelas propuestas, y que recoja los nuevos parámetros urbanísticos que devienen de la parcelación propuesta.

### 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

Debido a la propuesta de segregación de la finca inicial en cuatro fincas, se produce un aumento en la ocupación de las fincas resultantes, aumentando del 60% en la finca inicial al 70% en cada una de las fincas resultantes, en función de sus superficies.

Con el objetivo de no incrementar la edificabilidad total de la parcela (después de segregada) tenemos que ajustar los parámetros para estas cuatro fincas resultantes como se describe a continuación:

**FINCA ORIGINAL**, con una superficie de 7.038,66 m<sup>2</sup> y una ocupación del 60 %. NAVE, de una planta y BLOQUE REPRESENTATIVO con una ocupación del 20 % de la ocupación total y tres plantas

Ocupación total de la finca:  $7.038,66 \times 60\% = 4.223,20 \text{ m}^2$

Superficie ocupada por el Bloque Representativo:  $4.223,20 \times 20\% = 844,64 \text{ m}^2$

Edificabilidad del Bloque Representativo:  $844,64 \times 3 = 2.533,92 \text{ m}^2$

Superficie ocupada por la Nave:  $4.223,20 \times 80\% = 3.378,56 \text{ m}^2$

Edificabilidad de la nave:  $3.378,56 \times 1 = 3.378,56 \text{ m}^2$

**Edificabilidad Total de la FINCA ORIGINAL:**  $2.533,92 + 3.378,56 = 5.912,42 \text{ m}^2$

**FINCAS RESULTANTES**, son CUATRO fincas iguales con una superficie de 1.759,66 m<sup>2</sup> y una ocupación del 70 %. NAVE, de una planta y BLOQUE REPRESENTATIVO con una ocupación del 20 % de la ocupación total y tres plantas.

Ocupación total de cada finca resultante:  $1.759,66 \times 70\% = 1.231,76 \text{ m}^2$

Superficie ocupada por el Bloque Representativo:  $1.231,76 \times 20\% = 246,35 \text{ m}^2$

Edificabilidad del Bloque Representativo:  $246,35 \times 3 = 739,05 \text{ m}^2$

Superficie ocupada por la Nave:  $1.231,76 \times 80\% = 985,41 \text{ m}^2$

Edificabilidad de la nave:  $985,41 \times 1 = 985,41 \text{ m}^2$

Edificabilidad Total de cada FINCA RESULTANTE:  $985,41 + 739,05 = 1.724,46 \text{ m}^2$

**Edificabilidad Total de las FINCAS RESULTANTES:**  $1.724,46 \times 4 = 6.897,84 \text{ m}^2$ . (> 5.912,42: no es posible)

Por tanto, es preciso limitar la edificabilidad de las fincas resultantes, una a una, para que la edificabilidad total (suma de la edificabilidad de las cuatro fincas resultantes) sea la misma que se le asigna a la finca matriz; esto es:

**EDIFICABILIDAD MAXIMA NAVE:** 985,41 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD MAXIMA DE CADA PARCELA:** 1.478,12 m<sup>2</sup>. (5.912,42 / 4)

### 2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Normativa que actualmente afecta a la parcela:

**P.G.O.U.B.: Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, en vigor desde 2007,** con Modificación Puntual de Septiembre de 2.010.

#### CAPÍTULO 7.6. ZONA 6. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

##### Artículo 7.6.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas en el Código 6 en la ordenación zonal del conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".

Se clasifica en tres grados en función de las características que más adelante se definen:

- Grado 1: Nueva edificación.
- Grado 2: Zona I de las antiguas Normas Subsidiarias.
- Grado 3: Benavente 1 y 2.

##### Artículo 7.6.2. Tipología edificatoria

Edificación industrial entre medianerías o en edificio aislado.

##### Artículo 7.6.3. Obras permitidas.

Todas las previstas en los Artículos 1.4.8, 1.4.9. y 1.4.10.

...

##### Artículo 7.6.7. Condiciones de volumen

a) Aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta Grado 1: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.

Grados 2 y 3: Será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de alineaciones, retranqueos obligatorios, ocupación y altura máxima permitidos que para estos grados se establecen.

##### b) Alineaciones y rasantes

Las establecidas en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".

##### c) Retranqueos mínimos

###### Grado 1:

- Frente de fachada cinco (5) metros, lateral tres (3) metros, posterior cinco (5) metros.
- En industrias con superficie de parcela superior a tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados el retranqueo en el frente de fachada de los bloques representativos será de diez (10) metros, y el lateral de cinco (5) metros.
- En industrias con superficie de parcela inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.

###### Grado 2:

- Frente de fachada tres (3) metros, lateral tres (3) metros, posterior igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.
- En industrias con superficie de parcela igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados podrán adosarse a todos los linderos.
- En industrias con superficie de parcela superior a mil (1.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo a frente de fachada ni lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes. Será obligatorio el retranqueo posterior definido para el Grado 1.

###### Grado 3: Se establece para dos niveles

Nivel a: Frente de fachada ocho (8) metros, lateral tres (3) metros, posterior igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.

Nivel b: Frente de fachada seis (6) metros, lateral tres (3) metros, posterior igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.

En industrias con superficie de parcela igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados podrán adosarse a los linderos laterales y posterior.

En industrias con superficie de parcela superior a mil (1.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.

##### d) Ocupación máxima de parcela

Grado 1: No se establece.

Grado 2 y 3: Se establecen intervalos en función de la superficie de la parcela edificable:

SUPERFICIE NETA (metros cuadrados)	OCUPACIÓN MÁXIMA
Menor o igual a 400 m2	100%
Mayor de 400 m2 hasta 1.000 m2	90%
Mayor de 1000 m2 hasta 1.500 m2	80%
Mayor de 1500 m2 hasta 2.000 m2	70%
Mayor de 2.000 m2	60%

En los casos limite, podrá ocuparse la superficie resultante de aplicar el porcentaje de ocupación máxima y la superficie neta superior del intervalo anterior.

e) Parcela mínima

Para todos los grados, quinientos (500) metros cuadrados.

A los efectos de determinar un frente mínimo de parcela, se establece la relación frente-fondo, en función de la superficie de la misma:

SUPERFICIE DE PARCELA (metros cuadrados)	RELACIÓN FRETE: FONDO
500 m2-1.000 m2	1:2
>1.000 m2-2.500 m2	1:3
>2.500 m2-10.000 m2	1:5

f) Altura de la edificación y máximo número de plantas

Bloque representativo: Tres (3) plantas y once (11) metros.

La altura mínima libre de cada una de las plantas para el Grado 1 será de dos con setenta (2,70) metros.

Naves de fabricación o almacenaje: Una (1) planta y quince (15) metros que podrán superarse por elementos aislados vinculados a la producción.

g) Vuelos

Se permiten, para el bloque representativo, de acuerdo con las Normas generales.

h) Bloques representativos

Comprenden los edificios que dependiendo administrativamente de la industria, no se dedican a procesos de fabricación.

Se establecen las siguientes condiciones de ocupación:

- La superficie en planta de estos edificios, estará comprendida entre el diez por ciento (10%) y el veinte por ciento (20%) de la superficie destinada a las naves de fabricación y almacenaje.

- Los bloques representativos tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad en caso de hallarse adosados a naves u otros edificios y quince (15) metros en caso de ser exentos con iluminación por ambas bandas.

#### 2.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE PROPONEN.

La presente documentación contempla la propuesta de los siguientes documentos del planeamiento vigente:

De las Normas Urbanísticas, el **Artículo 7.6.7. Condiciones de volumen:** como se ha indicado anteriormente, la propuesta que se plantea con este Estudio de Detalle **radica en la limitación de la edificabilidad** de cada una de las parcelas resultantes tras la segregación propuesta. De este modo, conseguiremos que la edificabilidad suma de las cuatro parcelas segregadas sea la misma que la de la Finca Matriz.

Determinaciones propuestas para la parcela:

...

##### Artículo 7.6.7. Condiciones de volumen

a) Aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta Grado 1: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.

Grados 2 y 3: Será el resultado de aplicar a ese terreno la limitación de edificabilidad anteriormente impuesta: **EDIFICABILIDAD MAX POR PARCELA: 1.478,12 m<sup>2</sup>. (84 %).**

b) Alineaciones y rasantes

Las establecidas en el conjunto de planos nº 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".

c) Retranqueos mínimos

Grado 1:

- Frente de fachada cinco (5) metros, lateral tres (3) metros, posterior cinco (5) metros.
- En industrias con superficie de parcela superior a tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados el retranqueo en el frente de fachada de los bloques representativos será de diez (10) metros, y el lateral de cinco (5) metros.
- En industrias con superficie de parcela inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.

Grado 2:

- Frente de fachada tres (3) metros, lateral tres (3) metros, posterior igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.
- En industrias con superficie de parcela igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados podrán adosarse a todos los linderos.
- En industrias con superficie de parcela superior a mil (1.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo a frente de fachada ni lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes. Será obligatorio el retranqueo posterior definido para el Grado 1.

Grado 3: Se establece para dos niveles

Nivel a: Frente de fachada ocho (8) metros, lateral tres (3) metros, posterior igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.

Nivel b: Frente de fachada seis (6) metros, lateral tres (3) metros, posterior igual a la altura de la edificación o cinco (5) metros.

En industrias con superficie de parcela igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados podrán adosarse a los linderos laterales y posterior.

En industrias con superficie de parcela superior a mil (1.000) metros cuadrados no será obligatorio el retranqueo lateral, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.

d) Ocupación máxima de parcela

Grado 1: No se establece.

Grado 2 y 3: Se establecen intervalos en función de la superficie de la parcela edificable:

SUPERFICIE NETA (metros cuadrados)	OCUPACIÓN MÁXIMA
Menor o igual a 400 m <sup>2</sup>	100%
Mayor de 400 m <sup>2</sup> hasta 1.000 m <sup>2</sup>	90%
Mayor de 1000 m <sup>2</sup> hasta 1.500 m <sup>2</sup>	80%
Mayor de 1500 m <sup>2</sup> hasta 2.000 m <sup>2</sup>	70%
Mayor de 2.000 m <sup>2</sup>	60%

En los casos límite, podrá ocuparse la superficie resultante de aplicar el porcentaje de ocupación máxima y la superficie neta superior del intervalo anterior.

e) Parcela mínima

Para todos los grados, quinientos (500) metros cuadrados.

A los efectos de determinar un frente mínimo de parcela, se establece la relación frente-fondo, en función de la superficie de la misma:

SUPERFICIE DE PARCELA (metros cuadrados)	RELACIÓN FREENTE: FONDO
500 m <sup>2</sup> -1.000 m <sup>2</sup>	1:2
>1.000 m <sup>2</sup> -2.500 m <sup>2</sup>	1:3
>2.500 m <sup>2</sup> -10.000 m <sup>2</sup>	1:5

f) Altura de la edificación y máximo número de plantas

Bloque representativo: Tres (3) plantas y once (11) metros.

La altura mínima libre de cada una de las plantas para el Grado 1 será de dos con setenta (2,70) metros.

Naves de fabricación o almacenaje: Una (1) planta y quince (15) metros que podrán superarse por elementos aislados vinculados a la producción.

g) Vuelos

Se permiten, para el bloque representativo, de acuerdo con las Normas generales.

h) Bloques representativos

Comprenden los edificios que dependiendo administrativamente de la industria, no se dedican a procesos de fabricación.

Se establecen las siguientes condiciones de ocupación:



- La superficie en planta de estos edificios, estará comprendida entre el diez por ciento (10%) y el veinte por ciento (20%) de la superficie destinada a las naves de fabricación y almacenaje.
- Los bloques representativos tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad en caso de hallarse adosados a naves u otros edificios y quince (15) metros en caso de ser exentos con iluminación por ambas bandas.

## 2.5. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

El presente Estudio de Detalle no altera ningún precepto del PGOU; únicamente justifica que el aumento de ocupación de las parcelas resultantes de la segregación no implica el aumento de la edificabilidad; se garantiza, por tanto, la inalterabilidad de la edificabilidad total resultante, de las parcelas segregadas respecto de su Matriz, y desvincula los parámetros superficie-edificabilidad.

## 2.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

De acuerdo con el Artículo 132 del Reglamento los Estudios de Detalle deberán cumplir:

- No podrán modificar las determinaciones de ordenación General establecidas por el Plan General. El presente Estudio de Detalle no modifica ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General.
- Deberán respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio. El presente Estudio de Detalle respeta los objetivos y criterios establecidos por el Plan General.
- Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en el suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.
- El presente Estudio de Detalle identifica de forma expresa y clara en su apartado 2.4 las modificaciones que realiza con respecto a la ordenación detallada. Estas modificaciones se realizan para justificar la inalterabilidad de la edificabilidad existente en la parcela antes de su segregación, al existir una variación de ocupación de las parcelas resultantes respecto a la finca matriz, según las condiciones previstas en el Plan General para la parcela antes de su segregación.

## 2.7. CONCLUSIÓN

Como conclusión cabe decir que la propuesta de segregación, en virtud de la limitación de edificabilidad aquí planteada, garantiza la inalterabilidad de la edificabilidad, incluso cuando a cada una de las parcelas resultantes se le asigna (según PGOU) un índice de ocupación mayor que el de la finca matriz. Todo según se narra en el presente Estudio de Detalle, parcela 3.1 del Polígono Industrial "Benavente 1" de Benavente (Zamora).

Benavente, Agosto de 2012



Los Arquitectos

### 3. RESUMEN EJECUTIVO.

#### 3.1. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito en el que la Ordenación proyectada altera la vigente se limita a la parcela inicial sobre la que se tramita el presente Estudio de Detalle que corresponde a la Parcela 3.1 del Polígono Industrial Benavente I, con frente de fachada a las calles Camino del Calvario N° 58-60 y Cartagena de Indias N° 5 de Benavente (Zamora).

#### 3.2. DEFINICIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDA LA ORDENACIÓN Y DURACIÓN DE LA MISMA

El ámbito sobre el que se suspende la Ordenación está limitado a la parcela situada en la calle Camino del Calvario N° 58-60 y Cartagena de Indias N° 5 de Benavente (Zamora).

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

Benavente, Agosto de 2012



Los Arquitectos

#### 4. ESTUDIO ECONÓMICO.

El Estudio de Detalle propuesto no supone ningún tipo de impacto económico sobre la Hacienda Pública ya que no implica variación en las infraestructuras necesarias o los servicios resultantes. Del mismo modo no afecta a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos ya que se mantiene el uso propuesto por el Plan General y no se aumenta la edificabilidad existente.

Benavente, Agosto de 2012

A handwritten signature in blue ink, consisting of two distinct parts. The left part features a large, stylized 'Z' or '2' with a horizontal line through it. The right part is a more complex, circular scribble.

Los Arquitectos