

<p>DOCUMENTO</p> <p>BEN_DOCUMENTO DE ENTRADA.: PROYECTO _ACTUACION_PARTE_1_FIRMADO.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 10141, Fecha de entrada: 02/12/2022 12:28 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: LP59E-VCW6R-3118R Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:03:14 Página 1 de 20</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN

Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231
Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525
de Benavente (Zamora)



PROMOTOR:

MERCADONA S.A.

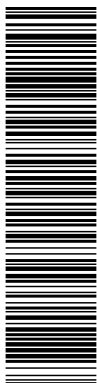
ARQUITECTO:

RAUL ORTÚÑEZ SERRANO

Noviembre de 2.022

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171837 LP59E-VCW6R-3118R 7821246B66DC1809FA0FFD023E9C470E730760C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.benavente.org Firmado por: JOSÉ ANGELO MARTÍN (R: A46103834), SN-MARTIN CUESTA, C=JOSE ANGELO, SERIALNUMBER=IDCES:09334458T, Description=Ref:AEAT/AEN/0378/PUESTO/146819/16092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

DOCUMENTO BEN_DOCUMENTO DE ENTRADA.: PROYECTO _ACTUACION_PARTE_1_FIRMADO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 10141, Fecha de entrada: 02/12/2022 12:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: LP59E-VCW6R-3118R Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:03:14 Página 2 de 20	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171837.LP59E-VCW6R-3118R.7821246866DC1809FA0FF0D23E9C470E7370760C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.mercadonaval.es/verificafirma. Firmado por: JOSE ANGELO MARTIN (R: A46103834), SN-MARTIN CUESTA, C=JOSE ANGELO, SERIALNUMBER=IDCES:09334438T, Description=Ref:AEAT/AEAN0378/PUESTO146881916092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA)

RAUL ORTÚÑEZ SERRANO
ARQUITECTO

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN

1. DETERMINACIONES GENERALES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

- 1.1. Sistema de Actuación propuesto.
- 1.2. Urbanizador propuesto.
- 1.3. Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad.
- 1.4. Relación de los propietarios de las fincas a efectos de notificaciones.
- 1.5. Características relevantes de la Unidad de Actuación (situación, topografía, elementos naturales, construcciones, instalaciones...)
- 1.6. Garantía de urbanización.
- 1.7. Plazos para la ejecución de la actuación.
- 1.8. Compromisos complementarios que asume el urbanizador.

2. DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN

- 2.1. Plazo para la elaboración del Proyecto de Urbanización
- 2.2. Características técnicas del Proyecto de Urbanización
- 2.3. Estimación de los gastos de urbanización
- 2.4. Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización

3. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN: MEMORIA

- 3.1. Relación de los afectados por la reparcelación y titulares de aprovechamiento.
- 3.2. Descripción de las fincas incluidas en la unidad de actuación.
- 3.3. Descripción de los elementos existentes en la unidad.
- 3.4. Descripción de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen.
- 3.5. Descripción de las fincas resultantes de la reparcelación.
- 3.6. Valoración de las parcelas resultantes.
- 3.7. Cuenta de liquidación provisional.
- 3.8. Cuentas de liquidación individual.
- 3.9. Correspondencia entre fincas de origen y fincas de resultado.

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- P-01. PLANO DE SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO. Plano de usos del PGOU de Benavente (1/5.000)
- P-02. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. Plano nº 3 hojas F2-F3-G2-G3 del PGOU (1/1.000)
- P-03. PLANO TOPOGRÁFICO. Topografía, elementos naturales, construcciones e instalaciones (1/600)
- P-04. FOTO AÉREA (1/600)
- P-05. FINCAS ORIGEN. Referencia catastral, titular y superficie (1/500)
- P-06. FINCAS RESULTANTES. Uso, adjudicatario, superficie, edificabilidad y valoración (1/500)

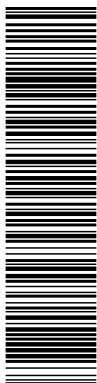
ANEXOS.

- Títulos de propiedad de las fincas de origen.
- Certificaciones catastrales de las fincas de origen.
- Convenio urbanístico.

PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 1 de 19
Noviembre de 2.022

DOCUMENTO BEN_DOCUMENTO DE ENTRADA.: PROYECTO _ACTUACION_PORTE_1_FIRMADO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 10141 , Fecha de entrada: 02/12/2022 12:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: LP59E-VCW6R-3118R Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:03:14 Página 3 de 20	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171837.LP59E-VCW6R-3118R_7821246868DC1809FA0FFD023EAC70E7370760C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.benavente.org Firmado por: JOSÉ ANGELO MARTÍN (R: A46103834), SN=MARTIN CUESTA, G=JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES:09394458T, Description=Ref:AEAT/AEN0378/PUESTO/146819/16092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. **PROYECTO DE ACTUACIÓN**
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA)

RAUL ORTÚÑEZ SERRANO
ARQUITECTO

0. INTRODUCCIÓN

El presente Proyecto de Actuación se redacta por encargo de D. Mario Indiano Muñoz, con N.I.F. 02.280.372-Z, con domicilio profesional en Oficinas Mercadona, C/ Doctor Luis Montes nº 2, CP. 28.935 Móstoles (Madrid), en representación de MERCADONA S.A., CIF A-46103834, C/ Valencia, nº 5, CP. 46.016, Tavernes Blanques (VALENCIA).

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora con fecha 19 de marzo de 2007 y publicado en el BOP de Zamora el 17 de mayo siguiente, delimita la Unidad de Actuación UA-F2.1 denominado "Remate Sur Avenida El Ferial".

La Modificación Puntual nº 12 del PGOU de Benavente (Zamora), referida a la ordenación detallada de la UA-F2.1 aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora con fecha 10 de diciembre de 2019, establece el ámbito completo de la actuación integrada y la ordenación detallada de la nueva Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1.

Este Proyecto de Actuación tiene por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de la actuación integrada cuyo ámbito comprende la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1.

La superficie de la referida Unidad de Actuación es de 14.683 m². La edificabilidad máxima correspondiente a la Unidad asciende a 8.363,03 m².

Dicho Proyecto de Actuación establecerá las determinaciones generales, las determinaciones completas sobre la urbanización de la Unidad de Actuación, así como las determinaciones completas sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación.

1. DETERMINACIONES GENERALES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

1.1. Sistema de Actuación propuesto.

Para esta Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1 "Remate Sur Avenida El Ferial" el sistema de actuación propuesto para efectuar la gestión urbanística de la actuación integrada es el **sistema de concierto**, que es aquel sistema en el que actúa como urbanizador de la gestión de la actuación integrada el **conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público**, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento, **mediante la suscripción de un convenio urbanístico** con el Ayuntamiento.

1.2. Urbanizador propuesto.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 241.b) RUCyL, se hace constar que el urbanizador propuesto en el presente Proyecto de Actuación establece como urbanizador de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1 al **conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación** que no son de uso y dominio público:

- MERCADONA S.A., CIF A-46103834, domiciliada en C/ Valencia, nº 5, CP. 46.016, Tavernes Blanques (VALENCIA).; representada por D. Mario Indiano Muñoz, con N.I.F. 02.280.372-Z, con domicilio profesional en Oficinas Mercadona, C/ Doctor Luis Montes nº 2, CP. 28.935, Móstoles (Madrid).
- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE, CIF: P4902300E, domiciliado en Plaza del Grano, nº 2, CP. 49.600, Benavente (Zamora).

La aprobación de este Proyecto de Actuación implicará la elección del sistema de actuación propuesto en el apartado 1.1.1 y otorgará la condición de urbanizador con carácter provisional al conjunto de propietarios. Para adquirir con carácter definitivo la condición de urbanizador se tendrán en cuenta los aspectos descritos en el artículo 258.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.3. Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad.

A continuación se describen las seis fincas que integran esta Unidad de Actuación que no son de uso y dominio público, referenciando su propietario actual, la descripción de la propiedad y su inscripción en el Registro de la Propiedad, o en su defecto en el Catastro.

PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 2 de 19
Noviembre de 2.022



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171837.LP59E-VCW6R-3118R_7821246866DC1809FA0FFD023EAC70E7370760C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanabria.org Firmado por: MERCADONA S.A., OJD 2.5.4.97-VATES:A46103834, CN=A46103834, OU=ANGEL MARTIN (R: A46103834), SN=MARTIN CUESTA, C=JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES:09334438T, Description=Ref:AEAT/AEA0378/PUESTO146881916092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. -F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA)

RAUL ORTÚÑEZ SERRANO
ARQUITECTO

PARCELA 1

TITULAR: MERCADONA S.A., CIF: A46103834

Referencia catastral: 8327605TM7582N0001WA

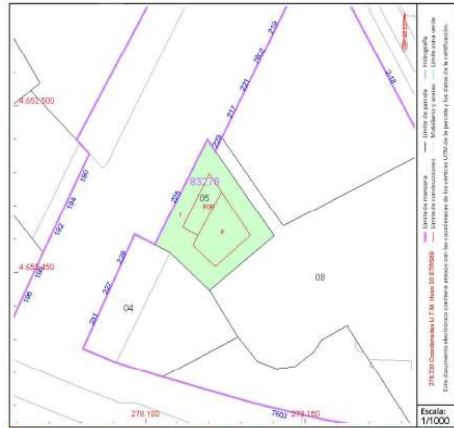
- FINCA REGISTRAL Nº _____ 5754
- CRU: _____ 49002000100444
- SUPERFICIE REGISTRAL: _____ 1.050,00 m²
- SUPERFICIE CATASTRAL: _____ 833,00 m²
- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

URBANA: PABELLÓN O NAVE INDUSTRIAL, en casco de Benavente (Zamora), en el paraje Carretera de Villanueva, frente al Convento de Santa Clara. Tiene una superficie de **MIL CINCUENTA metros cuadrados**, correspondiendo al pabellón edificado, que es de planta baja solamente una extensión superficial de ciento veinte metros cuadrados, correspondiendo el resto hasta la total superficie indicada al terreno no edificado. **LINDA** todo ello; norte, con el Canal del Esla; Este, regadera maestra; Sur, Segunda Cachón; y oeste, José Antonio Otero.

- INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria
 - TOMO _____ 1928
 - LIBRO _____ 219
 - FOLIO _____ 54
 - INSCRIPCIÓN _____ 7ª

PARCELA

Superficie gráfica: 833 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VIA CANAL 225
49600 BENAVENTE (ZAMORA)

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 586 m²
Año construcción: 1930

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1:600/1	288
INDUSTRIAL	2:00/02	87
INDUSTRIAL	3:00/03	100
INDUSTRIAL	4:00/04	14
SOPORT. 50%	5:00/05	47

PARCELA 2

TITULAR: MERCADONA S.A., CIF: A46103834

Referencia catastral: 8327601TM7582N0001SA

- FINCA REGISTRAL Nº _____ 5095
- CRU: _____ 49002000095658
- SUPERFICIE REGISTRAL: _____ 2.822,00 m²
- SUPERFICIE CATASTRAL: _____ 2.692,00 m²
- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

URBANA: **Parcela de terreno** en la Carretera de Villanueva, en término y Ayuntamiento de Benavente. Tiene una superficie de **DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS metros cuadrados**. **LINDA**: Frente o entrada, con la carretera de Villanueva; Derecha entrando, con finca segregada en segundo lugar, letra B y camino de servidumbre del Canal; Izquierda, parcela segregada con la letra A, que se vendió a Materiales de construcción José Antonio Otero SA; Fondo, finca de Nemesio Tostón.

- INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria
 - TOMO _____ 2339
 - LIBRO _____ 395
 - FOLIO _____ 169
 - INSCRIPCIÓN _____ 7ª

PARCELA

Superficie gráfica: 2.692 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

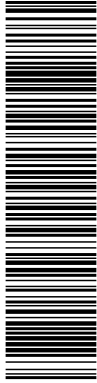
Localización:
AR HUERTA DEL HOSPITAL 7602
BENAVENTE (ZAMORA)

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 72 m²
Año construcción: 1997

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1:600/1	72

PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 3 de 19
Noviembre de 2.022



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171837.LP59E-VCW6R-3118R.7821246868DC1809FA0FFD023E9C470E7370760C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.benavente.org/Firmado. Firmado por: JOSE ANGELO MARTIN (R: A46103834), SN=MARTIN CUESTA, G=JOSE ANGELO, SERIALNUMBER=IDCES:09334458T, Description=Ref:AEAT/AEN0378/PUESTO146881916092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA)

RAUL ORTÚÑEZ SERRANO
ARQUITECTO

PARCELA 3

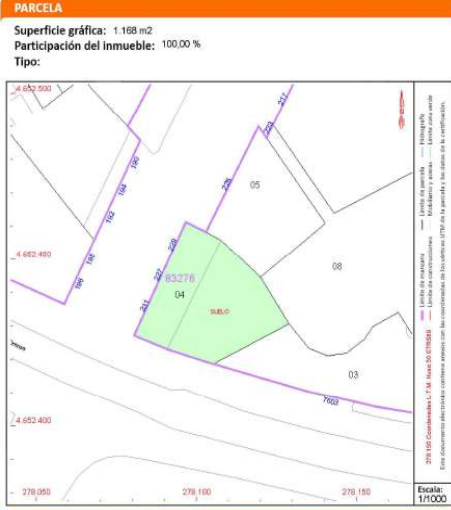
TITULAR: MERCADONA S.A., CIF: A46103834

Referencia catastral: 8327604TM7582N0001HA

- FINCA REGISTRAL Nº: _____ 16460
- CRU: _____ 49002000196287
- SUPERFICIE REGISTRAL: _____ 1.500,00 m²
- SUPERFICIE CATASTRAL: _____ 1.168,00 m²
- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

URBANA: **Parcela** entre el camino de Villanueva, el Canal del Esla y la línea del Ferrocarril del Oeste; en término y Ayuntamiento de Benavente. Tiene una superficie de **MIL QUINIENTOS metros cuadrados**. **LINDA:** Norte, con tierras de los hermanos Otero Madrigal, acequia por medio, y Aquilino Cachón, hoy Materiales de Construcción José Antonio Otero, SA; Sur, con Carretera C-620, separada del resto, acequia por medio; y Oeste, con Camino de servicio del Canal del Esla.

- INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria
 - TOMO _____ 1836
 - LIBRO _____ 171
 - FOLIO _____ 170
 - INSCRIPCIÓN _____ 4ª



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VIA CANAL 227 Suelo
49600 BENAVENTE (ZAMORA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA 4

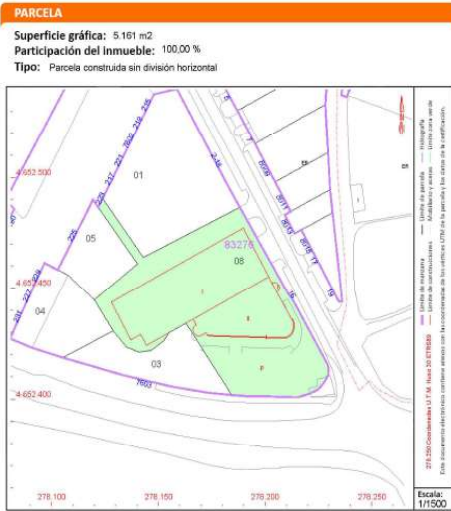
TITULAR: MERCADONA S.A., CIF: A46103834

Referencia catastral: 8327608TM7582N0001YA

- FINCA REGISTRAL Nº _____ 20522
- CRU: _____ 49002000247613
- SUPERFICIE REGISTRAL: _____ 5.356,00 m²
- SUPERFICIE CATASTRAL: _____ 5.161,00 m²
- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

URBANA: Edificio destinado a **NAVE de explotación y OFICINAS**, en la Carretera de Villanueva de Azoague, en casco y término de Benavente. Tiene una extensión superficial construida en planta baja de dos mil quinientos treinta y seis metros veinte decímetros cuadrados, destinándose el resto de la superficie no construida a zona de desahogo, almacenamiento y demás servicios propios de la finca. Se compone de planta BAJA destinada a NAVE y exposición de una superficie construida de dos mil quinientos treinta y seis metros veinte decímetros cuadrados, siendo la útil de dos mil cuatrocientos ochenta y un metros sesenta y cinco decímetros cuadrados. ENTREPLANTA destinada a OFICINAS de una superficie construida de ciento treinta y seis metros cuadrados y útil de ciento veintitrés metros veinte decímetros cuadrados. Planta PRIMERA destinada a exposición con una superficie construida de ochocientos dieciséis metros veinte decímetros cuadrados y útil de setecientos sesenta y ocho metros cincuenta y un decímetros cuadrados. La total superficie construida es de TRES MIL

PROMOTOR
MERCADONA S.A.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AR CADAÑERAS PAGO 16
49600 BENAVENTE (ZAMORA)

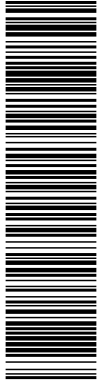
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 3.485 m²
Año construcción: 1992

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	0001	783
ALMACEN	0001	1.742
OFICINA	0101	134
COMERCIO	0101	816

Proyecto de Actuación / 4 de 19
Noviembre de 2.022

DOCUMENTO BEN_DOCUMENTO DE ENTRADA.: PROYECTO _ACTUACION_PARTE_1_FIRMADO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 10141, Fecha de entrada: 02/12/2022 12:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: LP59E-VCW6R-3118R Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:03:14 Página 6 de 20	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 11718371.P59E-VCW6R-3118R_7821246B66DC1809FA0FFD023E9C470E730760C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.benavenite.org/Firmado. Firmado por: JOSE ANGELO MARTIN (R: A46103834), SN=MARTIN CUESTA, G=JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES:09334458T, Description=Ref:AEAT/AEN0378/PUESTO146881916092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA) RAUL ORTÚÑEZ SERRANO ARQUITECTO

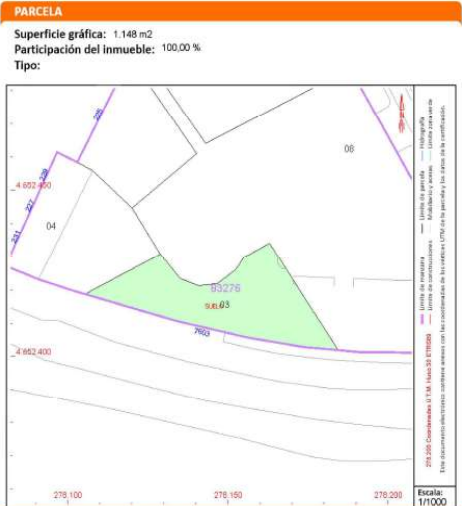
CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO metros CUARENTA décimetros cuadrados, siendo la total útil de TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES metros TREINTA Y SEIS décimetros cuadrados. LINDA por todos sus vientos con la parcela sobre la que se asienta. La parcela sobre la que se asienta la edificación tiene una extensión superficial de CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS metros cuadrados y, según catastro, de cinco mil ciento sesenta y un metros cuadrados (5161 m²). LINDA: Frente con Carretera de Villanueva de Azoague, por donde se accede; Derecha entrando, franja destinada a viales, de Mariano González Pérez y con Nemesio Tostón Gutiérrez; Izquierda entrando, Carretera Nacional 525 de Benavente a Orense y otra de Materiales de Construcción José Antonio Otero SA; y Fondo, con otra de Materiales de Construcción José Antonio Otero SA.

- INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria
- TOMO _____ 2333
- LIBRO _____ 393
- FOLIO _____ 33
- INSCRIPCIÓN _____ 11ª

PARCELA 5

TITULAR: MERCADONA S.A., CIF: A46103834 Referencia catastral: 8327603TM7582N0001UA

- FINCA REGISTRAL Nº _____
- CRU: _____
- SUPERFICIE REGISTRAL: _____
- SUPERFICIE CATASTRAL: _____ 1.148,00 m²
- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:
URBANA: Tiene una superficie catastral de MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO metros cuadrados (1148m²).
- INSCRIPCIÓN: No está inscrita en el Registro de la Propiedad
- TOMO _____
- LIBRO _____
- FOLIO _____
- INSCRIPCIÓN _____



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

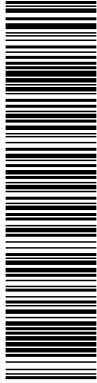
Localización:
AR HUERTA DEL HOSPITAL 603 Suelo
49600 BENAVENTE (ZAMORA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 5 de 19
Noviembre de 2.022

DOCUMENTO BEN_DOCUMENTO DE ENTRADA.: PROYECTO _ACTUACION_PARTE_1_FIRMADO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 10141 , Fecha de entrada: 02/12/2022 12:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: LP59E-VCW6R-3118R Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:03:14 Página 7 de 20	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171837.LP59E-VCW6R-3118R.7821246866DC1809FA0FFD023E9C470E73370C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.benavente.org Firmado por: JOSÉ ANGELO MARTÍN (R: A46103834), SN-MARTIN CUESTA, G=JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=DCEES-09334458T, Description=Ref:AEAT/AEN00378/PUESTO146881916092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA)

RAUL ORTÚÑEZ SERRANO
ARQUITECTO

PARCELA 6

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE, CIF: P4902300E

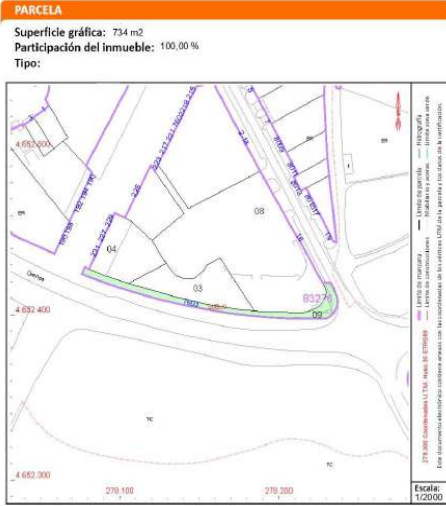
- FINCA REGISTRAL Nº _____ 32336
- CRU: _____ 49012000074157
- SUPERFICIE REGISTRAL: _____ 734,74 m²
- SUPERFICIE CATASTRAL: _____ 734 m²
- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

URBANA: Parcela UA-F.2 . 1 . 1 en casco y término de Benavente, Pago Arrabal Cadañeras, número 18, de una extensión superficial de SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO metros con SETENTA Y CUATRO decímetros cuadrados. Linda : Norte, parcelas con referencia catastral 8327604TM7582N0001HA, 8327608TM7582N0001YA y 8327603TM7582N0001UA; Sur, carretera Nacional 525 de Benavente a Orense; Este, carretera de Villanueva de Azoague; y Oeste, Vía del Canal y Canal del Esla.

- INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria
 - TOMO _____ 2458
 - LIBRO _____ 421
 - FOLIO _____ 152
 - INSCRIPCIÓN _____ 1

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8327609TM7582N0001GA



1.4. Relación de los propietarios de las fincas a efectos de notificaciones.

Los propietarios de terrenos en el ámbito son:

- MERCADONA S.A., CIF A-46103834, domiciliada en C/ Valencia, nº 5, CP. 46.016, Tavernes Blanques, (VALENCIA); representada por D. Mario Indiano Muñoz, con N.I.F. 02.280.372-Z, con domicilio profesional en Oficinas Mercadona, C/ Doctor Luis Montes nº 2, CP. 28.935 Móstoles (Madrid).
- AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE, con C.I.F. nº P4902300E, Plaza del Grano, nº 2, CP. 49.600, Benavente (Zamora).

1.5. Características relevantes de la Unidad de Actuación (situación, topografía, elementos naturales, construcciones, instalaciones...)

Se adjunta al presente proyecto el plano P-02, denominado "PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. PLANO Nº 3 HOJAS F2-F3-G2-G3 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE", en el que se reproducen en un solo plano los planos aplicables al ámbito de la Unidad de Actuación del planeamiento urbanístico vigente, los planos de "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones" del P.G.O.U. de Benavente.

También se adjunta el plano P-03, denominado "Plano topográfico de parcelas iniciales; topografía, elementos naturales, construcciones e instalaciones", en el que se refleja de manera gráfica la topografía y los límites reales de las fincas aportadas indicándose también los elementos naturales, las construcciones y las instalaciones urbanas.

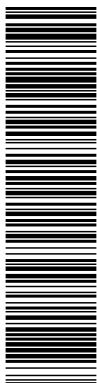
1.6. Garantía de urbanización.

En el plazo de un mes desde la aprobación del presente Proyecto de Actuación previsto en el artículo 202.4 RUCyL el urbanizador presentará ante el Ayuntamiento de Benavente la garantía de urbanización sobre el ámbito completo de la actuación urbanística por el importe que determine el

PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 6 de 19
Noviembre de 2.022

DOCUMENTO BEN_DOCUMENTO DE ENTRADA.: PROYECTO _ACTUACION_PARTE_1_FIRMADO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 10141, Fecha de entrada: 02/12/2022 12:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: LP59E-VCW6R-3118R Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:03:14 Página 8 de 20	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171837.LP59E-VCW6R-3118R_7821246866DC1809FA0FFD023E9C470E7330760C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/verificafirmas. Firmado por: JOSE ANGE L MARTIN (R: A46103834), SN-MARTIN CUESTA, C=JOSE ANGE L, SERIALNUMBER=IDCES:09334458T, Description=Ref:AEAT/AEN0378/PUESTO146881916092022092446 (C=N=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA)

RAUL ORTÚÑEZ SERRANO
ARQUITECTO

ayuntamiento con un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos. Esta garantía se constituirá con arreglo a lo estipulado en el artículo 258 apartado 2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en alguna de las formas definidas en el artículo 202 apartado 6 del mencionado Reglamento. Para todos los demás aspectos relativos a la garantía de urbanización se estará a lo dispuesto en los artículos 202, 203, 204, 205 y 241 del citado Reglamento.

1.7. Plazos para la ejecución de la actuación.

Se establece un plazo para la ejecución de la actuación de **4 años**, no superior a lo previsto en la modificación puntual nº12 de la Unidad de Actuación U.A. F2.1, en lo referido a la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1 que nos ocupa, que en la ordenación detallada se establece un plazo de 8 años para cumplir los deberes urbanísticos desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, lo que se hace constar al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el artículo 75.3.d) LUCyL.

1.8. Compromisos complementarios que asume el urbanizador

El urbanizador se compromete, en base al convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, a incluir en las obras de urbanización la banda de espacio libre EL (Pb) que se sitúa en la Avenida Vía del Canal, frente a la Unidad de Actuación F2.1.1 y llevar a cabo una rotonda que ordene el tráfico en la intersección entre la Avenida Vía del Canal y la calle Arrabal Cadañeras Pago, ambas situadas fuera del ámbito que delimita la U.A.-F2.1.1.

2. DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN

2.1. Plazo para la elaboración del Proyecto de Urbanización

El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Urbanización en el que incluya las determinaciones completas sobre la urbanización y ejecute totalmente sus obras, queda fijado en un periodo no superior a los cuatro años como se concreta en el punto 1.7 de este Proyecto de Actuación.

2.2. Características técnicas del Proyecto de Urbanización

Las prescripciones técnicas a tener en cuenta para la ejecución de las obras de urbanización se recogerán en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Proyecto de Urbanización.

Conviene destacar especialmente la vigencia del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes (PG-3 MOP 1975), que regirá en las obras en todo lo que no esté expresamente dispuesto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Proyecto de Urbanización.

Idéntica consideración tendrá el Código Estructural (Real Decreto 470/2021).

Asimismo, se destaca la vigencia de las Normas Tecnológicas de la Edificación: IFA (Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento), ISA (Instalaciones de Salubridad: Alcantarillado), e IEE (Instalaciones de Electricidad: Alumbrado exterior), así como el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias del Ministerio de Industria y las Instrucciones de Construcción del Ministerio de Fomento "Recomendaciones para la iluminación de carreteras y túneles".

También se tendrá en cuenta el artículo 8.1.10 sobre tratamiento de los espacios libres del PGOU de Benavente, que incluye que el mantenimiento de las zonas verdes previo a su recepción por el Ayuntamiento siempre será de, al menos, dos (2) años de período de garantía. En todo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 202 a 208 del Reglamento de Urbanismo.

2.3. Estimación de los gastos de urbanización

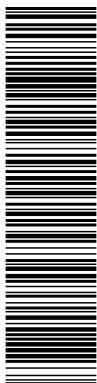
El art. 68 LUCyL y los artículos 198 y 249.2.b) RUCyL, incluyen dentro de la denominación genérica de «gastos de urbanización», todos aquellos que precise la gestión urbanística.

Se incorpora a continuación la valoración económica de la urbanización. Además se incluyen en la valoración como gastos a mayores de los ya tenidos en cuenta los correspondientes el soterramiento

PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 7 de 19
Noviembre de 2.022

DOCUMENTO BEN_DOCUMENTO DE ENTRADA.: PROYECTO _ACTUACION_PORTE_1_FIRMADO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 10141, Fecha de entrada: 02/12/2022 12:28 :00	
OTROS DATOS Código para validación: LP59E-VCW6R-3118R Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:03:14 Página 9 de 20	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA)

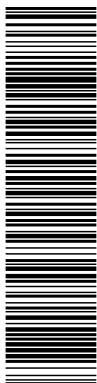
RAUL ORTÚÑEZ SERRANO
ARQUITECTO

de la línea de media tensión que transcurre por la zona afectada, la adecuación de la banda de espacio libre EL (Pb) que se sitúa en la Avenida Vía del Canal (frente a la Unidad de Actuación) y la ejecución de una rotonda que ordene el tráfico en la intersección entre la Avenida Vía del Canal y la calle Arrabal Cadañeras Pago, ambas situadas fuera del ámbito que delimita la U.A.-F2.1.1. Se hace constar expresamente que esta valoración tiene carácter provisional.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 11718371.P59E-VCW6R-3118R 7821246B66DC1809FA0FF0D23E9C470E730760C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.benavente.org/Firmado>. C=ES, O=MERCADONA, S.A., OID.2.5.4.97.VATES-A46103834, CN=09334458T, JOSE ANGEL MARTIN (R: A46103834), SN=MARTIN CUESTA, G=JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES:09334458T, Description=Ref:AEAT/AEN0378/PUESTO14681916092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 8 de 19
Noviembre de 2.022



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171837.LP59E-VCW6R-3118R.7821246866DC1809FA0FF0D23E9C470E7370760C) generada con la aplicación informática Firmadocs. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.mercadonasa.es. OJD 2.5.4.97-VATES-A46103834. CN=0932438T.JOSE ANGEL MARTIN (R: A46103834). SN=MARTIN CUESTA. C=JOSE ANGEL. SERIALNUMBER=IDCES-09334438T. Description=Ref:AEAT/AEA1/AEA10378/PUESTO14681916092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA)

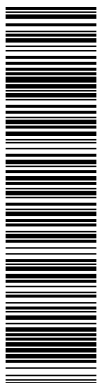
RAUL ORTÚÑEZ SERRANO
ARQUITECTO

GASTOS DE URBANIZACIÓN			
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m²) / LONGITUD (ml)	COSTE €/m² - €/ml	VALORACIÓN €
PRESUPUESTO DE LAS OBRAS			
Ejecución de la Red Viaria definida en la U.A.-F2.1.1, incluyendo pavimentación de calzadas y aceras, los servicios de saneamiento, suministro de energía alumbrado, abastecimiento, suministro de energía eléctrica, sistema de telecomunicaciones, la conexión con sistemas generales a la red municipal de servicios y a la empresa suministradora de electricidad, incluso desmontado de línea eléctrica existente, así como el derribo de las edificaciones existentes, incluso los tributos y tasas de la gestión urbanística, totalmente terminado y en funcionamiento. Medida toda la superficie de calzada y aceras en la que se va a intervenir dentro de la U.A.	5.826,49	130,00	757.443,70
Ejecución de los espacios libres definidos en la U.A.-F2.1.1, incluyendo la plantación de arbolado y demás especies vegetales, la jardinería, los espacios no ajardinados y mobiliario urbano, con las correspondientes instalaciones de red de riego automático, suministro y canalización de energía eléctrica, y de alumbrado, totalmente terminado. Medidos todos los espacios ajardinados dentro de la U.A.	1.973,75	55,00	108.556,25
Soterramiento de la línea de alta tensión que transcurre por la zona afectada (zanja, línea eléctrica y arquetas)	201,07	400,00	80.428,00
Ejecución de una rotonda que ordene el tráfico en la intersección entre la Avenida Vía del Canal y la calle Arrabal Cadañeras Pago. Medida toda la superficie de calzada y aceras en la que se va a intervenir fuera de la U.A.	1.393,70	55,00	76.653,50
Zonas verdes fuera del ámbito de la U.A.-F2.1.1: adecuación de la banda de espacio libre EL (Pb) que se sitúa en la Avenida Vía del Canal (frente a la Unidad de Actuación) y rotonda	1.074,63	25,00	26.865,75
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.049.947,20
GG y BI	19%		199.489,97
TOTAL PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN			1.249.437,17
HONORARIOS TÉCNICOS			
PROYECTO DE ACTUACIÓN			5.500,00
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			33.000,00
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD			2.400,00
DIRECCIÓN DE OBRA DE URBANIZACIÓN			13.500,00
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD			5.500,00
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS			59.900,00
TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES			
IMPUESTO DE CONSTRUCC. INSTALAC. Y OBRAS DE URBANIZ.	2,80%		29.398,52
TASA DE CONSTRUCC. INSTALAC. Y OBRAS DE URBANIZ.	1,03%		10.814,46
TOTAL TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES			40.212,98
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN			1.349.550,15
Nota: en las cantidades que proceda se aplicará el IVA en vigor en el momento de su facturación			

PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 9 de 19
Noviembre de 2.022

DOCUMENTO BEN_DOCUMENTO DE ENTRADA.: PROYECTO _ACTUACION_PARTE_1_FIRMADO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 10141, Fecha de entrada: 02/12/2022 12:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: LP59E-VCW6R-3118R Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:03:14 Página 11 de 20	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 11718371 LP59E-VCW6R-3118R 7821246868DC1809FA0FF0D23E9C470E733760C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.benavente.org Firmado por: J. C. ES. O= MERCADONA, S.A., OID.2.5.4.97.VATES.A46103834, CN=0932448T, OU=ANGEL MARTIN (R: A46103834), SN=MARTIN CUESTA, C=JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES:09334483T, Description=Ref:AEAT/AEA007878/PUESTO/1468819/16092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA)

RAUL ORTÚÑEZ SERRANO
ARQUITECTO

2.4. Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización

La adjudicación de la obra de urbanización se realizará según el criterio del urbanizador.

La ejecución de las obras de edificación podrá efectuarse de forma simultánea a las obras de urbanización siempre que se disponga de cuantas licencias y autorizaciones administrativas sean precisas con arreglo a la legislación vigente.

Las superficies de suelo de uso y dominio público que pudiesen existir dentro del polígono se entenderán compensadas con los nuevos viales y terrenos de cesión.

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización se procederá a su recepción por parte del Ayuntamiento. El urbanizador pondrá en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras y solicitará su recepción. La recepción se efectuará en un plazo máximo de tres meses desde dicha solicitud siempre que se ajuste a las determinaciones dispuestas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento requerirá:

- la expedición por parte de la dirección técnica del certificado final de obra.
- la adecuación de la obra ejecutada a la aprobada.

La recepción será plasmada en documento administrativo, acta de recepción, suscrito con representante de la Corporación Municipal (artículo 206.e del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Hasta la recepción de la urbanización, su conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por ello, corresponden al urbanizador hasta su recepción por parte del Ayuntamiento.

Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del periodo de garantía. La conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponderá a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

Estas bases se complementan con las determinaciones que resulten aplicables de las contenidas en los artículos 200, 206, 207 y 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN: MEMORIA

3.1. Relación de los afectados por la reparcelación y titulares de aprovechamiento.

Los afectados por la reparcelación y titulares del aprovechamiento urbanístico son, además del señalado en el punto 1.4 (que es el propietario de las fincas aportadas a esta Unidad), el Ayuntamiento de Benavente, por ser propietario de los viales y por reservas obligatorias de suelo fijadas en la Ley y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No consta la existencia de otros titulares de bienes y derechos que no se correspondan con el propietario de las fincas de origen que se identifican en el presente Proyecto.

3.2. Descripción de las fincas incluidas en la unidad de actuación.

Se adjunta al presente proyecto el plano P-03, denominado "Plano topográfico de las parcelas iniciales (Topografía, elementos naturales, construcciones e instalaciones)", y el plano P-05, denominado "Fincas origen" en el que se refleja de manera gráfica la superficie de la finca aportada indicándose también la referencia catastral.

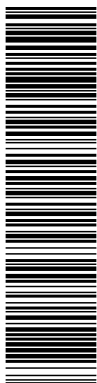
El tanto por ciento aportado por cada propietario queda reflejado en el siguiente cuadro y se transcriben todas y cada una de las determinaciones reflejadas en el plano antes descrito.

APORTACIÓN DE FINCAS A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE					
Titular Registral y Catastral	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	S. Registral (m²)	S. Catastral (m²)	Aportación %
MERCADONA S.A.	1	8327605TM7582N0001WA	1.050	833	74,93
	2	8327601TM7582N0001SA	2.822	2.692	
	3	8327604TM7582N0001HA	1.500	1.168	
	4	8327608TM7582N0001YA	5.356	5.161	
	5	8327603TM7582N0001UA		1.148	
Ayuntamiento de Benavente	6	8327609TM7582N0001GA	734,74	734	25,07
	Viales existentes	No inmatriculada		2.947	
TOTAL				14.683	100,00

PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 10 de 19
Noviembre de 2.022

DOCUMENTO BEN_DOCUMENTO DE ENTRADA.: PROYECTO _ACTUACION_PARTE_1_FIRMADO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 10141, Fecha de entrada: 02/12/2022 12:28 :00	
OTROS DATOS Código para validación: LP59E-VCW6R-3118R Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:03:14 Página 12 de 20	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171837.LP59E-VCW6R-3118R.7821246866DC1809FA0FFD023E9C470E7370760C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.benavente.org/Firmado. Firmado por: JOSÉ ANGE L MARTÍN (R: A46103834), SN=MARTIN CUESTA, G=JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES:09334458T, Description=Ref:AEAT/AEAN/0378/PUESTO/146819/16092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA)

RAUL ORTÚÑEZ SERRANO
ARQUITECTO

3.3. Descripción de los elementos existentes en la unidad.

El suelo objeto de ésta Unidad de Actuación se encuentra situado entre la Avenida Vía del Canal, la Carretera N-525 y Arrabal Cadañeras Pago de Benavente (Zamora), correspondiendo con la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente.

El ámbito objeto de la presente Unidad Actuación U.A.-F2.1.1 tiene una superficie de 14.683,00 m² y está ubicado al suroeste del municipio de Benavente.

La Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1 de Benavente tiene los siguientes límites físicos:

- Al norte, el Arrabal Cadañeras Pago.
- Al sur, la Carretera Nacional de Orense N-525.
- Al este, el Arrabal Cadañeras Pago.
- Al oeste, la Avenida Vía del Canal.

Se aporta fotografía aérea del ámbito en el plano P-04.

La orografía de los terrenos incluidos en éste ámbito es prácticamente plana, con un desnivel máximo de en torno a 1 m.

En la actualidad, en tres de las seis parcelas catastrales hay edificaciones, que son: un edificio de oficinas, exposición y venta de sanitarios Roca, un antiguo almacén de construcción, una fábrica de tripas y un cobertizo, cerrados y en desuso. Dos de las parcelas restantes se encuentran valladas y vacías sin uso determinado. La última parcela restante se encuentra sin vallar y vacía sin uso determinado.

3.4. Descripción de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen.

En el ámbito de la Unidad de Actuación no consta la existencia de servidumbres, cargas, derechos reales, arrendamientos u otros derechos sobre las fincas de origen que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

Las edificaciones y vallados existentes en el ámbito de la Unidad de Actuación serán demolidos en su totalidad. Igualmente serán demolidas las acometidas a las parcelas existentes de las instalaciones urbanas. No consta la existencia de otros derechos que puedan ser conservados por resultar útiles para la ejecución de la actuación.

Cabe mencionar que existe un árbol, situado en el extremo sur-este, en la confluencia del Arrabal Cadañeras Pago con la Carretera Nacional 525, que quedará dentro de la zona verde de la parcela de Espacio Libres que puede ser conservado e integrado en la nueva urbanización. El resto de plantaciones deberán ser retiradas al no ser compatibles con el nuevo trazado de viales y aparcamientos.

Dada la naturaleza y contenido de los derechos aportados por los propietarios no existen compensaciones o indemnizaciones que deban ser contempladas en el Proyecto de Actuación.

3.5. Descripción de las fincas resultantes de la reparcelación.

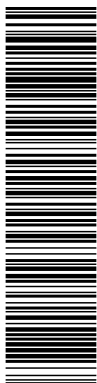
El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) en su artículo 42. *Derechos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada*, que es el caso que nos ocupa, especifica que, en municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, los propietarios tiene derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar con el 90 por ciento del aprovechamiento que marque el planeamiento urbanístico.

En el artículo 43. *Deberes en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada*, dice que para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48.

En el Artículo 48. *Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas*, se detalla que la promoción de las actuaciones urbanísticas comporta el deber de entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, o sea, que si a los propietarios les corresponde el 90 por ciento del aprovechamiento, se debe entregar al Ayuntamiento de Benavente el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo en concepto de cesión.

PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 11 de 19
Noviembre de 2.022



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171837.LP59E-VCW6R-3118R_7821246866DC1809FA0FFD023EAC70E7370760C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.benavente.org/Firmado. Firmado por: 1 C-ES, C=MERCADONA, S.A., OID 2.5.4.97-VATES-A46103834, CN=JOSE ANGEL MARTIN (R: A46103834), SN=MARTIN CUESTA, C=JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-09334438T, Description=Ref:AEAT/AEA0378/PUESTO146881916092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA)

RAUL ORTÚÑEZ SERRANO
ARQUITECTO

La U.A.-F2.1.1, a la que se refiere este Proyecto de Actuación, según la modificación nº 12 de la U.A.-F2.1, dispone de una parcela con aprovechamiento lucrativo con una superficie de 5.492,00 m² y una edificabilidad de 8.363,03 m² (90% comercial: 7.526,73 m²; 10% garaje-aparcamiento: 836,30 m²), de la cual corresponde entregar (en concepto de cesión) al Ayuntamiento de Benavente el 10% (90% comercial: 752,67 m²; 10% garaje-aparcamiento: 83,63 m²).

En el cuadro siguiente se detallan los adjudicatarios del aprovechamiento lucrativo edificable, según su uso y justificando la causa de la adjudicación:

EDIFICABILIDAD	TOTAL	USO	
		Comercial	Garaje
%	100%	90%	10%
m ²	8.363,03	7.526,727	836,303
Cesión gratuita al A ^{to} Benavente	10%	752,673	83,630
Resto del aprovechamiento lucrativo	90%	6.774,054	752,673
Lucrativo por cuota de particip. A ^{to} Benavente	25,07%	1.698,255	188,695
Lucrativo por cuota de particip. Mercadona	74,93%	5.075,799	563,978
Total A^{to} Benavente		2.450,928	272,325

La sección 3ª de dicho artículo 48 dice que la administración actuante podrá admitir que dichos terrenos se sustituyan por su **equivalente en efectivo** y que dicha excepción podrá aplicarse previo **convenio** en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 438.

En este caso se justifica que no es posible destinar los terrenos a la construcción de viviendas puesto que dichos terrenos están clasificados con la ordenanza norma zonal 8, Comercial, con uso predominante: terciario clase B comercial, uso compatible: garaje aparcamiento, usos prohibidos: el resto. Por tanto no está permitida la vivienda.

Según el apartado c) del epígrafe 2. Del artículo 438, deberá suscribirse un **convenio urbanístico** que incluya una **valoración del aprovechamiento** correspondiente a la Administración actuante, practicada por técnicos competentes de dicha Administración, o en su defecto de la Diputación Provincial, **así como de las obras o servicios sustitutorios**, en su caso.

Se ha suscrito convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Benavente y la promotor de la Unidad de Actuación, Mercadona S.A., que se anexa a éste documento, en el que se acuerda sustituir la entrega de los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento (tanto el procedente del 10% del aprovechamiento lucrativo, como de la cuota de participación en el sector) por su equivalente en efectivo y/u obras o servicios sustitutorios según valoración de los terrenos y las obras o servicios efectuada por técnico competente del Ayuntamiento de Benavente.

El plano P-06 describe la situación de las parcelas resultantes, con las especificaciones de uso, superficie, edificabilidad, valoración y adjudicatario de cada una de ellas.

A continuación se describen las fincas resultantes con aprovechamiento lucrativo conforme a lo previsto en el artículo 249.1.e) RUCyL y en la legislación hipotecaria, haciendo constar el adjudicatario de la misma, superficie de la parcela, descripción, título o causa de la adjudicación, usos, edificabilidad, cargas (en caso de la parcela de titularidad privada) y cuota.

3.6. Valoración de las parcelas resultantes.

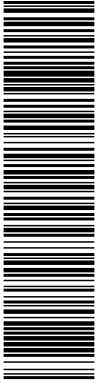
De conformidad con lo establecido en el artículo 247 RUCyL, el Proyecto de Actuación asigna a las parcelas de resultado los siguientes valores:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	U. APROVECHAMIENTO	VALOR (€)
CO-comercial	5.492 m ²	8.363,03 m ²	7.7727,43 u.a.	2.080.283,73 €

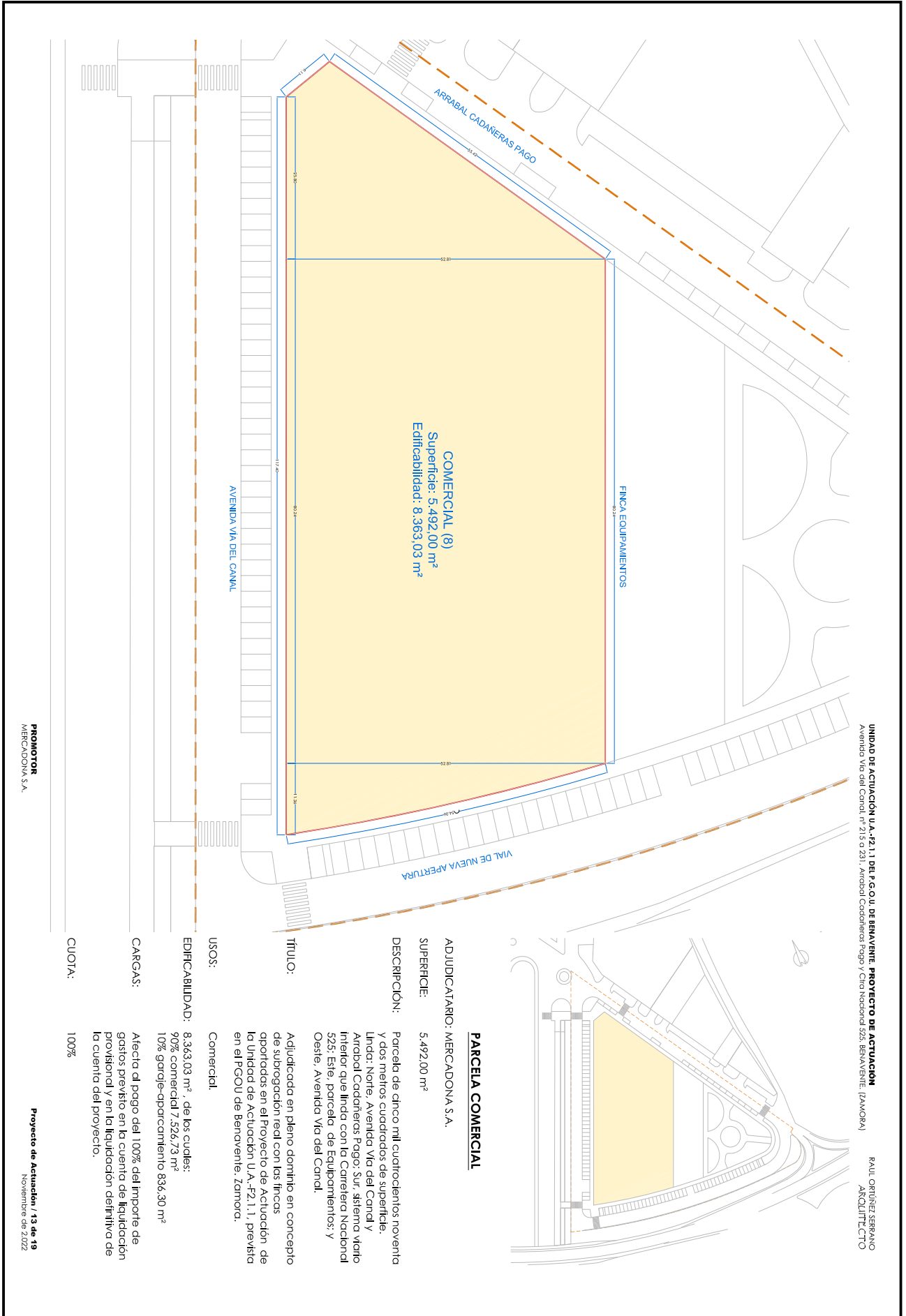
Tomando como base la valoración de la misma facilitada por el Ayuntamiento e incluida en el convenio anexo.

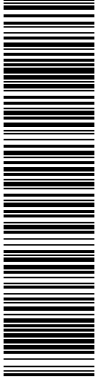
PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 12 de 19
Noviembre de 2.022

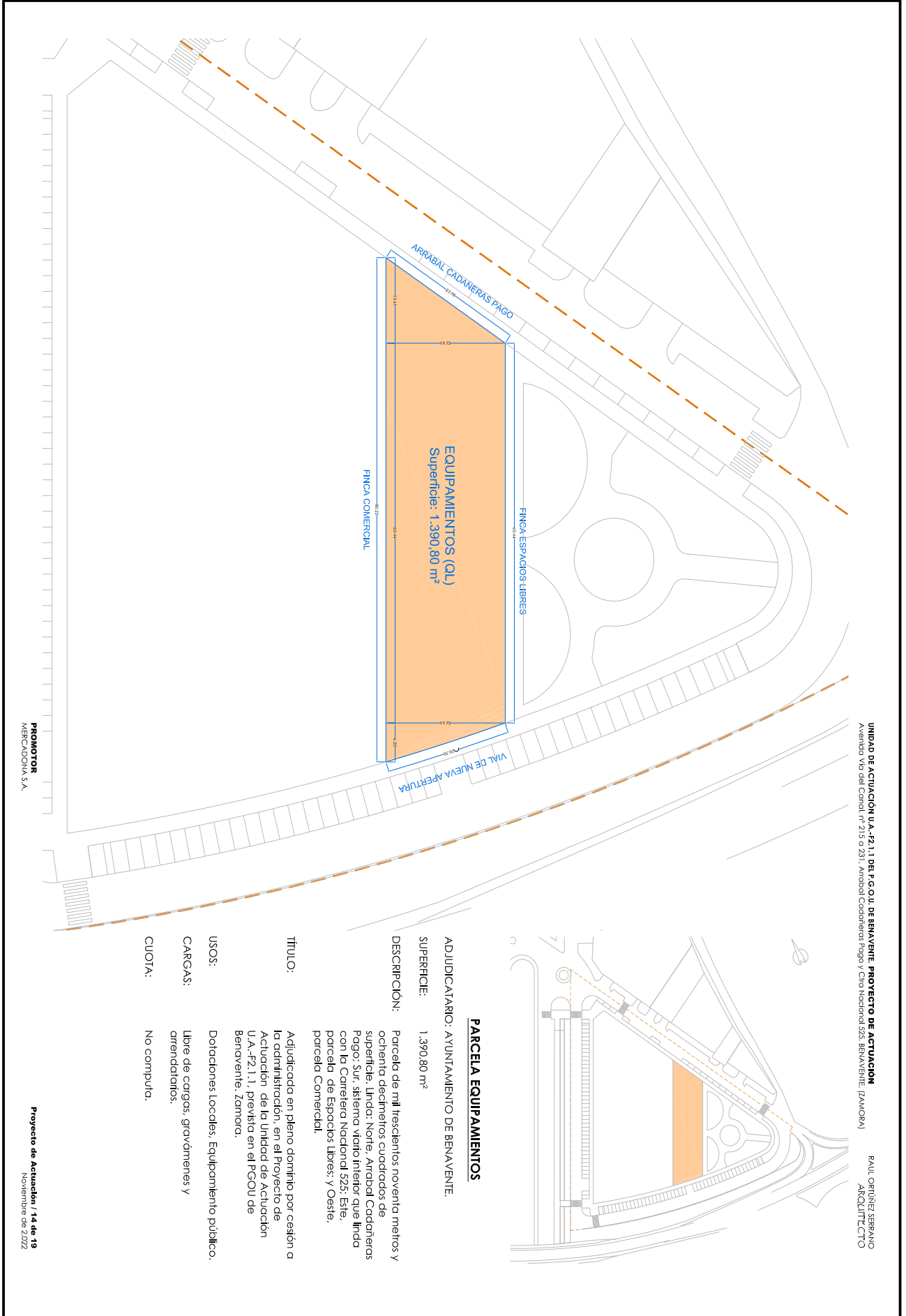


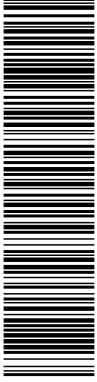
12:28:03.
MARTIN (R.: 48103834). SN-MARTIN CUESTA, G. JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES:09334458T, Description=Ref:AEAT/AEN0378/PUESTO/146819/16092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022
Este documento puede imprimirse en cualquier momento desde el navegador web. Para imprimir este documento, copie y pegue el código de
MARTIN (R.: 48103834). SN-MARTIN CUESTA, G. JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES:09334458T, Description=Ref:AEAT/AEN0378/PUESTO/146819/16092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022
Este documento no requiere firmas. Mediante el código de
MERCADONA S.A., OJD 2.5.4.97-A/ATES-A46/03834, CN=09334458T, JOSE ANGEL
MERCADONA S.A., OJD 2.5.4.97-A/ATES-A46/03834, CN=09334458T, JOSE ANGEL



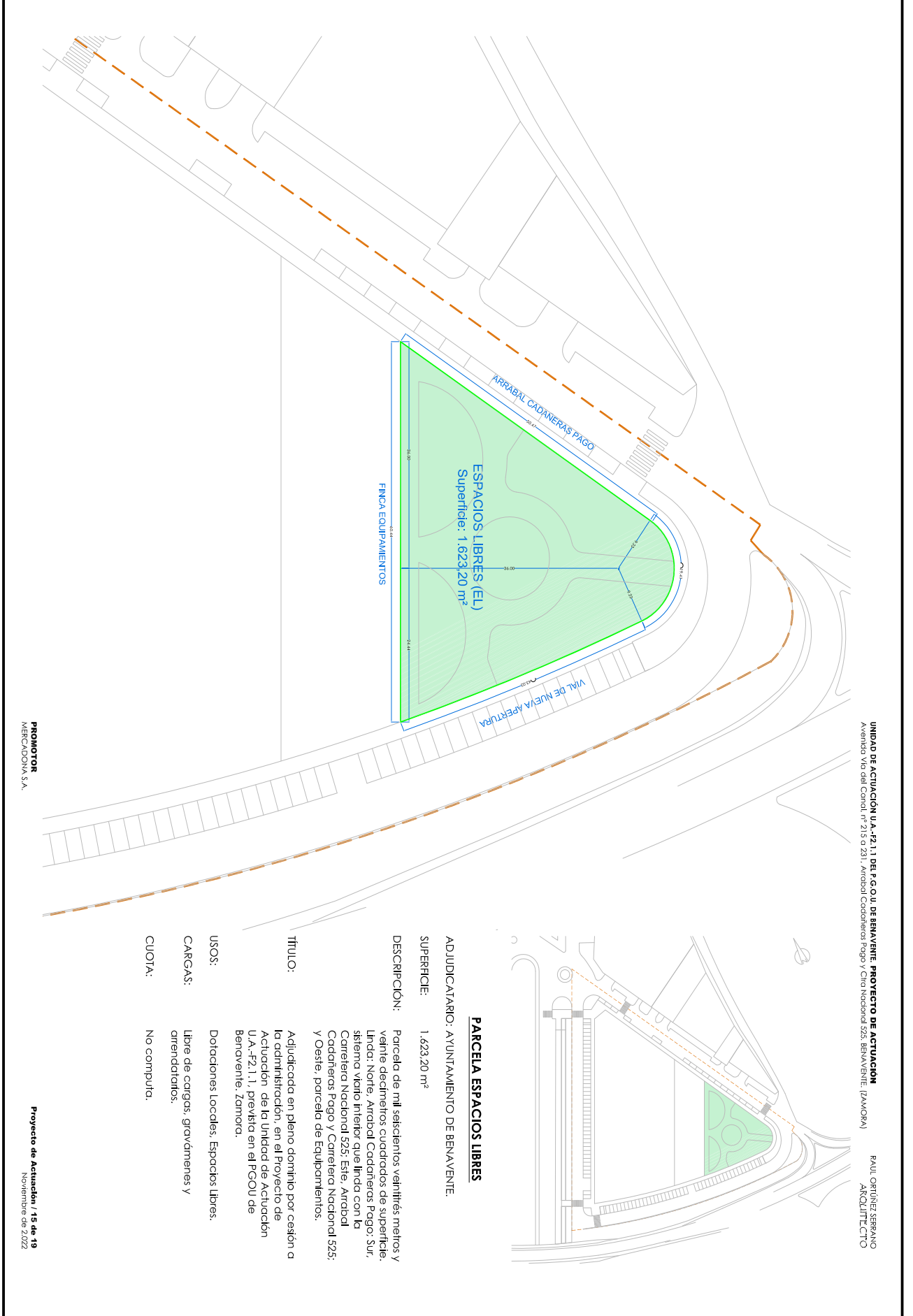


Esta es una copia impresa generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.gob.es/verificadores/>. Firmado por: 1 C-ES, O=MERCADONA, S.A., OID 2.5.4.97-VATES:A46103834, CN=0932448T, JOSE ANGEL MARTIN (R.:A46103834), SN=MARTIN CUESTA, G=JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES:0933448T, Description=Ref:AEAT/AEN0378/PUESTO146881916092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.





Esta es una copia impresa generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.gob.es/verificafirmas>. Firmado por: 1 C-ES, O=MERCADONA, S.A., OID.2.5.4.97.3/VATES-A46103834, CN=09334488T, JOSE ANGEL MARTIN (R.: A46103834), SN=MARTIN CUESTA, G=JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-09334488T, Description=Ref:AEAT/AEA10378/PUESTO146881916092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.



PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 15 de 19
Noviembre de 2022

USOS: Dotaciones Locales, Espacios Libres.
CARGAS: Libre de cargas, gravámenes y arrendatarios.
CUOTA: No computa.

TÍTULO:

Adjudicada en pleno dominio por cesión a la administración, en el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1, prevista en el PGOU de Benvenente, Zamora.

DESCRIPCIÓN:

Parcela de mil seiscientos veintitres metros y veinte decímetros cuadrados de superficie. Linder: Norte, Arrabal Cadahneras Pago; Sur, sistema viario interior que linda con la Carretera Nacional 525; Este, Arrabal Cadahneras Pago y Carretera Nacional 525; y Oeste, parcela de Equipamientos.

SUPERFICIE: 1.623,20 m²

ADJUDICATARIO: AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE.

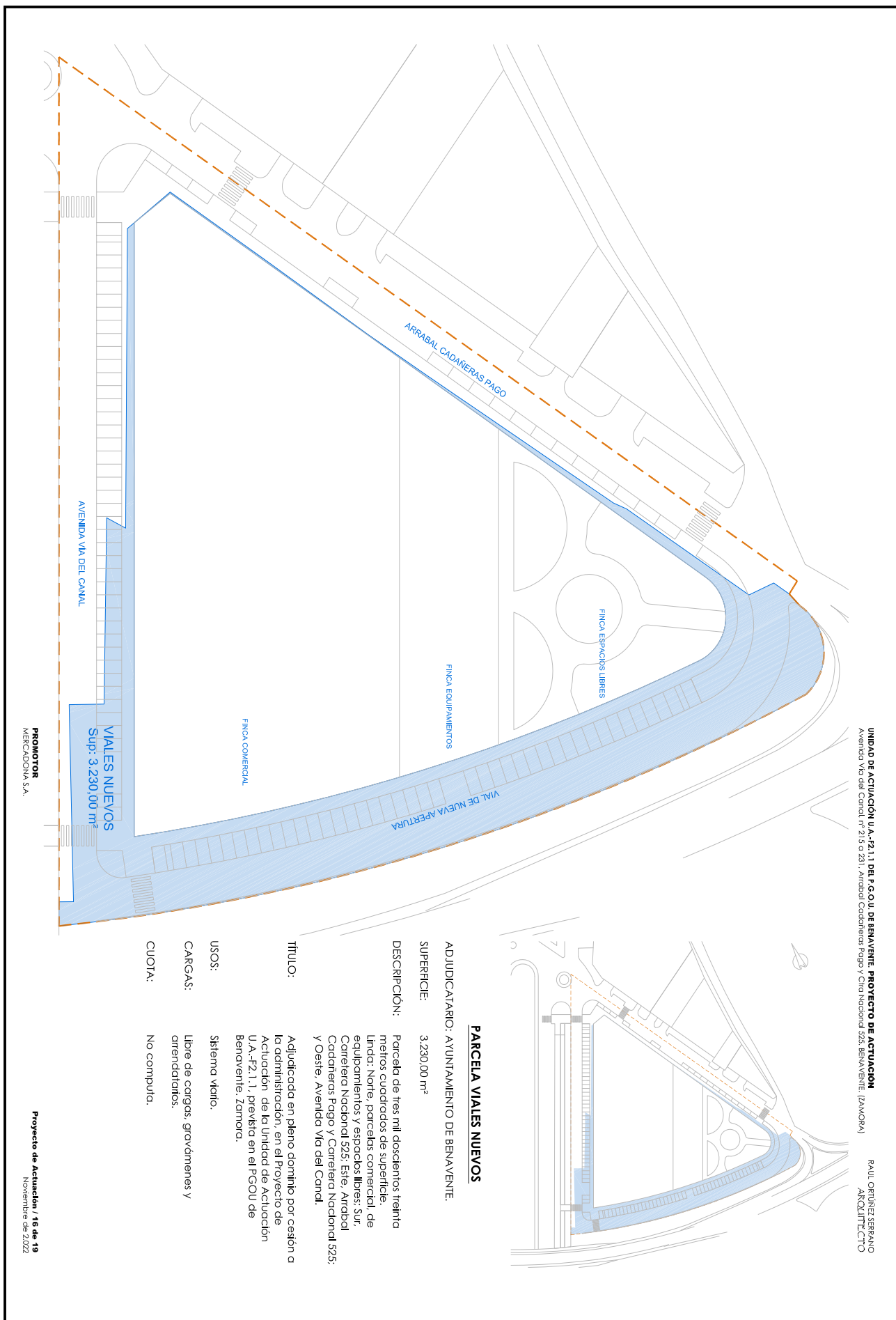
PARCELA ESPACIOS LIBRES

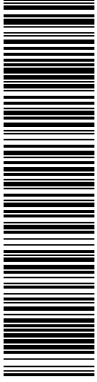
UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACION
Avenida Vía del Canal, nº 215 o 231, Arrabal Cadahneras Pago y C/ta Nacional 525, BENAVENTE (ZAMORA)

PAUL ORTÚNIZ SERRANO
ARQUITECTO

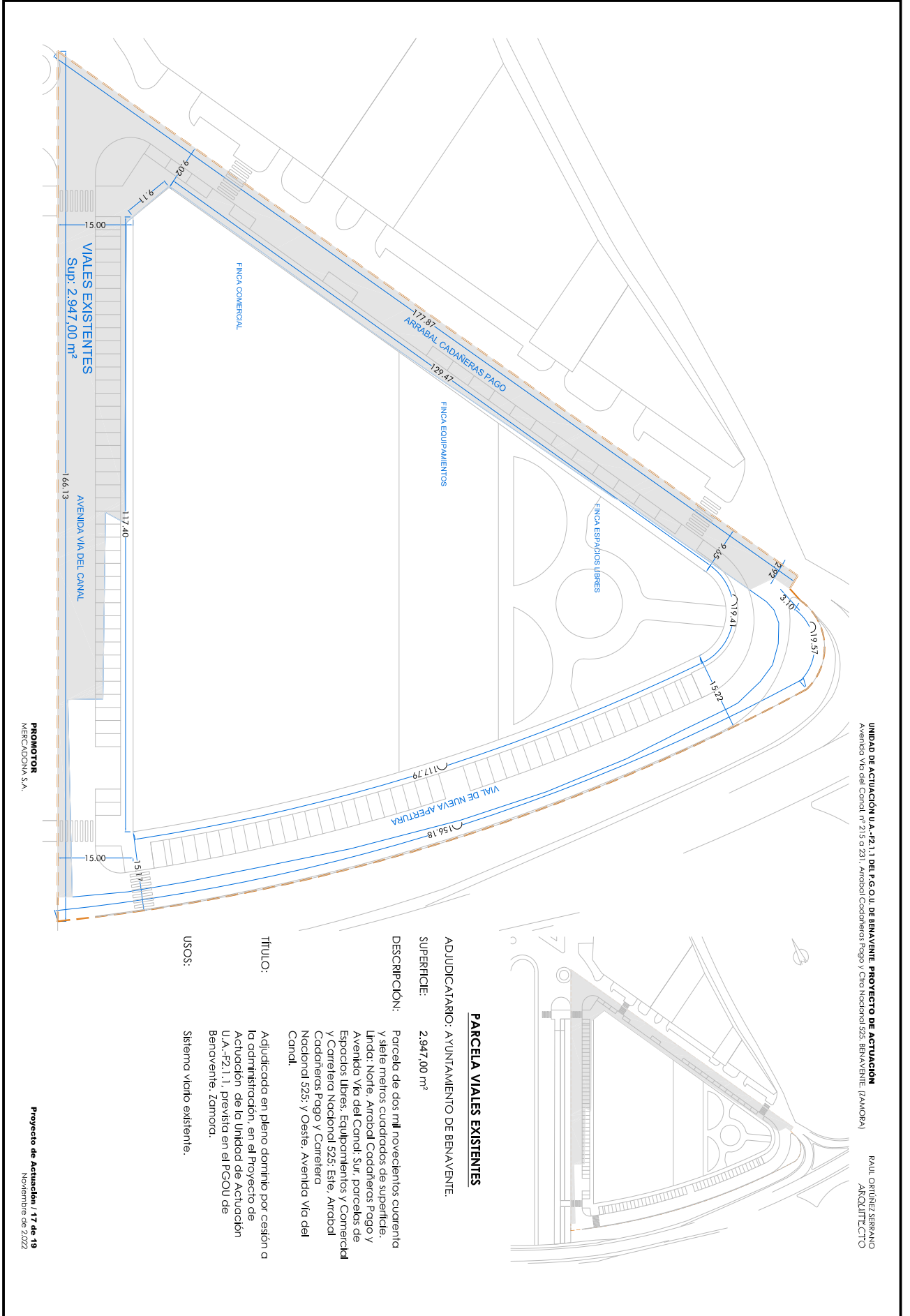


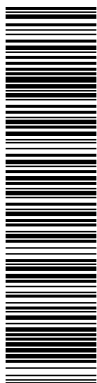
Este es una copia impresa generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar el origen del documento firmado en la dirección web: <https://sede.sede.gob.es/verificafirmas>. Firmado por: 1 C-ES, O=MERCADONIA, S.A., OID.2.5.4.97-VATES:A46103834, CN=0932448T JOSE ANGEL MARTIN (R: A46103834), SN=MARTIN CUESTA, G=JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES:0932448T, Description=Ref:AEAT/AEAT0378/PUESTO146881916092022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.





Esta es una copia impresa de un documento electrónico. Para verificar la autenticidad de este documento, consulte el código de verificación en el sitio web de la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.derechos.org/Firmados>.
Firma: 1 C-ES, O=MERCADONIA S.A., O=D 2.5.4.97-VATES-A46103834, CN=09334488T, JOSE ANGEL MARTIN (R: A46103834), SN=MARTIN CUESTA, G=JOSE ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES:09334488T, Description=Ref:AEAT/AEAT0378/PUESTO/1468819160922022092446 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171837.LP59E-VCW6R-3118R.7821246868DC1809FA0FF0D23E9C470E7330760C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.benavente.es/verificacion. Firmado por: JOSÉ ANGE L MARTÍN (R: A46103834), SN=MARTIN CUESTA, C=JOSE ANGE L, SERIALNUMBER=IDCES:09394480T, Description=Ref:AEAT/AEA007878/PUESTO146881916092022092446 (C=N=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/12/2022 12:28:03.

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN
Avenida Vía del Canal, nº 215 a 231, Arrabal Cadañeras Pago y Ctra Nacional 525. BENAVENTE. (ZAMORA)

RAUL ORTÚÑEZ SERRANO
ARQUITECTO

3.7. Cuenta de liquidación provisional.

La cuenta de liquidación provisional de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1 del P.G.O.U de Benavente, viene determinada por el coste previsto de la ejecución material de la urbanización, el coste previsto para su conservación y mantenimiento hasta su recepción por el Ayuntamiento y los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación, de acuerdo a lo indicado en el artículo 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE	
CONCEPTOS	IMPORTES (€)
GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
HONORARIOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN	5.500,00
TOTAL	5.500,00
GASTOS DE URBANIZACIÓN	
PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	1.049.947,20
GASTOS GENERALES Y BENEFICO INDUSTRIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	199.489,97
HONORARIOS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	33.000,00
HONORARIOS DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	2.400,00
HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA DE LA URBANIZACIÓN	13.500,00
HONORARIOS DE COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	5.500,00
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	3.000,00
IMPREVISTOS (5%)	65.341,86
TOTAL	1.372.179,03
GASTOS COMPLEMENTARIOS	
IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN (2,8%)	29.398,52
TASA DE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN (1,03%)	10.814,46
GASTOS FINANCIEROS, AVALES Y SIMILARES (3,5%)	48.218,77
ANUNCIOS BOCYL Y OTROS	500,00
IMPREVISTOS (5%)	4.446,59
TOTAL	93.378,33
TOTAL GENERAL DE GASTOS	1.471.057,36

Nota: en las cantidades que proceda se aplicará el IVA en vigor en el momento de su facturación

3.8. Cuentas de liquidación individual.

Se incorporan a continuación un cuadro en el que se recoge la cuenta de liquidación provisional por propietario.

APORTACIÓN DE FINCAS A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1 DEL P.G.O.U. DE BENAVENTE					
Titular Registral y Catastral	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	S. Catastral (m²)	Aportación %	Costes (€)
MERCADONA S.A.	1	8327605TM7582N0001WA	833	74,93	1.102.263,28 €
	2	8327601TM7582N0001SA	2692		
	3	8327604TM7582N0001HA	1168		
	4	8327608TM7582N0001YA	5161		
	5	8327603TM7582N0001UA	1148		
Ayuntamiento de Benavente	6	8327609TM7582N0001GA	734	25,07	368.794,08 €
	Viales existentes	No inmatriculada	2947		
TOTAL			14.683	100,00	1.471.057,36 €

PROMOTOR
MERCADONA S.A.

Proyecto de Actuación / 18 de 19
Noviembre de 2.022

