

MODIFICACION DEL P. G. O. U. DE BENAVENTE MODIFICACION Nº 10 CON ORDENACION DETALLADA DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1

SITUACION: CRTA. VILLANUEVA DE AZOAGUE
AVENIDA VIA DEL CANAL
CTRA. NACIONAL 525
ARRABAL CADAÑERAS

LOCALIDAD: BENAVENTE (ZAMORA)



PROMOTOR: INVERSIONES SERVIRENT S.L.
ARQUITECTOS: JULIO CARBAJO CARBAJO
LUIS LOPEZ SANCHEZ
FECHA: FEBRERO 2017

INDICE

DOCUMENTO I

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCION
 - 1.1. AUTOR DEL ENCARGO
 - 1.2. AUTOR DEL TRABAJO
 - 1.3. LEGISLACION APLICABLE
 - 1.4. OBJETO DEL TRABAJO
 - 1.5. DESCRIPCION DEL AMBITO
 - 1.6. CONTENIDO
 - 1.7. TRAMITACION
2. INFORMACION URBANISTICA
 - 2.1. CARACTERISTICAS FISICAS DEL AMBITO
 - 2.1.1. SITUACION GEOGRAFICA
 - 2.1.2. AFECCIONES
 - 2.1.3. USOS ACTUALES DEL SUELO
 - 2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 2.3. CARACTERISTICAS URBANISTICAS DEL AMBITO
 - 2.3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 2.3.2. EVALUACION DE LA DOTACION EXISTENTE DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

MEMORIA VINCULANTE

3. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL
 - 3.1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACION PUNTUAL
 - 3.2. JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y NECESIDAD
 - 3.3. JUSTIFICACION DE SU INTERES PUBLICO Y SOCIAL
 - 3.4. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL AMBITO
 - 3.5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE SUELO URBANO
 - 3.6. JUSTIFICACION DEL ARTICULO 169.3 DEL RUCyL
 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION
 - 4.1. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL
 - 4.2. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA
 5. MODIFICACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1
 - 5.1. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARAMETROS URBANISTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS
 - 5.2. ESTUDIO DE LA DOTACION PREVISTA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
 6. DETERMINACIONES DE PROTECCION DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO
 7. PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA
 - 7.1. DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN
 - 7.1.1. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL
 - 7.1.2. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA
 - 7.2. DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN
 8. ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL
 9. ESTUDIO ECONOMICO
 - 9.1. INTRODUCCION
 - 9.2. VALORACION ECONOMICA Y VIABILIDAD ECONOMICA
 - 9.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
 10. RESUMEN EJECUTIVO
 - 10.1. AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL
 - 10.2. OBJETO GENERAL DE LA MODIFICACION PUNTUAL
 - 10.3. ALTERACION DE LA ORDENACION VIGENTE
 - 10.3.1. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL
 - 10.3.2. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA
 - 10.4. SUSPENSION DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS
- ANEXO I. MODIFICACION DE LA U.A.-F2.1
FICHA U.A.-F2.1 ACTUAL
FICHA U.A.-F2.1.1 Y U.A.-F2.1.2 MODIFICADA
- ANEXO II. NUEVA NORMA ZONAL 8. COMERCIAL
- ANEXO III. ESTUDIO ARQUEOLOGICO
- ANEXO IV. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

DOCUMENTO II

PLANOS

ESTADO ACTUAL

PLANO 3. HOJA F2, F3, G2 y G3. CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION, REGIMEN Y GESTION DEL SUELO URBANO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES

ESTADO MODIFICADO

PLANO 3. HOJA F2, F3, G2 y G3. CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION, REGIMEN Y GESTION DEL SUELO URBANO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA Y VINCULANTE

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCION

1.1. AUTOR DEL ENCARGO

Jaime Molina Herrera, con N.I.F. 19.472.652-R, y domicilio en calle Corredera nº 57, 1º B, de Almansa (Albacete), en representación de INVERSIONES SERVIRENT S.L., con N.I.F. B-98.504.434, y dirección en calle Corredera nº 57, 1º B, de Almansa (Albacete), como propietaria de parte de los terrenos incluidos dentro de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 del P.G.O.U. de Benavente, objeto de la presente Modificación Puntual.

1.2. AUTOR DEL PROYECTO

Julio Carbajo Carbajo, arquitecto colegiado nº 2433, y Luis López Sánchez, arquitecto colegiado nº 2448, por el Colegio de Arquitectos de León, en representación de GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS GAAS, S.L.P., con dirección en C/ de Francos 1, 1º D, de Benavente (Zamora).

1.3. LEGISLACION APLICABLE

ESTATAL:

*Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

*Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

AUTONOMICA:

*Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por:

-La Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

-La Ley 21/2002, de 27 de diciembre de medidas económicas, fiscales y administrativas,

-La Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas,

-La Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras,

-La Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras,

-La Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.

-La Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación de la Empresa Pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León.

-La Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

-La ley 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León.

-La Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

-La Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo.

-La Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.

*Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), modificado por:

-Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, de promoción, adquisición y arrendamiento de vivienda joven,

-El Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero,

-El Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

-El Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones.

-El Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

-La Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo.

-El Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo.

*Normas Técnicas e Instrucciones Urbanísticas de Castilla y León, considerando:

-Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de Informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

-Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de Comercio de Castilla y León.

- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- Orden FROM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la LEY 4/2008, de 15 de septiembre.
- Orden FROM/1803/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Orden FROM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- Orden FROM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica fotovoltaica.
- Orden FROM/404/2005, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, sobre emisión de informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

MUNICIPAL:

Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, aprobado definitivamente el 19 de marzo de 2007, por la C.T.U. de Zamora, siendo publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León el 7 de mayo de 2007 y sus modificaciones planteadas hasta la fecha que han sido:

- Modificación nº 1 del PGOU: Descatalogación de edificio en C/ La Mota nº 7. Aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 9 de diciembre de 2009.
- Modificación nº 2 del PGOU: Modificación de Ordenación Detallada y Corrección de Errores Materiales del documento. Aprobada definitivamente por el Pleno el 30 de septiembre de 2010.
- Modificación nº 3 del PGOU: Modificación de Suelo Urbanizable Benavente III y varias modificaciones. Aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de noviembre de 2011.
- Modificación nº 4 del PGOU: Descatalogación del edificio de la C/ Ancha nº 6. Aprobada provisionalmente por el Pleno el 17 de noviembre de 2011.
- Modificación nº 5 del PGOU: Descatalogación del edificio de la Plaza de San Francisco nº 1 con vuelta a C/ Santa Cruz. Aprobada provisionalmente por el Pleno el 24 de octubre de 2011.
- Modificación nº 6 del PGOU: Modificación del artículo 7.5.5 de la Norma Zonal 5. Aprobada por el Pleno el 24 de octubre de 2011.
- Modificación nº 7 del PGOU: Cambio del Uso Equipamiento por Uso Industrial en la parcela Baños de Montemayor nº 18. Denegada por el Pleno el 17 de noviembre de 2011.
- Modificación nº 8 del PGOU: Modificación de la delimitación de la Unidad de Normalización UN.D3.3. Denegada por el Pleno el 22 de marzo de 2012.
- Modificación nº 9 del PGOU: Modificación de Ordenación Detallada de las Normas Urbanísticas y Planos. Aprobada por el Pleno el 20 de septiembre de 2012.

1.4. OBJETO DEL TRABAJO

Se redacta el presente trabajo consistente en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, Modificación nº 10, con Ordenación Detallada de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.

La Modificación planteada consiste en dividir la U.A.-F2.1 en dos Unidades de Actuación de menor tamaño, crear una Norma Zonal 8 Comercial y asignar dicha Norma Zonal a parte de los terrenos resultantes.

De esta manera se dará respuesta a la demanda de suelo Comercial en edificio exclusivo no satisfecha en el vigente P.G.O.U. de Benavente, así como facilitar su desarrollo al dividir la U.A.-F2.1 en dos Unidades de Actuación de dos sectores de menor tamaño.

Para lo cual se plantea crear una nueva Norma Zonal. 8. Comercial, que defina y regule los parámetros urbanísticos que sean necesarios cumplir para el desarrollo de éste tipo de establecimientos comerciales, agilizando la actual tramitación administrativa.

Por otra parte se plantea modificar el uso Residencial Predominante, en la zona SUR-OESTE (futura U.A.-F2.1.1), a Uso Terciario Comercial para poder desarrollar un establecimiento comercial en edificio exclusivo con aparcamiento, que genere un nuevo suelo comercial y que resuelva la carencia de plazas de aparcamiento que en la actualidad existe en el entorno.

1.5. DESCRIPCION DEL AMBITO

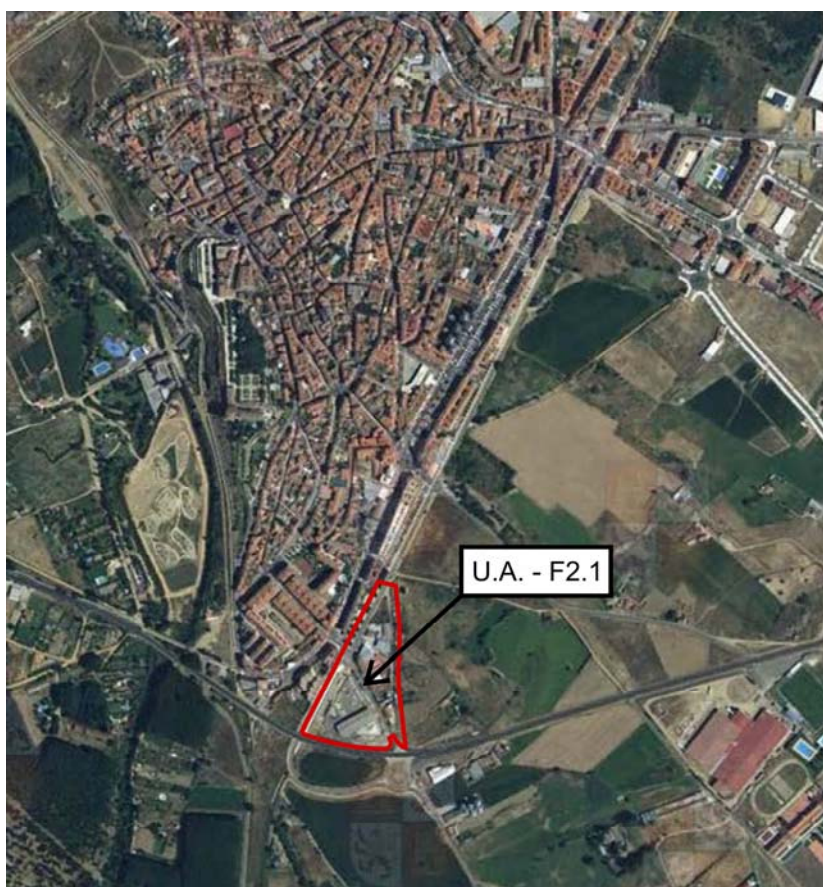
El suelo objeto de ésta Modificación se encuentra situado entre la Carretera de Villanueva de Azoague, la Avenida Vía del Canal, la Carretera N-525 y Arrabal Cadañeras Pago de Benavente (Zamora), correspondiendo con la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente.

El ámbito objeto de la presente Modificación correspondiente a la Unidad de Actuación U.A.-F2.1, tiene una superficie de 32.259,00 m² y está ubicado al suroeste del municipio de Benavente.

La Unidad de Actuación U.A.-F2.1 de Benavente tiene los siguientes límites físicos:

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

Se aporta fotografía del ámbito



1.6. CONTENIDO

La presente Modificación Puntual del PGOU de Benavente está constituida por:

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA. Descrita en el DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA, puntos 1 y 2 del presente documento.
- 2.- MEMORIA VINCULANTE. Descrita en el DOCUMENTO I. MEMORIA VINCULANTE, puntos 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del presente documento.
- 3.- NORMATIVA. Descrita en el DOCUMENTO I. MEMORIA VINCULANTE, puntos 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del presente documento.
 - ORDENACION DETALLADA
 - Ficha U.A.-F2.1 Actual
 - Ficha U.A.-F2.1.1 y U.A.-F2.1.2 Modificada
 - Normativa Zonal 8. Comercial
- 4.-PLANOS DE ORDENACION. Descrita en el DOCUMENTO II. PLANOS del presente documento.
- 5.-ESTUDIO ECONOMICO. Descrita en el DOCUMENTO I. MEMORIA VINCULANTE, punto 9 del presente documento.

Dado que esta Modificación Puntual incluye la Ordenación Detallada, el contenido se corresponde con las determinaciones establecidas en los artículos 101 y siguientes del RUCyL.

1.7. TRAMITACION

La presenta Modificación Puntual se tramitará conforme al procedimiento señalado en los artículos 169 a 173 del RUCyL.

Dado que el PGOU de Benavente está adaptado a la LUCyL salvo en las modificaciones posteriores al 2007, según al art. 170 del RUCyL corresponde al Ayuntamiento de Benavente la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165, como es el caso de la presente Modificación Puntual.

Previo inicio de la tramitación, de acuerdo a lo exigido por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el artículo 157.2 del RUCyL, debe determinarse, por parte del órgano Ambiental, si la presente Modificación supone algún efecto significativo sobre el medio ambiente, para lo que se realizará una fase previa de consulta. Una vez determinada la necesidad o no de someter a evaluación ambiental la presente Modificación, se procederá conforme al procedimiento de tramitación antes referido.

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1. CARACTERISTICAS FISICAS DEL AMBITO

2.1.1. SITUACION GEOGRAFICA

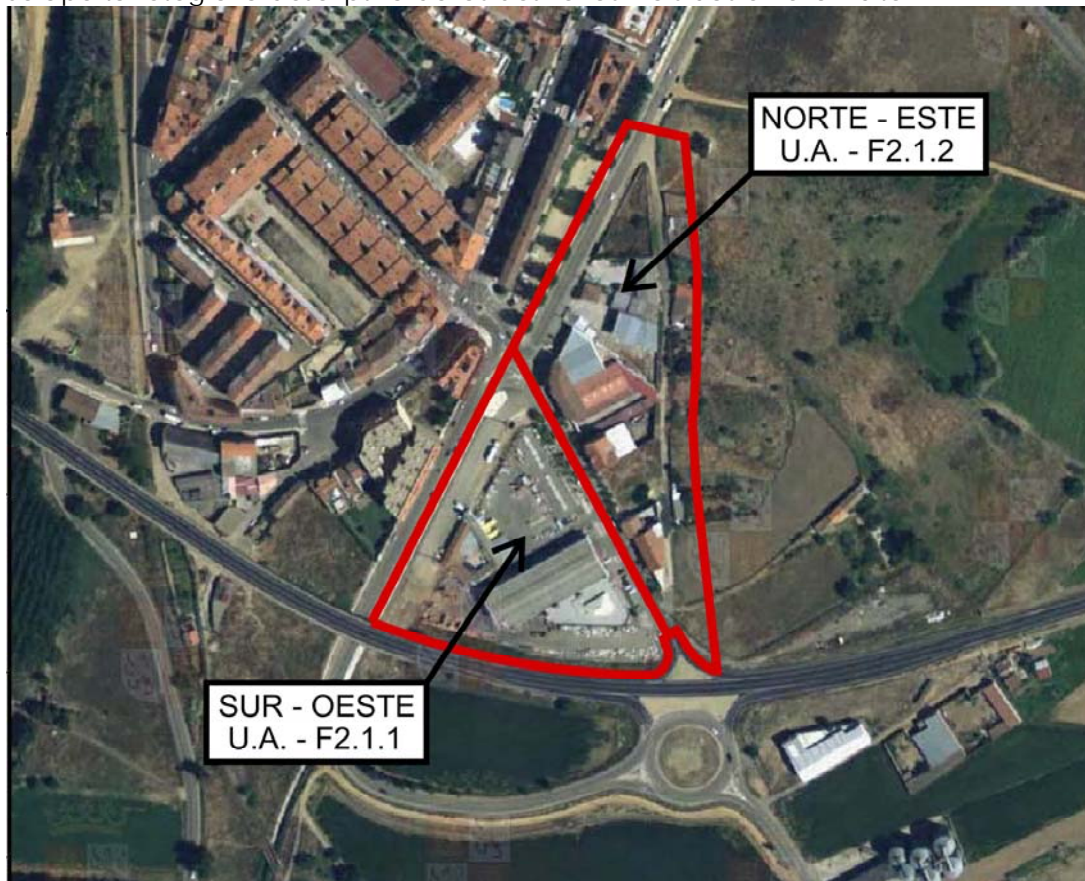
El suelo objeto de ésta Modificación se encuentra situado entre la Carretera de Villanueva de Azoague, la Avenida Vía del Canal, la Carretera N-525 y Arrabal Cadañeras Pago de Benavente (Zamora), correspondiendo con la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente.

Existen dos zonas claramente diferenciadas con forma triangular:

- Zona SUR-OESTE: Limitada por la Carretera de Villanueva de Azoague, la Avenida del Canal y la Carretera N-525 a Orense, que se corresponderá con la futura U.A.-F2.1.1.

- Zona NORTE-ESTE: Limitada por el Arrabal de Cadañeras, la Avenida Vía del Canal y la Carretera de Villanueva de Azoague, que se corresponderá con la futura U.A.-F2.1.2.

Se aporta fotografía descriptiva de las dos zonas incluidas en el ámbito.



La orografía de los terrenos incluidos en éste ámbito es prácticamente plana, no existiendo inviabilidad orográfica para el desarrollo de la presente Modificación Puntual.

2.1.2. AFECCIONES

El suelo objeto de ésta Modificación Puntual se encuentra afectado por la siguiente vía de comunicación:

- La Carretera Nacional de Orense, N-525.
- Canal de la Confederación Hidrográfica del Duero.

No existen otras afecciones, ni vías pecuarias que pasen por el ámbito ni afecten a la Unidad de Actuación, objeto de la presente Modificación Puntual.

La afección de la carretera de Orense N-525 (regulada por la Ley 37/2015 de 29 de septiembre) se encuentra representada gráficamente en el documento presente de Modificación Puntual.

2.1.3. USOS ACTUALES DEL SUELO

En la actualidad existen los usos que a continuación se detallan:

ZONA SUR-OESTE: Existen cinco parcelas catastrales, en donde se encuentran un antiguo Almacén de Construcción, hoy en desuso, una fábrica de tripas, cerrada en la actualidad y tres parcelas vacías y valladas, sin un uso determinado. Se aportan fotografías de la zona.

FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA SUR-OESTE



Confluencia de la Avenida del Canal con la Carretera de Villanueva de Azoague



Confluencia de la N-525 a Orense con la Carretera de Villanueva de Azoague



Avenida del Canal



Avenida del Canal



N-525 a Orense

ZONA NORTE-ESTE: Existen once parcelas catastrales, en donde se encuentran, varias viviendas unifamiliares y edificios residenciales comunitarios, varios negocios destinadas a lechería, carpintería metálica y marmolería, actualmente en activo, varias naves sin uso determinado y cerradas, un local comercial destinado a vestuario profesional cerrado en la actualidad y una parcela destinada a garaje comunitario privado. El resto de las parcelas se encuentran desocupadas sin uso determinado. Se aportan fotografías de la zona.

FOTOGRAFIAS DE LA ZONA NORTE-ESTE



Avenida Vía del Canal y confluencia con Arrabal Cadañeras



Avenida Vía del Canal



Avenida Vía del Canal



Carretera Villanueva de Azoague



Carretera Villanueva de Azoague



Carretera Villanueva de Azoague



Carretera Villanueva de Azoague



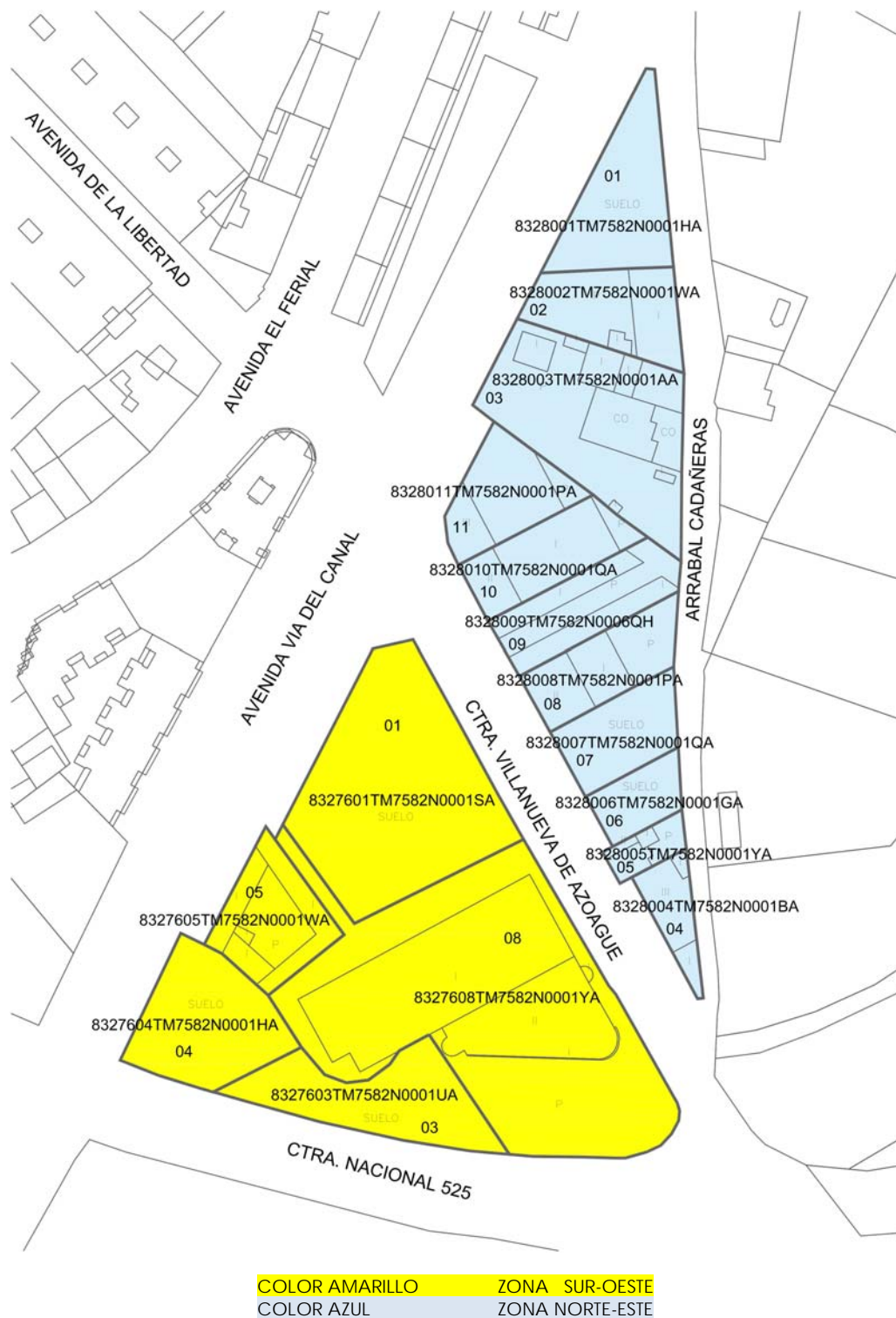
Carretera de Villanueva de Azoague y Arrabal Cadañeras



Arrabal Cadañeras

2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito está formado por las parcelas catastrales que a continuación se detallan:



| PARCELA | REFERENCIA CATASTRAL DE PROPIETARIOS CON DERECHO A APROVECHAMIENTO | SUPERFICIE CATASTRAL m ² |
|-------------------------------|--|-------------------------------------|
| 01 | 8327601TM7582N0001SA | 2.692,00 |
| 03 | 8327603TM7582N0001UA | 1.148,00 |
| 04 | 8327604TM7582N0001HA | 1.168,00 |
| 05 | 8327605TM7582N0001WA | 833,00 |
| 08 | 8327608TM7582N0001YA | 5.161,00 |
| 01 | 8328001TM7582N0001HA | 1.008,00 |
| 02 | 8328002TM7582N0001WA | 830,00 |
| 03 | 8328003TM7582N0001AA | 2.021,00 |
| 04 | 8328004TM7582N0001BA | 344,00 |
| 05 | 8328005TM7582N0001YA | 213,00 |
| 06 | 8328006TM7582N0001GA | 373,00 |
| 07 | 8328007TM7582N0001QA | 647,00 |
| 08 | 8328008TM7582N0001PA | 727,00 |
| 09 | 8328009TM7582N0006QH | 843,00 |
| 10 | 8328010TM7582N0001QA | 748,00 |
| 11 | 8328011TM7582N0001PA | 738,00 |
| TOTAL PROPIETARIOS | | 19.494,00 |
| VIARIO Y AYUNTAMIENTO | | 12.765,00 |
| TOTAL UNIDAD ACTUACION | | 32.259,00 |
| AYUNTAMIENTO BENAVENTE (10%) | | |
| TOTAL | | |

Las parcelas definidas con el color amarillo se corresponderán con las incluidas en la nueva U.A.-F2.1.1 siendo todas del mismo propietario, INVERSIONES SERVIRENT S.L. Se describen los anteriores propietarios de las parcelas en los últimos cinco años, en cumplimiento del art. 173 del RUCyL:

| PARCELA | REFERENCIA CATASTRAL DE PROPIETARIOS CON DERECHO A APROVECHAMIENTO | SUPERFICIE CATASTRAL m ² | PROPIETARIO ACTUAL | PROPIETARIO ANTERIOR EN LOS ULTIMOS CINCO AÑOS |
|---------|--|-------------------------------------|----------------------------|--|
| 01 | 8327601TM7582N0001SA | 2.692,00 | INVERSIONES SERVIRENT S.L. | NOVOLAR CORUÑA S.L. |
| 03 | 8327603TM7582N0001UA | 1.148,00 | INVERSIONES SERVIRENT S.L. | OTERMAT EUROPA S.L. |
| 04 | 8327604TM7582N0001HA | 1.168,00 | INVERSIONES SERVIRENT S.L. | NOVOLAR CORUÑA S.L. |
| 05 | 8327605TM7582N0001WA | 833,00 | INVERSIONES SERVIRENT S.L. | COMERCIAL TRIPERIA BENAVENTANA S.L. |
| 08 | 8327608TM7582N0001YA | 5.161,00 | INVERSIONES SERVIRENT S.L. | OTERMAT EUROPA S.L. |

2.3. CARACTERISTICAS URBANISTICAS DEL AMBITO

2.3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, se encuentra aprobado definitivamente el 19 de marzo de 2007, por la C.T.U. de Zamora, siendo publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León el 7 de mayo de 2007.

De acuerdo con el vigente P.G.O.U. de Benavente los suelos objeto de la presente Modificación están clasificados como suelo Urbano No Consolidado, estando incluidos en la Ficha de Actuación, Remate Sur Avenida El Ferial, U.A.-F2.1, y localizada en los planos F2, F3, G2 y G3, del citado documento. Se aporta la ficha de la citada Unidad de Actuación

| FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN | | |
|-------------------------------------|---|-----------|
| DENOMINACIÓN: | Remate Sur Avenida El Ferial | U.A.-F2.1 |
| LOCALIZACIÓN PLANO Nº: | 3 Hoja nº: F2, F3, G2 y G3 | |
| SUPERFICIE TOTAL: | 32.259 m² | |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 17.635 m² | |
| USO PREDOMINANTE: | residencial | |
| USOS COMPATIBLES: | terciario | |
| USOS PROHIBIDOS: | resto | |
| ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: | 80% residencial VL; 10% residencial VPP; 10% terciario | |
| ÍNDICE DE OCUPACIÓN: | 50 vivi/ha máx; 35 viv/ha min | |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,527536 | |

DOTACIONES DE SISTEMAS:

| | GENERALES | LOCALES | DE CESIÓN |
|-----------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| RED VIARIA | m2 | 9.019 m ² | 9.019 m ² |
| ESPACIOS LIBRES | m2 | 3.014 m ² | 3.014 m ² |
| EQUIPAMIENTOS | m2 | 2.664 m ² | 2.664 m ² |
| TOTALES | m2 | 14.697 m² | 14.697 m² |

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Reconversión de la bolsa de suelo industrial en el remate sur de Avenida El Ferial

Facilitar la conexión con los nuevos sectores previstos por el plan.

Obtención de suelo para espacios libres, equipamientos y viarios locales.

ESQUEMA (S/E)



| | |
|---------------|------------------------------|
| PLANEAMIENTO: | Plan General |
| INICIATIVA: | privada |
| GESTIÓN: | Proyecto de Actuación |

OBSERVACIONES:

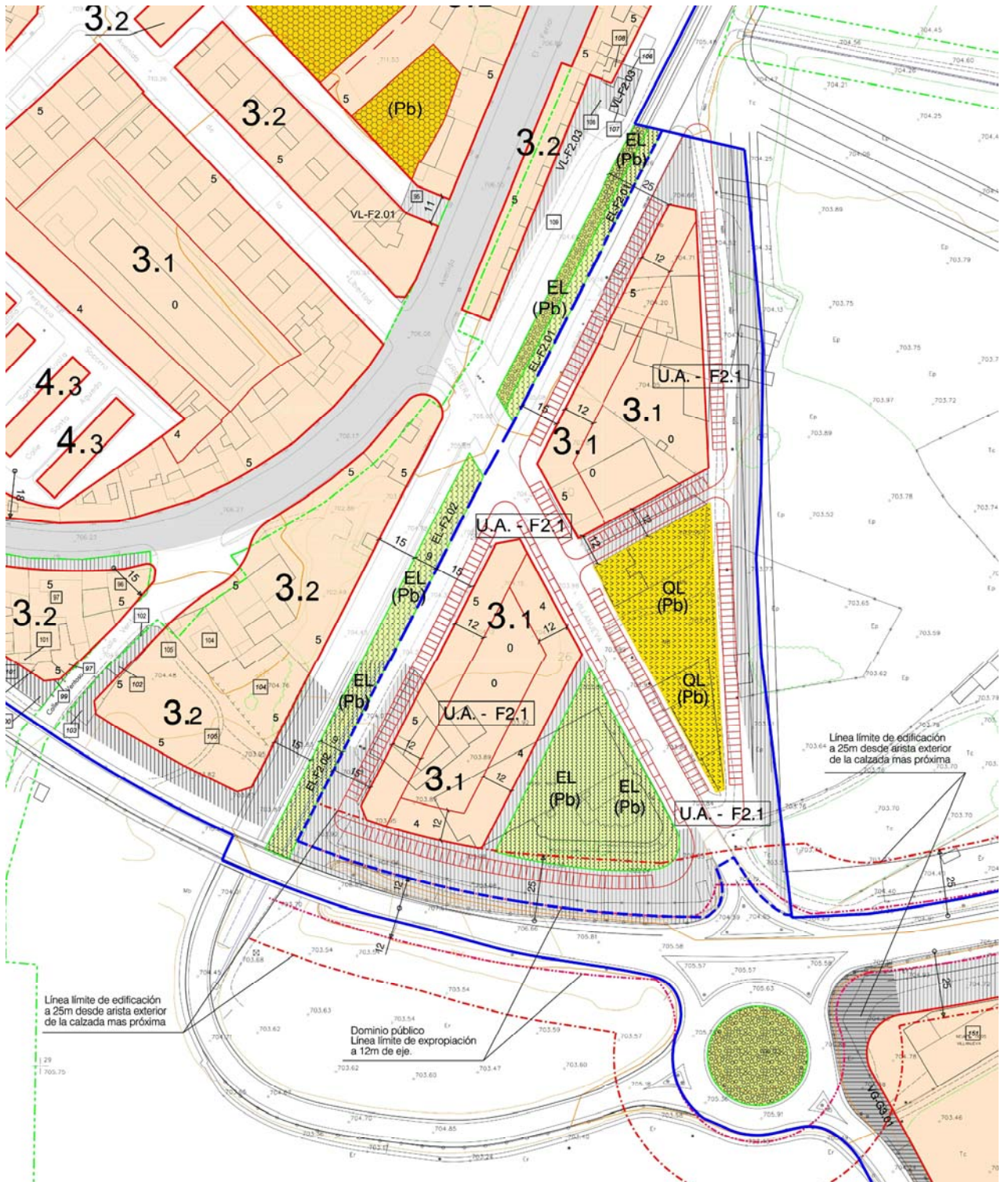
Norma zonal 3.1. Edificación en Manzana Cerrada con patio de manzana y un fondo máximo de 12 metros.

Número indicativo de viviendas, 176 colectivas.

El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá prever dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 m² construibles del uso predominante: 176 plazas.

El espacio libre se ajardinará con plantación al menos en el 75% de su superficie. Deberá respetarse en cualquier caso la servidumbre de la línea de edificación según lo dispuesto en la ley 25/1988, de Carreteras y en la ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León, quedando prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

PLANO DE DETALLE DE LA ACTUAL UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1



2.3.2. EVALUACION DE LA DOTACION EXISTENTE DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se ha realizado un estudio pormenorizado de la dotación de plazas de aparcamiento que existen en la actualidad en el entorno del ámbito de actuación de la U.A.-F2.1, concretamente en la avenida Vía del Canal, la avenida del Ferial, La calle la Libertad, la calle Ventosa, la calle Doctor Martino y la carretera de Villanueva de Azoague, para poder realizar una evaluación de las plazas de aparcamiento existen en la actualidad con relación a las viviendas y los establecimientos comerciales que existen en éste entorno.

Para realizar dicho estudio se han contado las plazas de aparcamiento exteriores que existen en las citadas vías públicas y se han contabilizado las viviendas que existen en dicho entorno, así como la superficie de los establecimientos comerciales existentes.

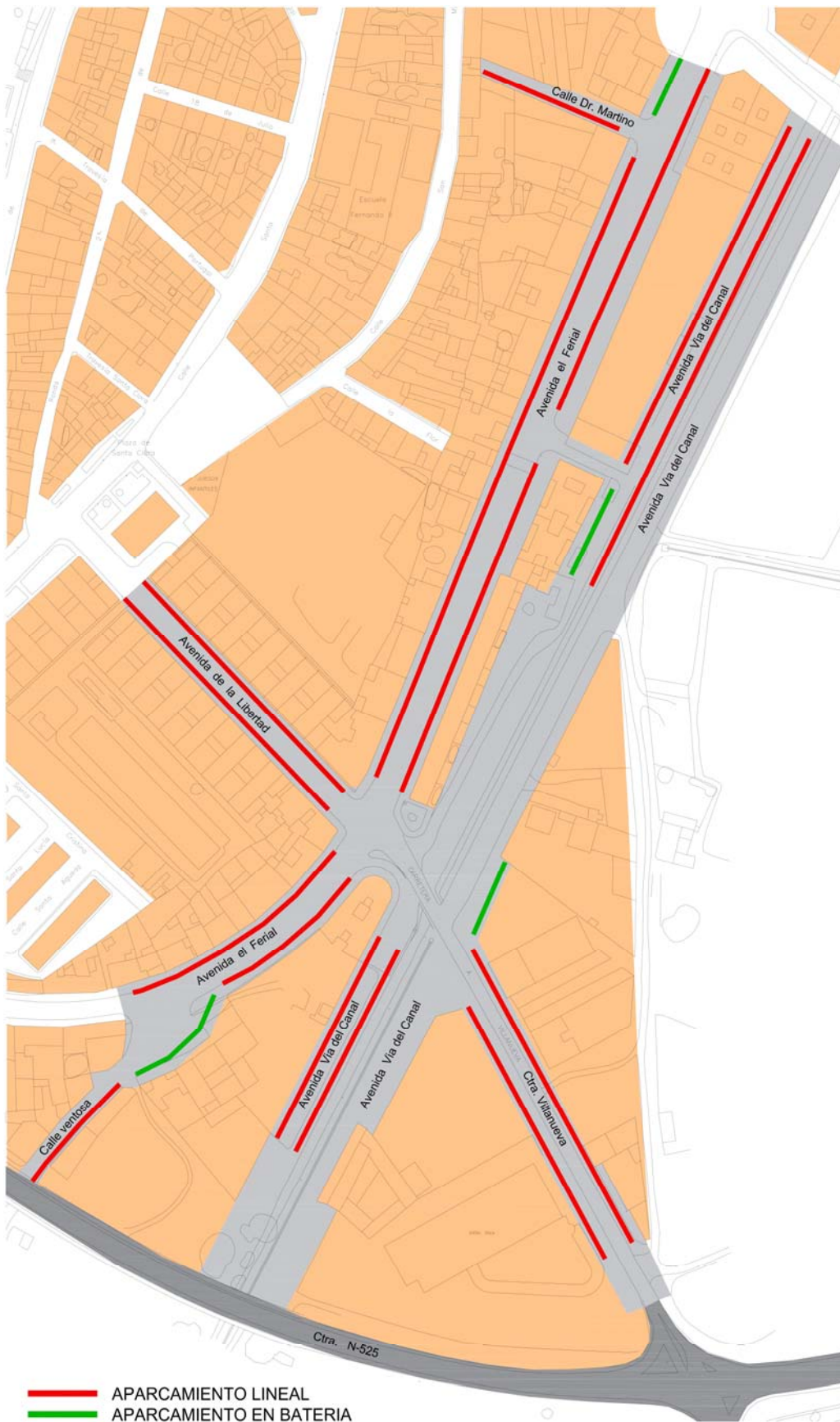
CUADRO DESCRIPTIVO DE LA DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

| VIA URBANA | NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DE USO PUBLICO EXISTENTES (1) | SUPERFICIE DE VIVIENDAS EXISTENTE CONSIDERANDO UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA POR VIVIENDA DE 100M2 (2) | SUPERFICIE DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES (3) | NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DE USO PUBLICO SEGÚN EL RUCyL 50% de ((2) + (3)) |
|-----------------------------|--|--|--|--|
| C/ LA LIBERTAD | 46 | 28.200 | 580 | |
| AVDA. EL FERIAL | 151 | 43.100 | 12.180 | |
| AVDA. VIA DEL CANAL | 128 | 4.500 | 2.298 | |
| C/ VENTOSA | 26 | 500 | 580 | |
| CTRA. VILLANUEVA DE AZOAGUE | 48 | 500 | 5.092 | |
| C/ DOCTOR MARTINO | 11 | 0 | 1.674 | |
| TOTAL | 410 | 76.800 | 22.404 | 497 |

Según el art. 104.1.a) del RUCyL, sería necesario disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos la mitad de uso público. Analizada la zona se computan un total de 768 viviendas, estimando una superficie construida de unos 100 metros cuadrados por vivienda tendríamos unos 76.800 m² de uso vivienda. Por otra parte, en el área examinada existe una superficie comercial de 22.404 m². La suma de ambos usos alcanza un total de 99.204 m² construidos. Aplicando lo establecido en el art. 104.1.a) del RUCyL le correspondería 993 plazas de aparcamiento de las que la mitad, 497 serían de uso público.

A la vista del cuadro anterior se concluye que la dotación existente de plazas de aparcamiento de uso público, 410 plazas de aparcamiento, es inferior a la que fija el RUCyL de 497 plazas de aparcamiento, por lo que a todos los efectos el entorno próximo de ámbito de la U.A.-F2.1 está claramente infradotado de plazas de aparcamiento de uso público, teniendo una déficit evidente respecto de los estándares marcados por el citado reglamento, por lo que cualquier actuación que supusiera el incremento de plazas de aparcamiento de uso público sería de interés público general

Se aporta a continuación un Plano del entorno objeto de éste estudio, con la situación de las plazas de aparcamiento que hay en cada calle del mismo.



MEMORIA VINCULANTE

3. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

3.1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACION PUNTUAL

La presente Modificación Puntual, Modificación nº 10, del P.G.O.U. de Benavente tiene como objetivos principales:

1.- Dar respuesta a la demanda de suelo comercial en edificio exclusivo, para lo cual se plantea crear una nueva Norma Zonal 8. Comercial, que defina y regule los parámetros urbanísticos que sean necesarios cumplir para el desarrollo de éste tipo de establecimientos comerciales. Cabe destacar que con el actual PGOU de Benavente para poder desarrollar una superficie comercial en edificio exclusivo habría que tramitar un Plan Especial con el consiguiente retraso por la tramitación administrativa y con un incremento de costes por los plazos necesarios en dicha tramitación.

2.- Generar nuevas plazas de aparcamientos en la zona, objeto de la presente Modificación Puntual, que resuelva la escasez de plazas de aparcamiento en el entorno de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.

Para conseguir los anteriores objetivos se plantean las siguientes propuestas:

1.- La división de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 en dos unidades de 2 sectores. Por una parte, la zona SUR-OESTE, definida por viales con forma triangular que sería la U.A.-F2.1.1 y por otra la zona NOR-ESTE, también definida por viales y de forma triangular, que sería la U.A.-F2.1.2 con la intención de que se puedan desarrollar independientemente ambas unidades con una mayor facilidad al ser menos propietarios y tener menos extensión superficial en cada una de ellas. Resolviendo el problema que esa zona tiene de degradación y obsolescencia, concretamente en la U.A.-F2.1.1.

2.- Modificar el Uso Residencial Predominante existente en la U.A.-F2.1, en una de las nuevas Unidades de Actuación, concretamente en la U.A.-F2.1.1 para convertirlo en Uso Terciario Comercial Predominante con dotación de Aparcamiento que dé respuesta a la demanda de suelo comercial y resuelva los problemas de carencia de plazas de aparcamiento que en la actualidad existe en la zona.

3.- Crear una nueva Norma Zonal Comercial (NORMA ZONAL 8) que recoja el desarrollo y la gestión del suelo comercial en edificio exclusivo con aparcamiento, dando respuesta rápida a los problemas de tramitación que en la actualidad existen al no haber una Norma Zonal Comercial en el planeamiento vigente, lo que obliga a redactar en cada caso un Plan Especial de Cambio de Uso, para subsanar ésta carencia del P.G.O.U. vigente.

3.2. JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y NECESIDAD

El municipio de Benavente sufre en la actualidad una situación económica adversa debido al cierre de las empresas de mayor número de trabajadores, fruto de la crisis económica que vive el país y que, en este caso concreto, se ve aumentada por ser un núcleo urbano dependiente de una comarca sobre la que pivota económicamente y que en la actualidad se encuentra con un problema de envejecimiento y por tanto de mayor dependencia económica y social, y sobre la que en la actualidad no existen proyectos económicos dinamizadores.

Es objetivo del P.G.O.U. de Benavente, en su Memoria Vinculante, la ampliación y mejora de la calidad de la oferta terciaria de la ciudad y del conjunto de su comarca, manteniendo y reforzando el papel de cabecera comarcal del municipio. Así como activar económicamente el municipio con políticas que fomenten la implantación de empresas que consoliden población y

que generen una economía dinamizadora para habitantes del municipio y de la comarca.

Por otra parte, la administración autonómica de Castilla y León constata con los datos demográficos, económicos y sociales la necesidad y conveniencia de apoyo de actuaciones que se dirijan a fomentar la creación de empleo y la actividad económica en la comarca de Benavente.

Así mismo se ha constatado que en la zona próxima a ésta parcela, concretamente en la avenida del Ferial y la calle Libertad, existe un problema de escasez de plazas de aparcamiento de vehículos de los residentes de la zona lo que provoca abundantes atascos y aparcamientos en doble fila, aportando problemas circulatorios, provocados porque los numerosos edificios residenciales colectivos y los establecimientos comerciales existentes carecen de aparcamiento privado dentro de sus parcelas.

La presente Modificación Puntual del P.G.O.U. de Benavente surge de la sociedad mercantil INVERSIONES SERVIRENT S.L., que como promotora de establecimientos comerciales, en edificio exclusivo, por toda España, ha constatado que una vez desarrolladas las actuaciones comerciales los municipios obtienen un incremento de la actividad económica y como consecuencia se incrementa el número de empadronamientos y se regeneran determinadas zonas que estaban destinadas a una mayor degradación urbana por falta de iniciativas de fomento de la economía.

La generación de la parcela con uso Terciario Comercial con Aparcamiento en una de las Unidades de Actuación resultantes, concretamente en la U.A.-F2.1.1 conlleva la creación de puestos de trabajo directos e indirectos, así como se erige en locomotora de la zona, posibilitando la regeneración urbana del entorno desde varios aspectos: afluencia de público, obtención de fondo de comercio que atraiga nueva inversiones, apertura de nuevos comercios que complementen la oferta comercial y creación de plazas de aparcamiento que resuelvan, al menos parcialmente, los problemas de aparcamiento que en la actualidad existen en la zona.

Por otro lado, se consigue la transformación de los terrenos de unas instalaciones obsoletas y cerradas en la actualidad (almacén de materiales de construcción y fábrica de tripas) en otra actividad comercial con mucho atractivo comercial, que generará nuevas sinergias de empleo, conllevando la regeneración de una zona obsoleta con peligro de degradación que podría llegar a afectar al deterioro del entorno de la citada actuación.

Así mismo, se pretende la Modificación Puntual para dotar al Plan General de Ordenación Urbana de Benavente de una Normativa que permita y desarrolle el uso Terciario Comercial con Aparcamiento, y de ésta manera desarrollar dichas iniciativas con una tramitación directa, evitando gastos innecesarios a los promotores de éstas iniciativas y por consiguiente a la administración municipal y autonómica al reducir las tramitaciones administrativas para todos los intervinientes en las mismas, con lo que conlleva de ahorro económico.

De esta forma se podrá solucionar el problema de degradación progresiva que existe en la zona SUR-OESTE de la Unidad de Actuación, al ubicar una superficie comercial que active el crecimiento y dinamice la zona, resolviendo en parte los problemas de escasez de aparcamiento que en la actualidad existe, tanto para los residentes como para los usuarios generando un mayor bienestar en el área intervenida. Esta Modificación Puntual modifica el Uso Predominante en una de las Unidades de Actuación resultantes, no teniendo carácter estructural.

La Modificación Puntual no desafecta suelos de uso público, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes. Tampoco tiene por objeto calificar nuevos suelos a uso residencial. Así mismo no tiene incidencia alguna en la Ordenación del Territorio, ya que no se aumenta el número máximo de viviendas ni la superficie edificable. No tiene, por tanto, incidencia en el sistema de ciudades, sistema de equipamientos,

infraestructuras o servicios supramunicipales ni en los recursos naturales básicos. Al igual que no modifica el sistema de comunicaciones y transporte.

Los principios fundamentales que justifican la presente Modificación Puntual del PGOU de Benavente son los siguientes:

1. La necesidad de dotar al vigente P.G.O.U. de Benavente de una Normativa Comercial que permita el desarrollo de establecimientos comerciales en edificio exclusivo con aparcamiento sin dilaciones administrativas y que consigan la eficiencia en su tramitación, ahorrando costes a todos los intervinientes en el desarrollo de las actuaciones comerciales.
2. La necesidad de revitalizar y activar una zona degradada y sin actividad en la actualidad del municipio de Benavente, desarrollando un establecimiento comercial en edificio exclusivo con aparcamiento que genere beneficios y puestos de trabajo de forma directa a corto plazo dentro del municipio y resuelva, a su vez, la escasa dotación de aparcamientos existentes en la zona.
3. La conveniencia de realizar un urbanismo coherente con los tiempos que corren a través del espíritu presente en todas las leyes e instrumentos de planeamiento, por los que se debe buscar en las actuaciones tanto la sostenibilidad como la calidad de vida de los consumidores finales.

Desde la propuesta de la Modificación del PGOU de Benavente que realizamos, entendemos que existe la necesidad y conveniencia de ésta Modificación Puntual, que tendrá como finalidad la ordenación del sector de manera lógica y coherente con las nuevas formas de vida de los residentes y usuarios futuros, tanto de Benavente como de la comarca.

3.2. JUSTIFICACION DE SU INTERES PÚBLICO Y SOCIAL

Con relación a la justificación del interés público y social de la presente Modificación Puntual se indican las siguientes consideraciones:

Tal como establece el artículo 34 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León con relación a la ordenación urbana, el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, de conformidad con las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y con la situación del municipio en concreto en el área de influencia de centros comarcales que precisan la previsión ordenada en su entorno de suelo residencial.

Se entiende que con ello el término municipal de Benavente puede participar de la resolución de las necesidades de suelo residencial, la localización de Equipamientos, reservas de Espacios Libres de Uso Público y demás Dotaciones Urbanísticas que genera el crecimiento urbanístico, así como de la participación de la actividad urbanística pública correspondiendo al Ayuntamiento el 10 por ciento del aprovechamiento medio del sector, de modo que sirvan a la población residente sin perjuicio de que su carácter público, (en uso y dominio), constituye una aportación más al patrimonio municipal que como consecuencia de la acción urbanística beneficia a los intereses generales.

Es objetivo de la Modificación Puntual, la simplificación en Gestión Urbanística y la aparición de una nueva Norma Zonal Comercial en el P.G.O.U., facultando a los actores económicos y sociales la puesta en disposición de suelo urbano comercial en las condiciones adecuadas y exigibles, junto con la aportación a la colectividad de suelo para sistemas generales, equipamientos, cesiones de aprovechamiento y viviendas de protección, es en si mismo sobrado y suficiente acreditación de interés público.

Justificación pormenorizada:

La Modificación Puntual, al no incrementar el aprovechamiento, no requiere de un incremento o mejora de las dotaciones. El establecimiento comercial resulta un área comercial de referencia al situarse en una zona residencial.

La presente Modificación del PGOU tiene por objeto la inclusión de un uso Terciario Comercial con aparcamiento y la identificación y solución de los problemas y desajustes en la ordenación general y pormenorizada completa que se produce en el planeamiento vigente, en aras de mejorar la estructura urbana del sector en sí y de la relación con la estructura urbana del municipio, siempre al amparo del RUCyL.

De manera puntual, y como consecuencia de la situación económica existente, y por tanto con carácter excepcional, resulta oportuno proceder a rectificar determinados aspectos del P.G.O.U. que favorezcan el desarrollo de las actuaciones, bajo determinadas condiciones, para la consideración de un uso Terciario Comercial.

La modificación de la Unidad de Actuación se considera lógica y coherente, siendo adecuada por su situación estratégica, como remate de la zona oeste del municipio, en su conexión con la comarca de los Valles, primer acceso de entrada para los habitantes de la comarca que acceden desde la N-525 a través del acceso existente colindante con la actuación que nos ocupa. El interés general se encuentra por tanto, más en acercar los bienes de consumo de primera necesidad, como son los servicios urbanos, al mayor número de ciudadanos y con la mejor accesibilidad, cuestión que se da en nuestro ámbito debido a su posición desde la primera entrada al municipio de Benavente desde la carretera de los valles.

El interés general y el mandato legal, responden al Interés Público Municipal plasmado en el documento del Plan General de Ordenación actualmente vigente, y al deber de cumplimiento de las leyes establecidas, analizando los mayores beneficios sociales, para el desarrollo urbano del Municipio y sus ciudadanos.

El interés público y social del desarrollo que se propone en la Unidad UA-F2.1.1. se acredita además:

- Al dotar a la normativa municipal de Benavente de una norma Zonal Comercial propia (carente en el actual P.G.O.U.) que agilice todos los trámites que en la actualidad se alargan por la exigencia de redactar Planes Especiales de Cambio de Uso, al no existir en la normativa vigente la citada Norma Zonal Comercial.

- Por el hecho de que se resolverán parte de los problemas de falta de plazas de aparcamiento que existen en la zona próxima, mejorando la calidad de vida de los habitantes de la zona y de los que visiten la misma. Con el desarrollo de ésta Modificación Puntual se generarán 100 plazas de aparcamiento de uso público en la U.A.-F2.1.1 y 165 plazas de aparcamiento de uso público en la U.A.-F2.1.2, lo que arroja un total de 265 plazas de aparcamiento de uso público, según se justifica en el punto 5.2. Estudio de la Dotación Prevista de Plazas de Aparcamiento, por lo que se considera suficientemente acreditado su interés público general.

3.3. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL AMBITO

En la Unidad de Actuación U.A-F2.1 existen dos zonas claramente diferenciadas:

- Una zona triangular NORTE-ESTE, que se corresponderá con la U.A.-F2.1.2 en la que se encuentran en la actualidad varias viviendas habitadas y varios negocios en pleno funcionamiento, lo que hace que no se considere que se pueda desarrollar de forma inmediata al existir actividad comercial y residencial en la zona.

- Y otra zona, la zona triangular SUR-OESTE, que se corresponderá con la U.A.-F2.1.1, en donde no hay ningún negocio en funcionamiento ni ninguna vivienda construida, por lo que de cara a

desarrollar la citada Unidad parece evidente que una división material de la Unidad de Actuación definida en el PGOU de Benavente, haría posible un desarrollo inminente de ésta zona, por la situación de inactividad que la misma mantiene en la actualidad. La superficie que comprende la presente Modificación Puntual se encuentra en estado de abandono con una total inactividad económica y con una degradación constatable del entorno próximo lo que unido a una excelente situación estratégica, con acceso directo desde la N-525 (carretera de acceso habitual por los habitantes de la comarca de Benavente), hace adecuada la elección de éste ámbito para la implantación un establecimiento comercial con aparcamiento que se planifica en ésta Modificación Puntual.

3.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE SUELO URBANO

Como se ha indicado anteriormente, la Unidad de Actuación que se pretende dividir cumple con los requisitos de suelo urbano, contando con accesos rodados o integrado en la malla urbana, servicio de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica, cumpliendo, de esta manera los requisitos del artículo 23 del RUCyL para ser considerado suelo urbano.

Por otro lado, dado que la división material de la Unidad de Actuación no supondrá un incremento de edificabilidad, las dotaciones de cálculo para las infraestructuras serán válidos, y no será necesario un refuerzo o incremento alguno de las mismas o de los sistemas generales de infraestructuras del municipio.

De igual forma, al dividir ésta Unidad de Actuación en dos, ambas Unidades mantienen las mismas condiciones de dotación urbanísticas que en la Unidad Inicial, no perjudicando en ningún caso a ninguna de las dos resultantes, por lo que se considera viable su división, cumpliendo los requisitos del RUCyL., según se justificará en 5.1. Estudio Comparativo de los Parámetros Existentes y Propuestos.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico hay que puntualizar que en ningún caso se incrementa la densidad residencial de las unidades de Actuación Resultantes, y no se disminuyen los espacios dedicados a Espacios Libres y Equipamientos. Por lo que se cumplen los requerimientos que para éste tipo de modificaciones establece el RUCyL.

Por una parte en la U.A.-F2.1.1 se modifica el Uso Predominante Residencial a Uso Predominante Terciario Comercial, no superando la edificabilidad anterior, y en consecuencia, no se prevén mayores dotaciones de equipamiento y zonas verdes, aunque sí se aumentan las plazas de aparcamiento, como criterio de la actuación. Además se solventa el déficit de parcelas terciarias en esta zona, siendo ésta una zona con un gran número de viviendas. La zona SUR-OESTE tiene entidad suficiente para albergar el uso Terciario Comercial en edificio exclusivo, mejorando sustancialmente la creación de ciudad, ya que este tipo de parcela permite el establecimiento de negocios básicos que suponen un "equipamiento" más de la trama urbana.

Por otra parte, en la U.A.-F2.1.2 no se modifican la superficie de los Usos, ni las dotaciones de Espacios Libres ni Equipamientos, quedando las mismas dotaciones en función del aprovechamiento medio existente en la U.A.-F2.1 inicial, afectado a la superficie resultante después de la división de la Unidad de Actuación.

3.5. JUSTIFICACION DEL ARTICULO 169.3 DEL RUCyL

La presente Modificación no reconsidera totalmente la Ordenación General del PGOU de Benavente, ni supone incremento alguno en el número de viviendas o en el aprovechamiento urbanístico, exclusivamente se ciñe a un ámbito muy concreto del término municipal, por lo que no se encuentra en ninguno de los supuestos del artículo 168.1, por lo que no se considera Revisión de planeamiento.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 169.3 del RUCyL la modificación de cualquier instrumento de planeamiento debe:

a) Contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad: En el punto siguiente (4. Determinaciones de Ordenación) se establecen.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar sus determinaciones y los cambios que se produzcan en las determinaciones vigentes:

- Documento I Memoria (Informativa y vinculante) donde se justifica la conveniencia y el interés público (puntos 3.2 y 3.3), se identifica y justifica las determinaciones del instrumento que se alteran (puntos 5 y 7) y se analiza la influencia sobre el modelo territorial (punto 7) de la presente Modificación.

- Documento II Planos, donde se incluyen la Ficha de la Unidad de Actuación UA-F2.1 y los planos vigentes del PGOU que se modifican y la nueva Ficha de la Unidad de la Unidad de Actuación UA-F2.1.1. y UA-F2.1.2. y los planos de calificación que se modifican del P.G.O.U.

4. DETERMINACIONES DE ORDENACION

4.1. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

De acuerdo al artículo 86 del RUCyL, los Planes Generales de Ordenación Urbana y por analogía la presente Modificación, deben establecer la ordenación general del ámbito, en este caso concreto:

- Clasificación del suelo: Urbano No Consolidado. Se mantiene la misma clasificación para las dos Unidades de Actuación resultantes, con la obligación de no disminuir los parámetros urbanísticos de la Unidad de Actuación Inicial.

- Sistemas Generales: Se mantienen los de la Unidad de Actuación Inicial, no disminuyendo los mismos en las Unidades de Actuación resultantes.

- Parámetros de Ordenación General para cada sector: Las Unidades de Actuación resultantes cumplen la condición de racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes, procurando incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística, como es nuestro caso. Además se fija:

- El Uso predominante, compatibles y prohibidos,
- El plazo para establecer la Ordenación Detallada con un máximo de ocho años,
- La edificabilidad máxima de los usos privados,
- El índice de Variedad de uso,
- El índice de Integración social,
- La Densidad máxima y mínima de población
- Los números máximo y mínimo de viviendas edificables para cada sector,
- El índice de variedad Tipológica.

Se definen, así mismo, la Reserva para viviendas con protección pública entre el 30 y el 80 por ciento de la edificabilidad residencial del sector.

4.2 DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

La Ordenación Detallada, según el art. 101 del RUCyL, comprende

- La Calificación urbanística(art. 94, con las especialidades del art. 103)
- Los sistemas Locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, y equipamientos públicos(art. 95, con las especialidades de los art. 104, 105, 106 y 106 bis)
- La determinación del aprovechamiento medio(art. 107)
- La delimitación de la unidad de actuación (art. 108)
- Los usos fuera de ordenación(art. 98)
- Los plazos para cumplir los deberes urbanísticos(art. 99)
- Las áreas de tanteo y retracto (art. 100).

5. MODIFICACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1

Se aporta la ficha de la U.A.-F2.1 actual:

TEXTO REFUNDIDO. APROBACIÓN DEFINITIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

| FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN | |
|------------------------------|--|
| DENOMINACIÓN: | Remate Sur Avenida El Ferial U.A.-F2.1 |
| LOCALIZACIÓN PLANO Nº: | 3 Hoja nº: F2, F3, G2 y G3 |
| SUPERFICIE TOTAL: | 32.259 m ² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 17.635 m ² |
| USO PREDOMINANTE: | residencial |
| USOS COMPATIBLES: | terciario |
| USOS PROHIBIDOS: | resto |
| ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: | 80% residencial VL; 10% residencial VPP; 10% terciario |
| ÍNDICE DE OCUPACIÓN: | 50 vivi/ha máx; 35 viv/ha min |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,527536 |

DOTACIONES DE SISTEMAS:

| | GENERALES | LOCALES | DE CESIÓN |
|-----------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| RED VIARIA | m2 | 9.019 m ² | 9.019 m ² |
| ESPACIOS LIBRES | m2 | 3.014 m ² | 3.014 m ² |
| EQUIPAMIENTOS | m2 | 2.664 m ² | 2.664 m ² |
| TOTALES | m2 | 14.697 m² | 14.697 m² |

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Reconversión de la bolsa de suelo industrial en el remate sur de Avenida El Ferial

Facilitar la conexión con los nuevos sectores previstos por el plan.

Obtención de suelo para espacios libres, equipamientos y viarios locales.

ESQUEMA (S/ E)



| | |
|---------------|-----------------------|
| PLANEAMIENTO: | Plan General |
| INICIATIVA: | privada |
| GESTIÓN: | Proyecto de Actuación |

OBSERVACIONES:

Norma zonal 3.1. Edificación en Manzana Cerrada con patio de manzana y un fondo máximo de 12 metros.

Número indicativo de viviendas, 176 colectivas.

El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá prever dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 m² construibles del uso predominante: 176 plazas.

El espacio libre se ajardinará con plantación al menos en el 75% de su superficie. Deberá respetarse en cualquier caso la servidumbre de la línea de edificación según lo dispuesto en la ley 25/1988, de Carreteras y en la ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León, quedando prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

De acuerdo a la Sección 4ª del Capítulo II del Título II (artículos del 101 al 108) del RUCyL, los Planes Generales de Ordenación Urbana y por analogía la presente Modificación, deben establecer la Ordenación Detallada del suelo urbano no consolidado, en este caso concreto:

- Calificación urbanística: Se establece la división de la Unidad de Actuación de acuerdo a la normativa establecida en la actual Unidad de Actuación U.A-F2.1, por tanto, se califica la zona SUR-OESTE, UNIDAD U.A.-F2.1.1, como Terciario Clase B Comercial y la zona NORTE-ESTE, UNIDAD U.A.-F2.1.2, como Residencial.

| PARAMETRO | UNIDAD U.A.-F2.1.1 | UNIDAD U.A.-F2.1.2 |
|------------------------|--|--|
| Superficie Total | 14.683 m ² | 17.576 m ² |
| Edificabilidad Máxima | 3.333,33 m ² | 9.271,97 m ² |
| Uso Predominante | Terciario Clase B Comercial | Residencial |
| Uso Compatible | Garaje-Aparcamiento | Terciario |
| Usos Prohibidos | el resto | el resto |
| Indice Variedad de Uso | 90% Terciario Clase B Comercial 10% Garaje-Aparc. | 60% residencial VL; 30% residencial VPP; 10% terciario |
| Indice de Ocupación | --- | 50 viv/ha máx; 35 viv/ha min |
| Aprovechamiento Medio | 0,2097 | 0,4826 |

Por tanto, en se divide la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 en 2 Unidades distintas, una de 14.683,00 m² y otra de 17.576,00 m².

5.1. ESTUDIO COMPARADO DE PARAMETROS URBANISTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

La actual Unidad de Actuación existente en el P.G.O.U. de Benavente, tiene los siguientes parámetros urbanísticos:

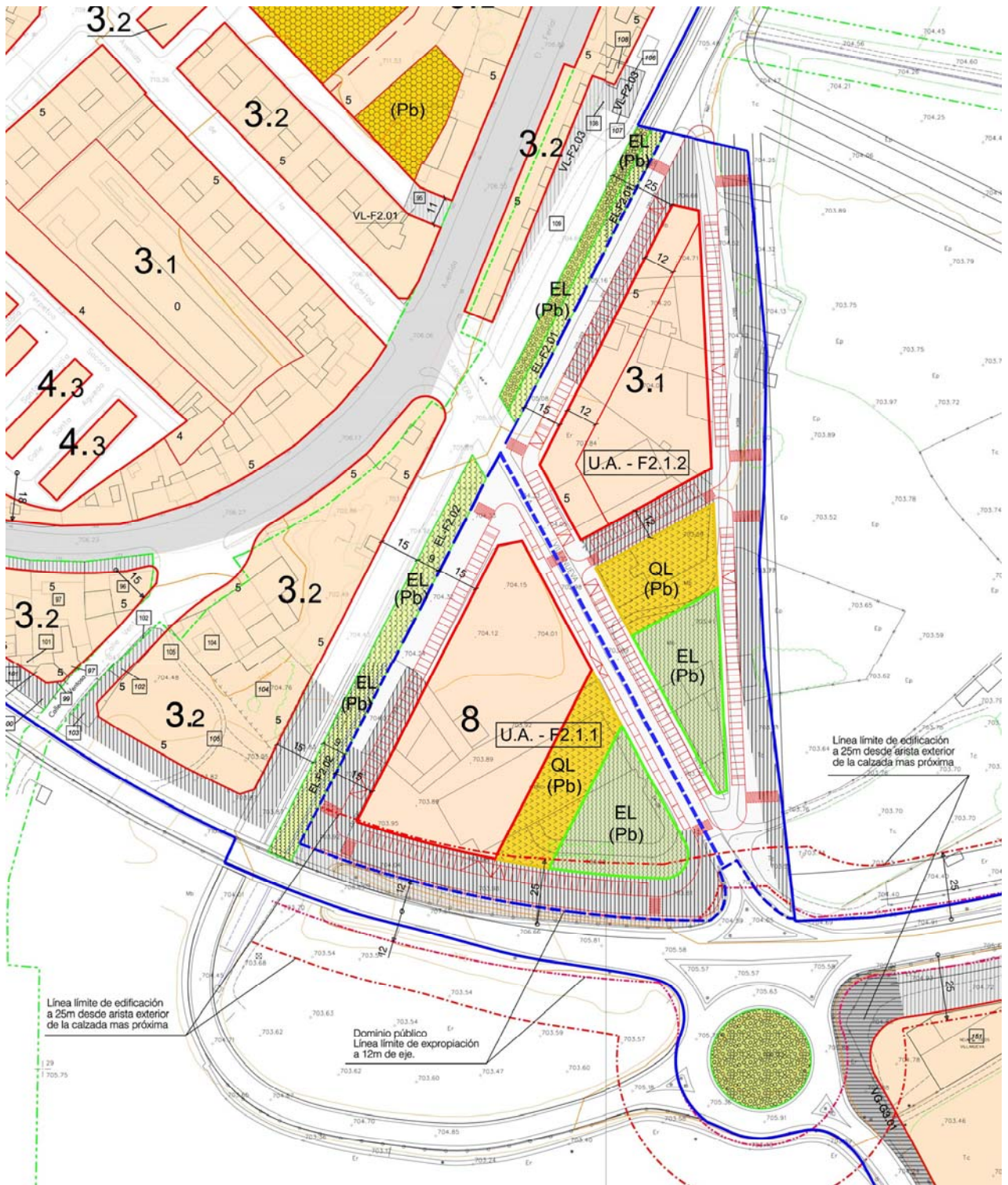
| FICHA UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1 | |
|---------------------------------------|--|
| Superficie Total | 32.259 m ² |
| Edificabilidad Máxima | 17.635 m ² |
| Uso Predominante | residencial |
| Uso Compatible | terciario |
| Usos Prohibidos | el resto |
| Indice Variedad de Uso | 80% residencial VL; 10% residencial VPP; 10% terciario |
| Indice de Ocupación | 50 viv/ha máx; 35 viv/ha min |
| Aprovechamiento Medio | 0,527536 |
| DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES | |
| Red Viaria | 9.019 m ² |
| Espacios Libres | 3.014 m ² |
| Equipamientos | 2.664 m ² |
| Totales | 14.697 m ² |

Se aportan los parámetros urbanísticos de las nuevas U.A.-F2.1.1 y U.A.-F2.1.2 :

| UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1.1 | |
|--|-----------------------------------|
| Superficie Total | 14.683,00 m ² |
| Edificabilidad Máxima | 3.333,33 m ² |
| Uso Predominante | Terciario Clase B Comercial |
| Uso Compatible | Garaje-Aparcamiento |
| Usos Prohibidos | el resto |
| Indice Variedad de Uso | 90% Terciario 10% Aparcamiento |
| Indice de Ocupación | --- |
| Aprovechamiento Medio | 0,2097 |
| DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES | |
| Red Viaria | 4.018,00 m ² |
| Espacios Libres | 1.623,20 m ² |
| Equipamientos | 1.390,80 m ² |
| Totales | 7.032,00 m ² |

| UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1.2 | |
|--|---|
| Superficie Total | 17.576 m ² |
| Edificabilidad Máxima | 9.271,97 m ² |
| Uso Predominante | residencial |
| Uso Compatible | terciario |
| Usos Prohibidos | el resto |
| Indice Variedad de Uso | 60,00% residencial VL; 30,00% residencial VPP; 10% Terciario |
| Indice de Ocupación | 50 viv/ha máx; 35 viv/ha min |
| Aprovechamiento Medio | 0,4827 |
| DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES | |
| Red Viaria | 5.001,00 m ² |
| Espacios Libres | 1.390,80 m ² |
| Equipamientos | 1.273,20 m ² |
| Totales | 7.665,00 m ² |

Se aporta documentación gráfica de las dos nuevas Unidades de Actuación:



Según los cuadros anteriores se puede comprobar cómo los parámetros urbanísticos no se ven disminuidos en ningún caso, no contraviniendo las directrices del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente para ésta Unidad de Actuación. Se adjunta cuadro explicativo de los mismos:

| PARAMETRO | NUEVA UNIDAD U.A.-F2.1.1 | NUEVA UNIDAD U.A.-F2.1.2 | UNIDAD INICIAL U.A.-F2.1 |
|---------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| Superficie Total | 14.683 m ² | 17.576 m ² | 32.259 m ² |
| Edificabilidad Máxima | 3.333,33 m ² | 9.271,97 m ² | 17.635 m ² |
| Uso Predominante | Terciario Clase B Comercial | Residencial | Residencial |
| Uso Compatible | Garaje-Aparcamiento | Terciario | Terciario |
| Usos Prohibidos | el resto | el resto | el resto |
| Indice Variedad de Uso | 90% terciario 10% Garaje-Aparc. | 60% residencial VL; 30% residencial VPP; 10% terciario | 80% residencial VL; 10% residencial VPP; 10% terciario |
| Indice de Ocupación | --- | 50 viv/ha máx; 35 viv/ha min | 50 viv/ha máx; 35 viv/ha min |
| Aprovechamiento Medio | 0,2097 | 0,4827 | 0,527536 |
| EDIFICABILIDAD USOS | | | |
| Uso Residencial | --- | 8.344,77 m ² | 15.871,50 m ² |
| Uso Terciario | 3.000,00 m ² | 927,20 m ² | 1.763,50 m ² |
| Uso Garaje-Aparcamiento | 333,33 m ² | ---- | ---- |
| Total Usos | 3.333,33 m² | 9.271,97 m² | 17.635,00 m² |
| DOTACIONES DE SISTEMAS LOCALES | | | |
| Red Viaria | 4.018,00 m ² | 5.001,00 m ² | 9.019,00 m ² |
| Espacios Libres | 1.623,20 m ² | 1.390,80 m ² | 3.014,00 m ² |
| Equipamientos | 1.390,80 m ² | 1.273,20 m ² | 2.664,00 m ² |
| Totales | 7.032,00 m² | 7.665,00 m² | 14.697,00 m² |

Justificación detallada:

-Superficie Total: La suma de las nuevas Unidades de Actuación, 14.683,00 y 17.576,00, da como resultado 32.259,00 m², idéntico a la superficie de la U.A.-F2.1.

-Edificabilidad Máxima: La suma de las edificabilidades de las nuevas unidades de Actuación, 3.333,33 y 9.271,97, da como resultado 12.605,30 m², inferior a la edificabilidad de la U.A.-F2.1 (17.635,00).

- Uso Predominante: Terciario Clase B Comercial, en la U.A.-F2.1.1 y Residencial, en la U.A.-F2.1.2. Se modifica el de la U.A.-F2.1.1, quedando igual el de la U.A.-F2.1.2.

- Usos Compatibles: Garaje Aparcamiento, en la U.A.-F2.1.1 y Terciario, en la U.A.-F2.1.2. Se modifica el de la U.A.-F2.1.1, quedando igual el de la U.A.-F2.1.2.

- Usos prohibidos: El resto. Quedan igual en las dos Unidades de Actuación nuevas a las de la U.A.-F2.1.

- Índice de variedad de uso: Se modifica el de la U.A.-F2.1.1. Se modifica, también, la de la U.A.-F2.1.2 por adaptarse al nuevo RUCyL.

- Índice de ocupación: No se regula en la nueva Unidad de Actuación, U.A.-F2.1.1, quedando igual el de la U.A.-F2.1.2, al de la Unidad de Actuación inicial.

-Aprovechamiento Medio: Se modifica el de la U.A.-F2.1.1, para adaptarlo al futuro uso modificado, y el de la U.A.-F2.1.2, para ajustarlo a los criterios de la ley.

Dotaciones de Sistemas Generales: No existen y por tanto no se modifican.

Dotación de Sistemas Locales:

-Red Viaria: La suma de la red viaria de la U.A.-F2.1.1, de 4.018,00 y la de la U.A.-F2.1.2, de 5.001,00, da como resultado 9.019,00 m², que es idéntica a la superficie de la Red Viaria de la U.A.-F2.1

-Espacios Libres: La suma de los espacios libres de la U.A.-F2.1.1, de 1.623,20 y la de la U.A.-F2.1.2, de 1.390,80, da como resultado 3.014,00 m², que es idéntica a la superficie de la espacios libres de la U.A.-F2.1, según regula el art. 172 del RUCyL.

-Equipamientos: La suma de los equipamientos de la U.A.-F2.1.1, de 1.390,80 y la de la U.A.-F2.1.2, de 1.273,20, da como resultado 2.664,00 m², que es idéntica a la superficie de la Equipamientos de la U.A.-F2.1.

Plazas de aparcamiento: Para la unidad U.A.-F2.1.1 se cumple la dotación de 1 plaza de uso público cada 100 m², exigiendo 34 plazas y para la U.A.-F2.1.2, 93 plazas en función de su edificabilidad.

De acuerdo con art. 7.4.2. de la Memoria Vinculante del P.G.O.U. de Benavente se describen los coeficientes de ponderación según usos y tipologías:

| | COEFICIENTE DE PONDERACIÓN |
|--|----------------------------|
| RESIDENCIAL COLECTIVO CON ALGUN TIPO DE PROTECCION PUBLICA | 0,75 |
| RESIDENCIAL COLECTIVO | 1,00 |
| TERCIARIO COMERCIAL | 0,90 |
| TERCIARIO COMERCIAL USO EXCLUSIVO (1) | 2,50 |
| DOTACIONAL PRIVADO | 0,60 |

(1) Se ha considerado este coeficiente de Ponderación para el caso de Terciario en uso exclusivo de 2,50, al no existir en el P.G.O.U. y cuyo valor se ha obtenido por los estudios de mercado existentes en la zona que se aportan a continuación.

| IDENTIFICACION DE DATOS DE MERCADO DE TERCIARIO COMERCIAL | SUPERFICIE SOLAR (m ²) | SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²) | PRECIO UNITARIO €/m ² | PESO HOMO. (%) | PRECIO HOMO. €/m ² |
|---|------------------------------------|---|----------------------------------|----------------|-------------------------------|
| TR CAÑADA NUEVA APERTURA 2 PARCELA I A-1 49600 BENAVENTE | 4.021,00 | 4.103,00 | 400,00 | 10 | 40,00 |
| AVDA. FEDERICO SILVA MUÑOZ Nº 102 49600 BENAVENTE | 3.482,00 | 3.482,00 | 480,00 | 20 | 96,00 |
| AVDA. FEDERICO SILVA MUÑOZ Nº 68 49600 BENAVENTE | 4.996,00 | 1.785,00 | 600,00 | 10 | 60,00 |
| AVDA. VILLACID PAGO 7203-7204 49600 BENAVENTE | 1.827,00 | 761,00 | 700,00 | 10 | 70,00 |
| AVDA. LEON Nº 71 49600 BENAVENTE | 8.898,00 | 4.141,00 | 468,00 | 50 | 234,00 |
| VALOR PONDERADO DE EDIFICABILIDAD | | | | | 500,00 |

Como el valor de la Edificabilidad de Residencial Colectivo se encuentra en la actualidad en 200,00 €/m² según estudios de mercado recientes, el Coeficiente Ponderado de Terciario Comercial sería de 2,50 (500,00 €/m²), en relación al Residencial Colectivo (1,00).

Vamos a calcular y justificar el Aprovechamiento Medio de la U.A.-F2.1, y de las Unidades de Actuación U.A.-F2.1.1 y de la U.A.-F2.1.2, con los coeficientes de Ponderación definidos en el PGOU y según el cálculo anterior del terciario Comercial.

| COMPROBACION U.A.-F2.1 del art. 73.2.c) | EDIFICABILIDAD x INDICE V. USO x COEF. PONDERACION | TOTAL |
|---|--|--------------------------|
| RESIDENCIAL COLECTIVO VIVIENDA LIBRE | 17.635,00 m ² x 80% x 1,00 | 14.108,00 m ² |
| RESIDENCIAL COLECTIVO VIVIENDA VPP | 17.635,00 m ² x 10% x 0,75 | 1.322,62 m ² |
| TERCIARIO COMERCIAL | 17.635,00 m ² x 10% x 0,90 | 1.587,15 m ² |
| TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA | | 17.017,77 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO | | 0,527536 |

| COMPROBACION U.A.-F2.1.1 del art. 73.2.c) | EDIFICABILIDAD x INDICE V. USO x COEF. PONDERACION | TOTAL |
|---|--|-------------------------|
| TERCIARIO COMERCIAL | 3.333,33 m ² x 90% x 1,00 | 2.999,99 m ² |
| GARAJE APARCAMIENTO | 3.333,33 m ² x 10% x 0,24 | 79,99 m ² |
| TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA | | 3.079,99 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO | | 0,209766 |

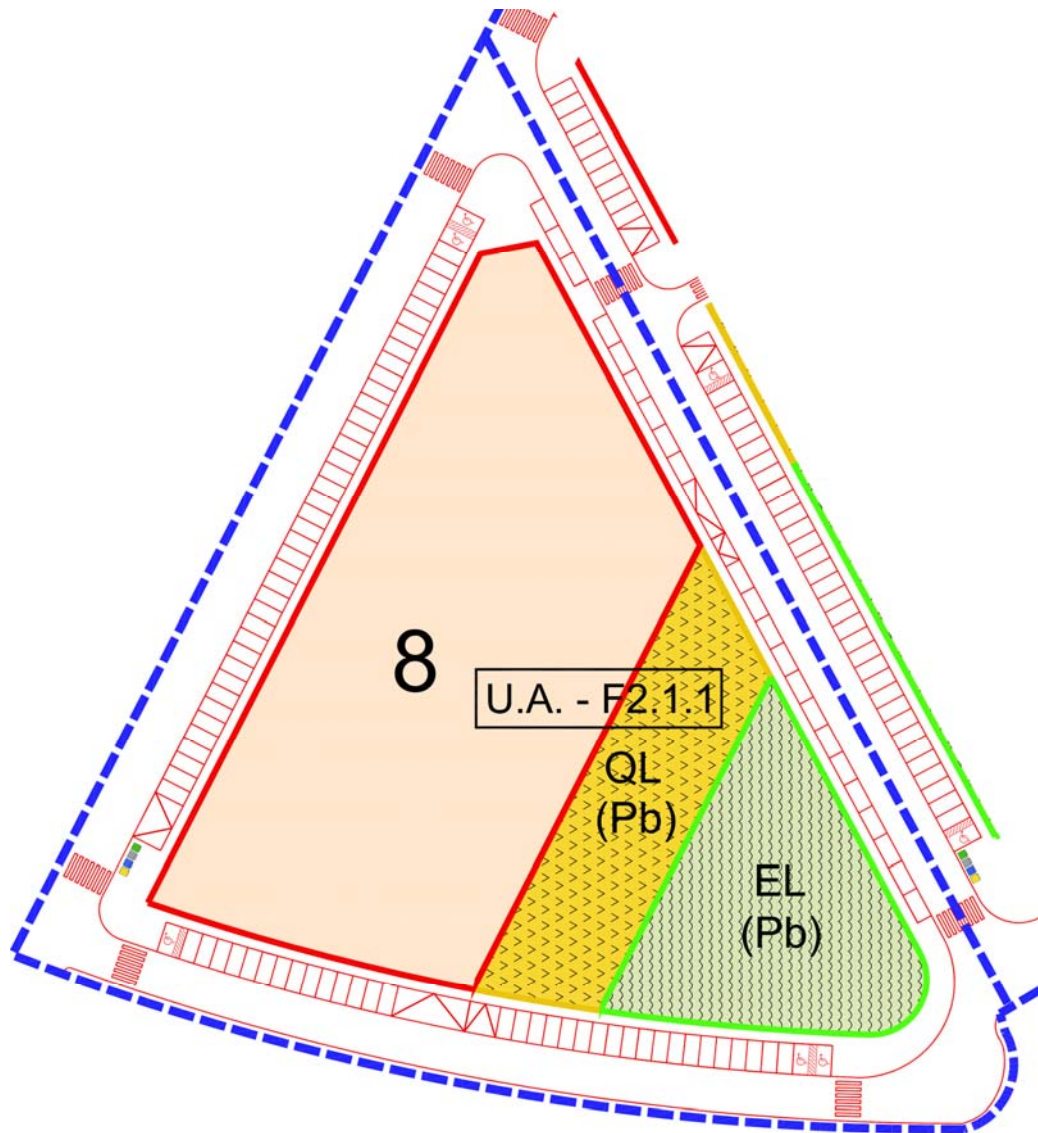
| COMPROBACION U.A.-F2.1.2 del art. 73.2.c) | EDIFICABILIDAD x INDICE V. USO x COEF. PONDERACION | TOTAL |
|--|--|-------------------------|
| RESIDENCIAL COLECTIVO VIVIENDA LIBRE | 9.271,97 m ² x 60% x 1,00 | 5.563,18 m ² |
| RESIDENCIAL COLECTIVO VIVIENDA PROMOCION PUBLICA VPP | 9.271,97 m ² x 30% x 0,75 | 2.086,19 m ² |
| TERCIARIO COMERCIAL | 9.271,97 m ² x 10% x 0,90 | 834,47 m ² |
| TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA | | 8.483,84 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO | | 0,4827 |

Los dos nuevos sectores y sus respectivas Unidades de Actuación cumplen el artículo 73.2.c) de la LUCyL mediante el que se establece que el aprovechamiento lucrativo total de una unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 por ciento, al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

Así, para la U.A.-F2.1.1 el resultado de aplicar a su superficie (14.683 m²) su aprovechamiento medio de 0,2097 da 3.079,99 m², inferior en menos de un 25% de los 3.333,33 m² edificables totales del sector.

Del mismo modo, para la U.A.-F2.1.2 el resultado de aplicar a su superficie (17.576 m²) su aprovechamiento medio de 0,4827 da 8.483,93 m², inferior en menos de un 25% de los 9.271,97 m² edificables totales del sector.

DETALLE GRAFICO JUSTIFICATIVO DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1.1



| CUADRO JUSTIFICATIVO U.A.-F2.1.1 | | | |
|----------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| | | Exigido | Real |
| | Zonas verdes | 450,00 m ² | 1.623,20 m ² |
| | Equipamientos | 300,00 m ² | 1.390,80 m ² |
| | Aparcamientos | 34 | 100 |
| | Aparc. personas movilidad reducida | (5% de 100) 5 | 5 |
| 8 | Zona comercial | | |
| | Superficie parcela | 5.492,00 m ² | |
| | Zona reservada para contenedores de basura | | |
| | Acceso vehiculos | | |

De acuerdo al artículo 86 del RUCyL, pasamos a justificar dicho artículo referido a la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1, correspondiente a la **Ordenación General** en suelo Urbano No Consolidado:

1. Se divide la Unidad Inicial U.A.-F2.1, en dos ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, habiéndoles delimitado con las siguientes reglas:

- a) Se ha efectuado atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando como límites la carretera nacional 525 y dos avenidas de dominio público. Además se han incluido fincas completas para facilitar la ulterior gestión urbanística.
- b) El sector definido es continuo.

2. Para el sector U.A.-F2.1.1, de suelo urbano no consolidado, se pasan a justificar los parámetros de ordenación general:

- a) Uso predominante: Terciario clase B Comercial. Uso Compatible: garaje Aparcamiento. Usos prohibidos: Resto. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.
- b) Plazo para establecer la Ordenación Detallada: Ocho años.
- c) Edificabilidad máxima: 3.333,33 m².
- d) Índice de Variedad de Uso: 90% Terciario; 10% Garaje Aparcamiento. Cumpliendo éste ser igual o superior al 10 por ciento.
- e) Índice de Integración Social: En éste sector no existe edificación residencial.

Además se fijará:

- a) Densidad máxima y mínima de población: En éste sector no existe edificación residencial.
- b) Índice de Variedad tipológica: Se cumple al compatibilizar el uso Terciario en un 90 % y el uso Garaje Aparcamiento en un 10%. Se admiten dichos coeficientes al no estar definidos en el PGOU dichos parámetros y ser suelo urbano no consolidado.

Además no se fija la Reserva para viviendas con protección pública, por no ser Residencial este sector.

De acuerdo al artículo 101 del RUCyL, pasamos a justificar dicho artículo referido a la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1, correspondiente a la **Ordenación Detallada** en suelo Urbano No Consolidado:

a) Calificación urbanística: Uso predominante: Terciario clase B Comercial. Uso Compatible: garaje Aparcamiento. Usos prohibidos: Resto. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos. Se prohíbe la compatibilidad de espacio libre y cualquier otro uso, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales, no ocupando estos últimos más de un 10% de la superficie. Se ha asignado una edificabilidad numérica de 3.333,33 m². La tipología edificatoria es Edificación Comercial en edificio Aislado o entre Medianeras. Índice de Uso: 90% Terciario y 10% Garaje Aparcamiento. Aprovechamiento máximo del subsuelo: Menor del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento o instalaciones. Se cumple la correcta orientación al ser un edificio exento.

b) Sistemas Locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos: Serán de titularidad y de uso público en todo caso. Según el art. 104 del RUCyL se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, siendo la mitad de uso público. En la U.A.-F2.1.1 es posible la localización de las citadas plazas de uso privado, ya que la parcela tiene una superficie de 5.492 m², y solo se edificarán 3.333,33 m², por lo que en el terreno no ocupado por la edificación entrarán 83 plazas de aparcamiento, muy superior a las 34 exigibles. Respecto a las de uso público, existen 100 plazas de aparcamiento de uso público, muy superior a las 34 plazas exigidas por el RUCyL., por lo que se cumple el citado artículo.

Así mismo se destinarán un 2,50 % (1 cada 40) de las plazas de aparcamiento a plazas de personas con movilidad reducida, según la Ley de Accesibilidad de Castilla y León, siendo en nuestro caso 5 plazas de aparcamiento de estas características, según el plano adjunto donde se refleja la

ubicación de las mismas. Por otra parte, en el art. 5.5.6 del PGOU se fija la obligación de tener un 5% de las plazas para personas con movilidad reducida (que en nuestro caso serían 5,00% de 100), condición que se cumple con las 5 existentes.

Según el art. 105 del RUCyL se dispondrán zonas verdes a razón de 15 m²/100 m² construibles. En nuestro caso, en la U.A.-F2.1.1, con una superficie de 3.333,33 m², nos correspondería 500,00 m² de espacios libres cuando en realidad tenemos 1.623,20 m². Por lo que se cumplen los requisitos del citado artículo. El espacio libre se ajardinará con plantación al menos en el 50% de su superficie.

Según el art. 106 del RUCyL se dispondrá equipamiento público a razón de 10 m²/100 m² construibles. En nuestro caso, en la U.A.-F2.1.1, con una superficie de 3.333,33 m², nos correspondería 333,33 m² de equipamiento público cuando en realidad tenemos 1.390,80 m². Por lo que se cumplen los requisitos del citado artículo.

c) Determinación del aprovechamiento medio: El Aprovechamiento medio de la U.A.-F2.1.1 es 0,2097.

d) Delimitación de la unidad de actuación: Se ha dividido el Sector inicial y por tanto la Unidad de Actuación en dos sectores permitiendo la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad. No quedando restos de parcelas, inverificables no fragmentos de vías públicas que dificulten la urbanización completa.

e) Usos fuera de ordenación: Se declaran fuera de ordenación las construcciones que existen en las parcelas existentes en la actualidad por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico, al ser construcciones para las que se plantea su demolición.

f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos: Se establece un plazo de ocho años para cumplir los deberes urbanísticos.

g) Áreas de tanteo y retracto: No se definen por considerar que no son necesarias para esta tramitación.

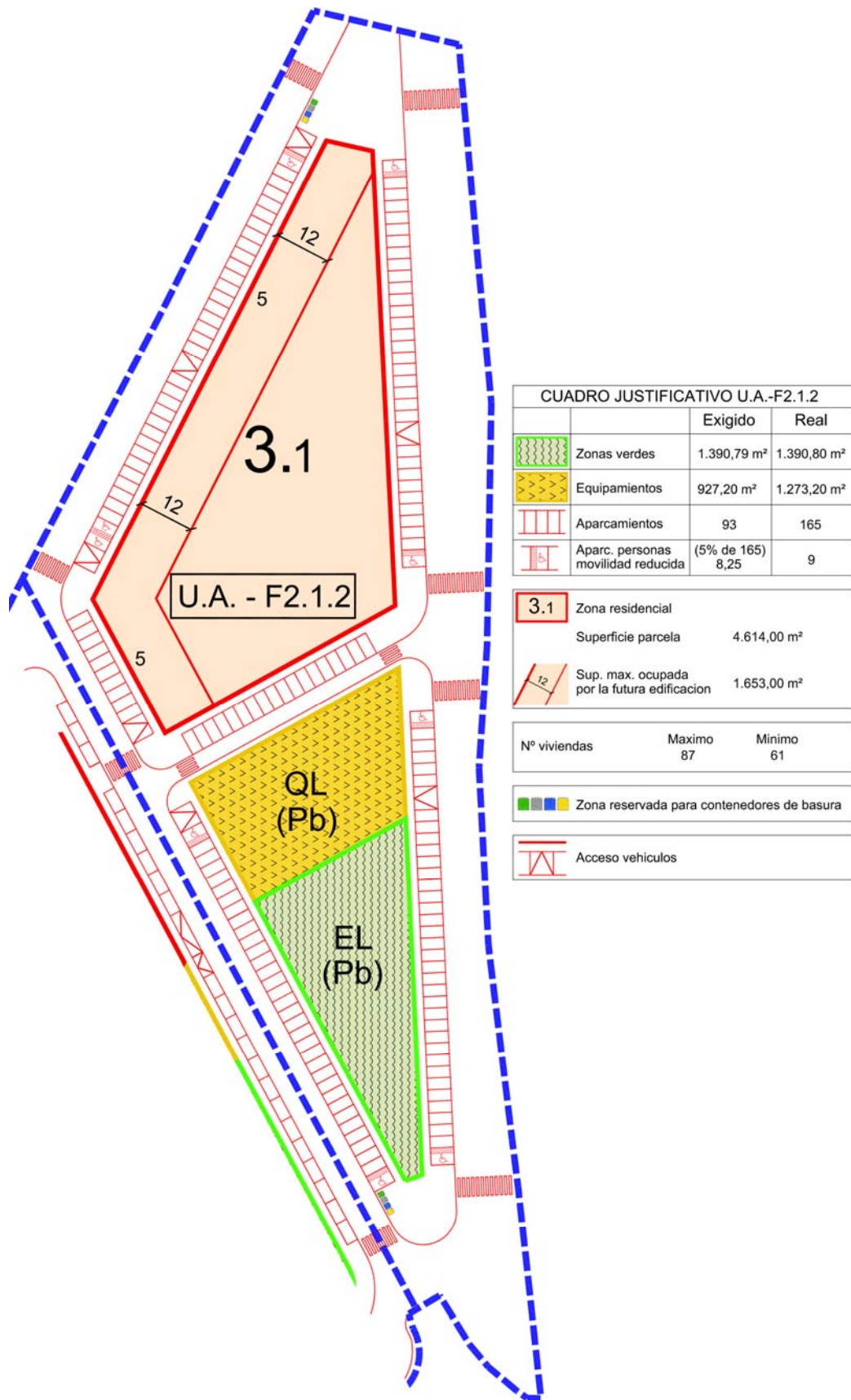
Además, se cumple el art. 36.1.d) del LUCyL, según el cual, en sectores de uso no residencial, la ocupación del terreno por las construcciones no puede exceder de los dos tercios de la superficie del sector, excluidos los terrenos dedicados a sistemas generales. En nuestro caso, tenemos 3.333,33 m², que referido a total de 14.683 m², es muy inferior a las 9.788,66 m², que supondría ocupar las dos terceras partes de sector.

La normativa aplicable será la Norma zonal 8. Comercial, desarrollada en la presente Modificación Puntual.

Se dispondrá de un espacio destinado a depósito de residuos que cumplirá la normativa municipal y que dispondrá en los lugares fijados para tal fin en la descripción pormenorizada de la U.A.-F2.1.1 que se ha adjuntado.

Deberá respetarse en cualquier caso la servidumbre de la línea de edificación según lo dispuesto en la Ley 37/2015, de Carreteras y en la ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León, quedando prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

DETALLE GRAFICO JUSTIFICATIVO DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1.2



De acuerdo al artículo 86 del RUCyL, pasamos a justificar dicho artículo referido a la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.2, correspondiente a la **Ordenación General** en suelo Urbano No Consolidado:

1. Se divide la Unidad Inicial U.A.-F2.1, en dos ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, habiéndoles delimitado con las siguientes reglas:

- a) Se ha efectuado atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando como límites las tres avenidas perimetrales de dominio público. Además se han incluido fincas completas para facilitar la ulterior gestión urbanística.
- b) El sector definido es continuo.

2. Para el sector U.A.-F2.1.2, de suelo urbano no consolidado, se pasan a justificar los parámetros de ordenación general:

- a) Uso predominante: Residencial. Uso Compatible: Terciario. Usos prohibidos: Resto. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.
- b) Plazo para establecer la Ordenación Detallada: Ocho años.
- c) Edificabilidad máxima: 9.271,97 m².
- d) Índice de Variedad de Uso: 60% Residencial VL; 30% Residencial VPP; 10% Terciario. Cumpliendo éste ser igual o superior al 10 por ciento.
- e) Índice de Integración Social: Se cumple al ser un 30% el porcentaje de viviendas de protección pública y estar entre un 30% y 80% de la edificabilidad residencial del sector.

Además se fijará:

- a) Densidad máxima y mínima de población: Según el índice de variedad de uso, el número máximo de viviendas permitido será de 50 viv/Ha, lo que suponen 87 viviendas y el número mínimo de viviendas permitido será de 35 viv/Ha, lo que suponen 61 viviendas colectivas.
- b) Índice de Variedad tipológica: Se cumple al compatibilizar el uso Residencial en un 90 % y el uso Terciario en un 10%. Se admiten dichos coeficientes al no estar definidos en el PGOU dichos parámetros y ser suelo urbano no consolidado.

De acuerdo al artículo 101 del RUCyL, pasamos a justificar dicho artículo referido a la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.2, correspondiente a la **Ordenación Detallada** en suelo Urbano No Consolidado:

a) Calificación urbanística: Uso predominante: Residencial. Uso Compatible: Terciario. Usos prohibidos: Resto. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos. Se prohíbe la compatibilidad de espacio libre y cualquier otro uso, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales, no ocupando estos últimos más de un 10% de la superficie. Se ha asignado una edificabilidad numérica de 9.271,97 m². La tipología edificatoria es Norma Zonal 3.1. Edificación en Manzana Cerrada con patio de manzana y un fondo máximo de 12 metros. Índice de Uso: 60% Residencial VL; 30% Residencial VPP y 10% Terciario. Aprovechamiento máximo del subsuelo: Menor del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento o instalaciones. Se cumple la correcta orientación al ser un edificio exento.

b) Sistemas Locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos: Serán de titularidad y de uso público en todo caso. Según el art. 104 del RUCyL se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, siendo la mitad de uso público. En la U.A.-F2.1.2, es posible la ubicación de las 93 plazas de uso privado, ya que la parcela tiene una superficie de 4.614,00 m² y haciendo un sótano sería fácil cumplir. Respecto a las de uso público, existen 165 plazas de aparcamiento de uso público, muy superior a las 93 plazas exigidas por el RUCyL., por lo que se cumple el citado artículo. Así mismo se destinarán un 2,50 % (1 cada 40) de las plazas de aparcamiento a plazas de personas con movilidad reducida, según la Ley de Accesibilidad de Castilla y León, siendo en nuestro caso 9 plazas de aparcamiento de estas características, según el plano adjunto donde se refleja la ubicación de las mismas. Por otra parte en el art. 5.5.6 del PGOU se fija la obligación de tener un 5% de las plazas para personas con

movilidad reducida (que en nuestro caso serían 5,00% de 165), condición que se cumple con las 9 existentes.

Según el art. 105 del RUCyL se dispondrán zonas verdes a razón de 15 m²/100 m² construibles. En la U.A.-F2.1.2, con una superficie de 9.271,97 m², nos correspondería 1.390,79 m² de espacios libres cuando en realidad tenemos 1.390,80 m². Por lo que se cumplen los requisitos del citado artículo. El espacio libre se ajardinará con plantación al menos en el 50% de su superficie.

Según el art. 106 del RUCyL se dispondrá equipamiento público a razón de 10 m²/100 m² construibles. En nuestro caso, en la U.A.-F2.1.2, con una superficie de 9.271,97 m², nos correspondería 927,20 m² de equipamiento público cuando en realidad tenemos 1273,20 m². Por lo que se cumplen los requisitos del citado artículo.

c) Determinación del aprovechamiento medio: El Aprovechamiento medio de la U.A.-F2.1.2 es 0,4827.

d) Delimitación de la unidad de actuación: Se ha dividido el sector original y por tanto la Unidad de Actuación en dos sectores permitiendo la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad. No quedando restos de parcelas, inverificables no fragmentos de vías públicas que dificulten la urbanización completa.

e) Usos fuera de ordenación: Se declaran fuera de ordenación las construcciones que existen en las parcelas existentes en la actualidad por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico, al ser construcciones para las que se plantea su demolición.

f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos: Se establece un plazo de ocho años para cumplir los deberes urbanísticos.

g) Áreas de tanteo y retracto: No se definen por considerar que no son necesarias para esta tramitación.

Se dispondrá de un espacio destinado a depósito de residuos que cumplirá la normativa municipal y que dispondrá en los lugares fijados para tal fin en la descripción pormenorizada de la U.A.-F2.1.2 que se ha adjuntado.

Deberá respetarse en cualquier caso la servidumbre de la línea de edificación según lo dispuesto en la Ley 37/2015, de Carreteras y en la ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León, quedando prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

Por tanto, se comprueba que al dividir éste Sector en dos no se disminuyen los parámetros urbanísticos definidos en el P.G.O.U. de Benavente ni en el RUCyL, y se cumplen todos los requisitos marcados en la ley.

5.2. ESTUDIO DE LA DOTACION PREVISTA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Según la descripción pormenorizada aportada en el anterior punto se concluye que se realizarán 265 nuevas plazas de aparcamiento (100 en la U.A.-F2.1.1 y 165 en la U.A.-F2.1.2), lo que vendría a paliar el déficit de plazas de aparcamiento que existe en el entorno próximo de la U.A.-F2.1, lo que acredita el interés público general.

6. DETERMINACION DE PROTECCION DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

En cumplimiento de la Legislación vigente, los servicios técnicos de STRATO, Gabinete de Estudios sobre Patrimonio Histórico y Arqueológico S.L. proceden a la elaboración del ESTUDIO ARQUEOLÓGICO para su integración en el proyecto de modificación puntual del PGOU de

Benavente nº 10, con Ordenación Detallada de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1. Dicho Estudio Arqueológico se incluye como Anexo III.

7. PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA

El presente Documento modifica el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora, el 19 de marzo de 2007 (publicado en el BOCyL de fecha 7 de mayo de 2007).

7.1. DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN

7.1.1. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

Se han enumerado en el apartado 5.1. Estudio comparado de Parámetros Urbanísticos Existentes y Propuestos.

7.1.2. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

Se han enumerado en el apartado 5.1. Estudio comparado de Parámetros Urbanísticos Existentes y Propuestos.

7.2. DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN

El presente documento produce modificaciones en el documento del P.G.O.U. de Benavente, concretamente en los documentos siguientes:

- Sección Tercera. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado, la Ficha de Unidad de Actuación U.A.-F2.1
- Nuevo Capítulo 7.8. Comercial en la Normativa.
- PLANO 3. HOJA F2. CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION, REGIMEN Y GESTION DEL SUELO URBANO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES
- PLANO 3. HOJA F3. CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION, REGIMEN Y GESTION DEL SUELO URBANO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES
- PLANO 3. HOJA G2. CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION, REGIMEN Y GESTION DEL SUELO URBANO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES
- PLANO 3. HOJA G3. CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION, REGIMEN Y GESTION DEL SUELO URBANO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES

8. ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EN EL MODELO TERRITORIAL

La presente Modificación se ciñe a un ámbito muy concreto del término municipal, de 32.259 m² de suelo, por lo que se trata de una modificación no sustancial del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente.

La modificación nada más lejos de modificar el modelo territorial, lo consolida, ya que la optimización de los suelos Residenciales con el desarrollo de suelo Terciario que genere activación económica y comercial en la zona, generará un impulso económico del Municipio y de aquellos otros municipios que lo rodean.

Es por ello que la presente Modificación Puntual, responde a una necesidad de impulso de la actividad comercial y económica de Benavente y su comarca, solucionando de paso la carencia del P.G.O.U. de Benavente de una Normativa Zonal Comercial inexistente en el documento actual vigente y la dotación de mas número de plazas de aparcamiento en una zona del municipio con escaso aparcamiento frente al numero de viviendas y a la actividad comercial de la zona.

9. ESTUDIO ECONOMICO

9.1. INTRODUCCION

A tenor de lo estipulado en los artículos 51 de la LUCyL y 116 del RUCyL, es preciso recoger en la presente Modificación las determinaciones económicas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.

9.2. VALORACION ECONOMICA Y VIABILIDAD ECONOMICA

La evaluación económica de las obras de urbanización comprende, a tenor de lo estipulado en el artículo 198 del RUCyL todos aquellos que precise la gestión urbanística. Se procede a realizar la valoración económica de cada una de las nuevas Unidades de Actuación, para cumplir con el citado artículo.

Para establecer las citadas valoraciones económicas se establece un coste de urbanización de vial con todos los servicios de 70,00 €/m² y un coste de ajardinamiento para las zonas verdes de 30,00 €/m².

VALORACION ECONOMICA Y VIABILIDAD ECONOMICA DE LA U.A.-F2.1.1

| DESCRIPCION | SUPERFICIE m ² | COSTE €/m ² | VALORACION € |
|---|------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Ejecución de la Red Viaria definida en la U.A.-F2.1.1, incluyendo pavimentación de calzadas y aceras, los servicios de saneamiento, 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. | 4.018,00 | 70,00 | 281.260,00 |
| 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 y en funcionamiento. | 1.623,20 | 30,00 | 48.696,00 |
| TOTAL EJECUCION MATERIAL | | | 329.956,00 |
| 22% B.I. y Gastos Generales | | | 72.590,32 |
| TOTAL PRESUPUESTO | | | 402.546,32 |
| 21 % IVA | | | 84.534,72 |
| TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA | | | 487.081,04 |
| HONORARIOS TECNICOS | | | |
| PROYECTO DE REPARCELACION | | | 4.000,00 |
| 21 % IVA | | | 840,00 |
| TOTAL PROYECTO DE REPARCELACION | | | 4.840,00 |
| PROYECTO DE URBANIZACION | | | 24.000,00 |
| 21 % IVA | | | 5.040,00 |
| TOTAL PROYECTO DE URBANIZACION | | | 29.040,00 |
| DIRECCION DE OBRA DE URBANIZACION | | | 10.000,00 |
| ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD | | | 1.700,00 |
| COORDINACION DE SEGURIDAD Y SALUD | | | 4.000,00 |
| TOTAL DIRECCIÓN DE OBRA | | | 15.700,00 |
| 21 % IVA | | | 3.297,00 |
| TOTAL DIRECCION FACULTATIVA DE OBRAS | | | 18.997,00 |
| TOTAL COSTES DE URBANIZACION | | | 539.958,04 |

Para el caso concreto que nos ocupa los gastos de urbanización en los suelos objeto de la presente Modificación, se desarrollarán por iniciativa privada y su coste lo sufragará el promotor de las iniciativas cuando se inicie la tramitación de la aprobación de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1 no teniendo que aportar ningún recurso el Ayuntamiento de Benavente.

VIABILIDAD ECONOMICA DE LA U.A.-F2.1.1

En lo que a la viabilidad económica se refiere, los gastos de gestión y de tramitación de las Unidades de Actuación objeto de ésta Modificación se consideran perfectamente encajados en los márgenes comerciales que para este tipo de suelo existen en el mercado actual.

| DESCRIPCION | SUPERFICIE m ² | COSTE €/m ² | VALORACION € |
|---|------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Superficie bruta de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1 | 14.683,00 | | |
| Superficie edificable Uso Terciario parcela lucrativa | 3.000,00 | | |
| Superficie edificable Uso garaje aparcamiento | 333,33 | | |
| Valor de repercusión de suelo terciario comercial lucrativo | 3.000,00 | 150,00 | 450.000,00 |
| Valor de repercusión de suelo garaje aparcamiento lucrativo | 333,33 | 36,00 | 11.999,88 |
| Coste de Urbanización | | | 539.958,04 |
| TOTAL INVERSION | | | 1.001.957,92 |

La repercusión la calculamos dividiendo el total de la inversión entre la superficie patrimonializable, por lo que tendremos:

$$\text{Total Inversión (1.001.957,92 €)} / \text{Superficie patrimonializable (3.333,33 m}^2\text{)} = 300,58 \text{ €/m}^2$$

Los valores de repercusión obtenidos por m² pueden considerarse dentro de los límites habituales en la zona de actuación.

Dada la carencia de suelo terciario se ha previsto la implantación de un establecimiento comercial en edificio exclusivo con aparcamiento con una superficie de venta al público menor de 2.500 m².

De cualquier forma se pasa a estudiar una posible forma de financiación:

| DESCRIPCION | SUPERFICIE m ² | COSTE €/m ² | VALORACION € |
|---|------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Costo de suelo edificable ya urbanizado | | 300,58 | |
| 25 % Gastos de promoción | | 75,14 | |
| 20% Beneficio teórico | | 60,11 | |
| TOTAL COSTE SUELO FINALISTA | | 435,83 | |

El precio de venta resultante aproximado para el m² edificable se estima en **500 €/m²**, que sería un valor razonable dentro de los precios de suelo Terciario comercial de zonas similares en entorno urbanos de similares características.

VALORACION ECONOMICA Y VIABILIDAD ECONOMICA DE LA U.A.-F2.1.2

| DESCRIPCION | SUPERFICIE m ² | COSTE €/m ² | VALORACION € |
|---|------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Ejecución de la Red Viaria definida en la U.A.-F2.1.2, incluyendo pavimentación de calzadas y aceras, los servicios de saneamiento, 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. | 5.001,00 | 70,00 | 350.070,00 |
| Ejecución de los espacios libres definidos en la U.A.-F2.1.2, 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 y en funcionamiento. | 1.390,80 | 30,00 | 41.724,00 |
| TOTAL EJECUCION MATERIAL | | | 391.794,00 |
| 22% B.I. y Gastos Generales | | | 86.194,68 |
| TOTAL PRESUPUESTO | | | 477.988,68 |
| 21 % IVA | | | 100.377,62 |
| TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA | | | 578.366,30 |
| HONORARIOS TECNICOS | | | |
| PROYECTO DE REPARCELACION | | | 5.000,00 |
| 21 % IVA | | | 1.050,00 |
| TOTAL PROYECTO DE REPARCELACION | | | 6.050,00 |
| PROYECTO DE URBANIZACION | | | 28.800,00 |
| 21 % IVA | | | 6.048,00 |
| TOTAL PROYECTO DE URBANIZACION | | | 34.848,00 |
| DIRECCION DE OBRA DE URBANIZACION | | | 12.000,00 |
| ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD | | | 2.000,00 |
| COORDINACION DE SEGURIDAD Y SALUD | | | 4.800,00 |
| TOTAL DIRECCIÓN DE OBRA | | | 18.800,00 |
| 21 % IVA | | | 3.948,00 |
| TOTAL DIRECCION FACULTATIVA DE OBRAS | | | 22.748,00 |
| TOTAL COSTES DE URBANIZACION | | | 642.012,30 |

Para el caso concreto que nos ocupa los gastos de urbanización en los suelos objeto de la presente Modificación, se desarrollarán por iniciativa privada y su coste lo sufragará el promotor de la iniciativa cuando se inicie la tramitación de la aprobación de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.2., no teniendo que aportar ningún recurso el Ayuntamiento de Benavente.

VIABILIDAD ECONOMICA DE LA U.A.-F2.1.2

En lo que a la viabilidad económica se refiere, los gastos de gestión y de tramitación de las Unidades de Actuación objeto de ésta Modificación se consideran perfectamente encajados en los márgenes comerciales que para este tipo de suelo existen en el mercado actual.

| DESCRIPCION | SUPERFICIE m ² | COSTE €/m ² | VALORACION € |
|---|------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Superficie bruta de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.2 | 17.576,00 | | |
| Superficie edificable Uso Residencial Colectivo libre | 5.006,87 | | |
| Superficie edificable Uso Residencial Colectivo VPP | 2.503,43 | | |
| Superficie edificable Uso Dotacional Privado | 834,47 | | |
| | | | |
| Valor de repercusión de Uso Residencial Colectivo Libre | 5.006,87 | 60,00 | 300.412,20 |
| Valor de repercusión de Uso Residencial Colectivo VPP | 2.503,43 | 45,00 | 112.654,35 |
| Valor de repercusión de Uso Dotacional Privado | 834,47 | 36,00 | 30.040,92 |
| Coste de Urbanización | | | 642.012,30 |
| | | | |
| TOTAL INVERSION | | | 1.085.119,77 |
| | | | |

La repercusión la calculamos dividiendo el total de la inversión entre la superficie patrimonializable, por lo que tendremos:

$$\text{Total Inversión (1.085.119,77 €)} / \text{Superficie patrimonializable (8.344,77 m}^2\text{)} = 130,03 \text{ €/m}^2$$

Los valores de repercusión obtenidos por m² de parcela pueden considerarse dentro de los límites habituales en la zona de actuación.

De cualquier forma se pasa a estudiar una posible forma de financiación:

| DESCRIPCION | SUPERFICIE m ² | COSTE €/m ² | VALORACION € |
|---|------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Costo de suelo edificable ya urbanizado | | 130,03 | |
| 25 % Gastos de promoción | | 32,50 | |
| 20% Beneficio teórico | | 26,00 | |
| TOTAL COSTE SUELO FINALISTA | | 188,53 | |
| | | | |

El precio de venta resultante aproximado para el m² edificable en el uso residencial se estima en **200 €/m²**, que sería un valor razonable dentro de los precios de suelo residencial de zonas similares.

9.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Se aporta a continuación el cálculo de los gastos de Implantación de la Futura Superficie Comercial, incluyendo los costes del promotor, los Gastos de Urbanización y los Gastos de Mantenimiento y Explotación de la futura Edificación. Por otra parte se valorarán los costes que el Ayuntamiento de Benavente tendrá por el mantenimiento de la urbanización, esto es, Limpieza Viario, Alumbrado, Basuras y Jardines. Así mismo se calcularán los beneficios que el Ayuntamiento tendrá en concepto de ICIO, Tasas de la Urbanización y de la Edificación, Impuesto de Bienes Inmuebles, Plusvalías Municipales.

RELACION DE BENEFICIOS MUNICIPALES en la U.A-F2.1.1

| | DESCRIPCION | | | VALORACION € |
|---|---|--|--|---------------------|
| | Entrega por parte de la promotora de la Urbanización una vez terminada | | | 539.958,04 |
| | Entrega por parte de la promotora de la parcela de Equipamiento una vez urbanizada 1.390,80 m ² x 200,00 €/ m ² | | | 278.160,00 |
| | Entrega por parte de la promotora de la parcela de Espacios Libres una vez urbanizada 1.623,20 m ² x 60,00 €/ m ² | | | 97.392,00 |
| | Entrega por parte de la promotora del 10% del Aprovechamiento Medio 333,33 m ² x 500,00 €/ m ² | | | 166.500,00 |
| | Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras del coste de Urbanización 2,80 % de 329.956,00 (PEM Obras Urbanización) | | | 9.238,76 |
| | Tasas de Construcciones Instalaciones y Obras del coste de Urbanización 1,03 % de 329.956,00 (PEM Obras Urbanización) | | | 3.398,54 |
| | Tasas municipales del coste del Edificio Terciario Comercial 1,03 % de 1.800.000,00 (PEM Edificio T Comercial) | | | 18.540,00 |
| | Impuesto de Construcciones del coste del Edificio Terciario Comercial 2,80 % de 1.800.000,00 (PEM Edificio T Comercial) | | | 50.400,00 |
| * | Impuesto de Bienes Inmuebles del futuro Edificio Terciario Comercial 2.700,00 m ² x 600,00 €/m ² x 0,60% (tipo IBI urbana) | | | 9.720,00 |
| * | Impuesto de Actividades Económicas del futuro Edificio Terciario Comercial | | | 3.100,00 |
| * | Impuesto de Basuras del futuro Edificio Terciario Comercial 43,00x15,40x4Trimestres | | | 2.648,80 |
| | | | | |
| | TOTAL BENEFICIOS MUNICIPALES DE LA U.A.-F2.1.1 | | | 1.179.056,14 |

*Estos beneficios son ingresos son anuales

RELACION DE COSTES MUNICIPALES en la U.A-F2.1.1

| DESCRIPCION | | | VALORACION € |
|--|--|--|-----------------|
| Limpieza de viario anual por los servicios municipales | | | 2.000,00 |
| Coste de alumbrado municipal anual del sector | | | 2.400,00 |
| Coste del servicio municipal anual de basuras | | | 3.000,00 |
| Coste de mantenimiento municipal anual de jardines | | | 1.800,00 |
| | | | |
| TOTAL COSTES MUNICIPALES DE LA U.A.-F2.1.1 | | | 9.200,00 |

La presente Modificación no supone gasto alguno para las Haciendas Públicas del municipio de Benavente ni para ninguna otra Administración pública, sino al contrario el Ayuntamiento recibe un importe muy superior al coste de mantenimiento de dichos bienes. Ya que los beneficios anuales del Ayuntamiento se corresponden con el IBI, impuesto de Basuras y IAE, suponen anualmente 15.468,80 euros muy superior a los costes municipales que ascienden a 9.200,00 euros.

RELACION DE BENEFICIOS MUNICIPALES en la U.A-F2.1.2

| DESCRIPCION | | | VALORACION € |
|---|--|--|---------------------|
| Entrega por parte de la promotora de la Urbanización una vez terminada | | | 642.012,30 |
| Entrega por parte de la promotora de la parcela de Equipamiento una vez urbanizada 927,20 m ² x 200,00 €/ m ² | | | 185.440,00 |
| Entrega por parte de la promotora de la parcela de Espacios Libres una vez urbanizada 1.390,79 m ² x 60,00 €/ m ² | | | 83.447,40 |
| Entrega por parte de la promotora del 10% del Aprovechamiento Medio 927,19 m ² x 200,00 €/ m ² | | | 185.438,00 |
| Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras del coste de Urbanización 2,80 % de 391.794,00 (PEM Obras Urbanización) | | | 10.970,20 |
| Tasas de Construcciones Instalaciones y Obras del coste de Urbanización 1,03 % de 391.794,00 (PEM Obras Urbanización) | | | 4.035,47 |
| Tasas municipales del coste del Edificio Residencial 1,03 % de 5.006.400,00 (PEM Edificio Residencial) | | | 51.565,92 |
| Impuesto de Construcciones del coste del Edificio Residencial 2,80 % de 5.006.400,00 (PEM Edificio T Residencial) | | | 140.179,20 |
| * Impuesto de Bienes Inmuebles del futuro Edificio Terciario Comercial 8.344,00 m ² x 600,00 €/m ² x 0,60% (tipo IBI urbana) | | | 30.038,40 |
| * Impuesto de Basuras del futuro Edificio Residencial 43,00x15,40x4Trimestres | | | 2.648,80 |
| TOTAL BENEFICIOS MUNICIPALES DE LA U.A.-F2.1.2 | | | 1.335.775,69 |

*Estos beneficios son ingresos son anuales

RELACION DE COSTES MUNICIPALES en la U.A.-F2.1.2

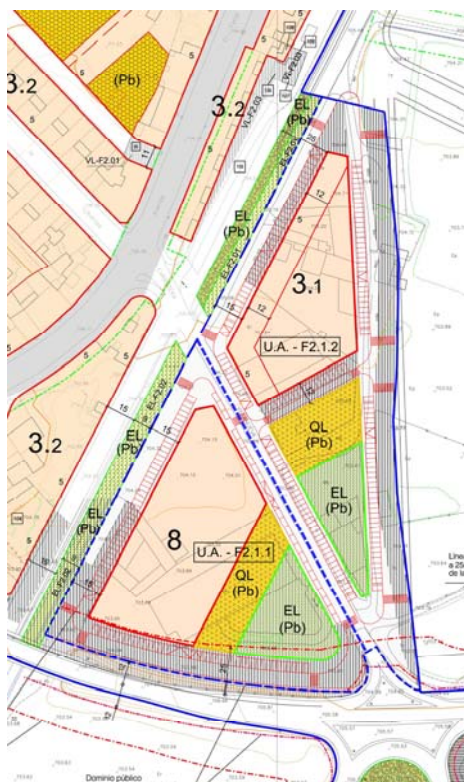
| DESCRIPCION | | | VALORACION € |
|--|--|--|------------------|
| Limpieza de viario anual por los servicios municipales | | | 2.400,00 |
| Coste de alumbrado municipal anual del sector | | | 2.880,00 |
| Coste del servicio municipal anual de basuras | | | 3.600,00 |
| Coste de mantenimiento municipal anual de jardines | | | 1.600,00 |
| | | | |
| TOTAL COSTES MUNICIPALES DE LA U.A.-F2.1.2 | | | 10.480,00 |

La presente Modificación no supone gasto alguno para las Haciendas Públicas del municipio de Benavente ni para ninguna otra Administración pública, sino al contrario el Ayuntamiento recibe un importe muy superior al coste de mantenimiento de dichos bienes. Ya que los beneficios anuales del Ayuntamiento se corresponden con el IBI, impuesto de Basuras y IAE, suponen anualmente 32.687,20 €uros muy superior a los costes municipales que ascienden a 10.480,00 €uros.

10. RESUMEN EJECUTIVO

10.1. AMBITO DE LA MODIFICACION

El suelo objeto de ésta Modificación se encuentra situado entre la Carretera de Villanueva de Azoague, 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 del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente.



10.2. OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACION

El objetivo de la Modificación es dotar al municipio de Benavente de una nueva Norma Zonal Comercial en edificio exclusivo con aparcamiento, que dinamice la actividad comercial y resuelva los problemas de carencia de plazas de aparcamiento de vehículos que en la actualidad hay en la zona.

Para lograr este objetivo, a la mayor brevedad, es necesario la división de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 en dos unidades según se ha descrito anteriormente. De manera que en la Unidad de actuación U.A.-F2.1.1 se pueda, con el cambio de uso Residencial a Terciario Clase B Comercial, desarrollar una superficie comercial que dinamice la economía del municipio y de la comarca y resuelva el problema de escasez de aparcamiento que hay en la zona. Para ello será necesario crear una nueva Norma Zonal 8. Comercial que en la actualidad no existe en el P.G.O.U. vigente.

10.3. ALTERACION DE LA ORDENACION VIGENTE

El presente Documento modifica el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora, el 19 de marzo de 2007 (publicado en el BOCyL de fecha 7 de mayo de 2007), en las siguientes determinaciones:

10.3.1. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

Pasamos a justificar dicho artículo referido a la **Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1**, correspondiente a la **Ordenación General** en suelo Urbano No Consolidado:

1. Se divide la Unidad Inicial U.A.-F2.1, en dos ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, habiéndoles delimitado con las siguientes reglas:

- a) Se ha efectuado atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando como límites la carretera nacional 525 y dos avenidas de dominio público. Además se han incluido fincas completas para facilitar la ulterior gestión urbanística.
- b) El sector definido es continuo.

2. Para el sector U.A.-F2.1.1, de suelo urbano no consolidado, se pasan a justificar los parámetros de ordenación general:

- a) Uso predominante: Terciario clase B Comercial. Uso Compatible: garaje Aparcamiento. Usos prohibidos: Resto. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.
- b) Plazo para establecer la Ordenación Detallada: Ocho años.
- c) Edificabilidad máxima: 3.333,33 m².
- d) Índice de Variedad de Uso: 90% Terciario; 10% Garaje Aparcamiento. Cumpliendo éste ser igual o superior al 10 por ciento.
- e) Índice de Integración Social: En éste sector no existe edificación residencial.

Además se fijará:

- a) Densidad máxima y mínima de población: En éste sector no existe edificación residencial.
- b) Índice de Variedad tipológica: Se cumple al compatibilizar el uso Terciario en un 90 % y el uso Garaje Aparcamiento en un 10%. Se admiten dichos coeficientes al no estar definidos en el PGOU dichos parámetros y ser suelo urbano no consolidado.

Además no se fija la Reserva para viviendas con protección pública, por no ser Residencial este sector.

Pasamos a justificar dicho artículo referido a la **Unidad de Actuación U.A.-F2.1.2**, correspondiente a la **Ordenación General** en suelo Urbano No Consolidado:

1. Se divide la Unidad Inicial U.A.-F2.1, en dos ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, habiéndoles delimitado con las siguientes reglas:

- a) Se ha efectuado atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando como límites las tres avenidas perimetrales de dominio público. Además se han incluido fincas completas para facilitar la ulterior gestión urbanística.
- b) El sector definido es continuo.

2. Para el sector U.A.-F2.1.2, de suelo urbano no consolidado, se pasan a justificar los parámetros de ordenación general:

- a) Uso predominante: Residencial. Uso Compatible: Terciario. Usos prohibidos: Resto. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.
- b) Plazo para establecer la Ordenación Detallada: Ocho años.
- c) Edificabilidad máxima: 9.271,97 m².
- d) Índice de Variedad de Uso: 60% Residencial VL; 30% Residencial VPP; 10% Terciario. Cumpliendo éste ser igual o superior al 10 por ciento.
- e) Índice de Integración Social: Se cumple al ser un 30% el porcentaje de viviendas de protección pública y estar entre un 30% y 80% de la edificabilidad residencial del sector.

Además se fijará:

- a) Densidad máxima y mínima de población: Según el índice de variedad de uso, el número máximo de viviendas permitido será de 50 viv/Ha, lo que suponen 87 viviendas y el número mínimo de viviendas permitido será de 35 viv/Ha, lo que suponen 61 viviendas colectivas.
- b) Índice de Variedad tipológica: Se cumple al compatibilizar el uso Residencial en un 90 % y el uso Terciario en un 10%. Se admiten dichos coeficientes al no estar definidos en el PGOU dichos parámetros y ser suelo urbano no consolidado.

10.3.2. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

Pasamos a justificar dicho artículo referido a la **Unidad de Actuación U.A.-F2.1.1**, correspondiente a la **Ordenación Detallada** en suelo Urbano No Consolidado:

a) Calificación urbanística: Uso predominante: Terciario clase B Comercial. Uso Compatible: garaje Aparcamiento. Usos prohibidos: Resto. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos. Se prohíbe la compatibilidad de espacio libre y cualquier otro uso, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales, no ocupando estos últimos más de un 10% de la superficie. Se ha asignado una edificabilidad numérica de 3.333,33 m². La tipología edificatoria es Edificación Comercial en edificio Aislado o entre Medianeras. Índice de Uso: 90% Terciario y 10% Garaje Aparcamiento. Aprovechamiento máximo del subsuelo: Menor del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento o instalaciones. Se cumple la correcta orientación al ser un edificio exento.

b) Sistemas Locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos: Serán de titularidad y de uso público en todo caso. Según el art. 104 del RUCyL se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, siendo la mitad de uso público. En la U.A.-F2.1.1 es posible la localización de las citadas plazas de uso privado, ya que la parcela tiene una superficie de 5.492 m², y solo se edificarán 3.333,33 m², por lo que en el terreno no ocupado por la edificación entrarán 83 plazas de aparcamiento, muy superior a las 34 exigibles. Respecto a las de uso público, existen 100 plazas de aparcamiento de uso público, muy superior a las 34 plazas exigidas por el RUCyL., por lo que se cumple el citado artículo.

Así mismo se destinarán un 2,50 % (1 cada 40) de las plazas de aparcamiento a plazas de personas con movilidad reducida, según la Ley de Accesibilidad de Castilla y León, siendo en nuestro caso 5 plazas de aparcamiento de estas características, según el plano adjunto donde se refleja la

ubicación de las mismas. Por otra parte, en el art. 5.5.6 del PGOU se fija la obligación de tener un 5% de las plazas para personas con movilidad reducida (que en nuestro caso serían 5,00% de 100), condición que se cumple con las 5 existentes.

Según el art. 105 del RUCyL se dispondrán zonas verdes a razón de 15 m²/100 m² construibles. En nuestro caso, en la U.A.-F2.1.1, con una superficie de 3.333,33 m², nos correspondería 500,00 m² de espacios libres cuando en realidad tenemos 1.623,20 m². Por lo que se cumplen los requisitos del citado artículo. El espacio libre se ajardinará con plantación al menos en el 50% de su superficie.

Según el art. 106 del RUCyL se dispondrá equipamiento público a razón de 10 m²/100 m² construibles. En nuestro caso, en la U.A.-F2.1.1, con una superficie de 3.333,33 m², nos correspondería 333,33 m² de equipamiento público cuando en realidad tenemos 1.390,80 m². Por lo que se cumplen los requisitos del citado artículo.

c) Determinación del aprovechamiento medio: El Aprovechamiento medio de la U.A.-F2.1.1 es 0,2097.

d) Delimitación de la unidad de actuación: Se ha dividido el Sector inicial y por tanto la Unidad de Actuación en dos sectores permitiendo la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad. No quedando restos de parcelas, inverificables no fragmentos de vías públicas que dificulten la urbanización completa.

e) Usos fuera de ordenación: Se declaran fuera de ordenación las construcciones que existen en las parcelas existentes en la actualidad por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico, al ser construcciones para las que se plantea su demolición.

f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos: Se establece un plazo de ocho años para cumplir los deberes urbanísticos.

g) Áreas de tanteo y retracto: No se definen por considerar que no son necesarias para esta tramitación.

Además, se cumple el art. 36.1.d) del LUCyL, según el cual, en sectores de uso no residencial, la ocupación del terreno por las construcciones no puede exceder de los dos tercios de la superficie del sector, excluidos los terrenos dedicados a sistemas generales. En nuestro caso, tenemos 3.333,33 m², que referido a total de 14.683 m², es muy inferior a las 9.788,66 m², que supondría ocupar las dos terceras partes de sector.

La normativa aplicable será la Norma zonal 8. Comercial, desarrollada en la presente Modificación Puntual.

Se dispondrá de un espacio destinado a depósito de residuos que cumplirá la normativa municipal y que dispondrá en los lugares fijados para tal fin en la descripción pormenorizada de la U.A.-F2.1.1 que se ha adjuntado.

Deberá respetarse en cualquier caso la servidumbre de la línea de edificación según lo dispuesto en la Ley 37/2015, de Carreteras y en la ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León, quedando prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

Pasamos a justificar dicho artículo referido a la Unidad de **Actuación U.A.-F2.1.2**, correspondiente a la **Ordenación Detallada** en suelo Urbano No Consolidado:

a) Calificación urbanística: Uso predominante: Residencial. Uso Compatible: Terciario. Usos prohibidos: Resto. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos. Se prohíbe la compatibilidad de espacio libre y cualquier otro uso, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que

permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales, no ocupando estos últimos más de un 10% de la superficie. Se ha asignado una edificabilidad numérica de 9.271,97 m². La tipología edificatoria es Norma Zonal 3.1. Edificación en Manzana Cerrada con patio de manzana y un fondo máximo de 12 metros. Índice de Uso: 60% Residencial VL; 30% Residencial VPP y 10% Terciario. Aprovechamiento máximo del subsuelo: Menor del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento o instalaciones. Se cumple la correcta orientación al ser un edificio exento.

b) Sistemas Locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos: Serán de titularidad y de uso público en todo caso. Según el art. 104 del RUCyL se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, siendo la mitad de uso público. En la U.A.-F2.1.2, es posible la ubicación de las 93 plazas de uso privado, ya que la parcela tiene una superficie de 4.614,00 m² y haciendo un sótano sería fácil cumplir. Respecto a las de uso público, existen 165 plazas de aparcamiento de uso público, muy superior a las 93 plazas exigidas por el RUCyL., por lo que se cumple el citado artículo. Así mismo se destinarán un 2,50 % (1 cada 40) de las plazas de aparcamiento a plazas de personas con movilidad reducida, según la Ley de Accesibilidad de Castilla y León, siendo en nuestro caso 9 plazas de aparcamiento de estas características, según el plano adjunto donde se refleja la ubicación de las mismas. Por otra parte en el art. 5.5.6 del PGOU se fija la obligación de tener un 5% de las plazas para personas con movilidad reducida (que en nuestro caso serían 5,00% de 165), condición que se cumple con las 9 existentes.

Según el art. 105 del RUCyL se dispondrán zonas verdes a razón de 15 m²/100 m² construibles. En la U.A.-F2.1.2, con una superficie de 9.271,97 m², nos correspondería 1.390,79 m² de espacios libres cuando en realidad tenemos 1.390,80 m². Por lo que se cumplen los requisitos del citado artículo. El espacio libre se ajardinará con plantación al menos en el 50% de su superficie.

Según el art. 106 del RUCyL se dispondrá equipamiento público a razón de 10 m²/100 m² construibles. En nuestro caso, en la U.A.-F2.1.2, con una superficie de 9.271,97 m², nos correspondería 927,20 m² de equipamiento público cuando en realidad tenemos 1273,20 m². Por lo que se cumplen los requisitos del citado artículo.

c) Determinación del aprovechamiento medio: El Aprovechamiento medio de la U.A.-F2.1.2 es 0,4827.

d) Delimitación de la unidad de actuación: Se ha dividido el sector original y por tanto la Unidad de Actuación en dos sectores permitiendo la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad. No quedando restos de parcelas, inverificables no fragmentos de vías públicas que dificulten la urbanización completa.

e) Usos fuera de ordenación: Se declaran fuera de ordenación las construcciones que existen en las parcelas existentes en la actualidad por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico, al ser construcciones para las que se plantea su demolición.

f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos: Se establece un plazo de ocho años para cumplir los deberes urbanísticos.

g) Áreas de tanteo y retracto: No se definen por considerar que no son necesarias para esta tramitación.

Se dispondrá de un espacio destinado a depósito de residuos que cumplirá la normativa municipal y que dispondrá en los lugares fijados para tal fin en la descripción pormenorizada de la U.A.-F2.1.2 que se ha adjuntado.

Deberá respetarse en cualquier caso la servidumbre de la línea de edificación según lo dispuesto en la Ley 37/2015, de Carreteras y en la ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León, quedando prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

10.4. SUSPENSION DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 156 del RUCyL, se suspende el otorgamiento de las licencias urbanísticas y la tramitación de cualquier instrumento de planeamiento o gestión en todo el ámbito de la presente Modificación.

Esta suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial de la información pública de la presente Modificación y se mantendrá hasta la entrada en vigor de la misma, con las limitaciones establecidas en el artículo 156.5 del RUCyL.

En Benavente, febrero 2017.



Los arquitectos

ANEXO I. MODIFICACION DE LA U.A.-F2.1

FICHA U.A.-F2.1 ACTUAL

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

| | | |
|------------------------|-------------------------------------|------------------|
| DENOMINACIÓN: | Remate Sur Avenida El Ferial | U.A.-F2.1 |
| LOCALIZACIÓN PLANO Nº: | 3 Hoja nº: F2, F3, G2 y G3 | |

| | |
|----------------------------|---|
| SUPERFICIE TOTAL: | 32.259 m² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 17.635 m² |
| USO PREDOMINANTE: | residencial |
| USOS COMPATIBLES: | terciario |
| USOS PROHIBIDOS: | resto |
| ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: | 80% residencial VL; 10% residencial VPP; 10% terciario |
| ÍNDICE DE OCUPACIÓN: | 50 vivi/ha máx; 35 viv/ha min |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,527536 |

DOTACIONES DE SISTEMAS:

| | GENERALES | LOCALES | DE CESIÓN |
|-----------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| RED VIARIA | m2 | 9.019 m ² | 9.019 m ² |
| ESPACIOS LIBRES | m2 | 3.014 m ² | 3.014 m ² |
| EQUIPAMIENTOS | m2 | 2.664 m ² | 2.664 m ² |
| TOTALES | m2 | 14.697 m² | 14.697 m² |

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Reconversión de la bolsa de suelo industrial en el remate sur de Avenida El Ferial

Facilitar la conexión con los nuevos sectores previstos por el plan.

Obtención de suelo para espacios libres, equipamientos y viarios locales.

ESQUEMA (S/E)



| | |
|---------------|------------------------------|
| PLANEAMIENTO: | Plan General |
| INICIATIVA: | privada |
| GESTIÓN: | Proyecto de Actuación |

OBSERVACIONES:

Norma zonal 3.1. Edificación en Manzana Cerrada con patio de manzana y un fondo máximo de 12 metros.

Número indicativo de viviendas, 176 colectivas.

El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá prever dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 m² construibles del uso predominante: 176 plazas.

El espacio libre se ajardinará con plantación al menos en el 75% de su superficie. Deberá respetarse en cualquier caso la servidumbre de la línea de edificación según lo dispuesto en la ley 25/1988, de Carreteras y en la ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León, quedando prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

FICHA U.A.-F2.1.1 y U.A.-F2.1.2 MODIFICADA

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

| | | |
|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| DENOMINACIÓN: | Remate Sur Avenida El Ferial | U.A.-F2.1.1 |
| LOCALIZACIÓN PLANO N°: | 3 | Hoja n°: F2, F3, G2 y G3 |

| | |
|----------------------------|--|
| SUPERFICIE TOTAL: | 14.683 m ² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 3.333,33 m ² |
| USO PREDOMINANTE: | terciario clase B comercial |
| USOS COMPATIBLES: | garaje aparcamiento |
| USOS PROHIBIDOS: | resto |
| ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: | 90 % terciario VL; 10% garaje aparcamiento |
| ÍNDICE DE OCUPACIÓN: | --- |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,2097 |

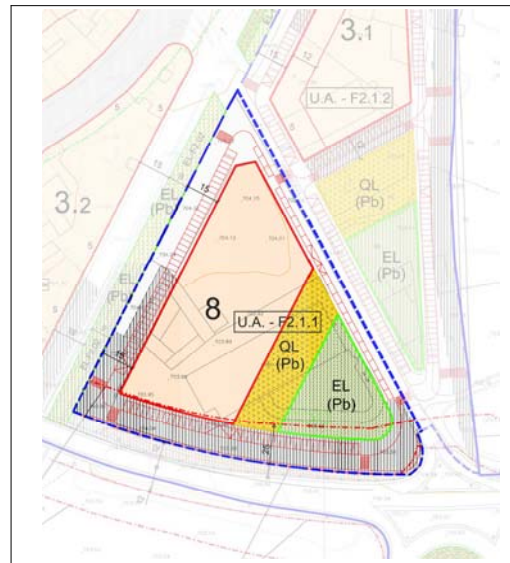
DOTACIONES DE SISTEMAS:

| | GENERALES | LOCALES | DE CESIÓN |
|-----------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
| RED VIARIA | m2 | 4.018,00 m ² | 4.018,00 m ² |
| ESPACIOS LIBRES | m2 | 1.623,20 m ² | 1.623,20 m ² |
| EQUIPAMIENTOS | m2 | 1.390,80 m ² | 1.390,80 m ² |
| TOTALES | m2 | 7.032,00 m² | 7.032,00 m² |

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Reconversión de la bolsa de suelo industrial en el remate sur de Avenida El Ferial
- Facilitar la conexión con los nuevos sectores previstos por el plan.
- Obtención de suelo para espacios libres, equipamientos y viarios locales.

ESQUEMA (S/E)



| | |
|---------------|------------------------------|
| PLANEAMIENTO: | Plan General |
| INICIATIVA: | privada |
| GESTIÓN: | Proyecto de Actuación |

OBSERVACIONES:

Norma zonal 8. Comercial.

El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá prever una plaza de aparcamiento, al menos la mitad de ellas de uso público, por cada 100 m², construibles del uso predominante: 34 plazas.

El espacio libre se ajardinará con plantación al menos en el 50% de su superficie.

Deberá respetarse en cualquier caso la servidumbre de la línea de edificación según lo dispuesto en la Ley 37/2015, de Carreteras y en la ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León, quedando prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

Se dispondrá de un espacio destinado a depósito de residuos que cumplirá la normativa municipal y que dispondrá en los lugares fijados para tal fin en la descripción pormenorizada de la U.A.-F2.1.1 que se ha adjuntado.

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

| | | |
|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| DENOMINACIÓN: | Remate Sur Avenida El Ferial | U.A.-F2.1.2. |
| LOCALIZACIÓN PLANO N°: | 3 | Hoja n°: F2, F3, G2 y G3 |

| | |
|----------------------------|---|
| SUPERFICIE TOTAL: | 17.576 m² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 9.271,97 m² |
| USO PREDOMINANTE: | residencial |
| USOS COMPATIBLES: | terciario |
| USOS PROHIBIDOS: | resto |
| ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: | 60% residencial VL; 30% residencial VPP; 10% terciario |
| ÍNDICE DE OCUPACIÓN: | 50 vivi/ha máx; 35 viv/ha mín |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,4827 |

DOTACIONES DE SISTEMAS:

| | GENERALES | LOCALES | DE CESIÓN |
|-----------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
| RED VIARIA | m2 | 5.001,00 m ² | 5.001,00 m ² |
| ESPACIOS LIBRES | m2 | 1.390,80 m ² | 1.390,80 m ² |
| EQUIPAMIENTOS | m2 | 1.273,20 m ² | 1.273,20 m ² |
| TOTALES | m2 | 7.665,00 m² | 7.665,00 m² |

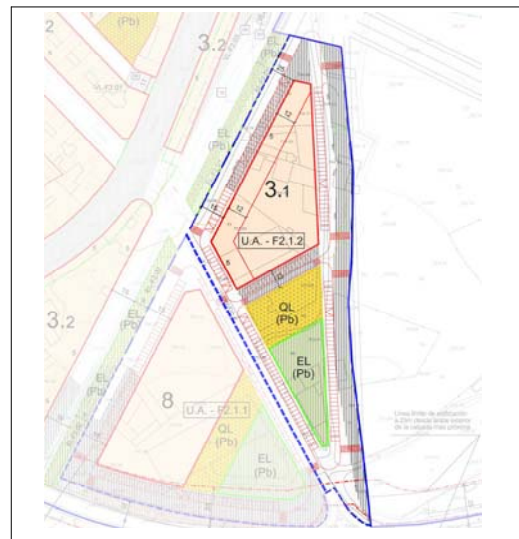
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Reconversión de la bolsa de suelo industrial en el remate sur de Avenida El Ferial

Facilitar la conexión con los nuevos sectores previstos por el plan.

Obtención de suelo para espacios libres, equipamientos y viarios locales.

ESQUEMA (S/E)



| | |
|---------------|------------------------------|
| PLANEAMIENTO: | Plan General |
| INICIATIVA: | privada |
| GESTIÓN: | Proyecto de Actuación |

OBSERVACIONES:

Norma zonal 3.1. Edificación en Manzana Cerrada con patio de manzana y un fondo máximo de 12 m. Número indicativo de viviendas, 87 colectivas.

El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá prever una plaza de aparcamiento, al menos la mitad de ellas de uso público, por cada 100 m2 construibles del uso predominante: 93 plazas.

El espacio libre se ajardinará con plantación al menos en el 50% de su superficie.

Deberá respetarse en cualquier caso la servidumbre de la línea de edificación según lo dispuesto en la Ley 37/2015, de Carreteras y en la ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León, quedando prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

Se dispondrá de un espacio destinado a depósito de residuos que cumplirá la normativa municipal en los lugares fijados para tal fin en la descripción pormenorizada de la U.A.-F2.1.2 que se ha adjuntado.

ANEXO II. NUEVA NORMA ZONAL 8. COMERCIAL

CAPÍTULO 7.8. ZONA 8. COMERCIAL

Artículo 7.8.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 8 en la ordenanza 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".

Artículo 7.8.2. Tipología edificatoria

Edificación comercial entre medianerías o en edificio aislado.

Artículo 7.8.3. Obras permitidas

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

Artículo 7.8.4. Uso predominante

Terciario en su Clase B. Comercial, categoría 2ª.

Artículo 7.8.5. Usos compatibles

Garaje Aparcamiento.

Artículo 7.8.6. Usos prohibidos

Los no permitidos.

Artículo 7.8.7. Condiciones de volumen

a) Aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta

La definida en la ficha de la Unidad de Actuación. Se podrá edificar en las plantas bajo rasante la totalidad de la parcela aunque supere el espacio ocupado en planta baja por la futura edificación, quedando restringido el uso de las citadas plantas bajo rasante a uso de aparcamiento o instalaciones, sin

que computen a efectos de edificabilidad.

b) Alineaciones y rasantes

Las establecidas en el conjunto de plano n° 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones", pudiendo distribuir la edificabilidad según disponga el promotor, sin superar la edificabilidad permitida, dentro de las normas de la presente norma zonal.

c) Retranqueos mínimos

La edificación podrá adosarse a linderos, o retranquearse sin ninguna limitación siempre que se encuentre dentro de los límites de la parcela definida en el plano n° 3, "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".

d) Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de parcela será del 100 %.

e) Parcela mínima

La existente en el plano plano n° 3 "Clasificación, calificación y regulación, régimen y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones".

f) Altura de la edificación y máximo número de plantas

El máximo número de plantas sobre rasante será de tres (3), planta baja y dos plantas superiores. El máximo número de plantas bajo rasante será de dos (2), dos plantas de sótano La altura máxima permitida será de once metros con cincuenta (11,50), pudiendo alcanzar dicha altura con un número menor de plantas.

La altura que regirá con carácter de mínima será de ocho metros (8,00). La altura mínima libre para espacios de uso restringido (vestuarios, aseos, almacenes, dependencias, oficinas.....) será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

g) Vuelos

Se permiten de acuerdo con las Normas generales.

Artículo 7.8.8. Condiciones estéticas

La composición será libre. Las medianerías, fachadas posteriores y patios deberán tratarse con los mismos materiales que las fachadas. La cubierta podrá ser plana.

ANEXO III. ESTUDIO ARQUEOLOGICO

STRATO



GABINETE DE ESTUDIOS SOBRE PATRIMONIO
HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO, S.L.

Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Valladolid, Tomo 629, Folio 50, Sección 8, Hoja VA 7057, Inscripción 4ª C.I.F. B-47371521

Informe Técnico

**TRABAJOS DE
PROSPECCIÓN
ARQUEOLÓGICA
INTENSIVA DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN U.A.-F2.1 DEL
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE
BENAVENTE (ZAMORA)**

A petición de

INVERSIONES SERVIRENT, S. L.

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| Ficha técnica. | 2 |
| 1.- Introducción. | 3 |
| 2.- Marco físico de la intervención. | 5 |
| 3.- Breve reseña histórica de Benavente. | 8 |
| 4.- Metodología y planteamiento de los trabajos. | 12 |
| 4.1.- Planteamiento general de la prospección. | 12 |
| 4.2.- Trabajos de documentación y gabinete. | 14 |
| 4.2.1.- Fuentes bibliográficas y documentales. | 14 |
| 4.2.2.- Consulta del Inventario Arqueológico Provincial. | 16 |
| 4.2.3.- Consulta de los Bienes de Interés Cultural del municipio. | 18 |
| 4.2.4.- Catálogo arqueológico del PGOU de Benavente. | 19 |
| 4.2.5.- Cartografía. | 20 |
| 5.- Desarrollo y resultados de la prospección arqueológica. | 21 |
| 6.- Valoración general de la intervención arqueológica y medidas correctoras. | 23 |
| 7.- Bibliografía. | 26 |
| 8.- Documentación fotográfica. | 28 |
| 9.- Documentación planimétrica. | 33 |
| 10.- Documentación administrativa. | 34 |

FICHA TÉCNICA

Actuación arqueológica

Trabajos de prospección arqueológica intensiva de la Modificación Puntual de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente (Zamora).

Dirección técnica

D. Miguel Ángel Martín Carbajo

STRATO GABINETE DE ESTUDIOS SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO

Permiso

Permiso expedido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora en la sesión ordinaria celebrada el 19 de enero de 2016 (Número de Expediente: 46/16/06).

Equipo de trabajo

Dos arqueólogos

Fechas de ejecución

Enero de 2016

Coordinación y supervisión

Dña. Hortensia Larrén Izquierdo

Arqueóloga del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Zamora.

Solicitantes del estudio

INVERSIONES SERVIRENT, S. L.

Representante: D. Jaime Molina Herrera

C/ Corredera, 57, 1º B

02640 Almansa (Albacete)

1.- INTRODUCCIÓN

En este informe se recogen los resultados de los “*Trabajos de prospección arqueológica intensiva de la Modificación Puntual de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente (Zamora)*”, labores solicitadas por la empresa INVERSIONES SERVIRENT, S. L., representada por D. Jaime Molina Herrera, como promotora de la misma.

La realización de estos trabajos patrimoniales, y dado que en dicha modificación puntual se proyecta un cambio de uso del suelo, toma como base jurídica la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en concreto su artículo 54, y su desarrollo posterior en el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, donde en su artículo 93.2a se recoge lo siguiente:

‘Se realizarán los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en aquellos terrenos en los que con la aprobación, modificación o revisión del instrumento de planeamiento general, no hayan sido efectuados, así como en aquellos otros que con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento se incluyan en nuevos sectores. Las conclusiones serán tenidas en cuenta en la redacción del instrumento de planeamiento de desarrollo’.

De esta forma se prospectarán todas las parcelas que conforman esta Unidad de Actuación, con una superficie total de 3,2 Has 32.259 m²), suelos que cambiarán su categoría o su régimen jurídico.

Estos trabajos fueron encomendados al gabinete STRATO, por parte de la sociedad INVERSIONES SERVIRENT, S. L., el 9 de diciembre de 2015. Seguidamente, y de forma telemática, se solicitó a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora el preceptivo permiso de prospección arqueológica (R. E. 20159001222111 de 15 de diciembre de 2015). El permiso oficial, a nombre de D. Miguel Ángel Martín Carbajo, arqueólogo del gabinete STRATO, fue concedido por dicho órgano en la sesión ordinaria celebrada el 19 de enero de 2016, Expediente nº: 46/16/06 (R. S. 20164960000243 de 25 de enero de 2016). Los trabajos de campo se han realizado el día 29 de enero de 2016,

hecho comunicado al Servicio Territorial de Cultura de Zamora. Durante las labores de prospección de este sector urbanístico, no se han hallado materiales arqueológicos, por lo que no ha sido necesario solicitar número de expediente al Museo de Zamora, tal y como recoge la legislación vigente.

2.- MARCO FÍSICO DE LA INTERVENCIÓN

En términos geomorfológicos el municipio de Benavente se encuadra dentro de la Unidad Morfoestructural de Tierra de Campos, Tierra del Pan y Tierra del Vino (Eyser, 1988: 51) y, más concretamente, en la Unidad Natural Homogénea de Los Valles-Confluencia de los Ríos, que viene a coincidir con la comarca conocida como Benavente y Los Valles. Se caracteriza por ser el ámbito espacial de los ríos Tera, Órbigo y Cea y su confluencia en el río Esla, cursos que constituyen extensos valles de fondo plano, rellenos por materiales detríticos de origen aluvial (gravas, arenas, limos y arcillas). La zona comprendida entre estos ríos se puede diferenciar de las circundantes por varios factores.

En primer lugar, se encuentran los aspectos topográficos y morfológicos, referidos a la ruptura de pendiente entre las laderas, más o menos inclinadas, y los fondos de los valles por los que discurren los mencionados cursos fluviales. Coincidiendo con esa ruptura de pendiente y desde un punto de vista geológico, existe un contacto entre los depósitos de los fondos de los valles y los materiales en los que se encajan los ríos. Si bien tanto unos como otros son de naturaleza predominantemente detrítica, los primeros son de Edad Cuaternaria mientras que los segundos se retrotraen hasta el Terciario (Eyser, 1988: 59).

En este espacio geográfico la vegetación natural está formada por especies ripícolas, típicas de las vegas, tales como chopos (*Populus alba*) y álamos (*Populus nigra*), apareciendo además alguna mancha de encina (*Quercus rotundifolia* en su variedad más adaptada al frío *ilex*) y rebollo (*Quercus pyrenaica*). Por su parte, los cultivos predominantes son los de regadío y las huertas, destacando especialmente los dedicados a la remolacha. Los suelos sobre los que se desarrollan son del tipo aluvial Entisol, que pese a ser muy heterogéneos, al depender de las rocas que forman el cauce del río, del régimen de sedimentación y del clima, muestran en común su alta potencialidad agraria consecuencia de su situación junto a cursos de agua y de su riqueza en elementos nutrientes (Eyser, 1988: 26, 59-60).

Desde el punto de vista hidrológico, toda la red fluvial se articula en torno al río Esla, curso que sigue una dirección norte-sur hasta llegar a la localidad de Benavente, momento a partir del cual pasa a tener una orientación ligeramente distinta, noreste-suroeste, hasta

su desembocadura en el Duero. Recibe a su paso el aporte de numerosos e importantes cursos de agua, entre los que destacan los del Cea, Órbigo y Tera.

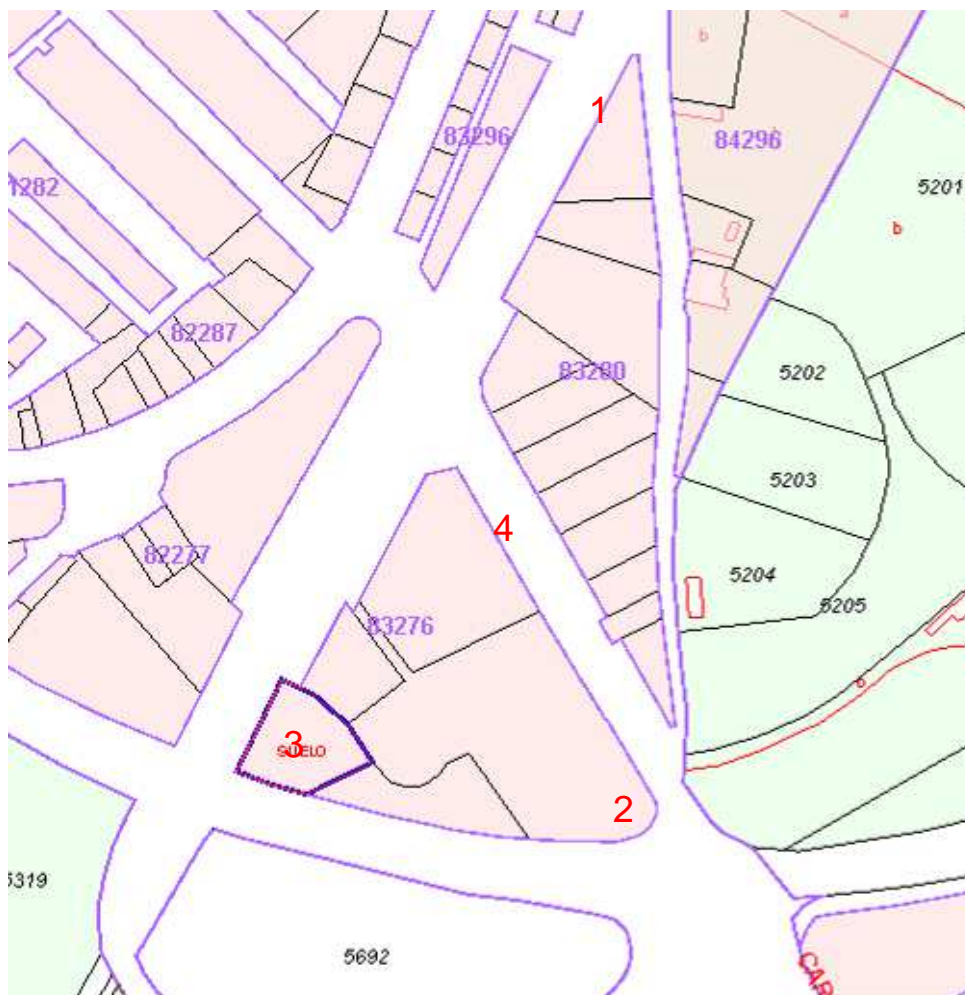
En cuanto al clima, es del tipo mediterráneo templado, con unas temperaturas medias anuales y una pluviosidad situada alrededor de los 12-13º C y los 500 mm anuales, respectivamente. Estas características son propias de un paisaje semiárido, en el que la fuerte irradiación nocturna se traduce en una elevada oscilación de las temperaturas a lo largo del día, especialmente en verano, lo que provoca a su vez la formación de masas de aire subsidentes, sobre todo en invierno, que dan lugar a potentes nieblas de inversión que repercuten en temperaturas mínimas muy bajas (Eyser, 1988: 16 y 61).

La ciudad de Benavente, ubicada a 744 m de altitud, se localiza en el ángulo noreste de la provincia de Zamora, encontrándose acomodada en el cerro próximo al lugar de encuentro de los ríos Esla y Órbigo, y mas concretamente en una zona elevada sobre la margen izquierda de este último. Sus principales vías de comunicación son la carretera N-VI (actual A-6) que discurre al noreste de la localidad, la Ruta de la Plata (carretera N-630) que atraviesa la zona de norte a sur, y la carretera N-525, Benavente-Santiago de Compostela, completada con la Autovía de las Rías Bajas (A-52).

Este proyecto urbanístico se plantea al mediodía del casco urbano de Benavente, dentro de su zona edificada. Concretamente, se trata de dos manzanas, la 83276 y la 83280, separadas por la carretera a Villanueva de Azoague, que conforman una parcela (UA-F2.1) de forma triangular, bordeada por la N-525 (Carretera de Orense) al sur, la calle Vía del Canal al poniente y un camino denominado Arrabal Cadañeras Pago al naciente. La manzana 83276 (la más meridional) engloba las parcelas 8327601TM7582N, 8327603TM7582N 8327604TM7582N 8327605TM7582N y 8327608TM7582N; por su parte la 83280 (manzana septentrional) está conformada por las siguientes fincas: 8328001TM7582N, 8328002TM7582N, 8328003TM7582N, 8328004TM7582N, 8328005TM7582N, 8328006TM7582N, 8328007TM7582N, 8328008TM7582N, 8328009TM7582N, 8328010TM7582N y 8328011TM7582N. En ambos casos se combinan las zonas edificadas con los suelos sin construcción alguna, siendo su extensión total de 32.259 m².

Las coordenadas UTM (Huso 30, ETRS 89) de los límites de esta Unidad de Actuación objeto de los presentes trabajos arqueológicos, tal y como se refleja en la figura, serían los siguientes:

- 1.- Esquina Norte: $x = 278220$; $y = 4652693$
- 2.- Esquina SE: $x = 278226$; $y = 4652404$
- 3.- Esquina SO: $x = 278080$; $y = 4652427$
- 4.- Centro: $x = 278193$; $y = 4652531$



Zona de actuación reflejada en la planimetría catastral del término municipal de Benavente
(Oficina Virtual del Catastro)

3.- BREVE RESEÑA HISTÓRICA DE BENAVENTE

El solar de la ciudad de Benavente, como punto geográfico estratégico en el territorio, ha sido poblado desde la prehistoria hasta nuestros días. El primer asentamiento habitacional del que se tiene constancia se instaló en Los Cuestos de la Estación, durante la Primera Edad del Hierro, y es conocido gracias a las diferentes excavaciones arqueológicas efectuadas en él (Celis, 1993). En esta superficie de las laderas sur y oeste del núcleo urbano, se ha documentado un tell con 12 fases de ocupación, en cuyos momentos iniciales se evidenciaron cabañas circulares con hoyos de poste excavados en el nivel geológico, a las que se superponen otras de planta circular o cuadrada, construidas en adobe. Este poblado tendría su cierre a través de un profundo foso en la calle de la Sinoga, donde se aprecia un desnivel en la morfología de la ciudad. Cabañas de la misma cronología se han puesto al descubierto en la zona de la Mota (Arnau, 2002) reflejando la ampliación de esta primera habitación del solar benaventano hacia el sur, en lo que se conoce como Mota Vieja. Esta ocupación se fecharía entre los siglos VIII y V a.C., aproximadamente. No hay datos, ni evidencias materiales, acerca del poblamiento de época celtibérica, romana o visigoda, por lo que es muy improbable que este lugar fuese ocupado en esos momentos.

Se carece de referencias que permitan documentar los orígenes y cronología del poblamiento del núcleo urbano de Benavente, aunque existen diversidad de opiniones sobre sus fueros. Las primeras noticias de este lugar datan del siglo IX, momento en el que se llevó a cabo la resistencia al asedio musulmán a lo largo del siglo IX, aprovechando esta misma superficie y la de la cercana Mota Vieja. En el siglo XII se tienen las primeras referencias a Malgrad (nombre antiguo de Benavente), que ya por entonces presentaba un recinto fortificado, cabeza de una importancia tenencia dentro del Reino de León (González, 1997: 155; Lobato, 1997: 37).

La repoblación oficial de este territorio se efectúa en la segunda mitad del siglo XII, dirigida por el monarca Fernando II de León, auténtico impulsor de la villa. Durante

estas fechas Benavente pasa a ser un centro organizativo y precursor de la defensa de la frontera leonesa, frente a la castellana en Tierra de Campos. Durante su reinado se dirige la repoblación y se le otorga a la ciudad un fuero especial, extraído del de León, en 1164, que no dará los frutos que se esperaban. La existencia de este fuero se conoce gracias al texto de la segunda carta foral expedida el mes de noviembre de 1167.

Por estas fechas se atestiguó el cambio del nombre de Malgrad por el de Bonum Eventum o Beneventum, y se construye el primer castillo, varias iglesias y la primitiva muralla (Gómez Moreno, 1927: 257-258; González, 1997: 155; Lobato, 1997: 37). Esta primitiva muralla debía englobar La Mota Vieja, Los Cuestos y las tierras colindantes, teniendo en el castillo su centro neurálgico.

Benavente, ya como cabeza de un importante alfoz, participa activamente en las guerras fronterizas entre los reinos cristianos, durante las cuales fue atacada en 1196 por Alfonso VIII, que tuvo que retirarse debido a la gran defensa ejercida por Alfonso IX. Una vez realizada la unión de los dos reinos en la persona de Fernando III la villa de Benavente fue donada a la hija de Alfonso IX, la infanta Doña Teresa, iniciándose entonces un continuo proceso de deterioro de las defensas de la villa debido a su paulatino abandono (Lobato, 1997: 37).

En el siglo XIII el núcleo poblacional se localizaba al sur de la colina donde se asienta Benavente siendo un espacio ocupado por destacados edificios, como son las iglesias de San Vicente y San Pablo, que darían nombre al cabildo, la de San Juan de los Caballeros, la de San Miguel, agregada posteriormente a San Andrés, la iglesia de Santa María, próxima al arrabal de Ventosa, y adjudicada en el siglo XIV al monasterio de Santa Clara, la de San Andrés, el monasterio de El Salvador, y los templos de San Nicolás y de San Francisco (Hernández Vicente, 2002: 139).

Durante el siglo XIV la villa se aleja de las guerras y prosigue su crecimiento urbano y económico, especialmente hacia el este, desbordándose la primitiva cerca. Aproximadamente en la segunda mitad de este siglo (Gutiérrez González, 1995: 361-362)

se construye una segunda cerca y se repara la fortaleza. Años después, en 1387, este nuevo recinto amurallado será el que sufre los ataques del Duque de Lancaster.

En 1374 la ciudad es concedida como ducado a Don Fadrique, hijo bastardo de Enrique II, pasando posteriormente en 1398 a la familia Pimentel, en la persona de don Juan Alonso de Pimentel. A la muerte de Juan I, el Duque de Benavente y otros nobles se juramentaron para que las Cortes no asumieran la regencia del reino durante la minoría de edad de Enrique III. Los partidarios del joven monarca aplastaron militarmente a Don Fadrique y a los epígonos de los Trastámara (Lobato, 1997: 34 y 38; Hernández Vicente, 2002: 141). De esta manera el Concejo de Benavente volvió a quedar vinculado a la Corona y tras diversos avatares en 1398 paso a manos de los Pimentel. A finales de este siglo XIV y a lo largo del XV se alcanzan los límites de la expansión urbana de la villa, reconociéndose un fuerte abigarramiento del espacio habitacional, que se organiza en colaciones o distritos parroquiales.

En el siglo XV se realiza la reconstrucción del castillo, principalmente en vida de don Rodrigo Alonso de Pimentel, y se finalizará en los primeros años del XVI. Este castillo-palacio, construido sobre la primitiva edificación, era una magnífica fortaleza, con planta cuadrada y grandes dimensiones, flanqueada en sus ángulos por robustas torres. Esta fortaleza tuvo su esplendor entre los siglos XVI y XVII, deteriorándose paulatinamente y cayendo posteriormente en el abandono. En el siglo XIX fue saqueada y derruida, procediéndose a su demolición prácticamente total a principios del siglo XX, al temerse por su desplome. Únicamente se conservó la conocida como torre del Caracol, declarada Monumento Histórico Nacional en 1931 y en la actualidad sede del Parador Nacional Fernando II.

Más tarde, a partir de 1800, Benavente padece el paso de los invasores franceses en la Guerra de la Independencia. *"Ardieron cien casas, saquearon sus conventos e iglesias y el maravilloso castillo de la familia de los Pimenteles, unida a la no menos brillante de los Osunas, ardió como pira incendiada por tanta barbarie"*. El emperador francés Napoleón Bonaparte pasó por Benavente tras las tropas inglesas que se

retiraban hacia La Coruña, si bien su general de caballería Lefèvre Desnouettes fue derrotado al adentrarse en la cuenca del Esla sin la protección de su emperador.

Al llegar la mitad del siglo XIX la vida en la ciudad se complica. A causa de la desamortización desaparecen de la villa tres conventos religiosos masculinos en los cuales había estudios de alto rango. Desaparece parte de la necesitada cultura pero se crea una nueva escuela. Durante la Edad Moderna y Contemporánea la ciudad de Benavente ha seguido el proceso habitual de crecimiento urbano, motivado principalmente por su situación privilegiada, cruce de importantes caminos como son la Ruta de la Plata/N-630 (norte-sur) y el Camino Real de Carlos III/Autovía del Noroeste (este-oeste), a la vez que se configura como cabecera de comarca y segunda entidad poblacional de la provincia de Zamora. Junto a esa evolución de Benavente, se constata, por contra, el deterioro de su patrimonio arquitectónico, del que en la actualidad apenas si han llegado exiguos vestigios.

4.- METODOLOGÍA Y PLANTEAMIENTO DE LOS TRABAJOS

4.1.- PLANTEAMIENTO GENERAL DE LA PROSPECCIÓN

La prospección arqueológica es una técnica de recogida y adquisición de datos, estructurada en una serie de trabajos de campo y de gabinete, que permite documentar y descubrir aquellos enclaves, estaciones, lugares, yacimientos o hallazgos aislados con evidencias de interés arqueológico e histórico existentes en la zona de actuación propuesta, pudiéndose obtener a partir de ellos la información más completa sobre las estaciones arqueológicas y sobre el territorio en el que se localizan. Igualmente, este análisis posibilita establecer el grado de incidencia y evaluar los posibles impactos de las obras en los bienes con interés histórico y etnográfico existentes.

El primer paso es la labor previa de gabinete, encaminada a la recogida y recopilación de toda la información posible, necesaria para la documentación exhaustiva de la zona propuesta de actuación, y que permita orientar los posteriores trabajos arqueológicos. Básica es la recogida bibliográfica (recopilación de información arqueológica en el Servicio Territorial de Cultura de Zamora y en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, con atención primordial en el Inventario Arqueológico de Castilla y León para la provincia de Zamora), el capítulo Arqueológico del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, efectuado en el año 2004 por este mismo gabinete. Igualmente se acompañan otras fuentes de información, como son las cartográficas, el análisis de la toponimia, el empleo de la fotografía aérea existente de esta zona, etc.

En los presentes trabajos el modelo de prospección planteado ha sido el de tipo intensivo y sistemático de la totalidad del área demarcada por este proyecto de modificación del PGOU de Benavente, siguiendo la normativa vigente en Patrimonio Histórico - Artístico y Arqueológico y las directrices básicas definidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

Este modelo ha sido aplicado al área del estudio, que corresponde a una superficie total de unas 3,2 Has. Se ha realizado una visualización directa de este territorio, recorriéndolo completamente en labores de prospección arqueológica de carácter intensivo. Para la ejecución de estos trabajos se ha contado con un equipo básico compuesto por dos técnicos, con experiencia en este tipo de intervenciones arqueológicas. Éstos han mantenido una equidistancia teórica comprendida entre 15 y 20 metros. La estrategia de actuación ha sido sencilla, efectuándose el recorrido completo de la superficie demarcada por el proyecto. Dada la situación en la que se encuentran las parcelas objeto de estudio, la mayor parte de ellas urbanizadas o con construcciones, la inspección ha sido relativamente sencilla y ágil, reconociéndose en primer lugar la manzana meridional (83276) y pasando a continuación a recorrer la septentrional (nº 83280).

Con los aspectos recogidos en las fases anteriores se ha realizado el tercer y último paso, que integra el estudio y análisis global de los datos obtenidos en la prospección arqueológica. De esta forma se ha evaluado el impacto de las futuras obras en este sector urbanístico sobre los bienes patrimoniales, y se han definido los diferentes niveles de protección y actuación con respecto a los enclaves afectados, proponiendo las intervenciones requeridas en cada caso y el diseño de medidas correctoras.

4.2.- TRABAJOS DE DOCUMENTACIÓN Y GABINETE

4.2.1.- Fuentes bibliográficas y documentales

Uno de los aspectos básicos y esenciales en este tipo de trabajos arqueológicos es la recogida de datos e informaciones referidas a la zona de estudio, habida cuenta que son elementos necesarios para el conocimiento previo de la realidad arqueológica e histórica existente, así como una valiosa ayuda en el posterior trabajo de campo. Son varias las fuentes documentales y de consulta empleadas, cuyo desglose se resume en las páginas siguientes.

Para ello se necesita tener un conocimiento exhaustivo tanto de la bibliografía de histórica del territorio, como de las obras generales de carácter arqueológico de la provincia, así como de las publicaciones de investigación. En este sentido los distintos estudios, generales o puntuales recopilados en los *Congresos de Historia de Zamora* recogen algunas de estas referencias, con lo que se convierten en una fuente de información de primer orden.

La metodología planteada para esta labor de recopilación se estructuró comenzando por obras historiográficas y catálogos monumentales, para continuar por otras generales de carácter histórico y arqueológico, y finalizar por el repaso de estudios puntuales sobre aspectos concretos de yacimientos o piezas que se conocieran de la zona de prospección.

La consulta se inicia, en primer lugar, con el capítulo sobre Zamora del *Diccionario Geográfico - Estadístico - Histórico de España y sus posesiones de Ultramar* de P. Madoz (1984), buen punto de partida para la localización de un amplio número de despoblados. Otra fuente importante de información sobre época histórica son los dos volúmenes del *Catálogo Monumental de Zamora*, realizados a principios del siglo por Gómez Moreno (1927, reed. 1980).

Dentro de los trabajos de carácter arqueológico hay que hacer referencia a la obra de Virgilio Sevillano, *Testimonio arqueológico de la provincia de Zamora* (1978), en la que se recopilan noticias e informaciones sobre yacimientos y hallazgos arqueológicos de la provincia. Igualmente se han consultado los tomos correspondientes a las *Actas del Primer y Segundo Congreso de Historia de Zamora* (1990 y 2006), el primer volumen de la *Historia de Zamora* (1995), los distintos ejemplares del *Anuario del Instituto de Estudios Zamoranos Florián de Ocampo* y los números publicados de la revista *Nvmantia*, donde se recogen tanto artículos sobre yacimientos concretos como referencias a prospecciones o intervenciones de urgencia. También son de mención obligada la publicación en el *BSAA* de los "Hallazgos arqueológicos en la provincia de Zamora" y los distintos volúmenes de *Studia Zamorensia*, que contienen estudios de tipo histórico y arqueológico sobre la provincia. Dentro de este mismo campo se incluye el *Catálogo - Inventario del Museo Provincial de Bellas Artes de Zamora*, obra de Velasco Rodríguez (1968), que nos aporta un inventario de las piezas que integran los fondos del Museo. Dentro del elenco de obras de tipo provincial destaca la de Esparza Arroyo (1986), *Los castros de la Edad del Hierro del Noroeste de Zamora*, en la que se recogen en forma de inventario todos los yacimientos conocidos dentro de esta secuencia cronológica.

En cuanto a las obras históricas de carácter general cabe destacar *Historia de la provincia de Zamora* (Olmedo Rodríguez, 1905), *Memorias históricas de la ciudad de Zamora, su provincia y Obispado* (Fernández Duro, 1982, reed. 2003), *Descripción histórica de la ciudad de Zamora, su provincia y obispado* (Piñuela Ximénez, 1987), o los estudios de varios autores referentes a los inicios de la historia zamorana contenidos en el primer volumen de la *Historia de Zamora, De los orígenes al final del medievo* (1995). Como aproximación al modelo de poblamiento de la zona en época medieval se han consultado los estudios contenidos en la *Historia de Zamora* (1995) y en las *Actas del Primer y Segundo Congreso de Historia de Zamora* (1990 y 2006), que recogen aspectos interesantes sobre esta cuestión.

En lo referente a la red viaria romana y medieval se ha consultado el *Repertorio de Caminos de la Hispania Romana* de Gonzalo Arias (2004) y las publicaciones de Isaac

Moreno sobre las *Vías romanas. Ingenio y técnica constructiva (2004)* y el artículo sobre *Vías romanas de Astorga (2006)*.

También se ha realizado el análisis del conjunto de artículos recopilados en Brigeccio, Revista de Estudios de Benavente y sus tierras, y centrados básicamente en la historia de Benavente y su entorno inmediato. Igualmente se han revisado trabajos llevados a cabo en esta comarca y concretamente en el mismo ámbito como es el PGOU de Benavente (Strato, 2004) y las labores arqueológicas vinculadas al proyecto y ejecución de las obras de “Abastecimiento a Benavente y otros municipios del Valle del Tera” (Strato, 2009).

4.2.2.- Consulta del Inventario Arqueológico Provincial

Se han revisado las fichas de yacimientos arqueológicos y hallazgos aislados que integran el Inventario Arqueológico de la provincia de Zamora, dentro del término municipal de Benavente, conformado por 20 fichas que se compilan en el cuadro siguiente:

| Nº de Referencia (IACyL) | Término Municipal Localidad | Yacimiento | Atribución cultural |
|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---|
| 49-021-0001-01 | Benavente (Benavente) | La Cerámica | Indeterminado (s) |
| 49-021-0001-02 | Benavente (Benavente) | Cantera Grande | Paleolítico Inferior (s) |
| 49-021-0001-03 | Benavente (Benavente) | El Penosillo / Valle de la Zarza | Paleolítico Inferior (s) |
| 49-021-0001-04 | Benavente (Benavente) | La Sinoga/Cuestos de la Estación | Hierro I (s) Bajomedieval Cristiano (s) |
| 49-021-0001-05 | Benavente (Benavente) | Ermita del Calvario | Bajomedieval Cristiano (s) Moderno (s) |
| 49-021-0001-06 | Benavente (Benavente) | Las Dibujas | Tardorromano (p) Visigodo (p) Altomedieval (p) |
| 49-021-0001-07 | Benavente (Benavente) | El Mosteruelo | Altomedieval (p) Plenomedieval Cristiano (p) Bajomedieval Cristiano (p) |
| 49-021-0001-08 | Benavente (Benavente) | Las Raposeras | Romano Altoimperial (p) Tardorromano (p) Altomedieval (p) |
| 49-021-0001-08 | Benavente (Benavente) | Alto de los Casares | Tardorromano (p) |

| Nº de Referencia (IACyL) | Término Municipal Localidad | Yacimiento | Atribución cultural |
|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---|
| 49-021-0001-10 | Benavente (Benavente) | La Montaña | Moderno (s) |
| 49-021-0001-11 | Benavente (Benavente) | Monte Dehesa de Cejinas | Indeterminado (p) |
| 49-021-0001-12 | Benavente (Benavente) | Las Cejinas | Romano Altoimperial (p) Tardorromano (p) |
| 49-021-0001-13 | Benavente (Benavente) | Casas Viejas | Bajomedieval Cristiano (p) Moderno (p) |
| 49-021-0001-14 | Benavente (Benavente) | Lápida Funeraria | Moderno (p) Contemporáneo (p) |
| 49-021-0001-15 | Benavente (Benavente) | Ermita Caserío de los Salados | Moderno (s) Contemporáneo (s) |
| 49-021-0001-16 | Benavente (Benavente) | Los Villares/Velilla | Tardorromano (p) Bajomedieval Cristiano (s) Moderno (s) |
| 49-021-0001-17 | Benavente (Benavente) | Castillo (Entorno) | Bajomedieval Cristiano (s) Moderno (s) |
| 49-021-0001-18 | Benavente (Benavente) | Azucarera de Benavente | Bajomedieval Cristiano (p) Moderno (p) |
| 49-021-0001-19 | Benavente (Benavente) | Valdeoscuro | Paleolítico Inferior (s) |
| 49-021-0001-20 | Benavente (Benavente) | Benavente (Casco urbano) | Hierro I (s) Hierro I (s) Altomedieval (s) Plenomedieval Cristiano (s) Bajomedieval Cristiano (s) Moderno (s) Contemporáneo (s) |

Los 20 yacimientos inventariados son de muy diversas cronologías y tipologías, siendo muy amplio el ámbito cronocultural que ocupan. Todos estos enclaves, documentados en diversas campañas de prospección del inventario arqueológico, fueron objeto de revisión por parte de este gabinete en el año 1999. Posteriormente, en el año 2004, se redactó el Catalogo Arqueológico de Benavente, incluido en el P.G.O.U. Todos estos elementos patrimoniales se encuentran lo suficientemente alejados de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 como para verse afectados por futuras obras que se desarrollen en ella.

4.2.3 Consulta de los Bienes de Interés Cultural del municipio

El Bien de Interés Cultural (B.I.C) es la máxima figura jurídica y el mayor grado de protección que la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León otorga a un elemento patrimonial. En Benavente están catalogados los siguientes Bienes de Interés Cultural:

| LOCALIDAD | TÉRMINO MUNICIPAL | BIENES DE INTERÉS CULTURAL (B.I.C.) | FECHA DE DECLARACIÓN O INCOACIÓN |
|-----------|-------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Benavente | Benavente | Iglesia de Santa María del Azogue | 03/06/1931 |
| Benavente | Benavente | Iglesia de San Juan del Mercado | 03/06/1931 |
| Benavente | Benavente | Hospital de la Piedad | 27/11/2003 |
| Benavente | Benavente | Torre del Caracol | 03/06/1931 |
| Benavente | Benavente | Convento de Santa Clara | 09/02/1982 (Incoación) |
| Benavente | Benavente | Vía de la Plata | 20/11/2001 (Incoación) |

De los seis B.I.C. declarados o incoados en Benavente, cuatro de ellos se hallan en pleno centro histórico de la villa y, por tanto, lejos del ámbito que nos ocupa. Este es el caso de las iglesias de Santa María del Azogue y de San Juan del Mercado, del Hospital de la Piedad o de la Torre del Caracol del antiguo castillo benaventano. Igualmente, el trazado protegido de la Vía romana de la Plata también discurre alejado de este sector. Por el contrario, el solar que otrora ocupó el desaparecido Convento de Santa Clara, incoado B.I.C. en 1982, se halla muy próximo al área de actuación, localizándose a apenas 70 m de distancia al poniente de ella, separada de ésta por una ancha calle.

4.2.4.- Catálogo arqueológico del PGOU de Benavente

En el año 2004 se redacta el catalogo arqueológico para incluir en el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente por parte de este mismo gabinete, en el que se incluyen una serie de yacimientos y elementos patrimoniales localizados tanto en el ámbito urbano como en la parte rústica del término municipal. De todos ellos, como ya se ha apuntado en el punto anterior, el único cercano es el número 31, Convento de Santa Clara. En el siguiente listado se recogen todos los bienes en suelo urbano:

- 01.- La Cerámica-Restos Paleontológicos
- 02.- Cuestos de la Estación-La Sinoga
- 03.- La Mota Vieja
- 04.- Muralla-Primer recinto
- 05.- Muralla-Segundo recinto
- 06.- Castillo Antiguo-Las Cárcavas
- 07.- Castillo de los Pimentel
- 08.- Judería
- 09.- Vía de la Plata
- 10.- Iglesia de San Andrés
- 11.- Iglesia de San Antón Viejo
- 12.- Iglesia de San Bartolomé
- 13.- Iglesia de San Juan de los Caballeros
- 14.- Iglesia de San Juan del Mercado
- 15.- Iglesia de San Julián
- 16.- Iglesia de San Martín
- 17.- Iglesia de San Miguel
- 18.- Iglesia de San Nicolás
- 19.- Iglesia de San Pedro
- 20.- Iglesia de Santa Cruz
- 21.- Iglesia de Santa María de Renueva
- 22.- Iglesia de Santa María del Azogue
- 23.- Iglesia del Salvador
- 24.- Iglesia del Santo Sepulcro
- 25.- Ermita de La Soledad
- 26.- Ermita de San Antón Nuevo
- 27.- Ermita de San Lázaro o del Calvario
- 28.- Convento de San Francisco
- 29.- Convento de San Jerónimo
- 30.- Convento de Sancti Spiritus
- 31.- Convento de Santa Clara
- 32.- Convento de Santo Domingo
- 33.- Convento-Monasterio de San Salvador-San Bernardo
- 34.- Hospital de la Piedad
- 35.- Hospital de Letrán
- 36.- Hospital de San Antonio Abad
- 37.- Hospital de San José de Convalecientes
- 38.- Cementerio. XVIII-XIX
- 39.- Casa e iglesia del Marqués de Salados
- 40.- Puente
- 41.- Molino de Sorribas
- 42.- Tesorillo inmediaciones de Santa María del Azogue
- 43.- Caserío de Benavente

4.2.5.- Cartografía

Para la realización de los trabajos de campo se ha contado con la siguiente planimetría.

- Planos del proyecto de esta Unidad de Actuación facilitados por la empresa promotora.

- Mapa Topográfico Nacional de España a escala 1: 25.000:
 - Hoja- nº 270-IV. Benavente
 - Hoja nº 308-II. Castrogonzalo

- Ortofotos a diferentes escalas consultados en el SigPac (Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación).

5.- DESARROLLO Y RESULTADOS DE LA PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Las labores de prospección arqueológica se han llevado a cabo en la jornada del 29 de enero de 2016. Estos trabajos, al tratarse de un ámbito periurbano, que cuenta ya con numerosas edificaciones, fundamentalmente en su zona septentrional y en su cuadrante suroccidental, no han podido efectuarse como habitualmente se realizan estas tareas, sino que ha tenido que adaptarse a las circunstancias y características de la Unidad de Actuación.

Tras una toma de contacto general con la superficie de estudio, comenzaron las labores de inspección por la manzana más meridional de las dos, la nº 83276, cuyos límites son la carretera N-525 por el sur, la calle Vía del Canal por el oeste y la carretera a Villanueva de Azoague por el este. En su parte central hay construidos una gran nave almacén y un edificio, perteneciente a la empresa Materiales de Construcción Otero, mientras que por el oeste hay varias edificaciones de la empresa Cotriben. El resto de este terreno triangular, de 1,2 Has de extensión, está compuesto por plataformas hormigonadas, que se han empleado como aparcamiento (esquinas norte y suroeste) o como lugar de exposición de materiales de construcción (caso de la equina sureste y buena parte del lateral meridional, junto al talud de la carretera N-525). Por tanto, la visibilidad del terreno es muy deficiente, pudiendo evidenciarse el suelo en algún corte del perímetro de este espacio, especialmente junto a la N-525 o en las inmediaciones del paso inferior de la calle Vía del Canal bajo la carretera de Orense. En esos puntos, y en algunas parcelas inmediatas, se reconoce una escasa cobertura vegetal, que se superpone directamente al lecho geológico, conformado por cantos rodados y arcillas, propios de la vega fluvial en la que se asienta todo el entorno meridional de Benavente.

Seguidamente se realizó la prospección del sector septentrional de esta Unidad de Actuación, la manzana nº 83280, cuya superficie asciende a 1,2 Has. También con planta triangular, sus límites son por el oeste la calle Vía del Canal, por el sur la carretera a Villanueva de Azoague y por el lateral oriental el camino Arrabal Cadañanes Pago. En esta manzana se repite el aprovechamiento urbanístico referido anteriormente, aunque

en este caso con viviendas (con fachada en la carretera Villanueva de Azoague) y naves de menor porte, con terrenos vallados (en la franja meridional, con una carpintería en aluminio, la empresa de Mármoles León y otras construcciones diversas. Únicamente hay dos parcelas sin construir, una en la misma esquina septentrional y otra en la franja centro-meridional (ésta ocupa desde la carretera de Villanueva de Azoague hasta el camino trasero). En estos dos últimos casos, la superficie está ocupada por una densa vegetación residual, de hierba y arbustos de escaso porte, que dificultan la visión del suelo salvo en puntos concretos, además de presentar abundantes vertidos subactuales en todas ellas. En este caso, se puede observar mejor las parcelas limítrofes por el este, donde hay algún corte del terreno en el que se repite la estratigrafía antes señalada para la manzana sur.

Recorridas ambas manzanas (a la superficie de ambas debe añadirse los viales internos o perimetrales, ocupados actualmente por calles en uso, hasta alcanzar la totalidad de las 3,2 Has), puede señalarse la inexistencia de restos o vestigios arqueológicos durante los trabajos de prospección, tanto por las propias características de los terrenos (urbanizados y construidos en su mayor parte) como por el intenso grado de antropización de estas tierras, debido a su integración en el casco urbano de Benavente, a pesar de encontrarse en su límite meridional, junto a la carretera N-525. Únicamente debe señalarse como unos 70 m al oeste de este sector se halla el área delimitada como BIC del desaparecido Convento de Santa Clara, estando separado de ella por la ancha calle Vía del Canal, por lo que en ningún caso futuras obras en este sector afectarán a dicho espacio.

6.- VALORACIÓN GENERAL DE LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA Y MEDIDAS CORRECTORAS

La prospección arqueológica intensiva objeto de la presente memoria técnica, efectuada sobre las 3,2 Has que ocupa la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente ha dado como resultado la nula documentación de restos arqueológicos ni bienes etnográficos en ella. Tal y como se ha apuntado en el punto anterior de esta memoria se trata de un ámbito periurbano, muy antropizado y que en la actualidad ya cuenta con un buen número de edificaciones, fundamentalmente en su parte septentrional y en su cuadrante suroccidental, en el que la visualización del terreno se hace muy difícil. El resto de espacios están ocupados por aparcamientos, en el caso de la manzana meridional, o por un par de parcelas sin edificar, valladas y con un tupido manto vegetal en su superficie, en el caso de la manzana septentrional.

Únicamente se debe reseñar la proximidad de esta Unidad de Actuación al área delimitada y declarada como Bien de Interés Cultural del desaparecido convento de Santa Clara, que se localizaría unos 70 m al oeste del sector que nos ocupa, separado de él por una ancha calle. En el solar que otrora albergó el cenobio de monjas Clarisas, y cuya fundación se remonta a mediados del siglo XIV, hoy se levantan bloques de viviendas de cuatro y cinco alturas, reduciéndose los vestigios conservados del viejo monasterio al alzado y restos del muro de tapial que le rodeaba y aislaba del exterior. En este espacio, en el año 1998, se llevó a cabo una excavación arqueológica, bajo la dirección técnica de José Enrique Santamaría y una fase, posterior, de control arqueológico dirigida por Sonia Anibarro, en la que se pusieron al descubierto algunos retazos de este convento femenino, fundamentalmente del periodo comprendido entre los siglos XVII y XIX (Anibarro, 1998a; 1998b: 173-180; Larrén, 2003: 375). El convento, tal y como se recoge en la ficha de declaración de BIC, publicada por la Junta de Castilla y León, se terminó de demoler en la década de los 90 del siglo XX, siendo trasladadas las religiosas a uno nuevo situado en la carretera de Villanueva de Azoague. Finalmente, en el año 1996, la entonces Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería

de Fomento de la Junta de Castilla y León promovió las obras de remodelación de la plaza desapareciendo los restos que se conservaban del edificio primigenio.

El objetivo fundamental de este tipo de actuaciones arqueológicas es la documentación y constatación de los bienes y enclaves del Patrimonio Arqueológico e Histórico del territorio de actuación, con el fin de poder evaluar el posible impacto de futuras obras en esta Unidad de Actuación. Estas tareas de arqueología preventiva deben llevarse a cabo con antelación al inicio de los trabajos de un proyecto con las características del que nos ocupa, especialmente en lo referente a los movimientos de tierras que incidan en el subsuelo. El modelo utilizado en la prospección de este sector, que viene determinado por la legislación vigente en la comunidad autónoma de Castilla y León, es el de tipo intensivo, el más adecuado como medida preventiva en trabajos de esta índole, ya que comprende la inspección completa y de manera exhaustiva de la totalidad de la superficie de este sector urbanístico, que suma una superficie global de 3,2 Has.

Las tareas de inspección y visualización efectuadas, tal y como se ha referido anteriormente, han deparado unos resultados negativos desde el punto de vista arqueológico. Igualmente, todos los yacimientos arqueológicos y bienes etnográficos, catalogados en el Inventario Arqueológico provincial están lo suficientemente alejados como para verse afectados por futuros movimientos de tierras que se desarrollen en este ámbito. En el siguiente cuadro se sintetizan los resultados patrimoniales y las medidas correctoras:

| UNIDAD DE ACTUACIÓN | RESULTADOS ARQUEOLÓGICOS | MEDIDAS DE PROTECCIÓN |
|---|--------------------------|---|
| Unidad de Actuación U.A.-F2.1 del PGOU de Benavente | Negativos | En principio, <u>no hay ningún impedimento desde el punto de vista patrimonial para la recalificación de esta Unidad de Actuación o Sector</u> , ya que no se conoce la existencia de ningún yacimiento arqueológico en ellos ni se ha constatado la presencia de elementos de interés patrimonial que deban ser protegidos. Si en el transcurso de las futuras obras de urbanización y construcción se pusieran al descubierto restos arqueológicos que no se evidenciaban en superficie antes del inicio de las mismas, deberá procederse de acuerdo con lo establecido en el <u>art. 60 de la Ley 12/2002</u> , de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, " <u>Hallazgos casuales</u> ". |

Para dar término a este informe quedaría señalar que todas las apreciaciones, propuestas y conclusiones reseñadas en las páginas anteriores deben atenerse en todo momento a las directrices que determine la administración autonómica con plenas competencias en Patrimonio Histórico-Artístico, Monumental y Arqueológico, en concreto, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora.

En La Cistérniga (Valladolid) a 31 de enero de 2016

STRATO
GABINETE DE ESTUDIOS SOBRE
PATRIMONIO HISTÓRICO Y
ARQUEOLÓGICO, S.L.

Miguel Ángel Martín Carbajo

STRATO GABINETE DE ESTUDIOS SOBRE
PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO

7.- BIBLIOGRAFÍA

ALMOINA MATEOS, J. (1935): *Monumentos Históricos y Artísticos de Benavente*, Reedición de 2000, Benavente.

ANIBARRO SÁNCHEZ, S. (1998a): *Informe técnico del seguimiento y documentación de la intervención arqueológica en el Antiguo Convento de Santa Clara, Benavente (Zamora)*, Informe inédito depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Zamora.

ANIBARRO SÁNCHEZ, S. (1998b): "Antiguo Convento de Santa Clara, Benavente (Zamora)", *Anuario del Instituto de Estudios Zamoranos Florián de Ocampo*, Zamora, pp. 163-180.

ARIAS BONET, G. (1987): "Repertorio de caminos de la Hispania Romana", *La Línea*.

CELIS SÁNCHEZ, J. (1993): "La secuencia del poblado de la Primera Edad del Hierro de 'Los Cuestos de la Estación', Benavente (Zamora)", en ROMERO CARNICERO, F, SANZ MÍNGUEZ, C. y ESCUDERO NAVARRO, Z. (Eds.), *Arqueología Vaccea. Estudios sobre el mundo prerromano en la Cuenca Media del Duero*, Valladolid, pp. 93-32.

ESPARZA ARROYO, A. (1986): *Los Castros de la Edad del Hierro del NW de Zamora*. Zamora.

EYSER (1988): *Análisis del Medio Físico. Delimitación de unidades y estructura territorial de Zamora*, Junta de Castilla y León, Valladolid.

FERNÁNDEZ DURO, C (1822): *Memorias históricas de la provincia de Zamora, su provincia y obispado*, tomo 1, Madrid.

FERNÁNDEZ DEL HOYO, M. (2009): *Antes y después de la guerra cien años de ganaderos de Lidia (entre el Órbigo y el Esla, 1750-1850)*, Zamora.

GARCÍA SÁIZ, J. L. (1991): *Cañadas, cordeles y Veredas*, Valladolid.

GÓMEZ MORENO, M. (1980): *Catálogo Monumental de España. Provincia de Zamora*, Madrid, 1927, reedición, León.

GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, J. A. (1995): *Fortificaciones y feudalismo en el origen y formación del Reino Leonés (siglos IX-XIII)*, Valladolid.

HIDALGO MUÑOZ, E., LLAMAS GALLEGO, A., MARTÍN BENITO, J. I., MATA GUERRA, J. C. de la y PÉREZ MENCIA, E. (1991): *Recopilación fotográfica sobre el Patrimonio Histórico-Artístico de Benavente*, Zamora.

LARRÉN IZQUIERDO, H. (2003): "Actividades arqueológicas en Zamora", *Numantia, Arqueología en Castilla y León, 1997/1998*, 8, Valladolid, pp. 371-392.

LARRÉN IZQUIERDO, H. y PICHEL RAMOS, L. (2010): *Bienes Culturales de la provincia de Zamora*, Zamora.

LEDO DEL POZO, J. (1976): *Historia de Benavente*, Salamanca.

LOBATO VIDAL, J. C. (1992): "Despoblados medievales en los valles de Benavente", *Brigecio*, 2, Salamanca, pp. 43-54.

LOBATO VIDAL, J. C. (1997): *Castillos y Murallas de la Provincia de Zamora*, Zamora.

MADOZ IBÁÑEZ, P. (1845-1850): *Diccionario Geográfico-Histórico-Estadístico de España y sus posesiones de Ultramar*, Madrid, Zamora, Ed. Facsímil, Valladolid, 1984.

MARTÍN BENITO, J. I. (2000): "La fundación del monasterio de San Jerónimo de Benavente", *Brigecio*, 10, Salamanca, pp. 99-119.

NAVARRO TALEGÓN, J. (2002): "Aproximación a la arquitectura medieval de Benavente", en *Regnum. Corona y cortes en Benavente (1202-2002)*, Catálogo de la exposición, Benavente, pp. 177-199.

OLMEDO Y RODRÍGUEZ, F. (1905): *La provincia de Zamora. Guía geográfica, histórica y estadística de la misma*, Valladolid.

PÉREZ MENCÍA, E. (1997): "Repertorio bibliográfico sobre Benavente y los valles", *Brigecio*, 7, Salamanca, pp. 9-20.

PÉREZ MENCIA, E. (2002): "Repertorio bibliográfico sobre los valles de Benavente: Edad Media (siglo VI-XV)", *Brigecio*, 12, Salamanca, pp. 55-76.

SEVILLANO, V. (1978): *Testimonio arqueológico de la provincia de Zamora*, Zamora.

STRATO (2004): *Catálogo Arqueológico integrado en el P.G.O.U de Benavente*, Informe inédito depositado en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Zamora.

STRATO (2007): *Prospección arqueológica intensiva anexa al Proyecto de abastecimiento a Benavente y otros municipios del Valle del Tera (Zamora)*, Informe inédito depositado en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Zamora.

VV.AA. (1998): *'Más Vale volando', por el Condado de Benavente*, Zamora.

VV.AA. (1990): *Actas del Primer Congreso de Historia de Zamora*, Zamora

VV.AA. (2002): "Catálogo", *Regnum: Corona y cortes en Benavente (1202-2002)*, Benavente, pp. 201-222.

VV.AA. (2005): *Actas del Segundo Congreso de Historia de Zamora*, Zamora

8.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



1



2

Lám. I.- Vistas generales de la Unidad de Actuación, con la carretera a Villanueva de Azoague como eje central; a un lado y otro se hallan las dos manzanas que conforman esta Unidad de Actuación.



1



2



3



4



5

Lám. II.- Diferentes vistas de la manzana septentrional (nº 83280), con viviendas, talleres y algunas parcelas en erial.



1



2



3

Lám. III.- 1.- Vista general del camino Arrabal Cadañeras Pago, situado al naciente de la Unidad de Actuación; **2 y 3.-** Parcelas en la manzana septentrional con zonas sin construir.



1



2



3

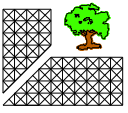





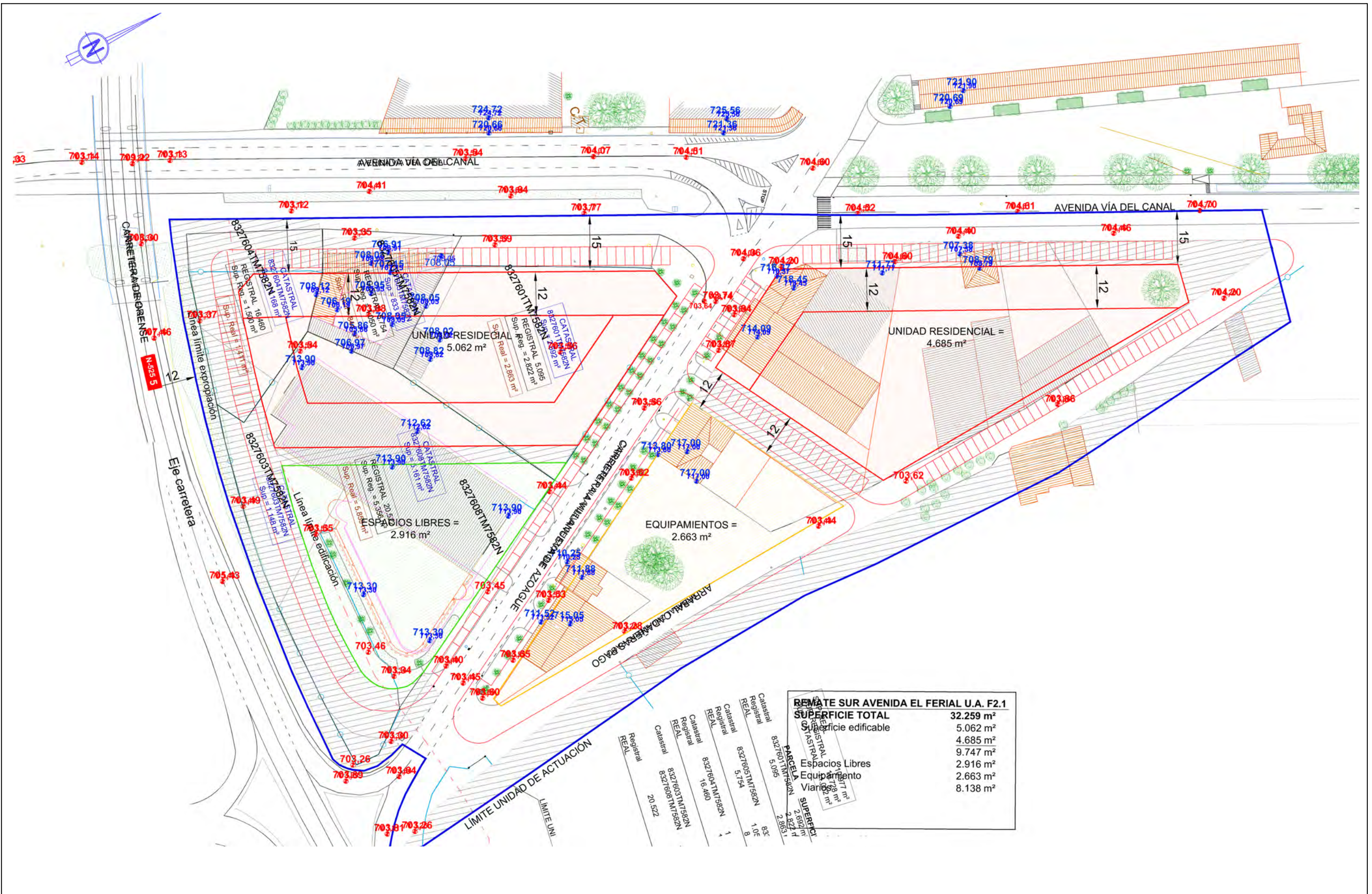
4

Lám. IV.- Diferentes vistas de la manzana meridional (83276) de la Unidad de Actuación.

9.- DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA



| | | | | | | |
|--|---|---|---|--|--|--|
| EMPRESA CONSULTORA:  I. A. C. <small>IAC GONZÁLEZ GARETA, S.L., Oficina Consultora.</small> | PROMOTOR:  PATRIO | ARQUEOLOGÍA PROYECTO:  STRATO | ING. AUTOR DEL PROYECTO:  Rocío GONZÁLEZ GARETA, INGENIERO C.C. y P. (Colegiado 22.933) | FECHA: Enero 2016 ESCALA: 1/5.000 <small>ORIGINALS</small> | TÍTULO DEL PROYECTO: TRABAJOS DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTENSIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2-1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE (ZAMORA) DENOMINACIÓN DEL PLANO: SITUACIÓN | PLANO: 01 HOJA 1 DE 2 |
|--|---|---|---|--|--|--|



EMPRESA CONSULTORA:


I. A. C.
 IAC GONZÁLEZ GARETA, S.L. Oficina Consultora.

PROMOTOR:

PATRIO

ARQUEOLOGÍA PROYECTO:

STRATO

ING. AUTOR DEL PROYECTO:

 Rocío GONZÁLEZ GARETA,
 INGENIERO C.C. y P. (Colegiado 22.933)

FECHA:
 Enero 2016

ESCALA:
 1/1.000

ORIGINAL A3

TÍTULO DEL PROYECTO:
 TRABAJOS DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTENSIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2-1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE (ZAMORA)

DENOMINACIÓN DEL PLANO:
DETALLE DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN EL PROYECTO

PLANO:
 02

HOJA 2 DE 2

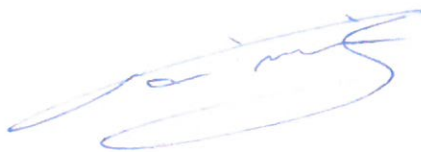
10.- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

D. Jaime Molina Herrera, con N.I.F. 19.472.652-R, y domicilio en calle Corredera nº 57, 1º B, de Almansa (Albacete), en representación de la sociedad INVERSIONES SERVIRENT S. L., con C.I.F. B-98.504.434, y dirección en calle Corredera nº 57, 1º B, de Almansa (Albacete), como promotora del proyecto de ***“MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE”***.

SOLICITA AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA de ***“PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTENSIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE”***, cuyos trabajos se desarrollarán bajo la Dirección Técnica de D. Miguel Ángel Martín Carbajo, arqueólogo de STRATO Gabinete de Estudios sobre Patrimonio Histórico y Arqueológico, S. L., con C.I.F. B-47371521 y domicilio en el Polígono Industrial de La Mora, C/ Encinar, parcela 29-1, nave I de La Cistérniga (Valladolid), c. p. 47193.

A tal efecto remite la documentación requerida en el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En Almansa (Albacete) a 9 de diciembre de 2015



Fdo.: Jaime Molina Herrera

**ILMO. SR. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
PATRIMONIO CULTURAL DE ZAMORA**



SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS

Datos del solicitante

| | | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---|---|------------------|----------------------|
| DNI / NIF / NIE B98504434 | | Denominación / Nombre y apellidos INVERSIONES SERVIRENT, S.L. | | | |
| Tipo de vía Calle | Nombre de la vía Corredera | Núm. 57 | Escalera | Piso 1 | Letra B |
| País España | Provincia / Región Albacete | Localidad / Ciudad ALMANSA | | | C.P. 02640 |
| Teléfono fijo | Teléfono móvil 610230900 | Fax | Correo Electrónico gaas@gaas.es | | |

Datos del representante

| | | | | | |
|---|---|---|--|------------------|----------------------|
| DNI / NIE 09294279W | Primer apellido MARTIN | Segundo apellido CARBAJO | Nombre MIGUEL ANGEL | | |
| En calidad de Representante de STRATO, S.L. | | | | | |
| Tipo de vía Calle | Nombre de la vía Encinar | Núm. 29 | Escalera | Piso 1 | Letra I |
| País España | Provincia / Región Valladolid | Localidad / Ciudad CISTERNIGA | | | C.P. 47193 |
| Teléfono fijo 983401409 | Teléfono móvil | Fax | Correo Electrónico strato@stratoarqueologia.es | | |

Lugar a efectos de notificaciones (Marque con una X lo que corresponda)

Domicilio del solicitante Domicilio del representante

SOLICITUD

El solicitante SOLICITA la autorización para la realización de una actividad arqueológica.

Datos de la actividad arqueológica

| | |
|---|------------------|
| Título del proyecto PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTENSIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENAVENTE Dirección Técnica: D. Miguel Ángel Martín Carbajo, arqueólogo de STRATO, S.L. | |
| Breve descripción de la actividad arqueológica Prospección intensiva de la Unidad de Actuación, en ámbito urbano | |
| Localización (indicar solo si son 5 municipios o menos) | |
| Provincia | Municipio |
| Zamora | Benavente |
| | |
| | |
| | |

DECLARACIÓN

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD

Que tengo plena capacidad de obrar y actúo en representación del solicitante.
(Cumplimentar únicamente en el supuesto de que el solicitante actúe por medio de representante)

Que los datos que contiene esta solicitud se ajustan a la realidad.





**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Patrimonio Cultural

Documentación que se adjunta (Marque con una X lo que corresponda)

Proyecto de la actividad arqueológica *

Documento electrónico: 134L2M5011IGQ

Documento electrónico: 1AQ3H12ZY62X5

Otros documentos

* Documento obligatorio.

En a 15 de Diciembre de 2015.

Fdo.: MIGUEL ANGEL MARTIN CARBAJO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal se informa que los datos de carácter personal contenidos en el impreso serán incluidos en un fichero para su tratamiento por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo, como titular responsable del mismo, con la finalidad de gestionar el Patrimonio Cultural de Castilla y León. Asimismo, se informa que puede ejercer los derechos de acceso, oposición, rectificación y cancelación ante la Dirección General de Patrimonio Cultural en los modelos aprobados por Orden PAT/175/2003, de 20 de febrero.

Para cualquier consulta relacionada con la materia del procedimiento o para sugerencias de mejora de este impreso, puede dirigirse al teléfono de información administrativa 012.

Código IAPA: nº. 1657

TITULAR DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA DE ZAMORA
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN ZAMORA

Página 2 de 2



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE Identificador: 11BLVG0ZVATL7

Nº Registro: 20159001222111 Fecha Registro: 15/12/2015 11:09:05 Fecha copia: 15/12/2015 11:09:14

Firmado MIGUEL ANGEL MARTIN CARBAJO

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?idDOE=11BLVG0ZVATL7> para visualizar el documento original



Delegación Territorial de Zamora
Servicio Territorial de Cultura

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. D. I.
EN ZAMORA. SERVICIO T. DE
CULTURA

NºExp: 46/16/06

Fecha N.º 20164960000243 23/01/2016
12:17:47

Strato S.L
D. Miguel Ángel Martín Carbajo
Polígono La Mora,
C/ Encinar, Parc. 29-1 Nave I
47193 La Cistérniga
(Valladolid)

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de enero de 2016, en relación con la solicitud del permiso para la realización de los trabajos de **prospección arqueológica intensiva de la modificación puntual de la Unidad de Actuación U.A. – F2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente (Zamora)** a través de **Inversiones Servirent, S.L.**, en virtud de las competencias atribuidas a este órgano por el artículo 14.1.i.) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo por mayoría de los votos de los miembros presentes sin ningún voto en contra:

AUTORIZAR los trabajos solicitados por cumplir todos los requisitos exigidos.

La intervención arqueológica se realizará bajo la responsabilidad técnica y científica de **D. Miguel Ángel Martín Carbajo** y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre del año en curso.

El material arqueológico se depositará en el Museo de Zamora.

El director técnico de la intervención se compromete a cumplir con lo establecido en el Título IV del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León

En todo caso, la autorización se entenderá concedida sin perjuicio del derecho de propiedad y de terceros.

La obtención de cualesquiera otras autorizaciones que se precisen respecto a los trabajos objeto de la presente autorización, será responsabilidad de los titulares de ésta.

Contra este acuerdo cabe interponer recurso de alzada ante el Director General de Patrimonio Cultural en el plazo de un mes, a partir del día siguiente a la fecha de notificación.

El presente acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.2 del Decreto 37/2007, de 19 de abril.

En Zamora a 19 de enero de 2016

Vº. Bº
EL PRESIDENTE



EL SECRETARIO

Fdº: J. Alberto Castro Cañibano

Fdº: César Alonso Blanco

STRATO



GABINETE DE ESTUDIOS SOBRE PATRIMONIO
HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO, S.L.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
DELEGACIÓN T. EN ZAMORA,
REGISTRO ÚNICO EUM II

Entrada N.º 20161710000740
23/01/2016 11:21:02

Por la presente comunicamos que en la jornada del 29 de enero de 2016 se efectuarán los **“Trabajos de prospección arqueológica intensiva de la Modificación Puntual de la Unidad de Actuación U.A.- F2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente (Zamora)”**. Estas labores serán llevadas a cabo por STRATO GABINETE DE ESTUDIOS SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO, bajo la dirección técnica de D. Miguel Ángel Martín Carbajo, por encargo de la empresa INVERSIONES SERVIRENT, S. L., contando con el preceptivo permiso oficial expedido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora.

Reciba un cordial saludo.

En La Cistérniga (Valladolid) a 29 de enero de 2016

Miguel Ángel Martín Carbajo
STRATO GABINETE DE ESTUDIOS SOBRE
PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO

47193 La Cisterniga (Valladolid)
C.I.F.: B-47371521

SRA. JEFA DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA DE LA
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN ZAMORA

ANEXO IV. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

| | |
|-----------------------|--|
| Contrato: | ASISTENCIA TÉCNICA EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1 DEL PGOU DE BENAVENTE |
| Cliente/ Promotor: | INVERSIONES SERVIRENT, S.L. |
| Trámite | EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA |
| Documento | DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO |

Identificación del documento:

Referencia contrato: **15/158**

Referencia pedido cliente:..... ---

Fichero electrónico: **15-158_DAE_ModINUU Benavente_v01_160202**

Responsables del documento:

(Ver hoja de firmas en el apartado J)

ATENCIÓN: Este documento está diseñado para ser impreso a doble cara, con el fin de fomentar el ahorro de recursos naturales. Si Ud. lo imprime a una cara posiblemente encontrará problemas con los márgenes, así como la aparición de páginas en blanco.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A] | <u>OBJETO DEL DOCUMENTO</u> | 5 |
| | A] 1. ANTECEDENTES | 5 |
| | A] 2. OBJETO | 5 |
| | A] 3. ALCANCE. CARÁCTER VINCULANTE | 6 |
| B] | <u>MARCO CONCEPTUAL</u> | 7 |
| | B] 1. CONCEPTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | 7 |
| | B] 2. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO | 7 |
| C] | <u>ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA</u> | 9 |
| | C] 1. ÁMBITO TERRITORIAL | 9 |
| | C] 2. PLANEAMIENTO VIGENTE | 9 |
| | C] 3. OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO | 10 |
| | C] 4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS | 10 |
| | C] 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA | 10 |
| D] | <u>DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. PROPUESTA</u> | 13 |
| E] | <u>CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN</u> | 15 |
| | E] 1. ÁMBITO DE ESTUDIO | 15 |
| | E] 2. CLIMATOLOGÍA | 15 |
| | E] 3. CALIDAD ATMOSFÉRICA Y SONORA | 15 |
| | E] 4. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA | 15 |
| | E] 5. GEOLOGÍA, LITOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA | 16 |
| | E] 6. EDAFOLOGÍA | 16 |
| | E] 7. VEGETACIÓN | 16 |
| | E] 8. FAUNA | 18 |
| | E] 9. PAISAJE | 19 |
| | E] 10. MEDIO SOCIOECONÓMICO | 19 |
| | E] 11. FIGURAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | 20 |
| | E] 12. VÍAS PECUARIAS Y MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA | 20 |
| | E] 13. PATRIMONIO CULTURAL | 21 |
| | E] 14. RIESGOS NATURALES | 21 |
| F] | <u>EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y ANÁLISIS DE COHERENCIA CON ESTRATEGIAS Y NORMATIVA</u> | 23 |

| | |
|---|-----------|
| F] 1. ADECUACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN Y LOS TERRENOS AFECTADOS PARA ACOGER LOS DIFERENTES USOS PROPUESTOS | 23 |
| F] 2. IDENTIFICACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS DESARROLLOS PREVISTOS EN LA MODIFICACIÓN PLANTEADA | 23 |
| F] 3. COHERENCIA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO | 25 |
| G] MEDIDAS PREVISTAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN O CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS | 29 |
| G] 1. MEDIDAS PREVENTIVAS | 29 |
| G] 2. MEDIDAS CORRECTORAS | 31 |
| H] SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA | 33 |
| H] 1. FASE DE CONSTRUCCIÓN | 33 |
| H] 2. FASE DE EXPLOTACIÓN | 34 |
| I] CONCLUSIONES | 35 |
| J] HOJA DE FIRMAS | 37 |
| ANEXOS | 39 |
| ANEXO 1. CARTOGRAFÍA TEMÁTICA | 41 |
| ANEXO 2. FICHAS DE UNIDAD DE ACTUACIÓN | 43 |
| ANEXO 2.1. FICHA ACTUAL DE UNIDAD DE ACTUACIÓN | 45 |
| ANEXO 2.2. FICHA MODIFICADA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN | 47 |

A] OBJETO DEL DOCUMENTO

A] 1. Antecedentes

El municipio de Benavente cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana publicado con fecha de 7 de mayo de 2007, que a lo largo de los últimos años ha sufrido diferentes modificaciones.

En la actualidad, se plantea la Modificación Puntual nº 10, con Ordenación Detallada de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 del citado P.G.O.U.

El objeto de dicha Modificación Puntual es dar respuesta a la demanda de Suelo Comercial en edificio exclusivo que no se satisface en las normas urbanísticas vigentes, para lo cual se plantea crear una nueva Norma Zonal. 8. Comercial, en la que se definan y regulen los parámetros urbanísticos que es necesario cumplir para el desarrollo de este tipo de establecimientos comerciales.

Para llevar a cabo esta modificación, se plantean dos actuaciones:

- Por una parte, se plantea dividir la U.A.-F2.1, en dos Unidades de Actuación más pequeñas, para que se puedan desarrollar con mayor facilidad.
- Y por otra parte, modificar el uso Residencial Predominante, en la zona SUR-OESTE (futura U.A.-F2.1.1), a Uso Terciario Comercial para poder desarrollar un establecimiento comercial en edificio exclusivo con aparcamiento, que genere nuevo suelo comercial y que resuelva la carencia de plazas de aparcamiento que en la actualidad existe en la zona.

A] 2. Objeto

El marco legal de referencia de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada viene determinado por la **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como por el artículo 157 del **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**.

El ámbito de aplicación de la Ley 21/2013 (artículo 6) incluye aquellos planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los requisitos siguientes:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

- b) Los planes y programas sometidos al procedimiento ordinario que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planos y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los requisitos del procedimiento ordinario.

En este sentido, se considera que tienen efectos significativos sobre el medio ambiente aquellos planes y programas que tengan cabida en alguna de las siguientes categorías:

“a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo”.

En base a lo anterior, se justifica que la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente se encuentra sometida al **trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** y por lo tanto, deberá elaborar el Documento Ambiental Estratégico.

Es por ello que, para dar cumplimiento al artículo 29 de la citada **Ley 21/2013**, se redacta el presente **Documento Ambiental Estratégico**, que constituye el inicio del trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. El contenido del mismo, y según lo indicado en el citado artículo, recogerá los siguientes aspectos:

- a) *Los objetivos de la planificación.*
- b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

Además, se debe de tener en cuenta que el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León** de fecha de 17 de julio 2009, determina también su sometimiento a este trámite de evaluación ambiental:

Artículo 157**Trámite ambiental**

1. Serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones. [...]

A] 3. Alcance. Carácter vinculante

El presente Documento Ambiental Estratégico, que da respuesta a los requerimientos establecidos en la citada Ley 21/2013, tiene por objeto **iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** para su análisis por parte del Órgano Ambiental competente (Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León), que posteriormente emitirá el correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

B] MARCO CONCEPTUAL

B] 1. Concepto de Evaluación Ambiental

La Evaluación Ambiental (en adelante EA) es un instrumento de prevención para la integración de los aspectos ambientales, económicos y sociales en la toma de decisiones de las propuestas de políticas, planes y programas durante el proceso de elaboración de los mismos. Se considera como un proceso para integrar el concepto de sostenibilidad desde los más altos niveles en que se adoptan las decisiones acerca de los modelos de desarrollo.

El marco legal de referencia, tal y como se ha sido descrito en el apartado anterior, viene recogido en la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**, que transpone la Directiva 2001/42/CE, introduciendo así un instrumento de prevención orientado a integrar el medio ambiente en la elaboración y aprobación de planes y programas públicos de forma transparente y participativa, y con el fin de promover un desarrollo sostenible en su triple dimensión económica, social y ambiental.

B] 2. Procedimiento administrativo

El procedimiento administrativo de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada se basa en una estrecha colaboración entre el promotor (en este caso INVERSIONES SERVIRENT, S.L.) y el Órgano Ambiental (la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León). Este procedimiento contiene las siguientes fases:

B] 2.1. Elaboración de un documento ambiental estratégico

La elaboración de este documento constituye el inicio del trámite de Evaluación Ambiental. Este documento incluye los aspectos contenidos en el artículo 29 de la Ley 21/2013 y se remite al Órgano Ambiental.

B] 2.2. Fase de consultas

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, el Órgano Ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador de la modificación planteada. Estos deberán pronunciarse en un plazo máximo de 45 días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

B] 2.3. Informe ambiental estratégico

El Órgano Ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses, contando con el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 31 y el Anexo V de la Ley 21/2013.

Este informe ambiental estratégico concluirá sobre la necesidad o no de realizar una evaluación estratégica ordinaria.

C] ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

C] 1. Ámbito territorial

El ámbito de la propuesta urbanística que se analiza coincide con la Unidad de Actuación UA-F2.1 fijada en el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente (Zamora) aprobado definitivamente el 19 de marzo de 2007 y publicado con fecha de 7 de mayo de 2007. La superficie total de esta Unidad de Actuación UA-F2.1 es de 32.259 m².

La UA-F2.1. se encuentra enmarcada por la Carretera de Villanueva de Azoague, la Avenida Vía del Canal, la Carretera N-525 y Arrabal Cadañeras Pago de Benavente (Ver **Plano nº1** en **Anexo 1 Cartografía temática**).

Dentro de la Unidad de Actuación actualmente se distinguen dos zonas:

- una al suroeste, constituida por cinco parcelas catastrales, parcialmente ocupada por naves industriales o comerciales sin uso. La propiedad de todas las parcelas es del promotor de la presente modificación;
- la otra al noroeste, constituida por once parcelas catastrales, donde coexisten usos residenciales y de servicios comerciales y otros, y terrenos sin uso.

Para el análisis ambiental del proyecto se han considerado diferentes escalas, no limitándose al área de la actuación, sino que en algunos casos pueden, incluso, superar el ámbito municipal, para incluir la identificación de elementos clave del entorno del proyecto como pueden ser las figuras de protección natural.

C] 2. Planeamiento vigente

C] 2.1. Planeamiento

Como se ha indicado, esta actuación se realiza sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, que se encuentra aprobado definitivamente el 19 de marzo de 2007, por la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora, y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León del 7 de mayo de 2007.

C] 2.2. Clasificación actual del suelo

De acuerdo con el vigente P.G.O.U. de Benavente los terrenos objeto de la Modificación propuesta están clasificados como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), estando incluidos en la Ficha de Actuación, Remate Sur Avenida El Ferial, U.A.-F2.1.

En su artículo 3.2.7. el P.G.O.U. define el régimen del **Suelo Urbano No Consolidado** de la siguiente forma:

«El suelo urbano no consolidado está constituido por los terrenos urbanos en los que son precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como por aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevé una ordenación sustancialmente diferente a la existente.»

Actualmente, el uso predominante en la Unidad de Actuación es el Residencial (90%), junto con usos compatibles de tipo Terciario (10%). Ver ficha actual de la Unidad de Actuación en ANEXO 2.1. FICHA ACTUAL DE UNIDAD DE ACTUACIÓN.

C] 3. Objetivos principales del Planeamiento propuesto

Conforme a lo establecido en el apartado 3.1. de la Memoria de la modificación, los objetivos planteados por la Modificación Puntual nº 10 son:

1.- Dar respuesta a la demanda de suelo comercial en edificio exclusivo, no satisfecha en el vigente P.G.O.U. de Benavente, para lo cual se plantea crear una nueva Norma Zonal 8. Comercial, que defina y regule los parámetros urbanísticos que sea necesario cumplir para el desarrollo de éste tipo de establecimientos comerciales, agilizando la actual tramitación administrativa.

2.- Generar nuevas plazas de aparcamientos en la zona, objeto de la presente Modificación Puntual, que resuelva la escasez de plazas de aparcamiento en el entorno de la unidad de Actuación U.A.-F2.1.

El primero de ellos se justifica, tal y como se enuncia, por una demanda social, mercantil y urbanística no satisfecha en el término municipal.

El segundo de los objetivos se apoya en un análisis de la dotación de plazas de aparcamiento (apartado 2.3.2 de la Memoria), que compara la exigencia del Reglamento de Urbanismo a este respecto con la disponibilidad real de plazas de uso público, calculándose el déficit de plazas en 583: más de un 58,7% de déficit.

La Memoria desarrolla además una adecuada justificación del interés público y social de la Modificación.

C] 4. Análisis de Alternativas

Entre los condicionantes de partida para realizar el análisis de alternativas para la Modificación Puntual del P.G.O.U. del municipio de Benavente se han tenido en cuenta los **condicionantes ambientales**, eligiendo este emplazamiento debido a la carencia de elementos naturales de interés, como espacios protegidos, montes de utilidad pública o hábitats (ver apartado E] CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN); así como **condicionantes socioeconómicos**, teniendo en cuenta la evolución de la dinámica poblacional en los últimos años, la cercanía de vías de comunicación, así como las dotaciones y equipamientos existentes en el municipio, para que la modificación de la Unidad de Actuación actual establezca la delimitación de usos y aprovechamientos acorde a las necesidades actuales y futuras.

Por último se han tenido en cuenta los posibles condicionantes en cuanto a **infraestructuras existentes**.

En función de los condicionantes anteriormente descritos y atendiendo a la normativa urbanística vigente, la propuesta de modificación de la ordenación planteada se corresponde con la propuesta más adecuada para el desarrollo socioeconómico del municipio y para la conservación del patrimonio cultural y ambiental con el que cuenta el municipio de Benavente.

C] 5. Descripción y justificación de la modificación puntual propuesta

El objetivo del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente es la ampliación y mejora de la calidad de la oferta terciaria de la ciudad y del conjunto de su comarca, manteniendo y reforzando el papel de cabecera comarcal del municipio, así como activar económicamente el municipio con políticas que fomenten la implantación de empresas que consoliden población y que generen una economía dinamizadora para habitantes del municipio y de la comarca.

Por lo que surge la necesidad de una Modificación Puntual de la Unidad de Actuación F2.1 del planeamiento actual que integre los cambios acontecidos en los últimos años en los procesos económicos y sociales de este municipio, teniendo en cuenta todas las tendencias socioeconómicas que se manifiestan, que pueden sintetizarse en las siguientes:

- a) El municipio sufre actualmente una situación económica adversa, provocada principalmente por el cierre de las empresas que comprendían el mayor número de trabajadores, fruto de la crisis económica que vive el país.
- b) Por otro lado, esta situación se agrava con un núcleo urbano dependiente de una comarca sobre la que pivota económicamente.
- c) La población del municipio sufre un envejecimiento, lo que provoca una mayor dependencia económica y social.
- d) Y, además, en la actualidad no existen proyectos económicos dinamizadores.

Asimismo, la propia administración autonómica de Castilla y León constata la necesidad y conveniencia de apoyo de actuaciones que se dirijan a fomentar la creación de empleo y la actividad económica en la comarca de Benavente.

Por último, en la zona de la U.A.-F2.1. existe un problema de escasez de plazas de aparcamiento de vehículos de los residentes de la zona, que provoca abundantes atascos y aparcamientos en doble fila, aportando problemas circulatorios, provocados porque los numerosos edificios residenciales colectivos y los establecimientos comerciales existentes carecen de aparcamiento privado dentro de sus parcelas.

Para conseguir los objetivos anteriormente citados se plantean las siguientes actuaciones sobre la Unidad de Actuación U.A.-F.2.1. actual:

1. Dividir la Unidad de Actuación en dos unidades. Por un lado la zona SUR-OESTE, que sería la U.A.-F2.1.1., con una forma triangular definida por viales, y por otro lado, la zona NOR-ESTE, que pasaría a ser la U.A.-F.2.1.2., también con forma triangular y definida por viales. El objetivo principal de esta división es que ambas unidades puedan desarrollarse independientemente y con mayor facilidad, al tratarse de menos propietarios y contar con una menor extensión superficial. Se resolvería así el problema de degradación y obsolescencia que actualmente acontece en la que sería la U.A.-F2.1.1.
2. Modificar el Uso Residencial Predominante existente en la U.A.-F2.1, en una de las nuevas Unidades de Actuación, concretamente en la U.A.-F2.1.1, para convertirlo en Uso Terciario Comercial Predominante con dotación de Aparcamiento. Dando así respuesta a la demanda actual de suelo comercial y resolviendo los problemas de carencia de plazas de aparcamiento que existen en la zona.
3. Crear una nueva Norma Zonal Comercial que recoja el desarrollo y la gestión del suelo comercial en edificio exclusivo con aparcamiento, dando respuesta rápida a los problemas de tramitación que en la actualidad existen al no haber una Norma Zonal Comercial en el planeamiento vigente, lo que obliga a redactar en cada caso un Plan Especial de Cambio de Uso, para subsanar ésta carencia del P.G.O.U. vigente.

Ver la ficha modifica de la Unidad de Actuación en ANEXO 2.2. FICHA MODIFICADA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN.

La modificación propuesta se puede consultar de forma detallada y en las correspondientes hojas del P.G.O.U. en el Documento II de la Memoria, donde se especifica tanto la situación actual de la ordenación en la Unidad de Actuación como la propuesta para la modificación de la misma.

Los principios fundamentales que justifican, por tanto, la presente Modificación Puntual del PGOU de Benavente son los siguientes:

- La necesidad de dotar al vigente P.G.O.U. de Benavente de una Normativa Comercial que permita el desarrollo de establecimientos comerciales en edificio exclusivo con aparcamiento sin dilaciones administrativas y que consigan la eficiencia en su tramitación, ahorrando costes a todos los intervinientes en el desarrollo de las actuaciones comerciales.
- La necesidad de revitalizar y activar una zona degradada y sin actividad en la actualidad del municipio de Benavente, desarrollando un establecimiento comercial en edificio exclusivo con aparcamiento que genere beneficios y puestos de trabajo de forma directa a corto plazo dentro del municipio y resuelva, a su vez, la escasa dotación de aparcamientos existentes en la zona.
- La conveniencia de realizar un urbanismo coherente con los tiempos que corren a través del espíritu presente en todas las leyes e instrumentos de planeamiento, por los que se debe buscar en las actuaciones tanto la sostenibilidad como la calidad de vida de los consumidores finales.
- La Modificación Puntual tendrá como finalidad la ordenación del sector de manera lógica y coherente con las nuevas formas de vida de los residentes y usuarios futuros, tanto de Benavente como de la comarca.

La Modificación Puntual del P.G.O.U. de Benavente surge de la sociedad mercantil INVERSIONES SERVIRENT S.L., que como promotora de establecimientos comerciales, en edificio exclusivo, por toda España, ha constatado que una vez desarrolladas las actuaciones comerciales los municipios obtienen un incremento de la actividad económica y como consecuencia se incrementa el número de empadronamientos y se regeneran determinadas zonas que estaban destinadas a una mayor degradación urbana por falta de iniciativas de fomento de la economía.

D] DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. PROPUESTA

La nueva ordenación detallada propuesta para la U.A.-F2.1. modificaría el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora, el 19 de marzo de 2007 (publicado en el BOCyL de fecha 7 de mayo de 2007).

Esta modificación **consolida el modelo territorial**, ciñéndose a un ámbito muy concreto del término municipal y optimizando los suelos Residenciales ya existentes con el desarrollo de suelo Terciario, que generaría una activación económica y comercial de la zona ubicada en la Unidad de Actuación, generando un impulso económico del municipio y de los municipios colindantes.

En concreto, la generación de la parcela con uso Terciario Comercial con Aparcamiento en una de las Unidades de Actuación resultantes promueve la **creación de puestos de trabajo** directos e indirectos, y posibilita la **regeneración urbana del entorno** desde varios aspectos: afluencia de público, obtención de fondo de comercio que atraiga nueva inversiones, apertura de nuevos comercios que complementen la oferta comercial y creación de plazas de aparcamiento que resuelvan, al menos parcialmente, los problemas de aparcamiento que en la actualidad existen en la zona.

Por otro lado, se consigue la transformación de los terrenos de unas instalaciones obsoletas y cerradas en la actualidad (almacén de materiales de construcción y fábrica de tripas) en otra actividad comercial con mucho atractivo comercial, que generará nuevas sinergias de empleo, conllevando la **regeneración de una zona obsoleta con peligro de degradación** que podría llegar a afectar al deterioro del entorno de la citada actuación.

Así mismo, se pretende la Modificación Puntual para dotar al Plan General de Ordenación Urbana de Benavente de una Normativa que permita y desarrolle el uso Terciario Comercial con Aparcamiento, y de ésta manera desarrollar dichas iniciativas con una **tramitación directa**, evitando gastos innecesarios a los promotores de éstas iniciativas y por consiguiente a la administración municipal y autonómica al reducir las tramitaciones administrativas para todos los intervinientes en las mismas, con lo que conlleva de ahorro económico.

En lo que se refiere a su **desarrollo económico**, la presente Modificación no supone gasto alguno para las Haciendas Públicas del municipio de Benavente ni para ninguna otra Administración pública.

Por el contrario, además de los beneficios indirectos que generarán en la zona, se aumentarán los ingresos por IBI, al incrementarse la superficie de suelo urbano Terciario Comercial en el municipio. Así mismo se obtendrán las cesiones de espacios libres de equipamientos y del 10% de aprovechamiento medio que podrá monetizarlo y adquirirlo el promotor de la actuación.

E] CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

E] 1. Ámbito de estudio

En los siguientes apartados se determinarán las características del medio comprendido en el municipio de Benavente, situado en la Provincia de Zamora, a fin de evaluar la afección de las diferentes opciones a la hora del desarrollo de la modificación puntual de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 del PGOU del municipio.

E] 2. Climatología

La caracterización climática de la zona se ha realizado a partir de los datos obtenidos del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, a través de su visor *SIGA*, en la estación termopluiométrica Benavente "Emisora" (Código 2755, altitud 700 m), localizada a 845 m al SSW del área de estudio, siendo ésta estación la más cercana con características climáticas consideradas similares al área de estudio en cuestión.

La **temperatura** media anual se sitúa en los 11,10 °C, con una temperatura media de las mínimas en el mes más frío de -1,10 °C y una temperatura media de las máximas del mes más cálido de 28,60 °C. Así, se observa una variación térmica considerable a lo largo del año, situada en 29,70 °C. El periodo de heladas es de 8 meses, mientras la duración del periodo de sequía es tan solo de 3 meses.

En cuanto a **pluviometría**, con los datos de la estación 2755, se recoge una precipitación media anual de 443,10 mm, distribuidas de manera bastante uniforme a lo largo del año, con un mínimo localizado en la época estival. La ETP (Thorntwaite) se sitúa en 664,30 mm anuales, con lo que el déficit hídrico encontrado en verano, se compensa anualmente. La precipitación máxima en 24h es de tan sólo 32,70 mm, con lo que no se presenta gran torrencialidad en las lluvias.

Según la **clasificación climática** de Papadakis. Basada en una visión agroecológica, se trata de un clima **Mediterráneo templado**, con un invierno "Avena" fresco, verano tipo "Maíz", un régimen térmico "templado cálido" y un régimen de humedad "Mediterráneo húmedo".

E] 3. Calidad atmosférica y sonora

En el término municipal de Benavente las únicas fuentes de contaminación atmosférica y sonora son el tráfico asociado a las vías de comunicación, debido al ruido y emisiones de gases contaminantes y partículas, procedentes de los motores de combustión de los vehículos que circulan por ella.

Las principales vías de comunicación que se encuentran en la zona y alrededores son la carretera N-525, la carretera de Benavente, la carretera de Villanueva de Azoague, la avenida Vía del Canal, la avenida del Ferial y el Arrabal de Cadañeras Pago de Benavente (Zamora), que, en parte, delimitan la unidad de actuación objeto de estudio.

Al tratarse mayoritariamente de carreteras de pequeña entidad, se puede indicar que la calidad del aire y sonora del municipio es buena.

E] 4. Hidrología e hidrogeología

Hidrológicamente la zona se sitúa en la **Cuenca del Duero**, más concretamente en la **subcuenca de Luna**, localizándose a unos 1.100 m al suroeste de la Unidad de Actuación el río Órbigo y a unos 3.000 m al sureste el río Esla.

Otros cauces de menor entidad existentes en las cercanías de la unidad de actuación son el Caño de los Molinos, a 300 metros al oeste de la unidad de actuación y la Acequia de Santa Marina, situada a 980 m al este.

En cuanto a la **hidrogeología** del lugar, en la información consultada en el IGME la zona está formada por rocas detríticas del cuaternario, con una permeabilidad muy alta, y compuestas por gravas, arenas y limos (depósitos de aluviales, fondos de valle y terrazas bajas en los ríos principales).

E] 5. Geología, Litología y Geomorfología

En base al Mapa Geológico Nacional (1:50.000) del Instituto Geológico y Minero Español, muestra que la zona de estudio presenta una litología homogénea, que se compone principalmente de limos, arenas, gravas y arcillas (llanuras inundación), pertenecientes al Holoceno y al Pleistoceno Superior. Estos materiales originales se han visto altamente modificados debido a la influencia humana y el desarrollo del núcleo urbano.

Por último, se han consultado los **puntos de interés geológico** en la cartografía digital del Instituto Geológico y Minero Español y no se ha obtenido en la zona de estudio ningún *geosite* de interés geológico.

E] 6. Edafología

La zona de estudio está constituida por suelos tipo **Entisol**, suelos muy poco evolucionados, cuyas propiedades están determinadas por el material original. Son los suelos más jóvenes según la *Soil Taxonomy*; no tienen, o de tenerlas son escasas, evidencias de desarrollo de horizontes pedogenéticos

En cuanto a la pendiente de la zona, destacar que se trata de terrenos totalmente horizontales y llanos, con pendientes entre el 0-1%.

Las principales **clases agrológicas** que confluyen en la zona de estudio son:

- **Clase I:** Laboreo sistemático de una amplia gama de cultivos.
- **Clase II:** Laboreo sistemático más restringido o con prácticas moderadas de conservación.

E] 7. Vegetación

E] 7.1. Vegetación potencial

Según el *Mapa de Series de Vegetación de España de Rivas Martínez (1.987)*, en la superficie de afección de la Unidad de Actuación se encuentra la siguiente serie de vegetación potencial:

Ia. Geomacroserie riparia silicifila mediterraneo-iberoatlántica (alisedas)

E] 7.2. Vegetación actual

La vegetación que actualmente se desarrolla sobre la zona de estudio se encuentra altamente influenciada por la mano del hombre, encontrándose muy alejada de su óptimo.

La intensa transformación sufrida por estas tierras con fines urbanos y agrícolas, ha provocado la completa sustitución de la vegetación serial por amplias extensiones a tierra de labor o suelo de tipo urbano (vías de comunicación, infraestructuras, parcelas industriales), dando lugar a un mosaico de tierras agrícolas y usos antrópicos en la zona; en una zona típicamente periurbana.

El valor florístico de los terrenos incluidos en el área de actuación no es muy elevado ya que se trata de manchas monoespecíficas de comunidades herbáceas anuales junto con manchas pobladas por vegetación ruderal, mezcladas con zonas destinadas a cultivos monoespecíficos.

Atendiendo a los usos actuales del territorio, se han establecido las siguientes unidades de vegetación, siendo mayoritarias las zonas antrópicas:

- Cultivos y eriales.
- Matorral mediterráneo.
- Masas forestales.
- Vegetación de ribera.
- Zonas antrópicas.

E] 7.3. Flora de interés

Para determinar la posible existencia de especies protegidas, se ha realizado la pertinente consulta bibliográfica del proyecto *Anthos* y de la Base de Datos del Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León elaborada por la Consejería de Medio Ambiente atendiendo al Decreto 63/2007, de 14 de junio¹. Atendiendo a la información recogida en el municipio, se ha podido constatar la presencia de las siguientes especies protegidas:

- Junco florido - *Butomus umbellatus* L. (De atención preferente en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León).
- Trébol de cuatro hojas peloso - *Marsilea strigosa* Willd. (Vulnerable en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León).
- Nenúfar blanco europeo - *Nymphaea alba* L. (De atención preferente en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León)

Tras consultar el pliego de citas y la ubicación de las mismas, se ha podido constatar que ninguna de las tres especies aparece en la superficie de actuación o en sus inmediaciones, puesto que se trata de especies propias de hábitats riparios, además de que el área se encuentra urbanizada.

E] 7.4. Árboles de singular relevancia

La protección de determinados individuos vegetales arbóreos con valor patrimonial o un significado cultural, histórico o científico de singular transcendencia, está regulada por el **Decreto 63/2003**, de 22 de mayo, dictado al amparo del art. 56 de la *Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León* (actualmente derogada por la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León). A través de la *Orden MAM/1156/2006*, de 6 de junio, se publica el listado de ejemplares incluidos en el **«Catálogo de especímenes vegetales de singular relevancia de Castilla y León»**.

¹ Si bien el Decreto 63/2007, de 14 de junio, ha sido parcialmente derogado por la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, de acuerdo con su disposición adicional tercera, en tanto no se desarrollen reglamentariamente el Catálogo de Especies Amenazadas de Castilla y León, y el Inventario de Especies de Atención Preferente de Castilla y León, las especies de flora incluidas en los mismos estarán dotadas del régimen de protección establecido en el Decreto 63/2007 en dichas categorías de protección.

La Ley 4/2015 indica en su disposición adicional segunda. Recatalogación de los especímenes vegetales de singular relevancia de carácter arbóreo en Árboles notables lo siguiente:

“Los especímenes vegetales de singular relevancia de carácter arbóreo incluidos en el Catálogo de Especímenes Vegetales de Singular Relevancia de Castilla y León a la entrada en vigor de la presente ley, tendrán la consideración de árboles notables, quedando inscritos en el Catálogo Regional de Árboles Notables. En tanto no se desarrolle reglamentariamente el Catálogo Regional de Árboles Notables, los ejemplares incluidos en el mismo estarán dotados del régimen de protección establecido para los especímenes vegetales de singular relevancia en el Decreto 63/2003, de 22 de mayo, por el que se regula el Catálogo de Especímenes Vegetales de Singular Relevancia de Castilla y León y se establece su régimen de protección.”

La inclusión de un espécimen vegetal en el Catálogo implica la prohibición de destruirlos, dañarlos o marcarlos. Además, deberán ser considerados en los estudios de Evaluación de Impacto Ambiental, o cualquier instrumento de planificación. Asimismo, implica el establecimiento de una zona periférica de protección.

En la **zona de estudio no existe ninguno de estos especímenes vegetales.**

E] 7.5. Hábitats de interés

Según las consultas realizadas a la cartografía del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, no se ha encontrado ningún **hábitat de interés** dentro de la Unidad de Actuación (ver **Anejo I Cartografía Temática**). Los hábitats de interés natural e interés prioritario más cercanos son los siguientes:

Tabla 1: Distancia de la Unidad de Actuación respecto a los hábitats de interés más cercanos.

| Hábitat | Distancia a la Unidad de Actuación |
|---|------------------------------------|
| 92A0 Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i> | 1.000 m |
| 3250 Ríos Mediterráneos de caudal permanente con <i>Glaucium flavum</i> | 1.000 m |
| 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del <i>Molinion-Holos-choenion</i> | 3.200 m |
| 91E0 *Bosques aluviales residuales (<i>Alnion glutinoso-incanae</i>) | 2.500 m |
| 3150 Lagos eutróficos naturales con vegetación <i>Magnopotamion</i> o <i>Hydrocharition</i> | 2.500 m |

E] 8. Fauna

Tras consultar la Inventario Español de Especies Terrestres 2015 del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, el grupo con mayor representación en el término municipal de Benavente es el de las aves. Se trata de una zona urbana con dominancia de especies generalistas tolerantes a la presencia del ser humano, y que en zonas periurbanas, como es la zona de estudio, la presencia de zonas seminaturalizadas y biotopos adyacentes hace posible la presencia de especies silvestres como la alondra común, el águila calzada, el busardo ratonero, la corneja negra o el cernícalo vulgar, por ejemplo. . Cabe destacar la presencia en este grupo de un taxón amenazado, el aguilucho cenizo (*Circus pygargus*), catalogado como “Vulnerable” en el Real Decreto 139/2011, de 4

de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazada.

A este grupo le sigue el de los mamíferos, con presencia tanto de especies generalistas y de amplia distribución, como de especialistas. Se ha constatado que no existen especies protegidas en la zona de estudio. Si bien aparecen especies generalistas, como el, el corzo o el jabalí.

La herpetofauna presente en la zona es de relativa riqueza. Es destacable la presencia de rana común, tristán jaspeado, culebra bastarda, galápago europeo o lagartija ibérica, pero cabe señalar que la zona de actuación es poco atractiva para la herpetofauna; se han encontrado estas especies debido a que la cuadrícula UTM escogida tiene una superficie que excede ampliamente la de la unidad de actuación, de ahí que se obtenga este amplio inventario. Además, estas especies se identifican en zonas alejadas a la zona de actuación de la modificación, y con biotipos más favorables, como son los bosques y zonas húmedas. No se ha constatado la presencia de ningún taxón protegido dentro de este grupo.

La ictiofauna adscrita a los cauces del término municipal de Benavente no presenta endemismos o especies amenazadas, si bien aparecen especies características de aguas asociadas a tramos medios, como el lucio, la boga del Duero, la bermejuela, el barbo común o la tenca.

E] 9. Paisaje

La zona de estudio se localiza en la provincia de Zamora, en el entorno de la vega de los ríos Órbigo y Esla, un área en la que la realidad del entorno se caracteriza por la influencia que las actividades y usos humanos han ejercido durante décadas.

Se configura como un área condicionada por el uso del terreno, que ha modelado el medio natural primigenio. De las antiguas formaciones vegetales que debieron ocupar el terreno, y que en un pasado convertirían a estos terrenos en un mosaico de colores y texturas, se ha dado paso a campos de cultivo y zonas artificiales como poblaciones, vías de comunicación y zonas industriales.

Se aprecia una orografía monótona, con un paisaje prácticamente horizontal en todo el entorno del municipio.

Para establecer las unidades paisajísticas, se ha recurrido al *Atlas de los paisajes de España (MAGRAMA, 2004)*, creado al amparo del Convenio Europeo del Paisaje, definiéndose dos unidades paisajísticas en el entorno de la zona de estudio:

- **Vega del Esla entre Benavente y la confluencia del Porma.**
- **Páramo del interfluvio Esla-Órbigo.**

E] 10. Medio Socioeconómico


La zona de actuación se localiza en el término municipal de Benavente, perteneciente a la provincia de Zamora comunidad autónoma de Castilla y León.

Este municipio posee unos 45,12 km² de extensión, estando constituido por un sólo núcleo de población, Benavente, a una distancia de Zamora capital de 62 Km, situado en una zona de baja altitud, con una población de 18.879 habitantes en 2014; lo que arroja una densidad de 418,4 hab/Km², según datos del INE de 2014.

La siguiente tabla ilustra los principales datos del mismo:

Tabla 2: Datos básicos de Benavente.

| Benavente | |
|----------------------|--|
| Benavente | Castilla y León |
| Partido Judicial | Benavente |
| Población (2014) | 18.879 (9.144 varones y 9.735 mujeres) |
| Superficie | 45,12km ² |
| Distancia a Capital | 62 |
| Núcleos de Población | 1 |



Fte: Instituto Nacional de Estadística

Con fecha de diciembre del 2007 la población ocupada en Benavente era de 6.506 personas (Fte: *Ministerio de Empleo y Seguridad Social. Tesorería General de la Seguridad Social*); de las cuales 4.476 trabajadores (68,8%) se incluyen en el sector servicios, principal sector económico del municipio, y los 2.030 restantes se reparten entre el sector de la construcción y la industria principalmente, con una menor representación de la agricultura.

E] 11. Figuras de Especial Protección

El área de estudio **no se encuentra incluida dentro de ningún espacio natural protegido** de acuerdo con la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.

En cuanto a espacios incluidos en la Red Natura 2000, **en el área de localización de la Unidad de Actuación U.A. F2.1 no se localiza ningún espacio Red Natura 2000**, estando los más cercanos a 1 km al suroeste de la unidad de actuación (ver **Plano nº 2 en Anexo 1 Cartografía Temática**), tratándose del ZEC "Riberas del río Órbigo y afluentes" (ES4130065) y a unos 3 km el ZEC "Riberas del río Esla y afluentes" (ES4130079).

La **zona de estudio tampoco se encuentra localizada en ninguna Reserva de la Biosfera, Zona Húmeda Catalogada o IBA.**

E] 12. Vías Pecuarias y Montes de Utilidad Pública

Según la información contenida en el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, por el área de estudio no discurre **ninguna vía pecuaria**, encontrándose la más próxima a una distancia de 50 m al oeste de la unidad de actuación, tratándose en este caso de un cordel con sobrante.

Tras realizar una consulta en el *Sistema de Información Geográfica del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente*, **se verifica la inexistencia de ningún M.U.P. en el área de estudio**, situándose el más cercano a 1,5 km de la Unidad de Actuación U.A.-F.2.1.

E] 13. Patrimonio cultural

Según el Catálogo de Bienes Protegidos recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, en el municipio las figuras más destacables son casas, edificios y palacios, la presencia de 20 yacimientos arqueológicos, así como alguna ermita o puente.

Estos elementos se catalogan con distintos niveles de protección: Integral, Estructural y Ambiental. Algunos de los elementos catalogados con un grado de protección Ambiental son la Casa Baldeón, la Casa de las pescaderías, la Casa de Herminio García, la Casa de D. Maximiliano de la Vega, el edificio de la Plaza de la Madera, la Casa del Jarabayo, el edificio en el Pasaje de las Guindas nº6 o la Casa-mesón de Iglesias.

Según la información consultada, ninguno de estos Bienes Protegidos se localiza sobre la zona de actuación.

Cabe señalar, que en cumplimiento de la legislación vigente (Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León), los servicios técnicos de STRATO, Gabinete de Estudios sobre Patrimonio Histórico y Arqueológico S.L. han elaborado un proyecto de intervención arqueológica para su integración en el proyecto de modificación puntual del PGOU de Benavente nº 10, con Ordenación Detallada de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1.

Dicho Estudio Arqueológico se realizó tras la correspondiente tramitación ante la Comisión territorial de Cultura, y el preceptivo informe técnico se incorpora como Anexo III en la Memoria de la Modificación Puntual.

Las conclusiones del informe técnico realizado por STRATO establecen que la prospección arqueológica intensiva realizada sobre las 3,2 hectáreas que ocupa la Unidad de Actuación ha dado como resultado la nula documentación de restos arqueológicos ni bienes etnográficos en ella. Se trata de un ámbito periorubano, muy antropizado y que en la actualidad ya cuenta con un buen número de edificaciones, fundamentalmente en su parte septentrional y en su cuadrante suroccidental, en la que la visualización del terreno se hace muy difícil. El resto de los espacios están ocupados por aparcamientos, en el caso de la manzana meridional, o por un par de parcelas sin edificar, valladas y con un tupido manto vegetal en superficie, en el caso de la manzana septentrional.

Por lo que los resultados arqueológicos resultan negativos, y en principio, no hay ningún impedimento desde el punto de vista patrimonial para la recalificación de esta Unidad de Actuación. Ya que no se conoce la existencia de ningún yacimiento arqueológico en ellos ni se ha constatado la presencia de elementos de interés patrimonial que deban ser protegidos.

E] 14. Riesgos Naturales

De acuerdo con el *Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León* del Instituto Tecnológico GeoMinero de España, el área de estudio no presenta peligrosidad por fenómenos meteorológicos o por deslizamientos, pero sí se trata de una zona con peligro potencial alto por inundación.

Para concretar esta peligrosidad por inundación se ha consultado el *Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables* del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, constatándose que la unidad de actuación no se encuentra dentro de las zonas inundables, localizándose a 100 metros de zonas inundables con probabilidad media u ocasional (T=100 años) de origen fluvial, y a 850 metros de zonas inundables con probabilidad frecuente (T=50 años).

En lo que se refiere al riesgo por fenómenos erosivos, de acuerdo con el *Inventario Nacional de Erosión de Suelos (Erosión Potencial)* del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, la zona de estudio y su entorno se desarrollan sobre superficies artificiales, o que presentan un riesgo de erosión potencial nulo o muy bajo.

F] EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y ANÁLISIS DE COHERENCIA CON ESTRATEGIAS Y NORMATIVA

La Modificación Puntual propuesta para la U.A.-F2.1. del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente tendrá como principal consecuencia la reordenación de algunos de los actuales usos del suelo en el término municipal, lo que supondrá la generación de una serie de afecciones potenciales tanto negativas como positivas.

A continuación se presenta una valoración general acerca de los efectos ambientales identificados sobre los diferentes factores sociales, ambientales, socioeconómicos, etc. así como la adecuación de las mismas con aquellos instrumentos de rango superior relacionados con el P.G.O.U.

F] 1. Adecuación entre las determinaciones de la modificación y los terrenos afectados para acoger los diferentes usos propuestos

La estructura territorial propuesta por las Modificación Puntual parte de un profundo análisis de la realidad medioambiental y socioeconómica actual del municipio, analizando además la evolución más previsible.

La Unidad de Actuación sobre la que se plantea la modificación se ubica en una zona totalmente antropizada, con un uso Residencial Predominante, seguido de un uso Terciario. La modificación sólo supondría un aumento del uso Terciario Comercial, por lo que los terrenos afectados no experimentarían grandes cambios, pues ya se trata de una zona con una alta influencia antrópica. Se trata de parcelas totalmente aptas para el uso Residencial y Terciario que se desarrolla en ellas.

Esta modificación no desafecta suelos de uso público, no califica nuevos suelos para uso residencial y tampoco presenta ninguna incidencia en la ordenación del territorio, puesto que no se aumenta el número máximo de viviendas ni la superficie edificable. Por tanto, tampoco incide en el sistema de ciudades, de equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales ni en los recursos naturales básicos de la zona.

No obstante, se determinaron las zonas más vulnerables por su interés medioambiental para establecer una ordenación que garantizase su conservación, excluyéndolas de las zonas susceptibles de crecimiento que se aglutinarán entorno al uso residencial y comercial propuesto, no encontrándose elementos protegidos o de interés medioambiental en la zona objeto de actuación.

F] 2. Identificación de los efectos ambientales derivados de la construcción y funcionamiento de los desarrollos previstos en la modificación planteada

Desde el punto de vista de la ejecución de los desarrollos contemplados la Modificación Puntual, se identifican y valoran los efectos ambientales derivados de la fase de urbanización (construcción de los nuevos desarrollos previstos) y de la fase de funcionamiento o explotación de las actividades asociadas a los nuevos usos del suelo que se presentan a continuación.

Durante la **fase de urbanización**, las diferentes acciones relacionadas con la creación de nuevas edificaciones e infraestructuras en relación a la propuesta dará lugar una serie de impactos sobre los factores ambientales debido a las obras, en las que destacarían las posibles emisiones a la **atmósfera** de gases contaminantes (derivado del funcionamiento y trasiego de la maquinaria), así como de partículas (debido a los movimientos de tierras y excavaciones) y la generación de emisiones acústicas sobre el entorno. Sin embargo, cabe destacar que la afección derivada de dichos impactos se verá minimizada significativamente con la adopción de las adecuadas medidas protectoras.

Por otra parte, se generarán potenciales impactos negativos sobre la **calidad de las aguas** y sobre el **suelo**, debido a posibles vertidos inadecuados durante esta fase o a una inadecuada gestión de los residuos generados, que serán poco significativos mediante la ejecución de las adecuadas medidas protectoras durante la fase de obras. Los movimientos de tierras y explanaciones necesarias para el desarrollo de las obras podrían producir una alteración de la geomorfología, aunque resulta de escasa magnitud dado que los terrenos propuestos ya se encuentran urbanizados.

Sobre el **medio biótico** no se estiman impactos significativos, más allá que los producidos por las molestias típicas de este tipo de actuaciones. La fauna que puede verse afectada presenta un marcado carácter ubiquista, y por tanto una notable tolerancia a la presencia del hombre y sus actividades. La reducción del área de campeo de especies animales no es significativa, debido al reducido tamaño de la unidad de actuación en relación con la vasta extensión de biotopos, entre otros factores. En cuanto a la vegetación, en ningún caso se afectaría a las áreas destacables presentes en el municipio, como se ya se indicó en el apartado E] 7.5, no existen hábitats de interés en la zona objeto de estudio. En la Tabla 1 se puede comprobar la distancia a los hábitats más cercanos, situándose el más próximo a 1 km de la Unidad de Actuación.

En cuanto al **medio socioeconómico**, tendrán lugar una serie de impactos positivos, debido a la posible demanda de mano de obra e inducción de la actividad económica durante la fase de construcción, ayudando a fijar la población local.

Como ya se ha mencionado, STRATO Gabinete de Estudios sobre Patrimonio Histórico y Arqueológico S.L. ha elaborado un proyecto de intervención arqueológica para su integración en el proyecto de modificación puntual del PGOU de Benavente nº 10, con Ordenación Detallada de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1. Dicho Estudio Arqueológico se incluye como Anexo III en la memoria. En concreto, en la prospección arqueológica los resultados arqueológicos fueron negativos.

Por otra parte, durante la **fase de explotación**, los factores más afectados serán la atmósfera, las aguas, el paisaje y el medio socioeconómico.

En cuanto al factor **atmósfera** destaca el incremento de las emisiones de gases de combustión y ruido, debido al incremento de la circulación de vehículos a motor asociada a la existencia de una mayor actividad del lugar. Por otra parte, se producirá un incremento de las emisiones a la atmósfera de otras sustancias, procedentes de la actividad comercial y el sector servicios que se desarrollará en la zona (combustión del combustible utilizado en las calefacciones, por ejemplo). Asimismo, se generará una afección sobre la calidad de iluminación natural asociada a la contaminación lumínica procedente del alumbrado público y de las instalaciones comerciales. Estos aspectos verán reducida su importancia con la adecuada propuesta de medidas preventivas y correctoras, y en cualquier caso no se estiman significativos.

También el factor **agua** se podrá ver afectado durante la fase de explotación, en concreto la disponibilidad del recurso, debido al incremento del consumo asociado a los nuevos usos propuestos y también por posibles vertidos que pudieran alterar la calidad de las aguas.

En cuanto a los impactos sobre el **paisaje**, la intrusión visual no resulta significativa debido a que no se modifica la calidad del paisaje preexistente, que se encuentra notablemente antropizado. Esto da lugar a que este impacto sea de baja magnitud, que se verá reducido con la utilización de materiales en las edificaciones acordes a la zona y la oportuna integración de las zonas verdes previstas.

Por último, en relación al **medio socioeconómico**, la Modificación Puntual de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1. supondrá tanto para la zona como para el municipio una reactivación del mismo, dinamizando y diversificando la economía local. Asimismo, se producirá un aumento del consumo de recursos, como la energía, por parte de los nuevos establecimientos comerciales. No se trata de recursos locales con limitaciones de disponibilidad en este ámbito, por lo que el efecto real es despreciable.

La creación de un establecimiento comercial es una fuente generadora de empleo, que puede dar lugar a un incremento de la población residente en la zona en la actualidad.

Por otra parte, esta modificación incluye el incremento de otros usos, con desarrollo de espacios verdes y otras dotaciones públicas, lo que supondrá una mejora de la calidad de vida de la población local. Todo ello redundará en un aumento del desarrollo socioeconómico de la zona.

F] 3. Coherencia con los Instrumentos de Ordenación del Territorio

F] 3.1. Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León

A través de la **Ley 3/2008, de 17 de junio**, se aprueban las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, que tienen por objetivo definir un modelo territorial que pueda utilizarse como marco de referencia para los demás instrumentos de ordenación del territorio, por lo que las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana deberán estar en consonancia con los objetivos planteados por las mismas.

El criterio básico que inspira el modelo territorial de Castilla y León es el fomento de un desarrollo equilibrado en el espacio y sostenible en el tiempo. Por todo ello, todas las decisiones relativas a la implantación de usos y actividades deben tener en cuenta, además de sus criterios específicos, su repercusión en la calidad de vida de la población, en la cohesión social y económica del entorno, en la gestión sostenible e inteligente de los recursos naturales, así como en la salvaguarda y puesta en valor del patrimonio natural y cultural.

En cuanto a planeamiento urbanístico, se debe destacar dentro de la estrategia "Hacia una Comunidad Sostenible" (capítulo V) la propuesta "**Hacia un urbanismo más sostenible**", donde se señala que para fomentar un urbanismo más sostenible, los instrumentos de planificación urbanística, territorial y sectorial deben promover un uso sostenible del territorio, evitando el consumo innecesario de suelo y garantizando que la acción transformadora sea respetuosa con el medio. Para ello, se debe llevar a cabo una evaluación correcta de sus efectos y externalidades, y son de aplicación las siguientes estrategias:

- a) Impulsar estrategias urbanísticas para la recuperación de los espacios consolidados, en particular de los tejidos históricos, dando prioridad al desarrollo de nuevas áreas.
- b) Administrar la densidad de lo edificado, con respeto a sus valores tradicionales, fomentando espacios urbanos compactos y crecimientos continuos a los centros urbanos, y garantizando una red de espacios públicos idónea para favorecer la cohesión social de los barrios.
- c) Desarrollar sistemas públicos de transporte, al servicio de unidades urbanas homogéneas, y moderar el acceso a espacios centrales con sistemas periféricos de aparcamiento e intercambio.
- d) Garantizar que la entrada en servicio de los equipamientos y las infraestructuras de servicios básicos es previa o simultánea a la incorporación de nuevos desarrollos urbanos.
- e) Fomentar la adaptación del diseño urbano a las condiciones locales del medio ambiente y del paisaje, apoyándose en tejidos urbanos complejos con mezcla de actividades y usos.

La modificación puntual del P.G.O.U. de Benavente que se plantea presenta una correcta coherencia con los objetivos de estas directrices y consolida el modelo territorial.

F] 3.2. Estrategia Regional de Cambio Climático 2009-2012-2020

Mediante el Acuerdo 128/2009, de 26 de noviembre, de la Junta de Castilla y León se aprueba la *Estrategia Regional de Cambio Climático 2009-2012-2020*, un documento que establece las políticas regionales para la mitigación de las emisiones de gases de efecto invernadero.

Los principales objetivos de esta estrategia son impulsar, coordinar y evaluar las actuaciones contra el cambio climático que se desarrollan en el ámbito de Castilla y León, introduciendo el factor cambio climático en las diferentes políticas sectoriales que desarrolla la administración.

La modificación puntual del P.G.O.U. de Benavente que se plantea es acorde a estas líneas estratégicas, y en concreto, se ajusta al **"Plan de mitigación de los sectores residencial, comercial e institucional"** (capítulo 6.3), cuyos principales objetivos son:

- Reducir la emisión directa de GEI a través del ahorro energético en los sectores RC1.
- Promover la edificación sostenible y respetuosa con el medio ambiente.
- Incrementar la eficiencia energética en los servicios públicos.

F] 3.3. Normativa Ambiental

La Modificación Puntual propuesta del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente se realiza en base al cumplimiento de la normativa comunitaria, estatal y autonómica vigente. A continuación se desarrolla el marco legal que afecta a la modificación:

Europea

- Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Directiva 2011/92/UE del Parlamento y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 2014/52/UE, del Parlamento y del Consejo, de 16 de abril de 2014, por la que se modifica la Directiva 2011/92/UE, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

Estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Autonómica

- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre la sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Ley 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

- Ley 3/2010, de 27 de mayo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

G] MEDIDAS PREVISTAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN O CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS

A continuación se procede a proponer las actuaciones necesarias para la prevención y corrección de las afecciones identificadas.

Para ello, se tendrán en cuenta cuatro momentos diferenciados en la ejecución de la modificación: la fase previa, la fase de planeamiento, la fase de construcción y la fase de explotación. La aplicación de las medidas preventivas en su momento adecuado debe priorizarse sobre la aplicación de medidas correctoras o compensatorias, en etapas más avanzadas. Esto evitará consecuencias como los costes económicos adicionales, la eliminación incompleta de las alteraciones, o la aparición de impactos secundarios.

G] 1. Medidas Preventivas

Son las primeras medidas a adoptar, con el objetivo de conseguir la minimización en origen de los impactos potenciales.

G] 1.1. Fase Previa

- Comprobación de las actas de replanteo y jalonamiento de las zonas de actuación.

G] 1.2. Fase de Construcción

a) Atmósfera

- Previo a la utilización de la maquinaria en la zona de obras se revisará y pondrá a punto la misma para evitar averías y posibles contaminaciones. Disponibilidad de tarjetas de homologación e ITV de la maquinaria de obra, en lo referente a combustión y emisiones.
- La maquinaria de obra cumplirá los valores recogidos en el Real Decreto 524/2006 de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, para cada tipo de máquina a emplear.

b) Geología, geomorfología y edafología

- Se destinará una zona exclusiva como parque de maquinaria donde se almacenarán y mantendrán las máquinas. Se protegerá el suelo con una capa impermeable ante posibles vertidos y accidentes de la maquinaria.
- Se dispondrá un punto limpio donde se almacenarán de acuerdo con lo previsto en el 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, así como la normativa que la desarrolla. El punto limpio deberá colocarse sobre superficie impermeable y bajo cubierta.
- En general, los residuos generados durante las obras se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, y la normativa que la desarrolla.

- Al finalizar las obras, se efectuará la retirada del material no utilizado así como de los residuos generados. Se segregarán por tipo de residuos y se entregarán a sus respectivos Gestores Autorizados.

c) *Aguas superficiales y subterráneas*

Con carácter general cabe destacar que las medidas que deberán ser adoptadas para evitar la alteración de la calidad de los suelos, son válidas para minimizar los impactos en la hidrología.

- En caso que sea necesario instalar una caseta de obra dotada con sanitarios para el uso de los trabajadores, se evacuarán sus aguas residuales en una fosa séptica debidamente dimensionada, que deberá ser desmantelable.

d) *Vegetación*

- Las medidas adoptadas para la protección del suelo, consistentes en el jalonamiento de las zonas de paso y obras, para el correcto tránsito de personas y vehículos, será también de aplicación para minimizar posibles afecciones innecesarias a la vegetación, si bien cabe recordar que no se identificó ningún impacto significativo sobre este factor.

e) *Fauna*

- El correcto jalonamiento de las zonas de paso y la limitación de la velocidad de los vehículos, serán también medidas oportunas para reducir las molestias a la fauna, si bien cabe recordar que no se identificó ningún impacto significativo sobre este factor.

f) *Medio Perceptual*

Tal y como se cita en el artículo 17.1 de la *Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León* se incorporan en este apartado las medidas preventivas de aplicación sobre el paisaje durante esta fase.

- Minimización del tiempo de permanencia de los acopios y minimización de su altura.
- Integración en las zonas verdes previstas de la vegetación y del arbolado preexistente.

g) *Medio socioeconómico*

- Dar preferencia a la búsqueda de mano de obra local, como medida que aumente el impacto positivo sobre el factor.
- Señalización de los accesos, limitando la velocidad de forma preventiva.
- Se deberá impedir cualquier posibilidad de acceso, voluntario o accidental, de la población a las obras.

h) *Patrimonio Cultural*

- Si en el transcurso de las futuras obras de urbanización y construcción se pusieran al descubierto restos arqueológicos que no se evidenciaban en superficie antes del inicio de las mismas, deberá procederse de acuerdo con lo establecido en el art. 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, "Hallazgos casuales" Asimismo se atenderá a todas las medidas adicionales que proponga el Servicio Territorial de Cultura de Zamora a través de la preceptiva y vinculante resolución de la Comisión.
- De este modo, si en el transcurso de los trabajos de excavación apareciese en el subsuelo cualquier indicio de presencia de restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, se paralizarán las obras en la zona afectada, procediendo el promotor a ponerlo en conocimiento

del Servicio Territorial de Cultura de Zamora, que dictará las normas de actuación que procedan.

G] 1.3. Fase de Explotación

a) Atmósfera y Ambiente sonoro

- Limitación de velocidad y buena señalización para mantener un tráfico fluido que aminore la emisión de gases nocivos y de la emisión sonora por parte de los vehículos.
- En cuanto a lo que la contaminación lumínica se refiere, todas las medidas aplicadas en el alumbrado deberán cumplir con la *Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de instalaciones de Iluminación y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética* en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. De forma general y con el fin de dar cumplimiento a la legislación vigente, se asegurará el correcto estado y orientación de las luminarias y en caso contrario se tomarán las medidas necesarias para el cumplimiento de la normativa tales como sustitución de luminarias, limpieza, cambio de enfoque o cambios de localización de luminarias.
- En el diseño de las edificaciones e instalaciones que desarrollen los proyectos de infraestructuras, se deberán contemplar medidas de eficiencia energética

b) Vegetación

- Los diseños de las áreas verdes, deberán contemplar la utilización de especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (césped,...).
- Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

G] 2. Medidas Correctoras

Las medidas correctoras se deben aplicar cuando los impactos producidos no pueden eliminarse con las medidas preventivas, o si aún presentan una magnitud significativa una vez aplicadas éstas.

Los distintos tipos de medidas correctoras pueden encuadrarse en las siguientes clases: medidas correctoras que reducen el impacto, medidas correctoras que compensan el impacto y medidas correctoras que cambian la condición del impacto

G] 2.1. Fase de Construcción

a) Geología y geomorfología y edafología

- En el caso de que las medidas preventivas no hayan dado resultado y pudiera ocurrir algún accidente y provocar la contaminación de suelos, se informará de inmediato a los técnicos del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Zamora. Si fuera necesario y en aplicación del REAL DECRETO 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de

suelos contaminados, los suelos contaminados se retirarán y llevarán a vertedero de residuos peligrosos autorizado por la Junta de Castilla y León de los existentes en la Comunidad para dar cumplimiento del Plan Integral de Residuos de Castilla y León.

b) Aguas superficiales y subterráneas

- Los sistemas de drenaje, escorrentías, etc., afectados por las obras de infraestructura, remodelación y construcción de vías de servicios u otras, deberán restaurarse o restituirse adecuadamente.

c) Aguas superficiales y subterráneas

- Correcta gestión tanto en lo que se refiere al uso de aguas de abastecimiento, como a las aguas residuales. Se tendrán en cuenta los condicionantes que establezca las ordenanzas municipales y otra normativa de aplicación. Se diseñarán sistemas de depuración adecuados o bien se conectará a sistemas de saneamiento existentes conformes a legislación, de manera que los vertidos cumplan los parámetros exigidos por Ley.

d) Vegetación

- Se restaurarán ambientalmente todas las superficies afectadas por las labores de construcción y degradadas a consecuencia de las mismas.

e) Medio socioeconómico y paisaje

- Los caminos, viales y calzadas que se hayan deteriorado durante la fase de obra, incluso aplicando las medidas preventivas, se restituirán, al igual que todas las obras civiles que sea necesario cruzar o utilizar que hayan resultado dañados.
- Limpieza de la zona de obras tras la finalización de las mismas.

G] 2.2. Fase de Explotación

a) Atmósfera y ambiente sonoro

- Se llevará un control de las actividades que se ubican en la zona, teniendo en cuenta que todas deberán estar en posesión de la licencia de actividad.
- Se exigirá a las actividades que se instalen en establecimientos comerciales el aislamiento acústico necesario para evitar que los niveles acústicos y vibratorios incumplan la normativa aplicable.

b) Geología, Geomorfología y Edafología

- Con el fin de evitar la contaminación del suelo, se tomarán todas las medidas necesarias para recoger todos los residuos que se generen y siempre que exista un sistema de recogida selectiva, se deberá dotar la zona de contenedores especialmente preparados para la misma.

c) Aguas superficiales y subterráneas

- De acuerdo con la memoria de la modificación propuesta en las dos nuevas unidades de actuación se ejecutará una Red Viaria en la que se incluirán los servicios de saneamiento.

H] SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA

Con este seguimiento se pretende disponer de un sistema de control medioambiental que garantice en todo momento el cumplimiento de las medidas propuestas, que vele porque no se superen los umbrales de impacto previstos y que permita identificar impactos no previstos y dar capacidad de respuestas a los mismos, tanto en la fase de construcción como durante la fase de explotación.

H] 1. Fase de construcción

H] 1.1. Antes del comienzo de las obras

- Se comprobará que se cuenta con todos aquellos permisos y autorizaciones que resulten necesarios previo inicio de las obras, incluida la documentación de los vehículos y maquinaria.
- Se verificará que se ha realizado el correcto replanteo de las obras y el jalonamiento.

H] 1.2. Durante las obras

Durante esta fase **se realizarán visitas de inspección con una periodicidad tal que permita controlar el avance de las obras.**

- Se comprobará que los vehículos y maquinaria tienen la documentación en regla. Con el objetivo de comprobar que la maquinaria no excede los niveles sonoros recogidos en el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Se verificará que las zonas destinadas al acopio de materiales, residuos,... se ubiquen en la zona del proyecto. Comprobación del adecuado jalonamiento de la zona de obras.
- Se verificará que se ha acondicionado un punto limpio, señalizado e impermeabilizado, en el cual se separen adecuadamente los residuos originados.
- Se verificará que se gestionan los residuos de construcción según el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y de acuerdo con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Se comprobará que al finalizar las obras se haya efectuado la retirada del material no utilizado y de aquellos residuos generados, los cuales deben haberse entregado a gestor autorizado y/o vertederos controlados.
- Se comprobará que se ha realizado la restauración ambiental de todas aquellas superficies que hayan podido ser afectadas.
- Comprobación de la ejecución de las zonas verdes de manera adecuada.
- Además de lo dispuesto en la normativa en vigor relativa a la protección del patrimonio cultural (Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León), las propias normas en las fichas de cada sector establecen para su desarrollo la obligatoriedad de realizar seguimiento arqueológico continuo durante las obras de urbanización con entrega de informes periódicos a las administraciones implicadas.

De cada una de las cuestiones revisadas se realizará **acta de visita** correspondiente (procedente del análisis de los datos recogidos en los partes de comprobación) que posteriormente se incluirá en un informe trimestral, donde se recoja el avance de las obras y posibles incidencias.

Del conjunto de **Informes Trimestrales**, una vez finalizada la obra, se realizará un **Informe Final**, en el que se recogerán los distintos aspectos identificados y valorados.

H] 2. Fase de explotación

Una vez finalizadas las obras y ya en fase de explotación, se desarrollará el seguimiento ambiental en funcionamiento, para ver cómo los posibles impactos generados han sido adecuadamente minimizados e incluso eliminados, así como analizar que no han aparecido impactos no previstos nuevos.

En esta fase se vigilarán los siguientes aspectos:

- Se comprobará la existencia de medidas de eficiencia energética y contra la contaminación lumínica.
- Seguimiento de la adecuada gestión de residuos peligrosos y no peligrosos generados por el mantenimiento de las instalaciones.
- Comprobación de la ejecución de unos adecuados sistemas de saneamiento acorde a lo exigido en la normativa aplicable.
- Comprobación de los aislamientos acústicos ejecutados en las edificaciones, de manera que se cumpla la legislación aplicable.

Las cuestiones abordadas y los resultados obtenidos en las visitas serán plasmados en **Informes Periódicos**, donde se recojan las principales conclusiones, con la periodicidad que establezca la Administración competente.

I] CONCLUSIONES

Según lo especificado en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, el órgano ambiental someterá a consultas a las administraciones afectadas este documento y tomando como base el resultado de estas consultas resolverá mediante la emisión del informe de ambiental estratégico, que podrá determinar que:

- a) El proyecto debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria por tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, se debe elaborar un estudio ambiental estratégico
- b) El proyecto no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe de ambiental estratégico

Conforme a todo lo que se ha comentado a lo largo del documento, no se han identificado efectos ambientales negativos significativos en la zona de estudio a consecuencia del desarrollo de la modificación propuesta.

Por otra parte, se ha observado la coherencia de la modificación de planeamiento propuesta con los instrumentos legislativos y de ordenación territorial de rango superior.

La superficie afectada por la ordenación no modifica sustancialmente los usos del territorio, y se produce en un entorno urbano intensamente antropizado, tanto en la micro como en la meso escala; y no se observan afecciones ambientales ni sobre elementos singulares (especies de flora, fauna ni espacios protegidos dada su distancia); ni sobre los procesos ecológicos. Tampoco se observan efectos sinérgicos significativos al ordenarse un área urbana.

Por todo ello se concluye que, bajo la opinión del equipo redactor, no existen efectos significativos sobre el medio ambiente que recomienden una ulterior evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley 21/2013. Todo ello, salvo superior parecer del órgano ambiental.

J] HOJA DE FIRMAS

El presente Documento Ambiental Estratégico ha sido elaborado por los abajo firmantes:



Mario Castellanos Díez
Ldo. en Ciencias Ambientales
Master en Gestión Integrada
(Calidad, Medio Ambiente y PRL)



María Nery Rodríguez Menéndez
Grado en Ciencias Ambientales



Félix Soto Abeledo
Lcdo. en Química, Dpdo. en Ingeniería y Gestión
Ambiental y Postgrado en Derecho Ambiental

ANEXOS

ANEXO 1. CARTOGRAFÍA TEMÁTICA



Unidad de Actuación F2.1.



Benavente
ZAMORA

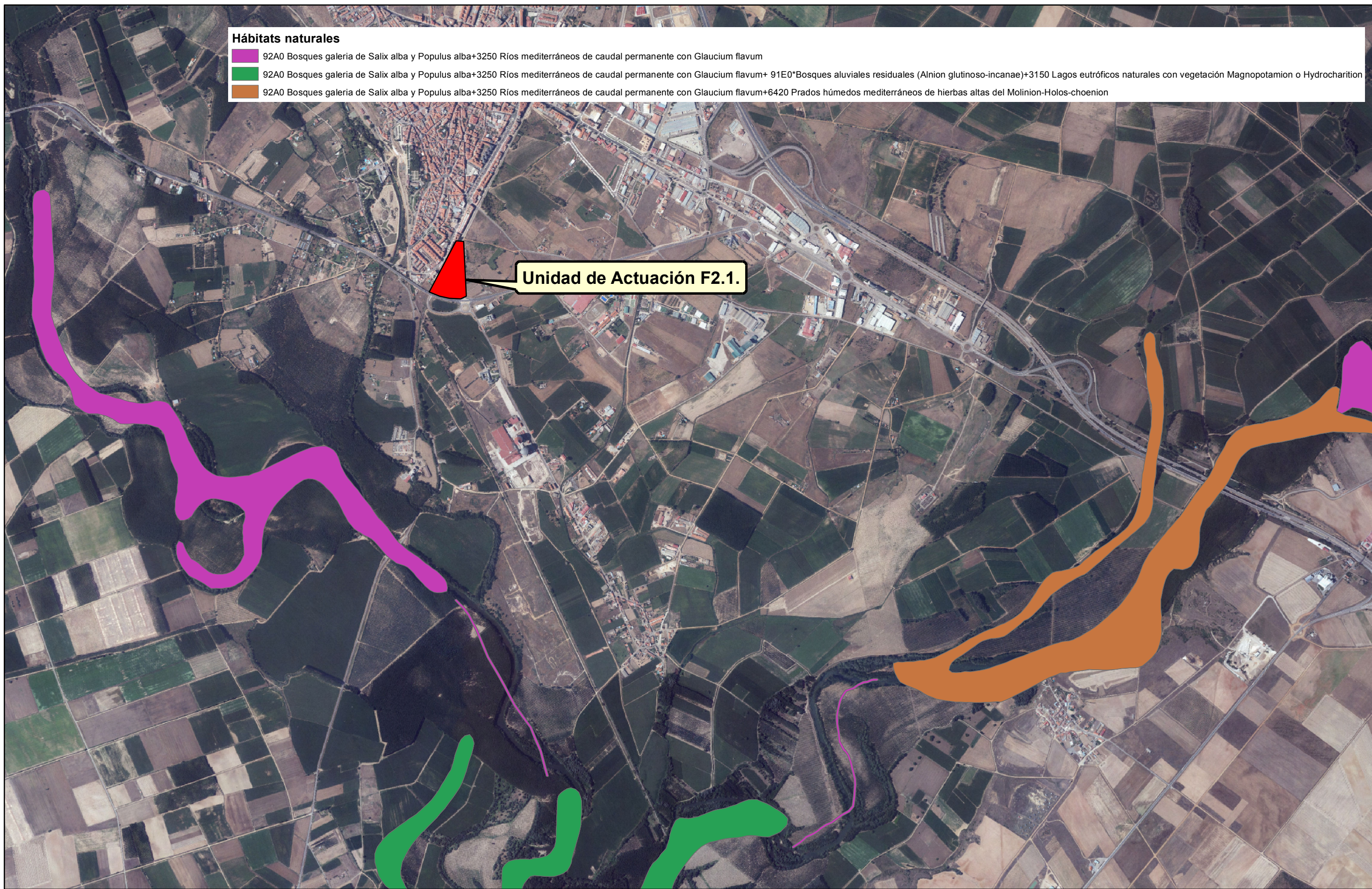
Unidad de Actuación F2.1.

ZEC-ES4130065 Riberas del río Órbigo y afluentes

ZEC-ES4130079 Riberas del río Esla y afluentes

Hábitats naturales

- 92A0 Bosques galería de Salix alba y Populus alba+3250 Ríos mediterráneos de caudal permanente con Glaucium flavum
- 92A0 Bosques galería de Salix alba y Populus alba+3250 Ríos mediterráneos de caudal permanente con Glaucium flavum+ 91E0*Bosques aluviales residuales (Alnion glutinoso-incanae)+3150 Lagos eutróficos naturales con vegetación Magnopotamion o Hydrocharition
- 92A0 Bosques galería de Salix alba y Populus alba+3250 Ríos mediterráneos de caudal permanente con Glaucium flavum+6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holos-choenion



Unidad de Actuación F2.1

ANEXO 2. FICHAS DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

ANEXO 2.1. FICHA ACTUAL DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

| FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN | | |
|-------------------------------------|---|-----------|
| DENOMINACIÓN: | Remate Sur Avenida El Ferial | U.A.-F2.1 |
| LOCALIZACIÓN PLANO Nº: | 3 Hoja nº: F2, F3, G2 y G3 | |
| SUPERFICIE TOTAL: | 32.259 m² | |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 17.635 m² | |
| USO PREDOMINANTE: | residencial | |
| USOS COMPATIBLES: | terciario | |
| USOS PROHIBIDOS: | resto | |
| ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: | 80% residencial VL; 10% residencial VPP; 10% terciario | |
| ÍNDICE DE OCUPACIÓN: | 50 vivi/ha máx; 35 viv/ha min | |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,527536 | |

DOTACIONES DE SISTEMAS:

| | GENERALES | LOCALES | DE CESIÓN |
|-----------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| RED VIARIA | m2 | 9.019 m ² | 9.019 m ² |
| ESPACIOS LIBRES | m2 | 3.014 m ² | 3.014 m ² |
| EQUIPAMIENTOS | m2 | 2.664 m ² | 2.664 m ² |
| TOTALES | m2 | 14.697 m² | 14.697 m² |

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Reconversión de la bolsa de suelo industrial en el remate sur de Avenida El Ferial

Facilitar la conexión con los nuevos sectores previstos por el plan.

Obtención de suelo para espacios libres, equipamientos y viarios locales.

ESQUEMA (S/E)



| | |
|---------------|------------------------------|
| PLANEAMIENTO: | Plan General |
| INICIATIVA: | privada |
| GESTIÓN: | Proyecto de Actuación |

OBSERVACIONES:

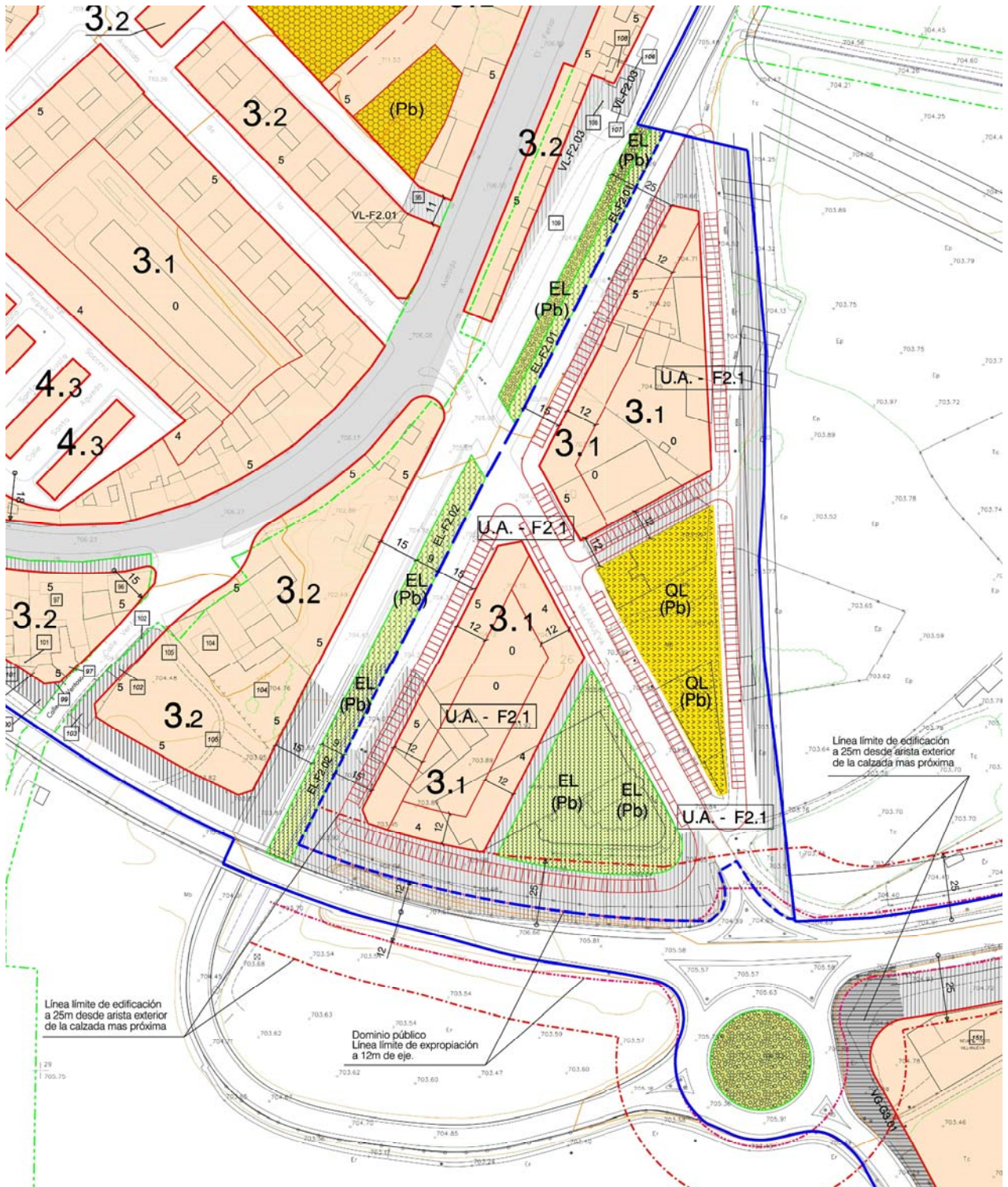
Norma zonal 3.1. Edificación en Manzana Cerrada con patio de manzana y un fondo máximo de 12 metros.

Número indicativo de viviendas, 176 colectivas.

El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá prever dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 m² construibles del uso predominante: 176 plazas.

El espacio libre se ajardinará con plantación al menos en el 75% de su superficie. Deberá respetarse en cualquier caso la servidumbre de la línea de edificación según lo dispuesto en la ley 25/1988, de Carreteras y en la ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León, quedando prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

PLANO DE DETALLE DE LA ACTUAL UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1



ANEXO 2.2. FICHA MODIFICADA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

| | | |
|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| DENOMINACIÓN: | Remate Sur Avenida El Ferial | U.A.-F2.1.1 |
| LOCALIZACIÓN PLANO N°: | 3 | Hoja n°: F2, F3, G2 y G3 |

| | |
|----------------------------|--|
| SUPERFICIE TOTAL: | 14.683 m ² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 3.333,33 m ² |
| USO PREDOMINANTE: | terciario clase B comercial |
| USOS COMPATIBLES: | garaje aparcamiento |
| USOS PROHIBIDOS: | resto |
| ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: | 90 % terciario VL; 10% garaje aparcamiento |
| ÍNDICE DE OCUPACIÓN: | --- |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,2097 |

DOTACIONES DE SISTEMAS:

| | GENERALES | LOCALES | DE CESIÓN |
|-----------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
| RED VIARIA | m2 | 4.018,00 m ² | 4.018,00 m ² |
| ESPACIOS LIBRES | m2 | 1.623,20 m ² | 1.623,20 m ² |
| EQUIPAMIENTOS | m2 | 1.390,80 m ² | 1.390,80 m ² |
| TOTALES | m2 | 7.032,00 m² | 7.032,00 m² |

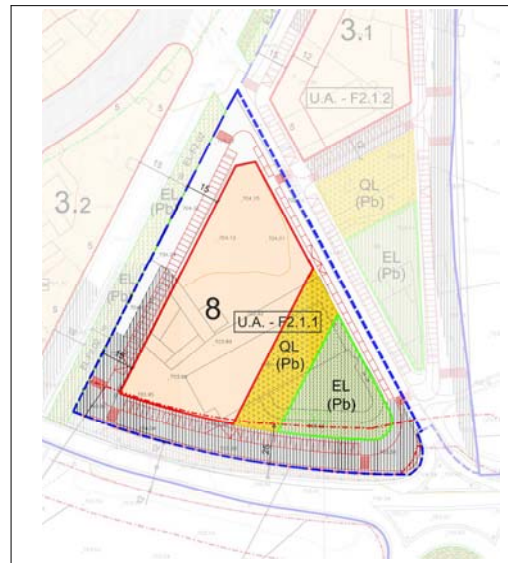
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Reconversión de la bolsa de suelo industrial en el remate sur de Avenida El Ferial

Facilitar la conexión con los nuevos sectores previstos por el plan.

Obtención de suelo para espacios libres, equipamientos y viarios locales.

ESQUEMA (S/E)



| | |
|---------------|------------------------------|
| PLANEAMIENTO: | Plan General |
| INICIATIVA: | privada |
| GESTIÓN: | Proyecto de Actuación |

OBSERVACIONES:

Norma zonal 8. Comercial.

El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá prever una plaza de aparcamiento, al menos la mitad de ellas de uso público, por cada 100 m², construibles del uso predominante: 34 plazas.

El espacio libre se ajardinará con plantación al menos en el 50% de su superficie.

Deberá respetarse en cualquier caso la servidumbre de la línea de edificación según lo dispuesto en la Ley 37/2015, de Carreteras y en la ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León, quedando prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

Se dispondrá de un espacio destinado a depósito de residuos que cumplirá la normativa municipal y que dispondrá en los lugares fijados para tal fin en la descripción pormenorizada de la U.A.-F2.1.1 que se ha adjuntado.

AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

| | | |
|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| DENOMINACIÓN: | Remate Sur Avenida El Ferial | U.A.-F2.1.2. |
| LOCALIZACIÓN PLANO N°: | 3 | Hoja n°: F2, F3, G2 y G3 |

| | |
|----------------------------|---|
| SUPERFICIE TOTAL: | 17.576 m² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 9.271,97 m² |
| USO PREDOMINANTE: | residencial |
| USOS COMPATIBLES: | terciario |
| USOS PROHIBIDOS: | resto |
| ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO: | 60% residencial VL; 30% residencial VPP; 10% terciario |
| ÍNDICE DE OCUPACIÓN: | 50 vivi/ha máx; 35 viv/ha mín |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,4827 |

DOTACIONES DE SISTEMAS:

| | GENERALES | LOCALES | DE CESIÓN |
|-----------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
| RED VIARIA | m2 | 5.001,00 m ² | 5.001,00 m ² |
| ESPACIOS LIBRES | m2 | 1.390,80 m ² | 1.390,80 m ² |
| EQUIPAMIENTOS | m2 | 1.273,20 m ² | 1.273,20 m ² |
| TOTALES | m2 | 7.665,00 m² | 7.665,00 m² |

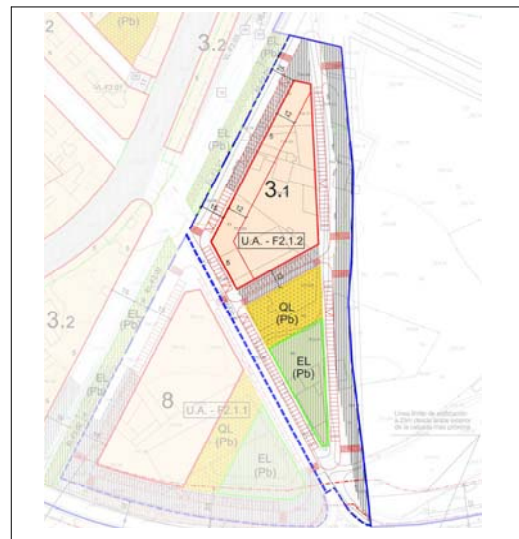
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Reconversión de la bolsa de suelo industrial en el remate sur de Avenida El Ferial

Facilitar la conexión con los nuevos sectores previstos por el plan.

Obtención de suelo para espacios libres, equipamientos y viarios locales.

ESQUEMA (S/E)



| | |
|---------------|------------------------------|
| PLANEAMIENTO: | Plan General |
| INICIATIVA: | privada |
| GESTIÓN: | Proyecto de Actuación |

OBSERVACIONES:

Norma zonal 3.1. Edificación en Manzana Cerrada con patio de manzana y un fondo máximo de 12 m. Número indicativo de viviendas, 87 colectivas.

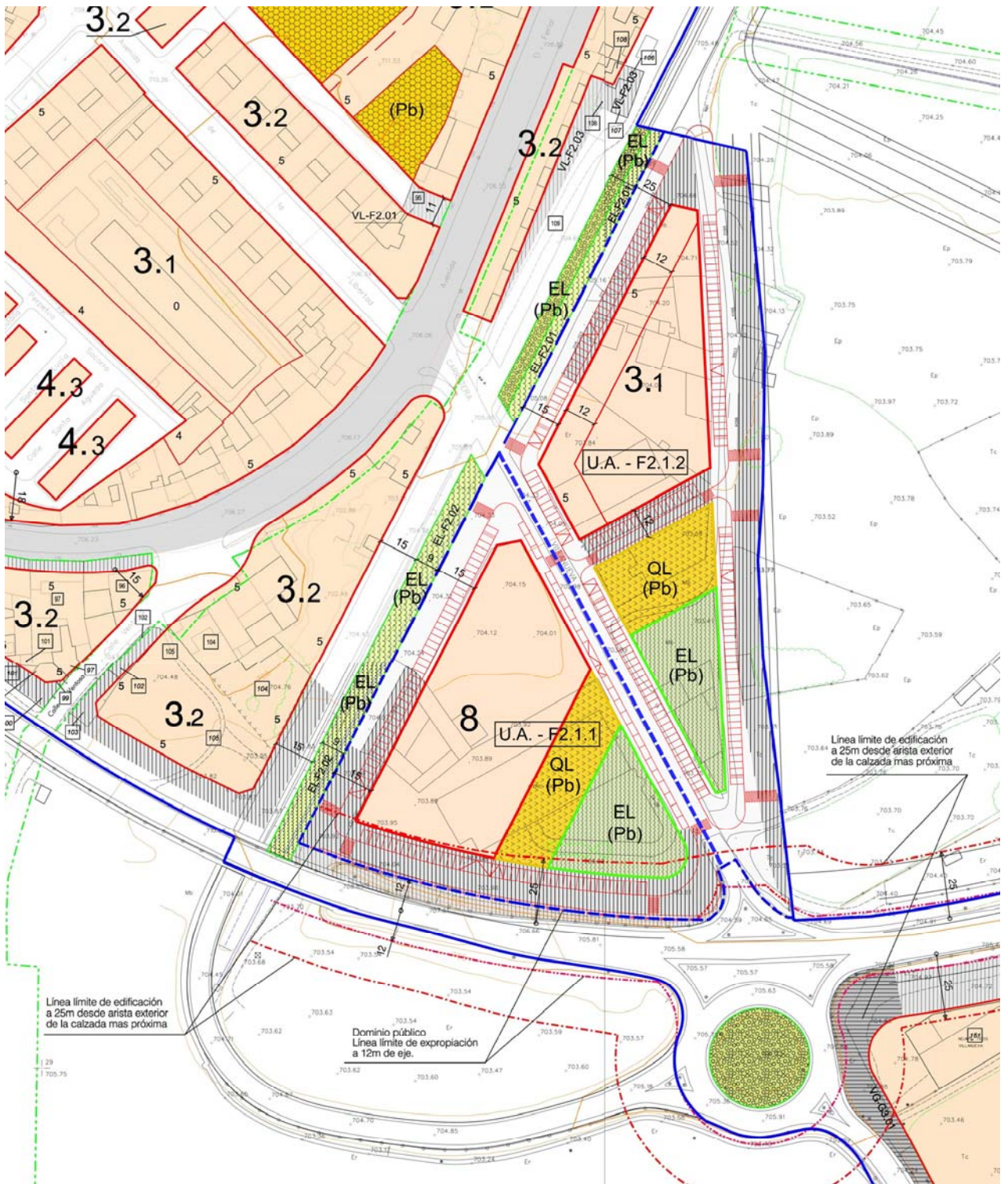
El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá prever una plaza de aparcamiento, al menos la mitad de ellas de uso público, por cada 100 m² construibles del uso predominante: 93 plazas.

El espacio libre se ajardinará con plantación al menos en el 50% de su superficie.

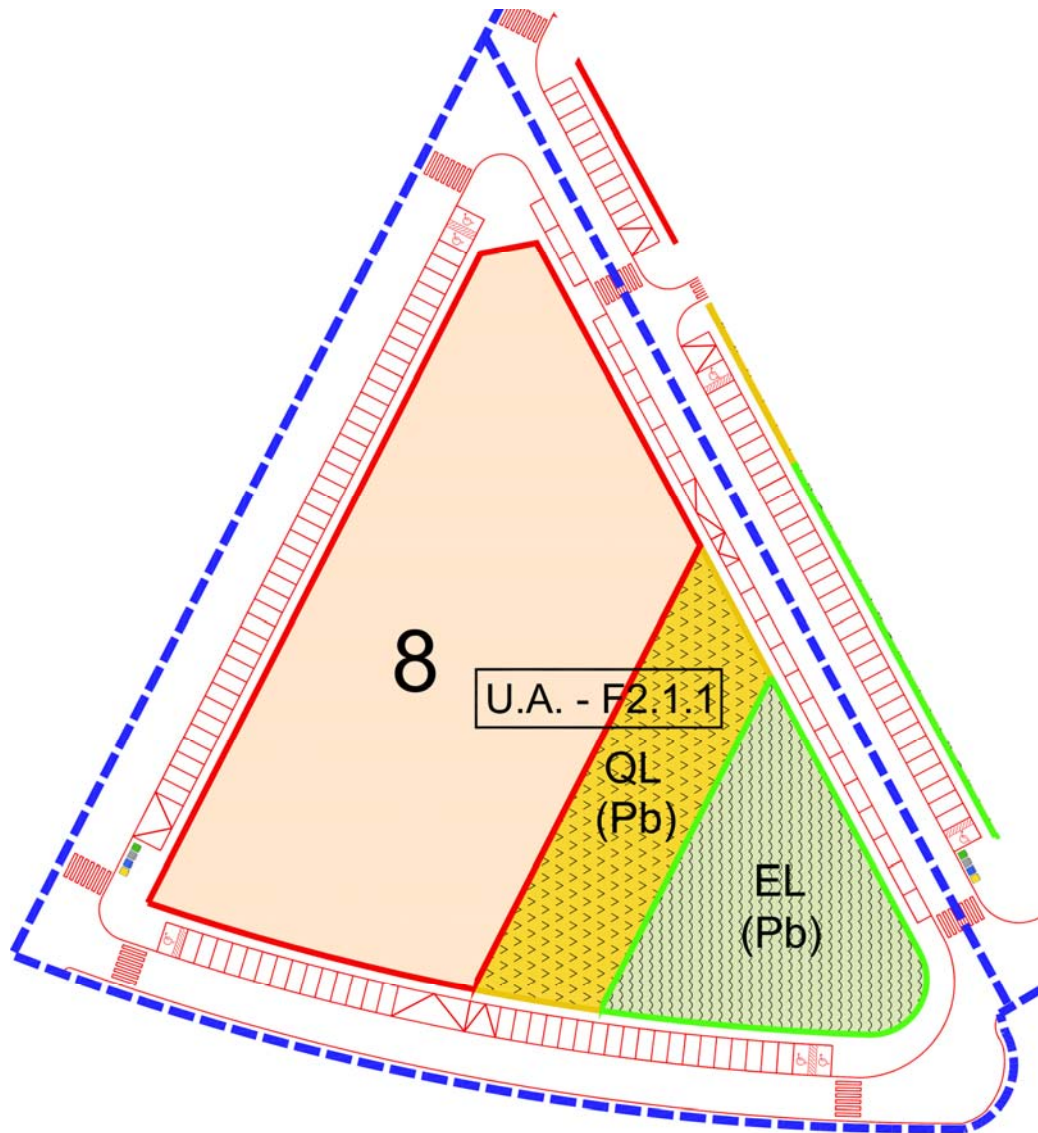
Deberá respetarse en cualquier caso la servidumbre de la línea de edificación según lo dispuesto en la Ley 37/2015, de Carreteras y en la ley 2/1990, de Carreteras de Castilla y León, quedando prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

Se dispondrá de un espacio destinado a depósito de residuos que cumplirá la normativa municipal en los lugares fijados para tal fin en la descripción pormenorizada de la U.A.-F2.1.2 que se ha adjuntado.

Se aporta documentación gráfica de las dos nuevas Unidades de Actuación:

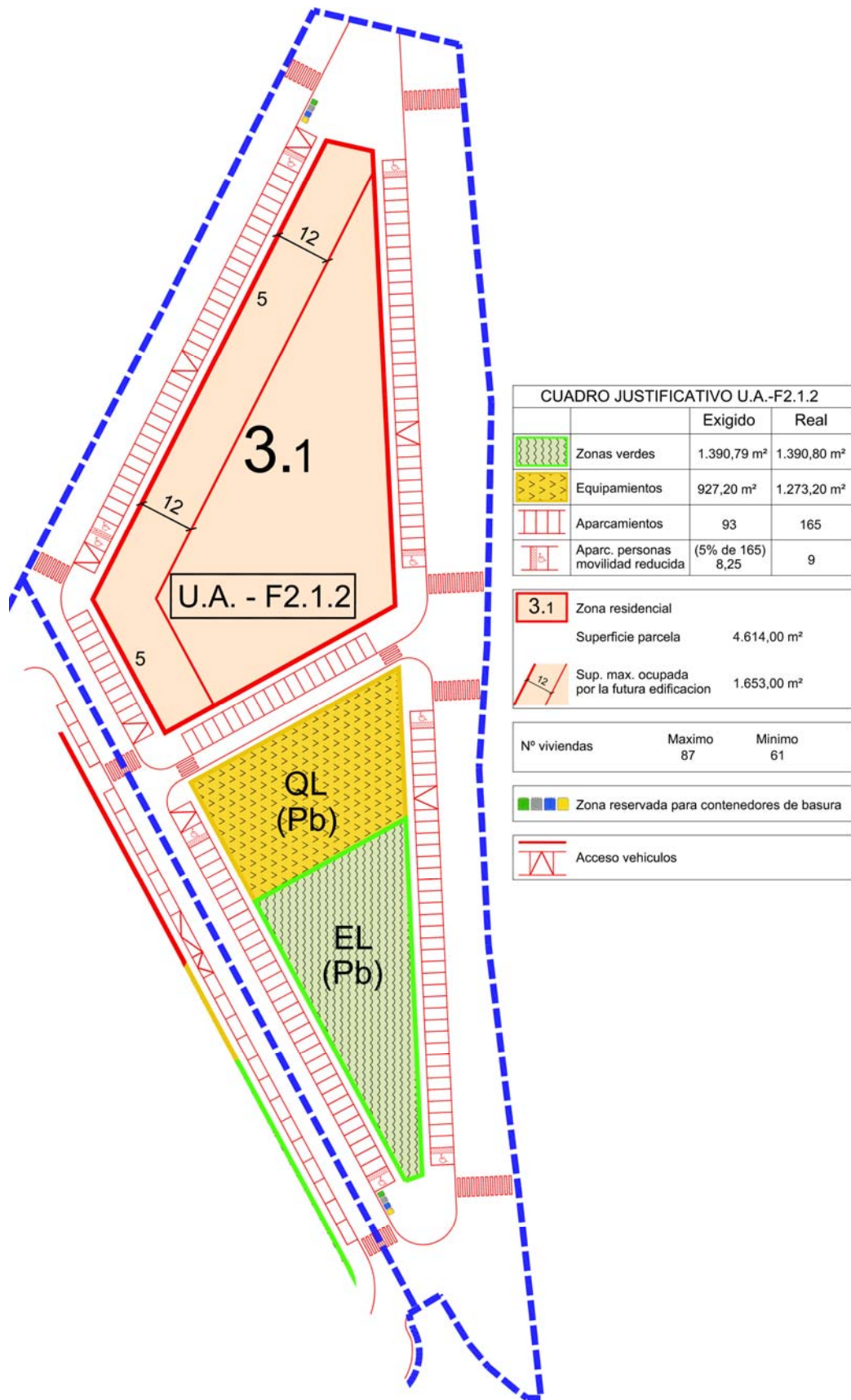


DETALLE GRAFICO JUSTIFICATIVO DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1.1



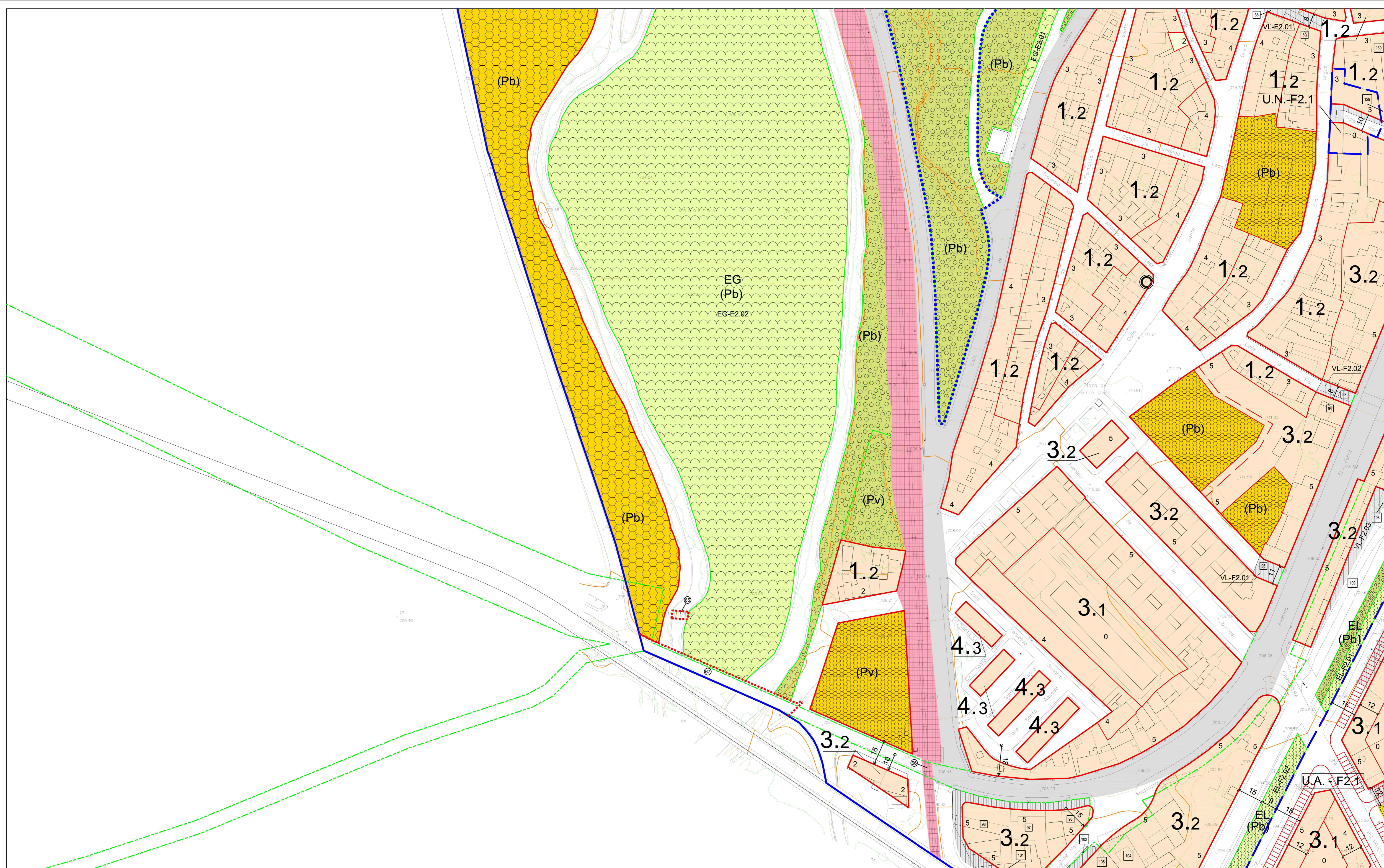
| CUADRO JUSTIFICATIVO U.A.-F2.1.1 | | | |
|----------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| | | Exigido | Real |
| | Zonas verdes | 450,00 m ² | 1.623,20 m ² |
| | Equipamientos | 300,00 m ² | 1.390,80 m ² |
| | Aparcamientos | 34 | 100 |
| | Aparc. personas movilidad reducida | (5% de 100) 5 | 5 |
| 8 | Zona comercial | | |
| | Superficie parcela | 5.492,00 m ² | |
| | Zona reservada para contenedores de basura | | |
| | Acceso vehiculos | | |

DETALLE GRAFICO JUSTIFICATIVO DE LA UNIDAD DE ACTUACION U.A.-F2.1.2



DOCUMENTO II. PLANOS

PLANO 3. HOJA F2. HOJA F3. HOJA G2. HOJA G3. ACTUAL

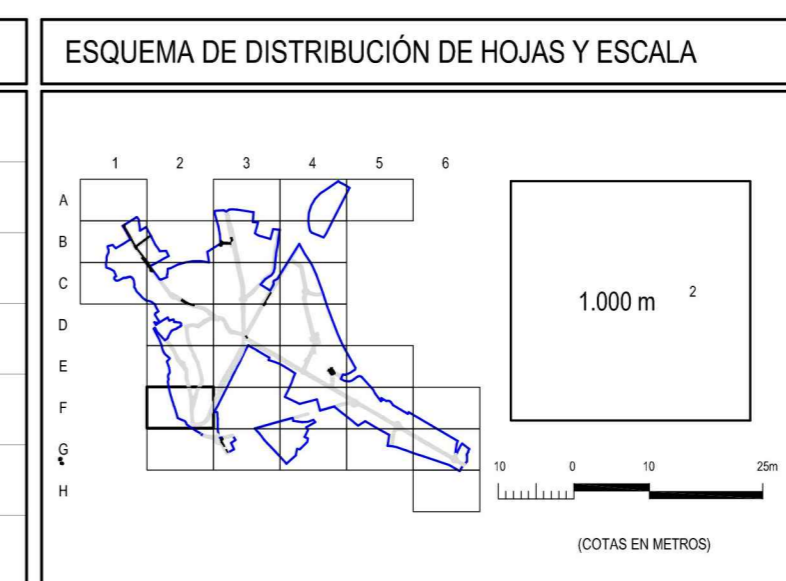


| DELIMITACIONES, ÁMBITOS Y SIMBOLOGÍA | |
|--------------------------------------|---|
| | LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL |
| | LÍMITE DE SUELO URBANO |
| | LÍMITE DE ÁMBITO DE GESTIÓN |
| | ALINEACIÓN |
| | LÍMITE DE NORMA ZONAL, CAMBIO DE ALTURA, CAMBIO DE USO O FONDO EDIFICABLE. |
| | SOPORTALES Y PASAJES |
| 3.2 | NORMA ZONAL Y GRADO |
| 4 | NÚMERO DE PLANTAS |
| | RASANTE |
| | COTAS ENTRE ELEMENTOS (m) COTAS DESDE REFERENCIA (m) |
| | ELEMENTO CATALOGADO Nº |
| | ENTORNO BIC |
| | YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO Nº |
| | NUMERACIÓN DE PARCELA FUERA DE ORDENACIÓN (CORRESPONDIENTE CON LISTADO DE MEMORIA VINCULANTE) |
| | DELIMITACIÓN DE VÍA PECUARIA |
| | CALZADA DE LA PLATA |
| | ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO |
| | UNIDAD DE ACTUACIÓN |
| | UNIDAD DE NORMALIZACIÓN |

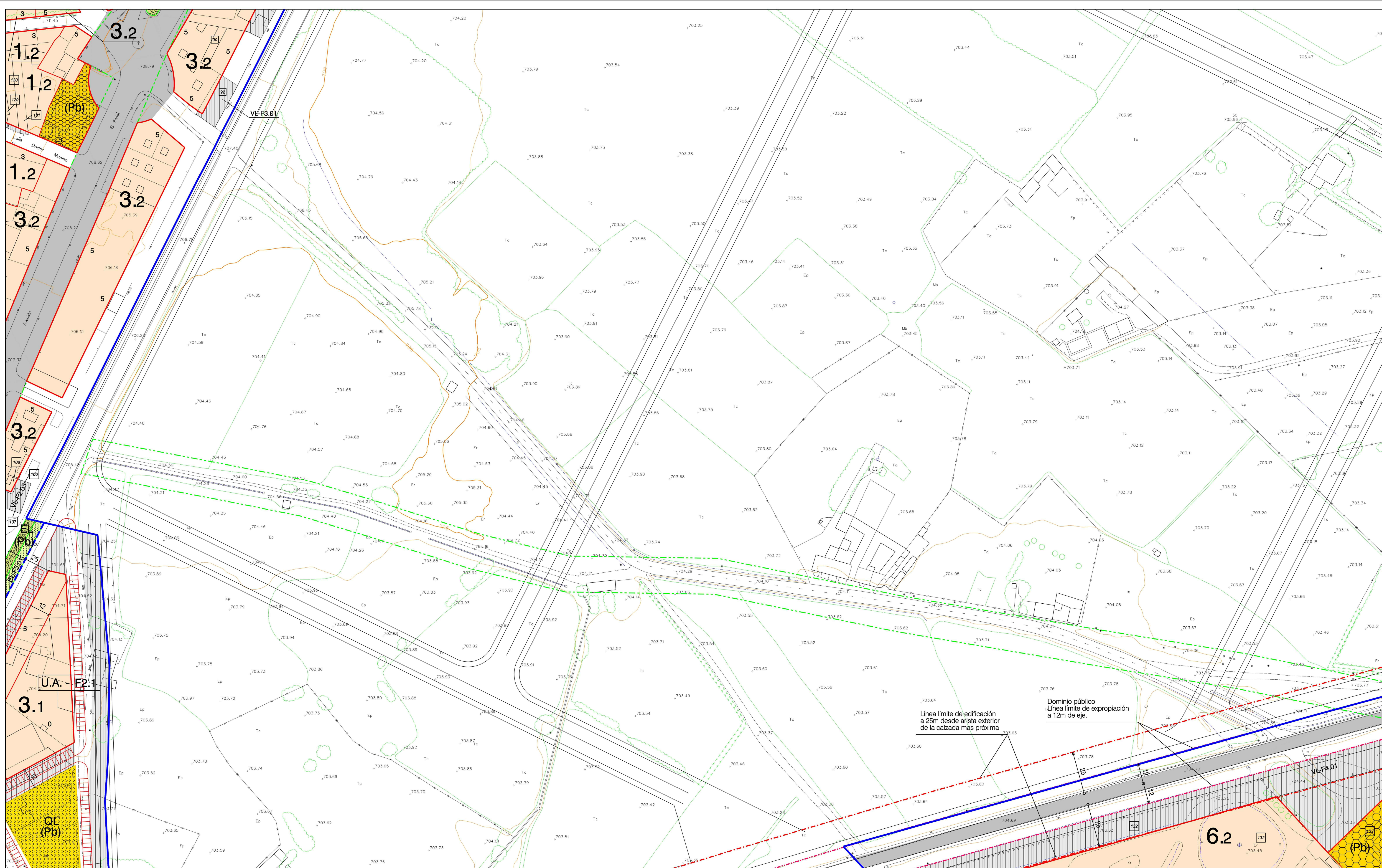
| DOTACIONES EXISTENTES | |
|-----------------------|---------------------|
| | SISTEMA GENERAL |
| | SISTEMA LOCAL |
| | TITULARIDAD PÚBLICA |
| | TITULARIDAD PRIVADA |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| | RED VIARIA |
| | RED FERROVIARIA |
| | SERVICIOS URBANOS |

| DOTACIONES PENDIENTES DE GESTIÓN | |
|----------------------------------|---------------------|
| | SISTEMA GENERAL |
| | SISTEMA LOCAL |
| | TITULARIDAD PÚBLICA |
| | TITULARIDAD PRIVADA |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| | RED VIARIA |
| | ACCIÓN AISLADA |
| | TIPO DE ACCIÓN |
| | LOCALIZACIÓN PLANO |
| | NÚMERO DE ACCIÓN |

| NORMAS ZONALES | |
|----------------|---|
| 1 | EDIFICACIÓN EN CASCO ANTIGUO |
| 2 | EDIFICACIÓN TRADICIONAL ENTRE MEDIANERÍAS |
| 3 | EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA |
| 4 | EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO |
| 5 | EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| 6 | EDIFICACIÓN INDUSTRIAL |
| 7 | CENTRO DE TRANSPORTES |



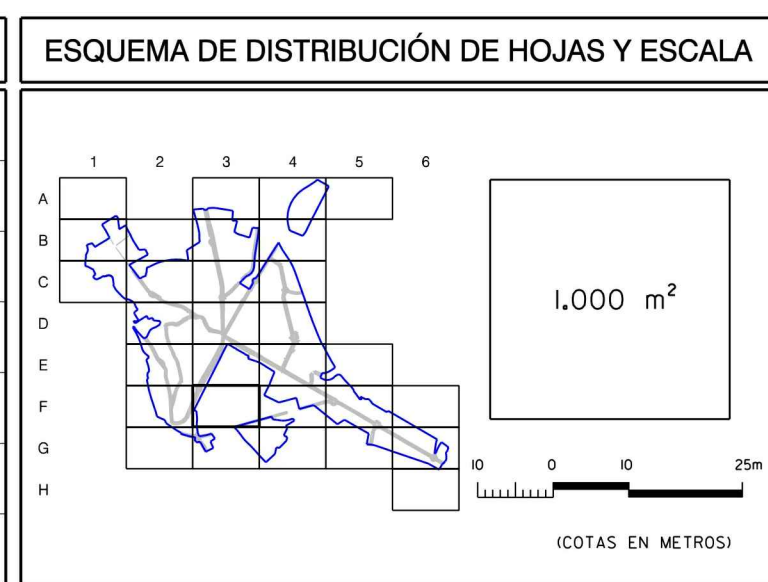
| | |
|---|--|
| EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE | |
| MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BENAVENTE MODIFICACIÓN Nº10 CON ORDENACIÓN DETALLADA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. -F2.1 | |
| CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES | |
| ESTADO ACTUAL | |
| FEBRERO 2017 | |
| ESCALA: 1/1.000 | |
| PLANO: 3 | |
| HOJA F2 | |
| EQUIPO REDACTOR | |
| GAAS GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS | |
| JULIO CARBAJO LUIS LOPEZ | |
| APROBACIÓN INICIAL | |



| DOTACIONES EXISTENTES | |
|-----------------------|---------------------|
| | SISTEMA GENERAL |
| | SISTEMA LOCAL |
| | TITULARIDAD PÚBLICA |
| | TITULARIDAD PRIVADA |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| | RED VIARIA |
| | RED FERROVIARIA |
| | SERVICIOS URBANOS |

| DOTACIONES PENDIENTES DE GESTIÓN | |
|----------------------------------|---------------------|
| | SISTEMA GENERAL |
| | SISTEMA LOCAL |
| | TITULARIDAD PÚBLICA |
| | TITULARIDAD PRIVADA |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| | RED VIARIA |
| | ACCIÓN AISLADA |
| | TIPO DE ACCIÓN |
| | LOCALIZACIÓN PLANO |
| | NÚMERO DE ACCIÓN |

| NORMAS ZONALES | |
|----------------|---|
| 1 | EDIFICACIÓN EN CASCO ANTIGUO |
| 2 | EDIFICACIÓN TRADICIONAL ENTRE MEDIANERÍAS |
| 3 | EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA |
| 4 | EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO |
| 5 | EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| 6 | EDIFICACIÓN INDUSTRIAL |
| 7 | CENTRO DE TRANSPORTES |



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BENAVENTE
MODIFICACIÓN Nº10 CON ORDENACIÓN DETALLADA
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. -F2.1

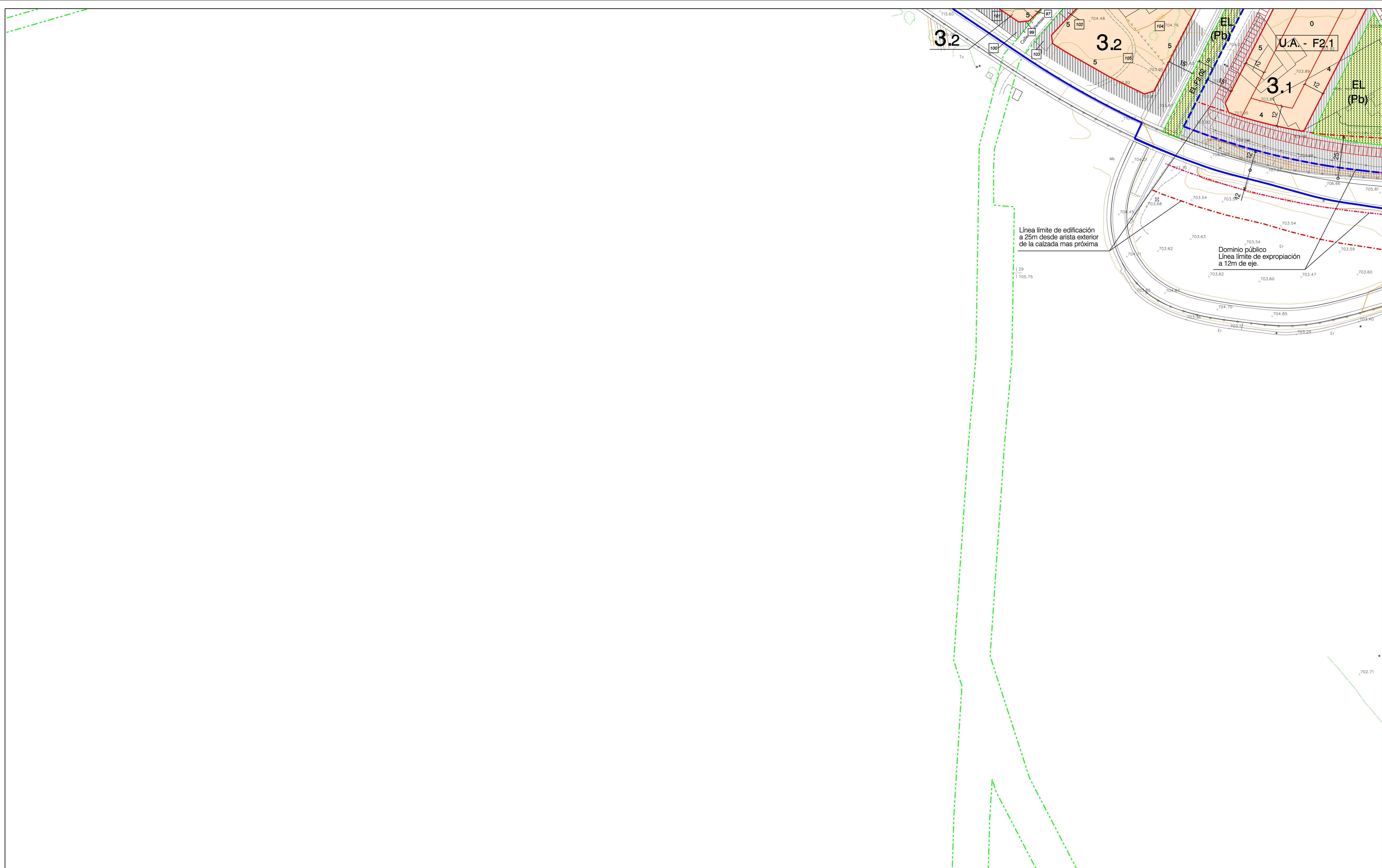
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, RÉGIMEN Y GESTIÓN
DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.
RED VIARIA Y ALINEACIONES

ESTADO ACTUAL

FEBRERO 2017
ESCALA: 1/1.000
PLANO: **3**
HOJA: **F3**

EQUIPO REDACTOR:
GAAS GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS
JULIO CARBAJO
LUIS LÓPEZ

APROBACIÓN INICIAL

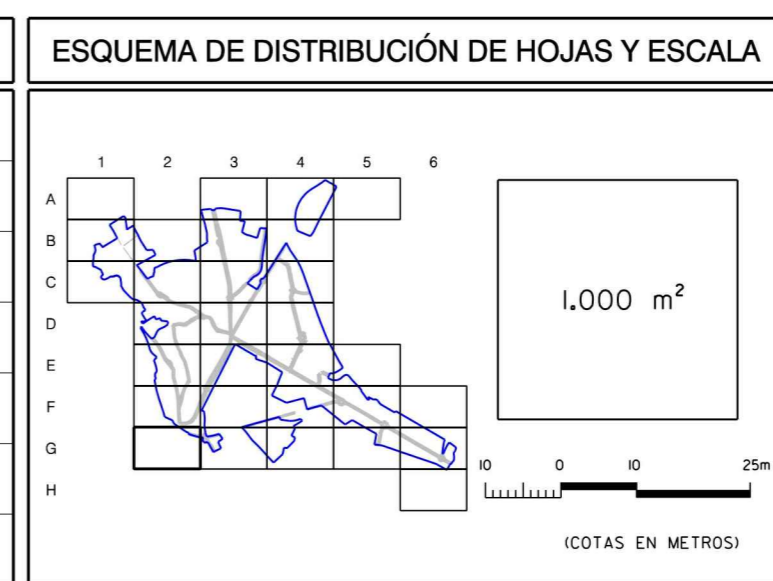


| DELIMITACIONES, ÁMBITOS Y SIMBOLOGÍA | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|--|
| ---+---+--- | LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL | 3.2 | NORMA ZONAL Y GRADO | 60 |
| — | LÍMITE DE SUELO URBANO | 4 | NÚMERO DE PLANTAS | |
| —+—+—+— | LÍMITE DE ÁMBITO DE GESTIÓN | 52.50 24 24 | RASANTE COTAS ENTRE ELEMENTOS (m) COTAS DESDE REFERENCIA (m) | —+—+—+— |
| — | ALINEACIÓN | 5 | ELEMENTO CATALOGADO Nº | A.P.R.-nº |
| — | LÍMITE DE NORMA ZONAL, CAMBIO DE ALTURA, CAMBIO DE USO O FONDO EDIFICABLE. | | ENTORNO BIC | U.A.-nº |
| —+—+—+--- | SOPORTALES Y PASAJES | ○ | YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO Nº | U.N.-nº |

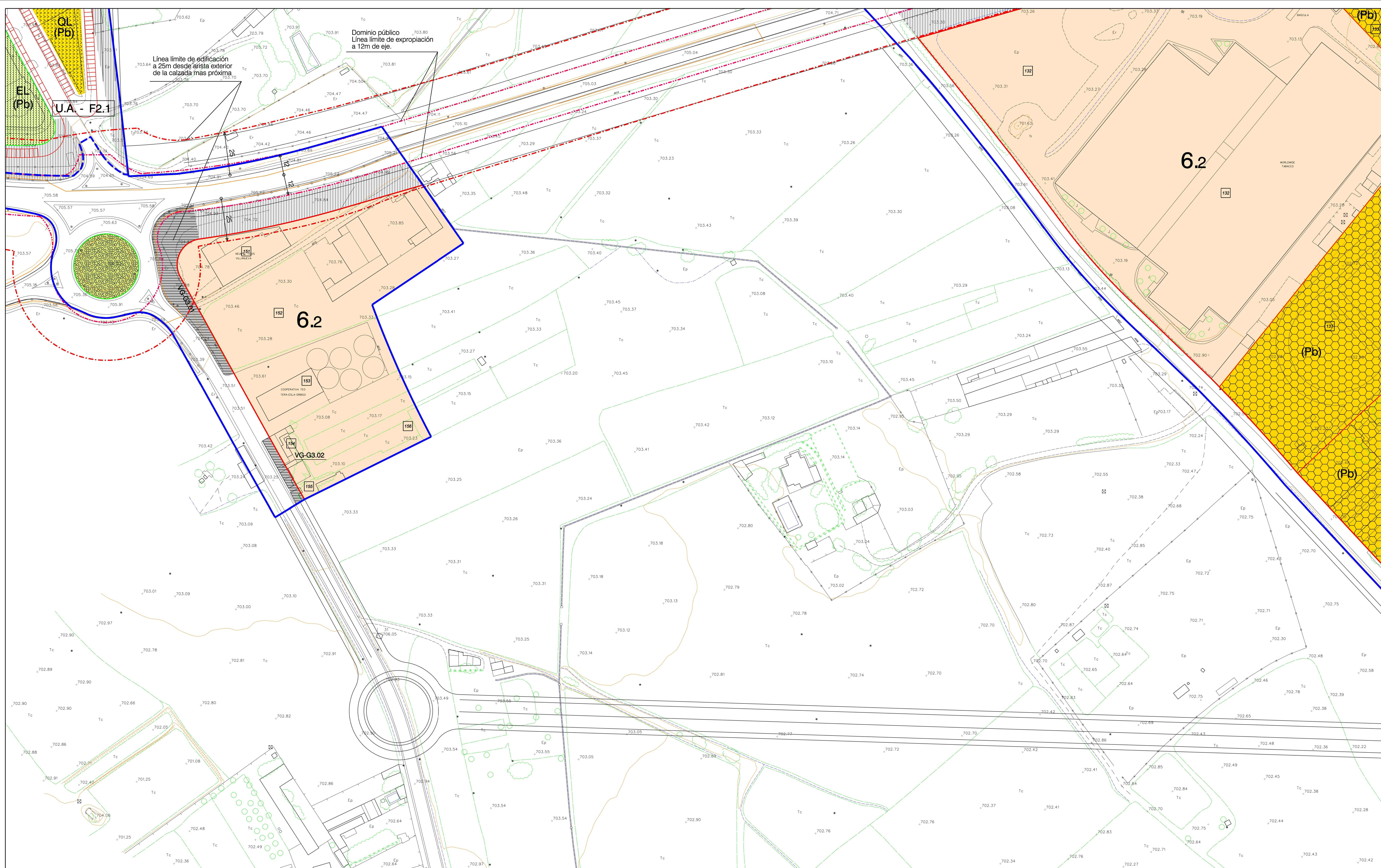
| DOTACIONES EXISTENTES | |
|---|---|
| SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL |
| TITULARIDAD PÚBLICA (Pd) PRIVADA (Pv) | TITULARIDAD PÚBLICA (Pd) PRIVADA (Pv) |
| ESPACIOS LIBRES | ESPACIOS LIBRES |
| EQUIPAMIENTOS | EQUIPAMIENTOS |
| RED VIARIA | RED VIARIA |
| RED FERROVIARIA | RED FERROVIARIA |
| SERVICIOS URBANOS | SERVICIOS URBANOS |

| DOTACIONES PENDIENTES DE GESTIÓN | |
|---|---|
| SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL |
| TITULARIDAD PÚBLICA (Pd) PRIVADA (Pv) | TITULARIDAD PÚBLICA (Pd) PRIVADA (Pv) |
| ESPACIOS LIBRES | ESPACIOS LIBRES |
| EQUIPAMIENTOS | EQUIPAMIENTOS |
| RED VIARIA | RED VIARIA |
| ACCIÓN AISLADA | |
| TIPO DE ACCIÓN | LOCALIZACIÓN PLANO |
| VL - D3 - 01 | |
| NÚMERO DE ACCIÓN | |

| NORMAS ZONALES | |
|----------------|---|
| 1 | EDIFICACIÓN EN CASCO ANTIGUO |
| 2 | EDIFICACIÓN TRADICIONAL ENTRE MEDIANERÍAS |
| 3 | EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA |
| 4 | EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO |
| 5 | EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| 6 | EDIFICACIÓN INDUSTRIAL |
| 7 | CENTRO DE TRANSPORTES |



| | | |
|--|--|--|
| | EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BENAVENTE MODIFICACIÓN Nº10 CON ORDENACIÓN DETALLADA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. -F2.1 | FEBRERO 2017 ESCALA: 1/1.000 PLANOS: |
| | CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES ESTADO ACTUAL | 3 HOJA G2 |
| EQUIPO REDACTOR GAAS GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS JULIO CARBAJO LUIS LOPEZ | | APROBACIÓN INICIAL |

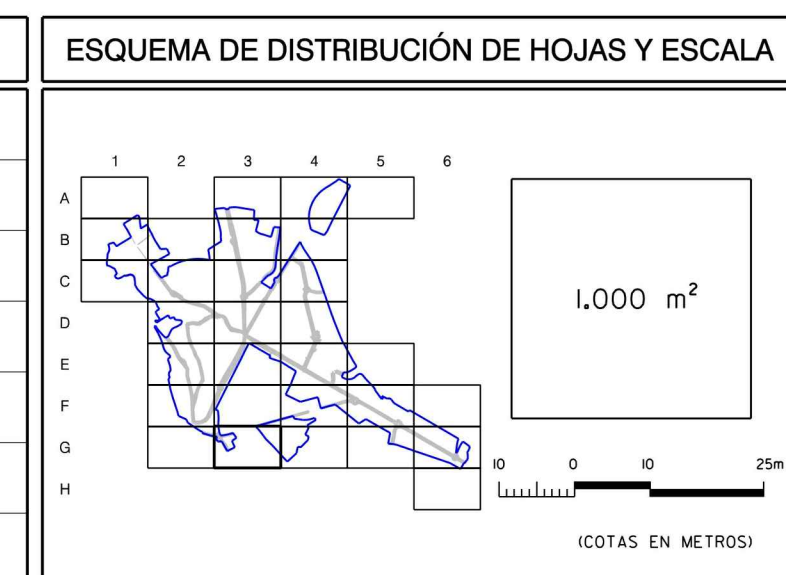


| DELIMITACIONES, ÁMBITOS Y SIMBOLOGÍA | | | |
|--------------------------------------|--|------------|---|
| | LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL | 3.2 | NORMA ZONAL Y GRADO |
| | LÍMITE DE SUELO URBANO | 4 | NÚMERO DE PLANTAS |
| | LÍMITE DE ÁMBITO DE GESTIÓN | | RASANTE |
| | ALINEACIÓN | | COTAS ENTRE ELEMENTOS (m) COTAS DESDE REFERENCIA (m) |
| | LÍMITE DE NORMA ZONAL, CAMBIO DE ALTURA, CAMBIO DE USO O FONDO EDIFICABLE. | | ELEMENTO CATALOGADO Nº |
| | SOPORTALES Y PASAJES | | ENTORNO BIC |
| | | | YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO Nº |
| | | | A.P.R.-nº |
| | | | U.A.-nº |
| | | | U.N.-nº |
| | | | NUMERACIÓN DE PARCELA FUERA DE ORDENACIÓN (CORRESPONDE CON LISTADO DE MEMORIA VINCULANTE) |
| | | | DELIMITACIÓN DE VÍA PECUARIA |
| | | | CALZADA DE LA PLATA |
| | | | ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO |
| | | | UNIDAD DE ACTUACIÓN |
| | | | UNIDAD DE NORMALIZACIÓN |

| DOTACIONES EXISTENTES | |
|-----------------------|--------------------------|
| | SISTEMA GENERAL |
| | SISTEMA LOCAL |
| | TITULARIDAD PÚBLICA (Pb) |
| | TITULARIDAD PRIVADA (Pv) |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| | RED VIARIA |
| | RED FERROVIARIA |
| | SERVICIOS URBANOS |

| DOTACIONES PENDIENTES DE GESTIÓN | |
|----------------------------------|--------------------------|
| | SISTEMA GENERAL |
| | SISTEMA LOCAL |
| | TITULARIDAD PÚBLICA (Pb) |
| | TITULARIDAD PRIVADA (Pv) |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| | RED VIARIA |
| | RED FERROVIARIA |
| | SERVICIOS URBANOS |
| | RED VIARIA |
| | RED FERROVIARIA |
| | SERVICIOS URBANOS |

| NORMAS ZONALES | |
|----------------|---|
| 1 | EDIFICACIÓN EN CASCO ANTIGUO |
| 2 | EDIFICACIÓN TRADICIONAL ENTRE MEDIANERÍAS |
| 3 | EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA |
| 4 | EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO |
| 5 | EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| 6 | EDIFICACIÓN INDUSTRIAL |
| 7 | CENTRO DE TRANSPORTES |



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BENAVENTE
MODIFICACIÓN Nº10 CON ORDENACIÓN DETALLADA
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. -F2.1

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, RÉGIMEN Y GESTIÓN
DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.
RED VIARIA Y ALINEACIONES

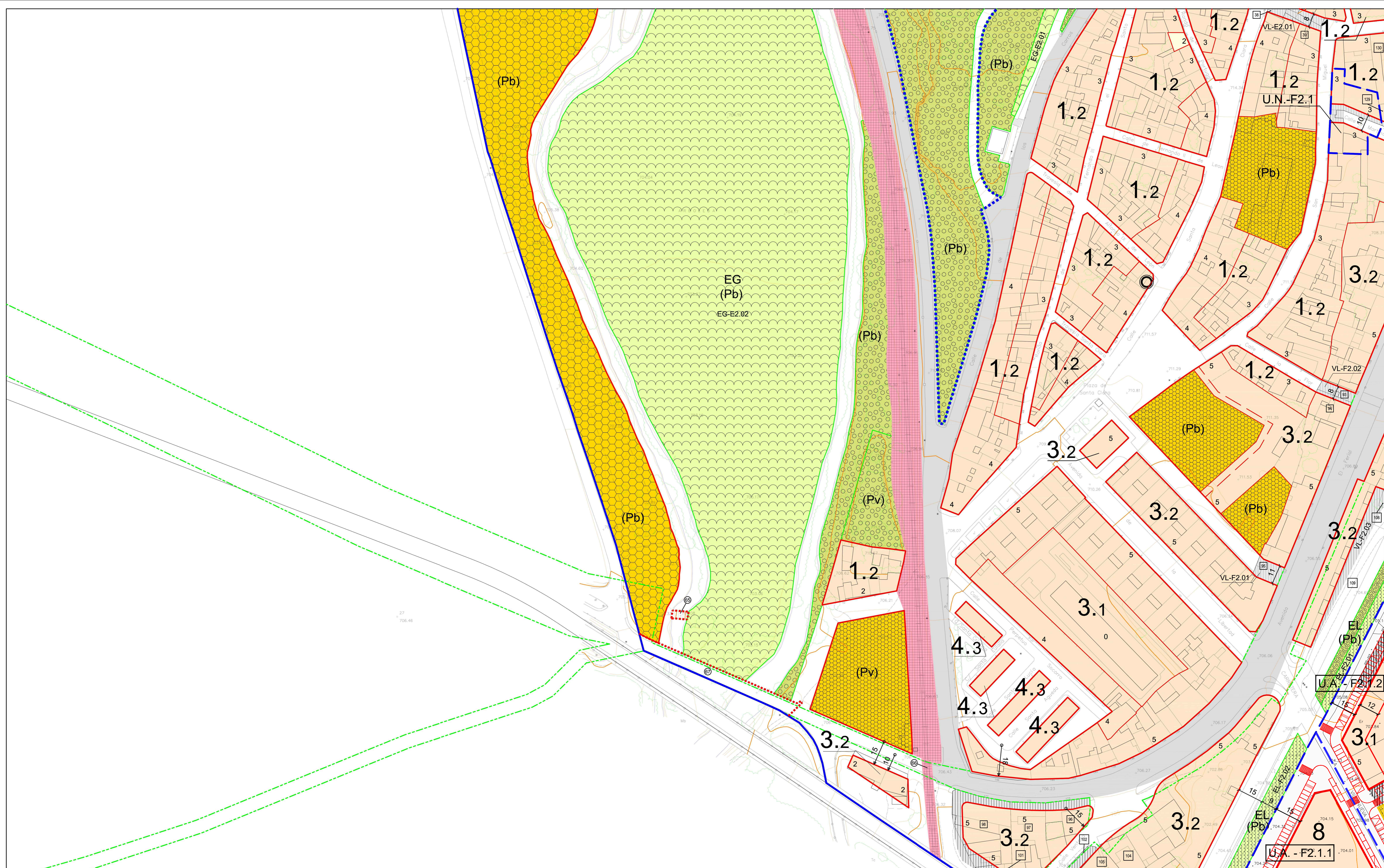
ESTADO ACTUAL

FEBRERO 2017
ESCALA: 1/1.000
PLANO: **3**
HOJA: **G3**

EQUIPO REDACTOR: **G A A S** GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS
JULIO CARBAJO LUIS LOPEZ

APROBACIÓN INICIAL

PLANO 3. HOJA F2. HOJA F3. HOJA G2. HOJA G3. MODIFICADO

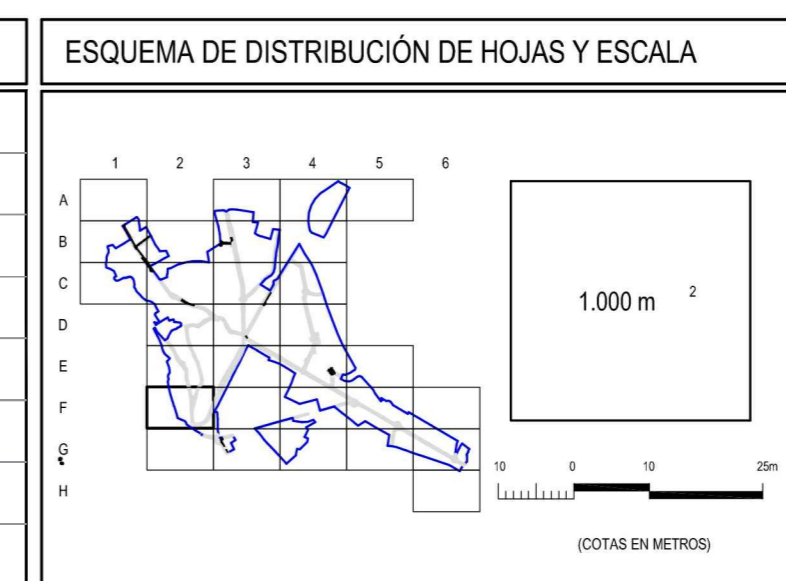


| DELIMITACIONES, ÁMBITOS Y SIMBOLOGÍA | |
|--------------------------------------|---|
| | LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL |
| | LÍMITE DE SUELO URBANO |
| | LÍMITE DE ÁMBITO DE GESTIÓN |
| | ALINEACIÓN |
| | LÍMITE DE NORMA ZONAL, CAMBIO DE ALTURA, CAMBIO DE USO O FONDO EDIFICABLE. |
| | SOPORTALES Y PASAJES |
| 3.2 | NORMA ZONAL Y GRADO |
| 4 | NÚMERO DE PLANTAS |
| | RASANTE |
| | COTAS ENTRE ELEMENTOS (m) COTAS DESDE REFERENCIA (m) |
| | ELEMENTO CATALOGADO Nº |
| | ENTORNO BIC |
| | YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO Nº |
| | NUMERACIÓN DE PARCELA FUERA DE ORDENACIÓN (CORRESPONDIENTE CON LISTADO DE MEMORIA VINCULANTE) |
| | DELIMITACIÓN DE VÍA PECUARIA |
| | CALZADA DE LA PLATA |
| | ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO |
| | UNIDAD DE ACTUACIÓN |
| | UNIDAD DE NORMALIZACIÓN |

| DOTACIONES EXISTENTES | |
|-----------------------|---------------------|
| | SISTEMA GENERAL |
| | SISTEMA LOCAL |
| | TITULARIDAD PÚBLICA |
| | TITULARIDAD PRIVADA |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| | RED VIARIA |
| | RED FERROVIARIA |
| | SERVICIOS URBANOS |

| DOTACIONES PENDIENTES DE GESTIÓN | |
|----------------------------------|---------------------|
| | SISTEMA GENERAL |
| | SISTEMA LOCAL |
| | TITULARIDAD PÚBLICA |
| | TITULARIDAD PRIVADA |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| | RED VIARIA |
| | ACCIÓN AISLADA |
| | TIPO DE ACCIÓN |
| | LOCALIZACIÓN PLANO |
| | NÚMERO DE ACCIÓN |

| NORMAS ZONALES | |
|----------------|--|
| 1 | EDIFICACION EN CASCO ANTIGUO |
| 2 | EDIFICACION TRADICIONAL ENTRE MEDIANERAS |
| 3 | EDIFICACION EN MANZANA CERRADA |
| 4 | EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO |
| 5 | EDIFICACION EN VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| 6 | EDIFICACION INDUSTRIAL |
| 7 | CENTRO DE TRANSPORTES |
| 8 | COMERCIAL |



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BENAVENTE
MODIFICACIÓN Nº10 CON ORDENACIÓN DETALLADA
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. -F2.1

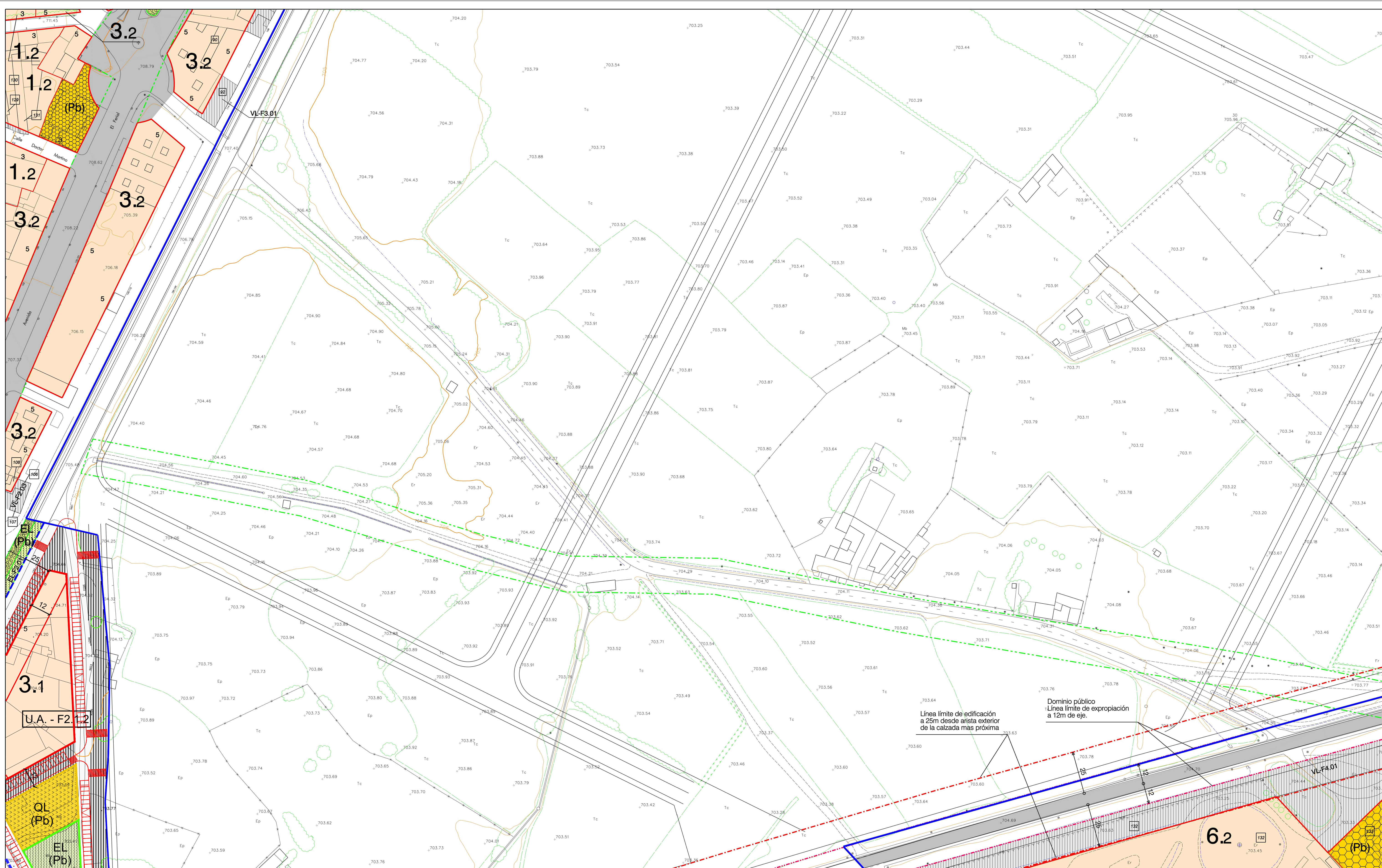
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN. RÉGIMEN Y GESTIÓN
DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.
RED VIARIA Y ALINEACIONES

ESTADO MODIFICADO

FEBRERO 2017
ESCALA: 1/1.000
PLANO: 3
HOJA: F2

EQUIPO REDACTOR: GAAS GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS

APROBACIÓN INICIAL

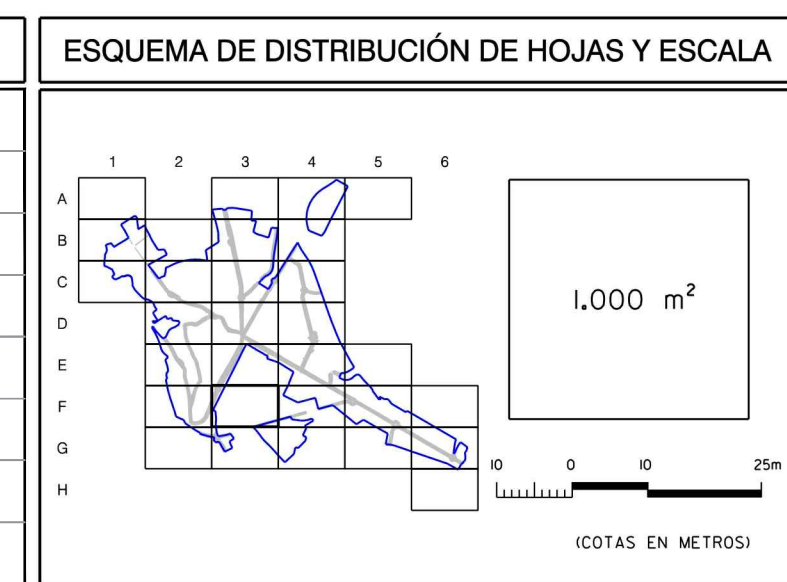


| DELIMITACIONES, ÁMBITOS Y SIMBOLOGÍA | | | |
|--------------------------------------|--|------------|---|
| | LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL | 3.2 | NORMA ZONAL Y GRADO |
| | LÍMITE DE SUELO URBANO | 4 | NÚMERO DE PLANTAS |
| | LÍMITE DE ÁMBITO DE GESTIÓN | | RASANTE |
| | ALINEACIÓN | | COTAS ENTRE ELEMENTOS (m) COTAS DESDE REFERENCIA (m) |
| | LÍMITE DE NORMA ZONAL, CAMBIO DE ALTURA, CAMBIO DE USO O FONDO EDIFICABLE. | | ELEMENTO CATALOGADO Nº |
| | SOPORTALES Y PASAJES | | ENTORNO BIC |
| | | | YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO Nº |
| | | | NUMERACIÓN DE PARCELA FUERA DE ORDENACIÓN (CORRESPONDE CON LISTADO DE MEMORIA VINCULANTE) |
| | | | DELIMITACIÓN DE VÍA PECUARIA |
| | | | CALZADA DE LA PLATA |
| | | | ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO |
| | | | UNIDAD DE ACTUACIÓN |
| | | | UNIDAD DE NORMALIZACIÓN |

| DOTACIONES EXISTENTES | |
|-----------------------|--------------------------|
| | SISTEMA GENERAL |
| | SISTEMA LOCAL |
| | TITULARIDAD PÚBLICA (Pb) |
| | TITULARIDAD PRIVADA (Pv) |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| | RED VIARIA |
| | RED FERROVIARIA |
| | SERVICIOS URBANOS |

| DOTACIONES PENDIENTES DE GESTIÓN | |
|----------------------------------|--------------------------|
| | SISTEMA GENERAL |
| | SISTEMA LOCAL |
| | TITULARIDAD PÚBLICA (Pb) |
| | TITULARIDAD PRIVADA (Pv) |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| | RED VIARIA |
| | ACCIÓN AISLADA |
| | TIPO DE ACCIÓN |
| | LOCALIZACIÓN PLANO |
| | NÚMERO DE ACCIÓN |

| NORMAS ZONALES | |
|----------------|--|
| 1 | EDIFICACION EN CASCO ANTIGUO |
| 2 | EDIFICACION TRADICIONAL ENTRE MEDIANERAS |
| 3 | EDIFICACION EN MANZANA CERRADA |
| 4 | EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO |
| 5 | EDIFICACION EN VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| 6 | EDIFICACION INDUSTRIAL |
| 7 | CENTRO DE TRANSPORTES |
| 8 | COMERCIAL |



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BENAVENTE
MODIFICACIÓN Nº10 CON ORDENACIÓN DETALLADA
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. -F2.1

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, RÉGIMEN Y GESTIÓN
DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.
RED VIARIA Y ALINEACIONES

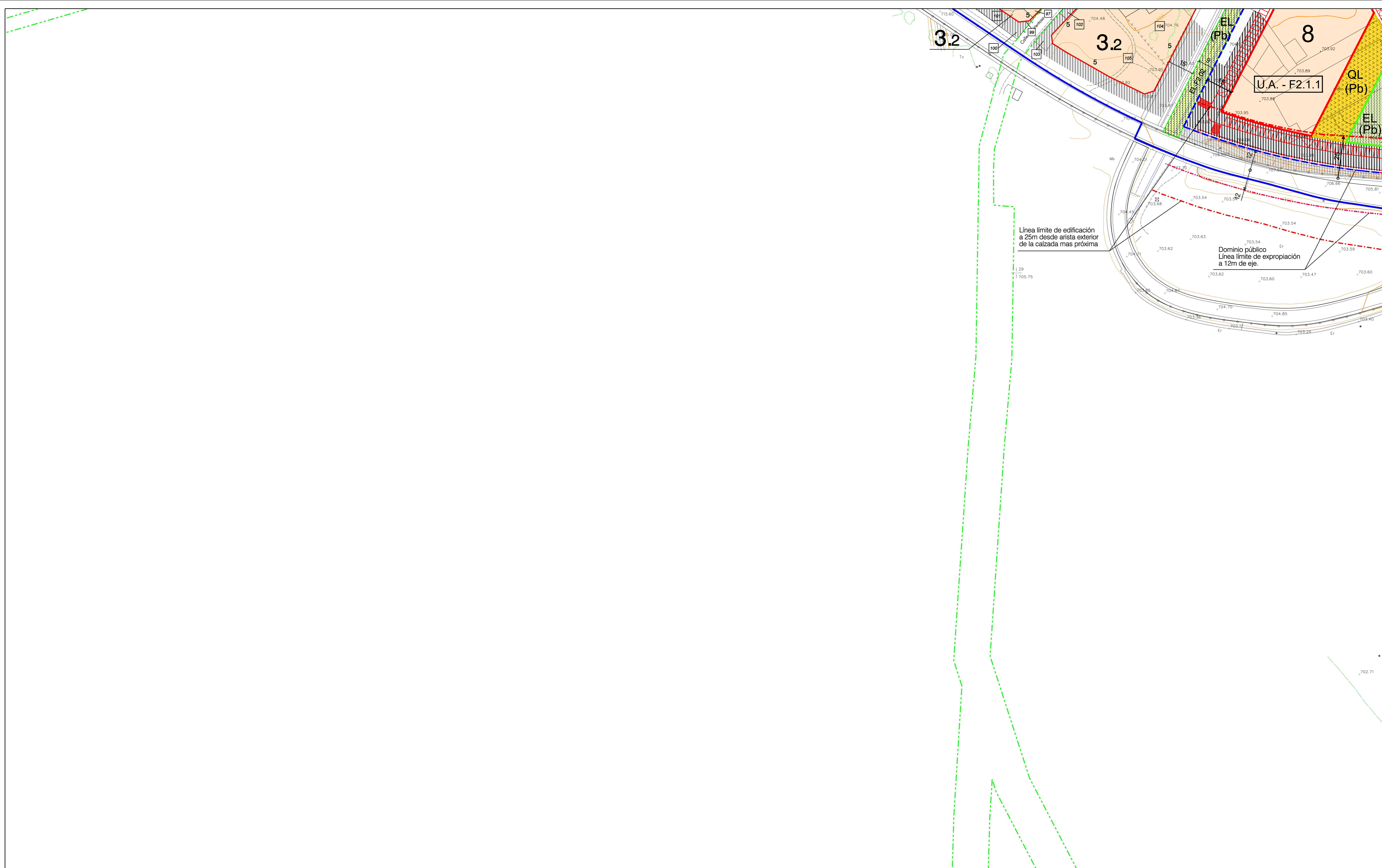
ESTADO MODIFICADO

GAAS
GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS

JULIO CARBAJO
LUIS LÓPEZ

FEBRERO 2017
ESCALA: 1/1.000
PLANO: **3**
HOJA: **F3**

APROBACIÓN INICIAL

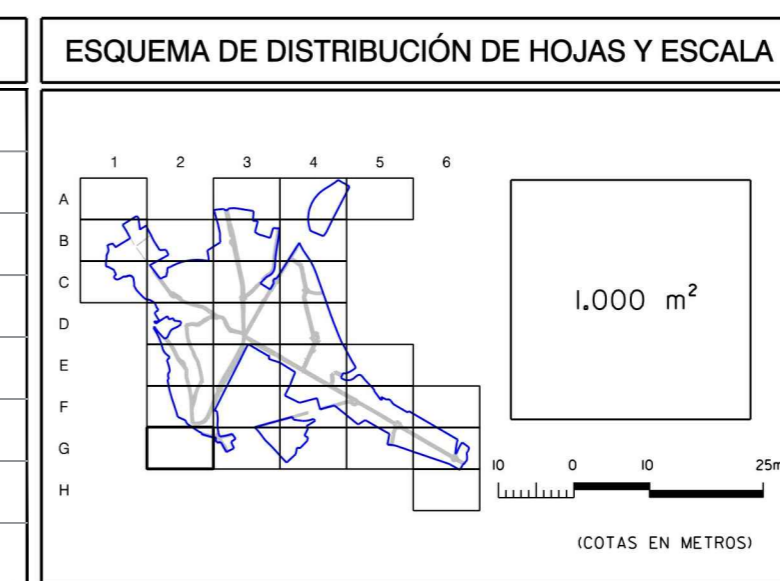


| DELIMITACIONES, ÁMBITOS Y SIMBOLOGÍA | | | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------|--|------------------|---|
| ---+---+--- | LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL | 3.2 | NORMA ZONAL Y GRADO | 60 | NUMERACIÓN DE PARCELA FUERA DE ORDENACIÓN (CORRESPONDE CON LISTADO DE MEMORIA VINCULANTE) |
| — | LÍMITE DE SUELO URBANO | 4 | NÚMERO DE PLANTAS | | |
| —+—+—+—+— | LÍMITE DE ÁMBITO DE GESTIÓN | 52.50 24 24 | RASANTE COTAS ENTRE ELEMENTOS (m) COTAS DESDE REFERENCIA (m) | | DELIMITACIÓN DE VÍA PECUARIA |
| — | ALINEACIÓN | 5 | ELEMENTO CATALOGADO Nº | A.P.R.-nº | ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO |
| — | LÍMITE DE NORMA ZONAL, CAMBIO DE ALTURA, CAMBIO DE USO O FONDO EDIFICABLE. | | ENTORNO BIC | U.A.-nº | UNIDAD DE ACTUACIÓN |
| — | SOPORTALES Y PASAJES | | YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO Nº | U.N.-nº | UNIDAD DE NORMALIZACIÓN |

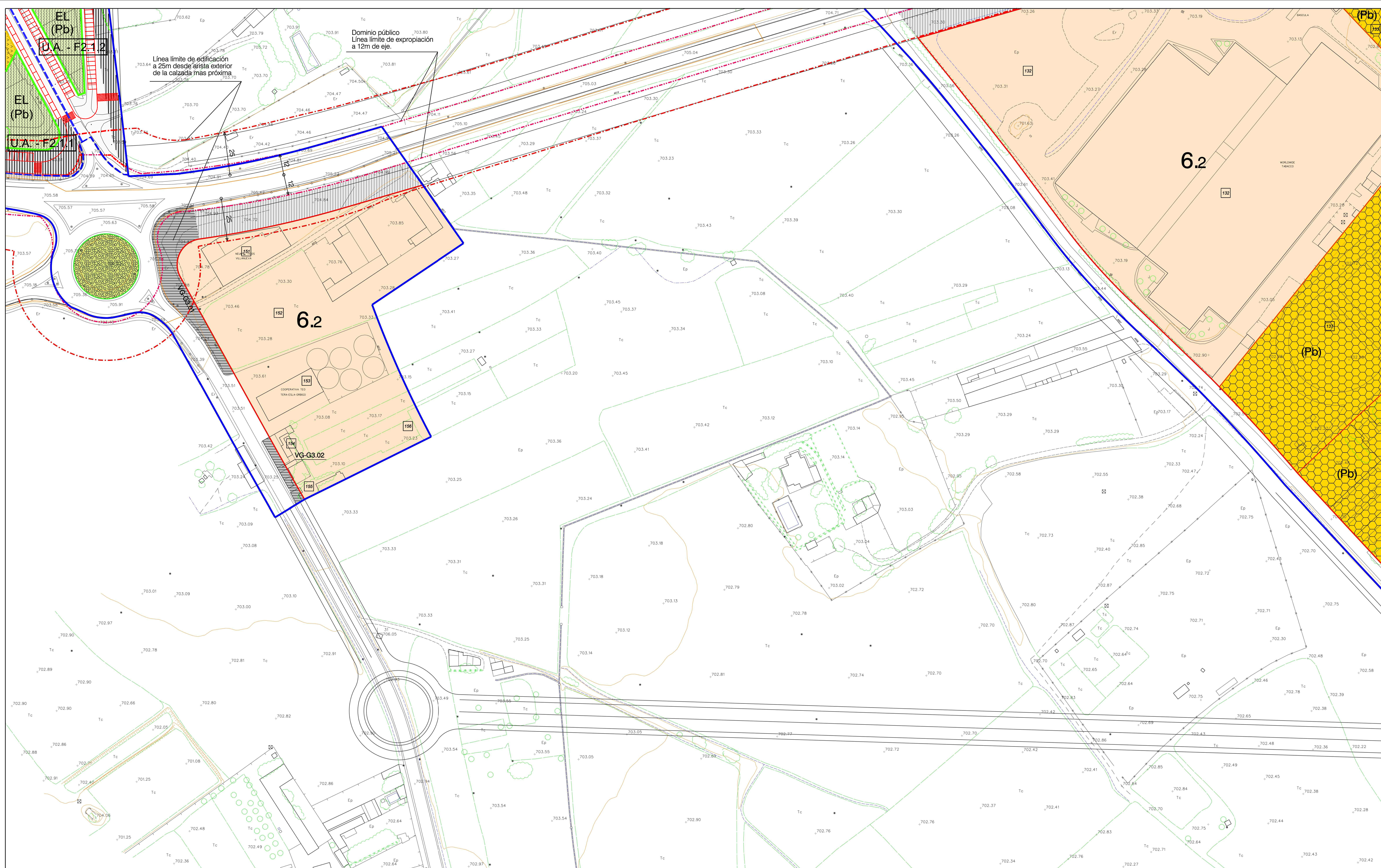
| DOTACIONES EXISTENTES | | |
|-----------------------|---------------|---|
| SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL | TITULARIDAD PÚBLICA (Pd) PRIVADA (Pv) |
| | | ESPACIOS LIBRES |
| | | EQUIPAMIENTOS |
| | | RED VIARIA |
| | | RED FERROVIARIA |
| | | SERVICIOS URBANOS |

| DOTACIONES PENDIENTES DE GESTIÓN | | |
|----------------------------------|--------------------|---|
| SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL | TITULARIDAD PÚBLICA (Pd) PRIVADA (Pv) |
| EG | EL | ESPACIOS LIBRES |
| QG | QL | EQUIPAMIENTOS |
| VG | | RED VIARIA |
| ACCIÓN AISLADA | | |
| TIPO DE ACCIÓN | LOCALIZACIÓN PLANO | |
| | VL - D3 - 01 | |
| | NÚMERO DE ACCIÓN | |

| NORMAS ZONALES | |
|----------------|--|
| 1 | EDIFICACION EN CASCO ANTIGUO |
| 2 | EDIFICACION TRADICIONAL ENTRE MEDIANERAS |
| 3 | EDIFICACION EN MANZANA CERRADA |
| 4 | EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO |
| 5 | EDIFICACION EN VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| 6 | EDIFICACION INDUSTRIAL |
| 7 | CENTRO DE TRANSPORTES |
| 8 | COMERCIAL |



| | | |
|--|--|--|
| | EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE | |
| | MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BENAVENTE MODIFICACIÓN Nº10 CON ORDENACIÓN DETALLADA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. -F2.1 | |
| | CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES | FEBRERO 2017 ESCALA: 1/1.000 PLANOS: |
| ESTADO MODIFICADO | | 3 HOJA G2 |
| EQUIPO REDACTOR G A A S GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS | JULIO CARBAJO LUIS LOPEZ | APROBACIÓN INICIAL |

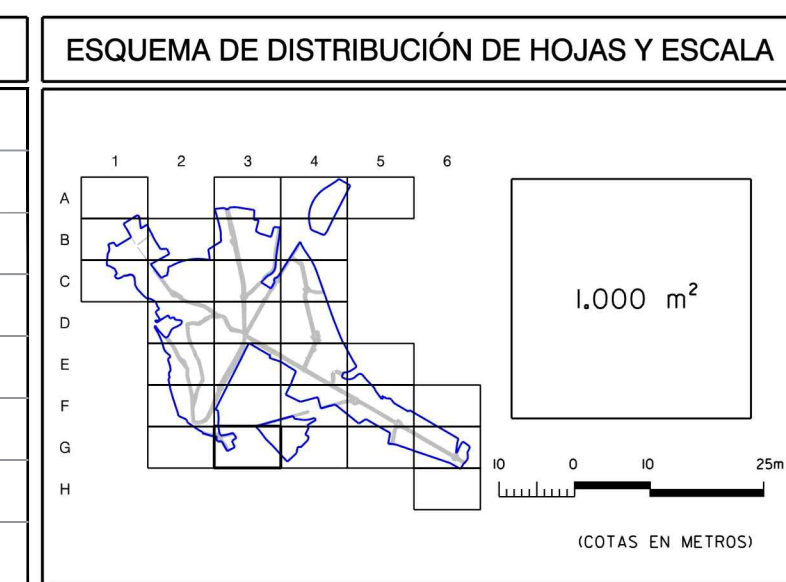


| DELIMITACIONES, ÁMBITOS Y SIMBOLOGÍA | | | |
|--------------------------------------|--|------------|---|
| | LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL | 3.2 | NORMA ZONAL Y GRADO |
| | LÍMITE DE SUELO URBANO | 4 | NÚMERO DE PLANTAS |
| | LÍMITE DE ÁMBITO DE GESTIÓN | | RASANTE |
| | ALINEACIÓN | | COTAS ENTRE ELEMENTOS (m) COTAS DESDE REFERENCIA (m) |
| | LÍMITE DE NORMA ZONAL, CAMBIO DE ALTURA, CAMBIO DE USO O FONDO EDIFICABLE. | | ELEMENTO CATALOGADO Nº |
| | SOPORTALES Y PASAJES | | ENTORNO BIC |
| | | | YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO Nº |
| | | | DELIMITACIÓN DE VÍA PECUARIA |
| | | | CALZADA DE LA PLATA |
| | | | ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO |
| | | | UNIDAD DE ACTUACIÓN |
| | | | UNIDAD DE NORMALIZACIÓN |

| DOTACIONES EXISTENTES | |
|-----------------------|--------------------------|
| | SISTEMA GENERAL |
| | SISTEMA LOCAL |
| | TITULARIDAD PÚBLICA (Pb) |
| | TITULARIDAD PRIVADA (Pv) |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| | RED VIARIA |
| | RED FERROVIARIA |
| | SERVICIOS URBANOS |

| DOTACIONES PENDIENTES DE GESTIÓN | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| | SISTEMA GENERAL |
| | SISTEMA LOCAL |
| | TITULARIDAD PÚBLICA (Pb) |
| | TITULARIDAD PRIVADA (Pv) |
| | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTOS |
| | RED VIARIA |
| ACCIÓN AISLADA | |
| TIPO DE ACCIÓN LOCALIZACIÓN PLANO | |
| VL - 03 - 01 | |
| NÚMERO DE ACCIÓN | |

| NORMAS ZONALES | |
|----------------|--|
| 1 | EDIFICACION EN CASCO ANTIGUO |
| 2 | EDIFICACION TRADICIONAL ENTRE MEDIANERAS |
| 3 | EDIFICACION EN MANZANA CERRADA |
| 4 | EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO |
| 5 | EDIFICACION EN VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| 6 | EDIFICACION INDUSTRIAL |
| 7 | CENTRO DE TRANSPORTES |
| 8 | COMERCIAL |



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BENAVENTE
MODIFICACIÓN Nº10 CON ORDENACIÓN DETALLADA
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. -F2.1**

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, RÉGIMEN Y GESTIÓN
DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.
RED VIARIA Y ALINEACIONES

ESTADO MODIFICADO

FEBRERO 2017
ESCALA: 1/1.000
PLANO: **3**
HOJA: **G3**

G A A S
GRUPO ARQUITECTOS ASOCIADOS

JULIO CARBAJO
LUIS LOPEZ

APROBACIÓN INICIAL