



Ayuntamiento de  
Benavente



# PROYECTO DE REPARCELACIÓN S-10N POLÍGONO INDUSTRIAL 'PUERTA DEL NOROESTE' - BENAVENTE (ZAMORA).

## MEMORIA

Luis Fco. Plaza Beltrán

Helena Sánchez-Reyes Mas

NOVIEMBRE 2024- APROBACION DEFINITIVA-RECTIFICACION ERRORES



## INDICE

### MEMORIA

#### 1. INTRODUCCIÓN.

##### 1.1 OBJETO DEL PROYECTO. ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN

###### 1.1.1 ANTECEDENTES.

###### 1.1.2 TRAMITACION DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

###### 1.1.3 MODIFICACIONES RESPECTO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN OBJETO DE APROBACIÓN INICIAL

##### 1.2 ÁMBITO DEL PROYECTO DE ACTUACION.

##### 1.3 ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR IND. S10

##### 1.4 MARCO NORMATIVO

##### 1.5 AUTOR DEL ENCARGO

##### 1.6 EQUIPO REDACTOR.

#### 2. DETERMINACIONES GENERALES-

##### 2.1 SISTEMA DE ACTUACION

##### 2.2 URBANIZADOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION

##### 2.3 RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL, PROPIETARIOS DE LAS FINCAS AFECTADAS Y SUPERFICIES ADOPTADAS

###### 2.3.1 RELACION DE FINCAS APORTADAS

###### 2.3.2 RELACIÓN PROPIETARIOS

##### 2.4 DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN.

##### 2.5 GARANTÍA DE URBANIZACION

##### 2.6 PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

##### 2.7 COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS.

#### 3. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN

- 3.1 DETERMINACION DE LOS TERRENOS QUE HAN DE SER OBJETO DE CESIÓN
- 3.2 DEFINICIÓN DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.
- 3.3 DECISIÓN DE LOS PROPIETARIOS SOBRE LA PARTICIPACION EN LA GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN
- 3.4 VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
- 3.5 COMPENSACIONES E INDEMNIZACIONES QUE RESULTAN DE LA REPARCELACION
- 3.6 DERECHO DE LOS PROPIETARIOS QUE PARTICIPAN EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.
- 3.7 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL
- 3.8 CUENTA DE LIQUIDACION INDIVIDUAL
- 3.9 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

**ANEXO Nº 1. FICHAS INDIVIDUALES FINCAS DE ORIGEN**

**ANEXO Nº 2. CERTIFICACION REGISTRAL.**

**ANEXO Nº 3. FINCAS DE RESULTADO.**

**ANEXO Nº 4. PLANOS.**

**01.- Plano 01: PLANOS GENERALES SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.**

**02.- Plano 02 (Hoja 1 de 1): PLANOS GENERALES TOPOGRAFÍA ACTUAL.**

**03.1.- Plano 03.1 (Hoja 1 de 1): PLANOS GENERALES CATASTRO**

**03.2.- Plano 03.2 (Hoja 1 de 1): PLANOS GENERALES TABLA COORDENADAS CATASTRO.**

**04.0.- Plano 04 (Hoja 0 de 3): PLANOS GENERALES. ORDENACIÓN. (ESCALA 1 / 2.500)**

04.1 Plano 04 (Hoja 1 de 3): Planos Generales. Ordenación

04.2 Plano 04 (Hoja 2 de 3): Plano Generales Ordenación

04.3 Plano 04 (Hoja 3 de 3): Planos Generales Ordenación

**05.0.- Plano 05 (Hoja 0 de 3): PLANOS GENERALES. FINCAS DE ORIGEN.**

**06.0.- Plano 06 (Hoja 0 de 8): PLANOS GENERALES. PLANO VALORACION. PARCELAS RESULTANTES**

06.1: Plano 06 (Hoja 1 de 8): Planos Generales. Plano de Valoración de Parcelas Resultantes

06.2: Plano 06 (Hoja 2 de 8): Planos Generales. Plano de Valoración de Parcelas Resultantes

06.3: Plano 06 (Hoja 3 de 8): Planos Generales. Plano de Valoración de Parcelas Resultantes

06.4: Plano 06 (Hoja 4 de 8): Planos Generales. Plano de Valoración de Parcelas Resultantes

06.5: Plano 06 (Hoja 5 de 8): Planos Generales. Plano de Valoración de Parcelas Resultantes

06.6: Plano 06 (Hoja 6 de 8): Planos Generales. Plano de Valoración de Parcelas Resultantes

06.7: Plano 06 (Hoja 7 de 8): Planos Generales. Plano de Valoración de Parcelas Resultantes

06.8: Plano 06 (Hoja 8 de 8): Planos Generales. Plano de Valoración de Parcelas Resultantes

**07.0 PLANO DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

07.1: Plano 07 (Hoja 1 de 8): Planos Generales. Plano de Adjudicación de Parcelas Resultantes.

07.2: Plano 07 (Hoja 2 de 8): Planos Generales. Plano de Adjudicación de Parcelas Resultantes.

07.3: Plano 07 (Hoja 3 de 8): Planos Generales. Plano de Adjudicación de Parcelas Resultantes

07.4: Plano 07 (Hoja 4 de 8): Planos Generales. Plano de Adjudicación de Parcelas Resultantes

07.5: Plano 07 (Hoja 5 de 8): Planos Generales. Plano de Adjudicación de Parcelas Resultantes  
07.6: Plano 07 (Hoja 6 de 8): Planos Generales. Plano de Adjudicación de Parcelas Resultantes  
07.7: Plano 07 (Hoja 7 de 8): Planos Generales. Plano de Adjudicación de Parcelas Resultantes  
07.8: Plano 07 (Hoja 8 de 8): Planos Generales. Plano de Adjudicación de Parcelas Resultantes

**08.0.- Plano 08 (Hoja 0 de 8): PLANOS GENERALES. SUPERPOSICIÓN**

08.1: Plano 08 (Hoja 1 de 8): Planos Generales. Superposición.  
08.2: Plano 08 (Hoja 2 de 8): Planos Generales. Superposición.  
08.3: Plano 08 (Hoja 3 de 8): Planos Generales. Superposición.  
08.4: Plano 08 (Hoja 4 de 8): Planos Generales. Superposición.  
08.5: Plano 08 (Hoja 5 de 8): Planos Generales. Superposición.  
08.6: Plano 08 (Hoja 6 de 8): Planos Generales. Superposición.  
08.7: Plano 08 (Hoja 7 de 8): Planos Generales. Superposición.  
08.8: Plano 08 (Hoja 8 de 8): Planos Generales. Superposición

**ANEXO Nº 5. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.**



---

## 1 INTRODUCCIÓN.

---

### 1.1 OBJETO DEL PROYECTO.

#### 1.1.1 ANTECEDENTES.

En octubre de 2018, por encargo del CTLB (Centro de Transportes y Logística de Benavente) se redactó un Estudio de Viabilidad de la Ampliación del CTL Benavente en el que se ponía en duda la viabilidad de la gestión urbanística de la ordenación entonces vigente, por existir un exceso de cargas urbanísticas y establecer unas fases difíciles de gestionar.

A la vista del resultado de dicho Estudio de Viabilidad, el Ayuntamiento de Benavente en sesión de la Junta de Gobierno Local de 5 de diciembre de 2018 acordó aprobar inicialmente la derogación del Plan Parcial del Suelo Urbanizable denominado Benavente III que comprendía la Ordenación Detallada de los sectores S-10IN y S-11IN; y tomar la iniciativa para para comenzar nuevamente con el procedimiento de transformación del suelo con las directrices concluidas en el Estudio de Viabilidad de ARUP.

Ante los nuevos tiempos, el Ayuntamiento ha apostado por renovar la oferta industrial capaz de impulsar a Benavente como enclave logístico y centro comarcal de envergadura beneficiado por la localización estratégica y las excelentes comunicaciones que presenta. A su vez, la puesta a disposición de suelo servirá de reclamo para la implantación de empresas de mayor envergadura y evitando así su desplazamiento a otros puntos de la Comunidad de Castilla y León o de otras Comunidades.

El desarrollo socioeconómico que esto supone para Benavente lleva al Ayuntamiento a favorecer y promover la ampliación de dicha oferta industrial logística, por lo que actuación se considera a todos los efectos de interés municipal.

Conforme a lo anterior, con fecha 25 de noviembre de 2019 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento acordó aprobar inicialmente el expediente de MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR S-10 IN 'PUERTA DEL NOROESTE' redactado por UXAMA.

Por ORDEN FYM/516/2020, de 12 de junio, se formuló el informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana y ordenación detallada del Sector S-10IN «Puerta del Noroeste», de Benavente (Zamora), publicada en el BOCyL el día 25 de junio de 2020.

Finalmente, mediante acuerdo 15 de diciembre de 2020, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora, (BOCyL 11 de febrero de 2021) se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de

Benavente (Zamora), relativa a los sectores industriales S-10 IN y S-11 IN, estableciendo la ordenación detallada completa del sector S 10-IN «Puerta del Noroeste de Benavente», promovida por el Ayuntamiento. Expte.: 102/20 UR-PL-AD.

En el artículo 9 del documento de Normativa Urbanística de la citada modificación establece que, puesto que es el Ayuntamiento quien lidera la iniciativa del proceso de transformación del suelo, se propone el sistema de COOPERACIÓN, si bien se podrá acordar el cambio de sistema para etapas posteriores si la iniciativa privada cumple con las condiciones para desarrollar las actuaciones por el sistema de COMPENSACIÓN

Puesto que el instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada del sector no delimita unidades de actuación distintas, se entiende que la Unidad de Actuación coincide con el Sector.

### 1.1.2 TRAMITACION DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 250.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para la elaboración del proyecto de actuación el Ayuntamiento de Benavente solicitó certificación de dominio y cargas de las fincas incluida en la unidad de Actuación, habiéndose hecho constar sobre las mismas con fecha 2 de noviembre de 2021, mediante la correspondiente nota marginal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del RD 1093/1997, la iniciación de los trámites para redactar el presente Proyecto de Actuación.

Con fecha 3 de noviembre de 2022 se presentó para su aprobación inicial del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación S-10 Polígono industrial Puerta del Noroeste, mediante el cual se programa técnica y económicamente la ejecución de la actuación integrada UA del sector 10 en la que de acuerdo a la ordenación aprobada está prevista la implantación polígono industrial, determinando el reparto de beneficios y cargas, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de Enero)

Este Proyecto de Actuación **establece**:

- Determinaciones generales definidas en el artículo 241 del RUCyL.
- Determinaciones completas sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.
- Determinaciones completas sobre urbanización, comprendidas en el proyecto de urbanización redactado al efecto.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de mayo de 2023 se aprobó inicialmente el Proyecto de actuación sector S-10-IN «Puerta del Noroeste», con determinaciones completas de Urbanización y Reparcelación, mediante sistema de Cooperación, redactado por Uxama Ingeniería y Arquitectura, S.L. y del que es promotor



el Ayuntamiento de Benavente, acordándose la apertura del trámite de información pública por plazo de **un mes**.

Asimismo, en dicho acuerdo de esa misma Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 26 de mayo de 2023, se acordó aprobar inicialmente el Proyecto de expropiación del sector S-10-IN «Puerta del Noroeste», actuaciones complementarias del Proyecto de Actuación, (Anexo V del Proyecto de Reparcelación), mediante procedimiento de tasación conjunta, que incorpora la relación de propietarios, bienes y derechos afectados contenida en el proyecto elaborado por Omicron Amepro, S.A., siendo promotor el Excmo. Ayuntamiento de Benavente.

Dichos acuerdos se han publicado en el BOCyL de 16 de junio de 2023.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 251.3.a) del Reglamento de urbanismo de Castilla y León y lo dispuesto en el artículo 7.11 del Reglamento de Inscripción de actos de naturaleza urbanística, el acuerdo de aprobación inicial y de apertura del periodo de información pública se ha notificado a los propietarios y titulares de derechos que constan en el Registro de la Propiedad, así como al resto de propietarios de fincas u titulares de cargas y gravámenes afectados por la equidistribución.

La notificación a los propietarios a los que no se pudo notificar personalmente se ha efectuado por edictos, mediante anuncios insertos en el BOE con fecha 17 de junio de 2023, 22 de junio, 15 de julio y 17 de agosto de 2023.

En el caso de Doña Valeriana Santos Santos (copropietaria de la parcela A18), estando ésta en paradero desconocido el 4 de octubre de 2023 se ha dado traslado a la fiscalía de conformidad a lo dispuesto en el artículo 10 del RD 1093/1997, que ha acusado recibo el 19 de octubre de 2023

Dentro del periodo de información pública se han formulado alegaciones, los siguientes interesados.

Expediente Proyecto de Actuación 2023/32/S180009

	INTERESADO	FINCA	ASUNTO	FECHA
01	MARIA MILAGROS GARCIA GARCIA	A22	PROPIEDAD	06/07/2023

Expediente Proyecto de Expropiación 2023/1/S070302

Nº	INTERESADO	FINCA	ALEGACIONES	FECHA
01	ISABEL ESPERANZA IGLESIAS GONZALEZ	A32	VALOR DE LA FINCA	19/06/2023
02	BENJAMIN ROBLEDINOS COLINO	A30	MEDICION Y VALORACION	29/06/2023
03	ANA MARIA DOMINGUEZ BLANCO	A10-A51	VALORACION	10/07/2023
04	ASCENSION DOMIGUEZ BLANCO	A24, A33, A34, A35 A36	VALORACION	10/07/2023
05	IGNACIO DE LA HUERGA Y MAS	A15	VALORACION	10/07/2023
06	ANGELA PAINO ALONSO y otro	A18	VALORACION	10/07/2023
07	LOURDES PRIETO MAYOR	A16	VALORACION	11/07/2023

Nº	INTERESADO	FINCA	ALEGACIONES	FECHA
08	JOSE MARIA HUERGA GONZALEZ	A7	MEDICION	11/07/2023
09	LOURDES PRIETO MAYOR	A16	VALORACION	12/07/2023
10	ASCENSION GONZALEZ GONZALEZ	A7	SUPERFICIE	14/07/2023
11	MANUELA HUERGA GONZALEZ	A7	SUPERFICIE	14/07/2023
12	FIDELA GONZALEZ MADRID	A38	PROPIEDAD	14/07/2023
13	BERNARDO HUERGA GONZALEZ	A7	VALORACION	17/07/2023
14	ASCENSION DOMINGUEZ BLANCO Y +	A26	VALORACION	18/07/2023
15	EUSEBIO GARCIA SANTOS	A15/A21	VALORACION Y ERROR EN LA PARCELA	20/07/2023
16	AVELINA NUEVO CRESPO/ MARIA ROSA NUEVO CRESPO	A4	VALORACION	10/07/2023
17	ALEJANDRO SANTOS SANTOS	A48	PROPIEDAD	26/07/2023

Las referidas alegaciones son contestadas motivadamente por el Ayuntamiento.

En cuanto a la alegación formulada por D. Eusebio García Santos en relación a un error a la hora de consignar la finca de la que manifiesta es arrendatario, que es la A21 y no la A15 como por error se indicó en el proyecto de actuación aprobado inicialmente

En todo caso, El Sr. García Santos:

- No ha acreditado ser titular de ningún contrato de arrendamiento sobre la finca A21.

- Únicamente consta en el expediente copia de las hojas de solicitud única de los años 2021, 2011 y 2001, que no justifica el pago de la PAC sino solo su solicitud. En cualquier caso, ello justificaría una situación posesoria, y un derecho económico que debe reflejarse en el documento de aprobación definitiva, pero que no requiere una valoración independiente el proyecto de expropiación, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley de Expropiación Forzosa.

-En el seno de la tramitación del proyecto de expropiación se le ha requerido que aporte documentación justificativa de que ha ejecutado el drenaje a que hace referencia en el escrito, sus dimensiones y trazado, manifestando únicamente que: *“Carece de facturas de obras porque es agricultor en régimen de estimación objetiva de bases tributarias y no tienen el deber de conservar facturas ni llevar contabilidad”*, y las valora en 950 € aproximadamente sin ninguna justificación.

Además, antes de la aprobación definitiva del proyecto de actuación se ha notificado la transmisión de la parcela de aportación 47 (registral 6489 de San Cristóbal de Entreviñas) por fallecimiento de su titular, así como la inscripción en el registro de la referida transmisión, por lo que se ha procedido a actualizar los datos de titularidad de la parcela.

### **1.1.3 MODIFICACIONES RESPECTO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN OBJETO DE APROBACION INICIAL.**

Consecuencia de las anteriores alegaciones y de la revisión del documento objeto de aprobación inicial, en el presente documento se han introducido los siguientes cambios:

- Se ha reflejado tanto en los cuadros relativos a la titularidad de las parcelas como en las fichas de origen y de resultado la transmisión de la parcela A47 (registral 6489 de San Cristóbal de Entreviñas) que ya consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Se han corregido los datos del derecho que el Sr. García Santos manifiesta ostentar sobre la finca de origen A21, que por error se habían hecho constar en la parcela A15.

Además, analizada la documentación aportada al expediente se ha rectificado la naturaleza de los derechos que ostenta sobre el Sr. García Santos sobre la parcela, que serán reflejados en el expediente de expropiación, y así se ha hecho constar en los apartados 2.3.2 y 3.2 de esta memoria.

- En esos mismos apartados 2.3.2 y 3.2 se ha justificado porque no se indemniza el arrendamiento de la parcela A47, que se encuentra extinguido por transcurso del plazo de vigencia pactado.
- Se han hecho constar las notificaciones efectuadas al Ministerio Fiscal en relación de los propietarios en paradero desconocido; y las parcelas respecto a las que no ha sido posible determinar quien es el titular y cuyos derechos indemnizatorios se asignan a la administración actuante con carácter fiduciario. (apartado 2.3.2 “Relación de propietarios de las fincas incluidas en la unidad de actuación (artº 241.d RUCyL)”)
- Se ha hecho contestar la contestación de la Dirección Técnica de la Confederación Hidrográfica del Duero ya ha emitido informe en el que manifiesta que las parcelas 9047 y 5693 del polígono 501 de Benavente son innecesarias permanentemente para la explotación de la Zona Regable del Canal del Esla, y ha iniciado expediente de inscripción registral de ambas parcelas mediante remisión al Registro de la Propiedad de Benavente de las certificaciones de dominio.

Y asimismo la posibilidad comunicada por el Ministerio de Transición Ecológica de proceder a la enajenación del aprovechamiento que les corresponde en la forma prevista en el artículo 137.1 a) de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

- Se ha completado el apartado 2.4 de información reflejando unos árboles frutales y pozo que existen en la parcela A25, tal y como se recoge en el proyecto de expropiación anexo.
- En el apartado 3.5.1 indemnización por derribo de construcciones, plantaciones, vallados y usos disconformes con el planeamiento, se han actualizado los datos de las indemnizaciones conforme a los cambios del proyecto de expropiación consecuencia de las alegaciones formuladas durante el periodo de información pública.

Además, se ha reflejado la existencia el pozo y árboles existentes en la parcela A 25 y cuya indemnización es un gasto de urbanización.

- Se ha ajustado la cuenta de liquidación provisional, reflejando el presupuesto del Proyecto de Urbanización y los datos del Proyecto de Expropiación tras el periodo de exposición pública.

Asimismo, se han detallado los gastos satisfechos por el Ayuntamiento hasta la fecha y ajustado las estimaciones de los gastos pendientes.

Este ajuste ha supuesto modificar a su vez la estimación de gastos de urbanización que corresponde a cada parcela en aplicación de su porcentaje de participación, la cuenta de liquidación individual de los propietarios que participan y la indemnización de aquellos propietarios que no pueden participar por no alcanzar el 25% del aprovechamiento correspondiente a la parcela mínima.

No se ha modificado la cuota de canje utilizada para estimar el pago en especie de las obras de urbanización, por tratarse de una cifra provisional, y considerarse necesario que quede una reserva para sufragar posibles desajustes entre los gastos previstos y los reales.

Por este motivo, se considera conveniente mantener el cálculo efectuado en el proyecto objeto de aprobación inicial, cuya cuenta de liquidación provisional se aproxima más a la prevista en la ordenación detallada del Sector S10IN Puerta del Noroeste, con el fin de cubrir esa reserva al amparo de lo dispuesto en el artículo 267 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Si existiera alguna diferencia se valorará y liquidará a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, una vez ejecutada la actuación urbanística.

En cualquier caso, las diferencias derivadas de los ajustes en la cuenta de liquidación provisional no son sustanciales, y apenas alcanzan un 5% de su importe.

Tal y como se infiere del resumen de los cambios llevados a cabo, ninguno puede ser considerado sustancial, ya que son meras correcciones de errores, y pequeños

ajustes numéricos, que no afectan a sus elementos esenciales de la reparcelación que se efectúa.

Como consecuencia, de la validación catastral de las parcelas resultantes del proyecto de actuación y su superposición sobre la cartografía se han detectado errores materiales y aritméticos a la hora de georreferenciar y consignar la superficie de las fincas de resultado destinadas a Espacios Libres, que es preciso corregir.

Dicho error no implica alteración alguna en el contenido del Proyecto de Actuación ya que no implica ningún tipo de modificación en el aprovechamiento lucrativo de las parcelas y se mantiene la superficie total destinada a Espacios Libres Públicos, produciendo mínimos ajustes en las cantidades consignadas como superficie de las parcelas de espacios libres y en la parcela de reserva de viario RV2, que se detallan a continuación:

PARCELA	SUPERFICIES FICHAS	SUPERFICIE SEGÚN VALIDACION GRÁFICA (GML)
<b>RV2</b>	24.058	24.057,54
<b>EL1</b>	8.138	8.173
<b>EL2</b>	41.710,54	41.388
<b>EL3</b>	18.349	18.576
<b>EL4</b>	14.148	14.154
<b>EL5</b>	11.218	11.273

Por otra parte, respecto a la finca de aportación A60 que era la catastral 9048, el Catastro ha procedido a agruparla con la finca catastral 9136, que está incluida en el proyecto de reparcelación como finca de aportación A65, de modo que actualmente ambas fincas de aportación forman parte actualmente de la misma finca catastral con referencia 49023A501091360000KI, lo que se procede a aclarar.

Asimismo, la porción de terreno que se describe como finca de aportación A69, y que corresponde a los sistemas generales adscritos al sector, está integrada no sólo por parte de la finca 49023A501091170000KY, sino también por parte de la catastral 49023A501091300000KM, que también es propiedad del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, a quien se ha dado oportuno traslado del proyecto de Actuación.

Sobre los terrenos correspondientes a dichas fincas está prevista la construcción de la rotonda que constituye la parcela resultante VF ADS que se recibe por sustitución de ambas parcelas la Finca Resultante VG que se adjudica con carácter demanial y por sustitución al propio Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

Por tanto, se procede a corregir el error material cometido al omitir esta segunda referencia catastral que corresponde a la parcela aportada A69

## 1.2 ÁMBITO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El presente Proyecto de actuación tiene por objeto la Única Unidad de actuación que integra el Sector S10 IND del PGOU de Benavente (Zamora)

El ámbito se encuentra dentro del Término Municipal de Benavente al Este de la autovía A-6. Los terrenos destinados a la implantación del polígono logístico "PUERTA DEL NOROESTE" están definidos en el PGOU como Sector S-10.

Según el Plan General de Ordenación Urbana tiene con una superficie total (incluyendo los sistemas generales) de 594.880 m<sup>2</sup>, sin embargo, según medición topográfica llevada a cabo para la redacción del presente Proyecto de Actuación la medición real del ámbito es de **595.215,54 metros cuadrados**.

Además, dentro del ámbito tal y como se justifica en el apartado 3.2 de la presente memoria existen bienes de dominio público para los cuales el planeamiento mantiene vigente el uso que motivó su afectación, motivo por el que no deben verse afectados por la gestión urbanística.

Por esta razón, la superficie de los terrenos integrantes de la unidad de actuación afectada por la gestión urbanística asciende a **579.838,58** metros cuadrados, del total de 595.215,54 metros cuadrados que componen el sector.

Se trata de un pequeño ajuste exigido por la realidad de los terrenos, e inferior al 5% de la superficie del sector, por lo que se puede llevar a cabo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 240.3b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y que se traduce a su vez en un pequeño ajuste en el aprovechamiento medio del sector, que se lleva a cabo al amparo del artículo 42.c de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

La delimitación detallada es la siguiente:

### SECTOR 10

- ♣ Norte: Limite del término municipal de San Cristóbal de Entreviñas.
- ♣ Sur Línea de dominio público del lado norte del enlace de carreteras entre la autovía A-6 y la N-630 a León.
- ♣ Este: Línea de dominio público de la N-630 a León.

♣ Oeste: Línea de dominio público de la autovía A-6.

### 1.3. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR IND S10

Como se ha señalado, el presente Proyecto de Actuación se elabora para la gestión urbanística sector S10 de suelo urbanizable, conforme a la ordenación detallada contenida en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente (Zamora), relativa a los sectores industriales S-10 IN y S-11 IN que establece la ordenación detallada completa del sector S 10-IN «Puerta del Noroeste de Benavente».

De la referida Modificación Puntual del PGOU resultan los siguientes parámetros básicos de ordenación:

Fichas S-10 y S-11 Estado modificado :

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
DENOMINACIÓN:	PUERTADEL NOROESTE S-10 IN
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	1 Hoja nº:1
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
PLAZO PARA SU APROBACIÓN:	8 años
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	—
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	—
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (S <sub>u</sub> +S <sub>g</sub> +S <sub>t</sub> +S <sub>g</sub> ):	594.880 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S <sub>u</sub> ):	570.630 m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:</b>	
USO PREDOMINANTE:	industrial
USOS PROHIBIDOS:	residencial
USOS COMPATIBLES:	resto
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (S <sub>g</sub> ):	
<b>Viarío</b>	18.570 m <sup>2</sup>
<b>Equipamiento</b>	m <sup>2</sup>
<b>Espacios libres</b>	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	18.570 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (S <sub>g</sub> E):	— m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (S <sub>g</sub> A):	5.680 m <sup>2</sup>
INTENSIDAD DEL USO CARACTERÍSTICO MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SISTEMAS GENERALES:	5.000 m <sup>2</sup> /ha
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:	285.680m <sup>2</sup>
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO PREDOMINANTE:	Industria logística y productiva
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO:	90% logística;10% resto

#### OBSERVACIONES:

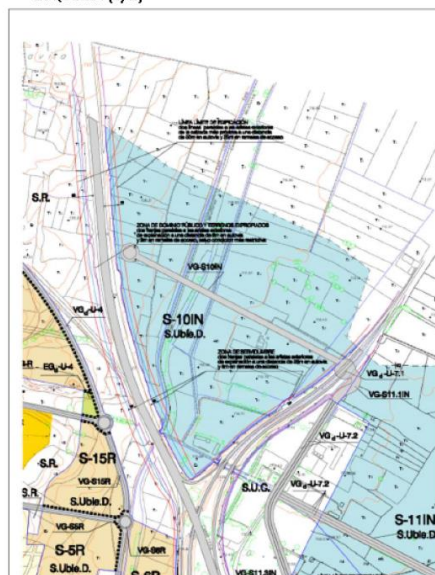
Los propietarios del sector deberán correr con los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento de desarrollo.

El previsto viario estructurante definido para el sector (VG-S10IN) marcará la pauta del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del mismo. La solución de la conexión del viario estructurante con la N630 en glorieta estará en función de la propuesta final del Proyecto de Adecuación de la Demarcación para la Reforma y Conservación del Corredor Noroeste y de las prescripciones de dicho organismo.

Con el fin de atemperar la transición del sector hacia el suelo rústico colindante por el norte (TM), los espacios libres de cesión se concentrarán en una banda de protección dispuesta a lo largo del encuentro entre las dos clases de suelo.

Se tendrán en cuenta las servidumbres de carreteras, A6 y N630 en el Plan Parcial y, en particular, la línea de edificación.

#### EsQUEMA (s/E)



## **1.4 MARCO NORMATIVO.**

Al presente documento les es de aplicación:

### **1.4.1 Plan General de Ordenación Urbana**

La delimitación del ámbito de la unidad de actuación del S10 IN y su ordenación detallada se contiene en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Benavente (Zamora), relativa a la ficha de los sectores industriales S-10 IN y S-11 IN y establecimiento de la ordenación detallada completa del sector S 10-IN «Puerta del Noroeste de Benavente», promovida por el Ayuntamiento.

### **1.4.2 Normativa Autonómica.**

El presente Proyecto se redacta de acuerdo con la legislación urbanística autonómica vigente a fecha de redacción de este documento:

- Ley 5/1999, de 8 de abril de 1.999, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) redacción dada por 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.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCYL), redacción introducida por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre.

### **1.4.3 Normativa Estatal.**

El contenido del Proyecto de Actuación da cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística” (RD 1093/1997).

## **1.5 AUTOR DEL ENCARGO**

El presente PROYECTO DE ACTUACIÓN (PA) se redacta por encargo del Ayuntamiento de Benavente

## **1.6 EQUIPO TÉCNICO REDACTOR**

El equipo pluridisciplinar adjudicatario y autor del documento es UXAMA Ingeniería y Arquitectura, S.L.P. Unipersonal, con C.I.F. B-82230152, y domicilio en Calle Don Ramón de la Cruz 109, Madrid (Madrid).





Al frente del equipo se encuentra dirigido por el Técnico D. Luis Plaza Beltrán, ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado nº 12.830 e interviene como asesor Jurídico Doña Helena Sanchez-Reyes Mas, colegiado nº 2.841 del ICAVA.

## 2 DETERMINACIONES GENERALES

### 2.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 241. a) del RUCyL, y en los artículos 74, 78 y siguientes de la LUCyL se formula el presente Proyecto de Actuación que se desarrollará mediante gestión pública, optando por el **SISTEMA DE COOPERACIÓN**.

### 2.2 URBANIZADOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Tal y como regula el artículo 264 del RUCyL en el sistema de cooperación y en el caso que nos ocupa actúa como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación.

El Ayuntamiento en su calidad de urbanizador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 235 del RUCyL, con las especialidades previstas en los artículos 264 y siguientes:

- a) Asume las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, y en particular en el Proyecto de Actuación.
- b) Elaborar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando el Proyecto de Actuación no incluya todas las determinaciones sobre reparcelación y urbanización.
- c) Ejecutar la actuación, previa aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Actuación y en su caso de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- e) Responder de los daños causados por la ejecución de la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, o de instrucciones escritas del Ayuntamiento.

Por otra parte, corresponde a los propietarios de la Unidad de Actuación aportar los terrenos que integran la misma y financiar la actuación financiar los gastos de urbanización previstos en el Proyecto de Actuación y, en su caso, en el Proyecto de Urbanización.

## 2.3 RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL, PROPIETARIOS DE LAS FINCAS AFECTADAS Y SUPERFICIES ADOPTADAS.

### 2.3.1 Relación de fincas aportadas:

Las fincas de origen incluidas en la Unidad de Actuación son las siguientes:

Nº	FINCA REGISTRAL	CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO.	REFERENCIA CATASTRAL	SUP.REGISTRAL /TITULO	SUP. CATASTRAL	MEDICIÓN REAL
A1	32119	49002001828743	49023A501050210000KF	7.085,00	7.088,00	6.810,97
A2	6680	49002000107061	49023A501050220000KM	7.530,00	7.530,00	7.201,42
A3	32120	49002001828750	49023 A501050230000KO	6.877,00	6.877,00	6.551,50
A4	NO INSCRITA		49023 A501050240000KK	10.000,00	7.297,00	6.965,49
A5	NO INSCRITA		49023A501050250000KR	6.423,00	5.719,00	5.457,24
A6	32102	49002000759130	49023A501050260000KD	15.408,00	12.026,00	11.726,09
A7	4043	49012000061522	49023 A501150270000KA	pp28281	7.841,00	6.525,63
A8	21633	49002000108198	49023 A501150280000KB		687,00	461,72
A9	6816	49002001238801	49023A501150290000KY		228,00	41,14
A10	23355	49002001561787	49023A501050380000KW 49023A501050420000KA 49023 A501050430000KB	21.682,00	17.394,00 1.601,00 2.590,00	21.585,46
A11	NO CONSTA		49023 A501050300000KX		2.294,00	2.307,05
A12	32316	49002000756412	49023A501050310000KI	4.780,00	4.012,00	3.853,88
A13	NO INSCRITA		49023 A501050320000KJ		2.359,00	2.359,10
A14	NO INSCRITA		49023A501050330000KE		3.905,00	3.864,77
A15	5039	49002000095177	49023A501050340000KS 49023 A501050520000KT 49023 A501050550000KO	34.034,00	5.292,74 11.828,57 11.570,94	28.692,25
A16	11498	49002000149924	49023A501050350000KZ	8.560,00	11.074,00	11.073,82
A17	11497	49002000149917	49023A501050360000KU	8.560,00	11.813,00	11.812,67
A18	544	49002000080883	49023A501050370000KH 49023A501050390000KA	14.370,00	9.574,00 5.277,00	14.850,49
A19	11496	49002000149900	49023A501050400000KH	3.424,00	8.429,00	8.429,29

Nº	FINCA REGISTRAL	CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO.	REFERENCIA CATASTRAL	SUP.REGISTRAL /TITULO	SUP. CATASTRAL	MEDICIÓN REAL
A20	21436	49002000257131	49023A501050410000KW 49023A501050440000KY 49023 A501051260000KJ	24.600,00	2.227,00 3.109,00 20.732,00	26.068,09
A21	NO INSCRITA		49023A501050450000KG 49023A501050470000KP	2.117,00	3.459,00 12.151,00	15.610,63
A22	NO INSCRITA		49023A501050460000KQ	11.650,00	20.842,00	20.841,80
A23	21435	49002000257124	49023A501050480000KL	25.350,00	21.691,00	21.691,25
A24	32191	49002001837592	49023 A501050490000KT	17.712,00	17.712,00	17.711,88
A25	4326	49002000090523	49023A501050500000KP	12.098,00	17.436,00	17.436,23
A26	5305	49002000097218	49023A501056720000KJ	38.281,00	35.309,00	35.308,58
A27	21434	49002000257117	49023A501051270000KE	24.900,00	28.552,00	28.552,18
A28	5837	49002000101083	49023A501050510000KL	6.858,00	12.321,00	12.320,54
A29	4081	49002000088926	49023A501050530000KF	23.098,00	9.680,00	9.680,43
A30	4399	49002000091001	49023A501050540000KM	23.097,00	33.393,00	30.544,45
A31	7108	49002000110344	49023A501050560000KK	10.015,00	12.124,00	12.060,29
A32	4763	49002001117212	49023A501050570000KR	12.942,00	13.879,00	13.879,12
A33	32194	49002001369277	49023A501050580000KD	2.568,00	6.244,00	6.244,35
A34	32195	49002001396291		3.850,00		
A35	32196	49002000758171		5.160,00		
A36	NO INSCRITA		49023A501050590000KX	2.834,00	2.836,92	2.836,92
A37	NO INSCRITA		49023A501050600000KR		2.499,00	2.453,76
A38	NO INSCRITA		49023A507050260001LS	PP10173	9.211,00	8.641,21
A39	6369	49002000775093	49023A507009140001LA	PP 18350	7.342,00	7.341,94
A40	3928	49002000088308	49023A507053250001LG	18.832,00	22.570,00	22.476,52
A41	4452	49002000758164	49023A507050290001LH	pp2200	1.604,00	1.603,68
A42	4453	49002000758171	49023A507050300001LZ	pp 2200	2.307,00	1.853,10
A43	4454	49002000758188	49023A507050310001LU	PP3576	2.787,00	2.787,22
A44	7404	49002000112645	49023A507053260001LQ	6.240,00	7.932,00	7.931,56
A45	NO INSCRITA		49023A507050320001LH	493,00	494,00	493,65
A46	NO INSCRITA		49023A507050280001LU	3.869,00	3.869,00	3.869,34
A47	9043	49002000126529	49023A507010380001LR	pp27540	6.145,00	6.144,67
A48	9044	49002000126536	49023A507010440001LI	pp28320	21.586,00	21.586,24
A49	6496	49002000776137	49023A507010450001LJ	pp12220	8.672,00	8.671,94
A50	6499	49002000776151	49023A507010480001LZ	pp 5130	2.262,00	2.261,91

aNº	FINCA REGISTRAL	CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO.	REFERENCIA CATASTRAL	SUP.REGISTRAL /TITULO	SUP. CATASTRAL	MEDICIÓN REAL
A51	7438	49002000783746	49023A507010460001LE	pp18830	2.039,00	2.039,19
A52	NO INSCRITA		49023A501056930001LG	pp18830	7.319,00	7.318,60
A53	3222	49002000086298	49023A501050170000KT	7.848	12.708,00	12.721,88
TOTAL SUPERFICIE DE TITULARIDAD PRIVADA					<b>559.351,17</b>	<b>551.553,13</b>

### Fincas Demaniales

Nº PARCELA	PARCELA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	SUP. EN SECTOR
A54	49023A507091690001LH	1.375,00	1.374,71
A55	49023A501091240000KL	981,00	980,58
A56	49023A501091250000KT	441,00	249,50
A57	49023A507092270001LE	675,00	674,83
A58	49023A501090800000KS	13.078,00	13.029,24
A59	49023A507091560001LK	1.992,00	1.992,04
A60	49023A501090480000KH	412,00	381,56
A61	49023A501091210000KG	3.447,00	3.328,33
A62	49023A507091540001LM	537,00	537,42
A63	49023A507094130000KE	704,00	504,44
A64	49023A501091950000KO	5.216,00	456,14
A65	49023A501091360000KI	1.505,00	1.479,09
A66	49023A501090470000KU	5.013,00	5.013,19
A67	49023A501091230000KP	5.617,00	4.983,28
A68	49023A501091220000KQ	3.814,00	3.789,10
A69	49023A501091170000KY 49023A501091300000KM	4.888,96	4.888,96

<b>TOTAL SUPERFICIE DE TITULARIDAD PÚBLICA</b>	<b>49.695,96</b>	<b>43.662,41</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE INCLUYENDO SSGG ADSCRITOS</b>		<b>595.215,54</b>

Dispone el artículo 241.c) del RUCyL que los Proyectos de Actuación deben incluir entre sus DETERMINACIONES GENERALES la identificación registral de las fincas incluidas en la Unidad.

Se incorpora como **ANEXO 1** la descripción de cada una de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación, especificando el número de finca de origen, situación física y linderos, superficie registral, catastral y real, datos registrales, datos catastrales, cargas y estado posesorio, y, observaciones que en cada caso procedan.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1 del, Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de

la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, al artículo 76.3.a) de la LUCyL y el artículo 250.2 del RUCyL, el Ayuntamiento ha solicitado del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas y la práctica de nota marginal de iniciación del presente procedimiento,. Dicha certificación de dominio y cargas se incorpora al Proyecto de Actuación como **ANEXO 2**.

Tal y como puede comprobarse en el cuadro anterior existen discrepancias entre los datos de superficies de las parcelas que constan en el Registro de la Propiedad y los que resultan de la medición topográfica de las parcelas, debiendo prevalecer la medición que corresponde la realidad física, de conformidad con lo previsto en el artículo 246 del RUCyL, la que debe considerarse.

A su vez, el artº 8 de las “*Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística*”, establece la suficiencia de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución para la rectificación de la extensión superficial o de sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva de las fincas de origen.

### 2.3.2 Relación de propietarios de las fincas incluidas en la unidad de actuación (artº 241.d RUCyL):

La relación de propietarios de las fincas incluidas en la unidad se ha obtenido a partir de las titularidades que constan en el Registro de la Propiedad y actualizado o completado (en los casos en los que no consta inscripción registral) conforme a los títulos de propiedad de los que existe constancia y los datos obrantes en el catastro.

La propiedad de las parcelas se acredita mediante certificación registral de aquellos inmuebles que forman parte de la Unidad de Actuación que figuran debidamente inscritas; y en aquellos casos en los que no consta inscripción o hay discordancia entre la titularidad alegada y la que consta en el registro, con el título de adquisición.

Los datos de los propietarios incluidos en la unidad de Actuación son los siguientes.

Nº PARCELA	PROPIETARIO	DNI	DOMICILIO
<b>A1, A2, A3, A17</b>	CASTRO RODRIGUEZ ROCIO	09803893M	CL CAÑADA LA VIZANA 82, 2J, 49600 BENAVENTE (ZAMORA)
	FERNANDEZ CADENAS JOSE CARLOS	11963934R	CL CAÑADA LA VIZANA 82 2 J, 49600 BENAVENTE (ZAMORA)
<b>A4</b>	NUEVO CRESPO AVELINA	11708296j	SECTOR LITERATOS, Nº 42 4º D, TRES CANTOS MADRID 28760
	NUEVO CRESPO MARIA ROSA	11715821n	AVDA. ENCUARTES 10, TRES CANTOS MADRID 28760
<b>A5</b>	HUERGA TESIER CONSUELO	11734495X	CL LA BARCA 8, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA)

Nº PARCELA	PROPIETARIO	DNI	DOMICILIO
<b>A6</b>	MAYOR GARCIA ANGELA, (tit registral fallecida, pte inscripción consol dominio) HUERGA MAYOR ANTONIO	11588902F 11711154Z	CL CARRETERA 11, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA) CL CARRETERA 11, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA)
<b>A7</b>	GONZALEZ GONZÁLEZ ASCENSIÓN HUERGA GONZÁLEZ SIGERICO HUERGA GONZÁLEZ BERNARDO HUERGA GONZÁLEZ JOSE MARIA HUERGA GONZÁLEZ MANUELA	11662495T 11957354E 11957355T 71009024C 71010050B	CL CHARCO MOLERA 4, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA) CL LEÓN 16, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA) CL CHARCO MOLERA 7, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA) CL CUESTA HOSPITAL 10 PI:04 Pt:D, 49600 BENAVENTE (ZAMORA) CL CONDE VERMUDO NÚÑEZ 17 BI:7 PI:02 Pt:A, 37003 SALAMANCA (SALAMANCA)
<b>A8 A9</b>	RUBIO VALDUEZA AMBROSIO RUBIO VALUEZA PURIFICACION RUBIO VALDUEZA GUADALUPE	11588,797V 11662481D 70099145P	CL PUENTE 33 S CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA)
<b>A10, A51</b>	DOMÍNGUEZ BLANCO ANA MARIA	11940658R	CR LEÓN 5, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA)
<b>A11*</b>	<b>EN INVESTIGACIÓN, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003</b>		PZA. CASTILLA Y LEÓN 1, 49014 ZAMORA (ZAMORA)
<b>A12</b>	GENARO HERNÁNDEZ PEREZ MAYOR RODRÍGUEZ AMADA 50% MAYOR CUBO ADELA 50% MAYOR CUBO SEILA HERNÁNDEZ MAYOR MARIA SUSANA HERNANDEZ MAYOR MARIA ROSA	11648069H 11606548N 12389250R 12389251W 09298646E 71115202F	CL SAN MIGUEL DEL CORRO, 13 47800 MEDINA DE RIOSECO CT DEL RIO 4, ES 1, 2A 49600 BENAVENTE (ZAMORA) CL MONASTERIO DE YUSTE 24, 3B, 47015 VALLADOLID CL ESTUDIOS 4 PI:6 Pt:D, 47005 VALLADOLID CL SAN MARTIN 29 PI:03 Pt:0A 47003 VALLADOLID AV PINOS LOS 9 Es:5 PI:04 Pt:A 28914 LEGANÉS (MADRID)
<b>A13</b>	ROBERTO PÉREZ MORAN	11968839F	C/ MOLERA 7, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS ZAMORA
<b>A14*</b>	<b>MAYO BARRIO MARGARITA PÉREZ MORAN, ROBERTO</b> (Titularidad alegada)	11.968.839-F	MN MUNICIPIO, 49600 BENAVENTE (ZAMORA) TRAVESIA SANTA COLOMBA 6. 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS ZAMORA
<b>A15</b>	HUERGA GUTIERREZ SECUNDINO (fallecido) HUERGA GONZALEZ TERESA HUERGA HUERGA ROSALÍA HUERGA HUERGA CONCEPCION	13219017C 11604696T	CL RENUEDA 19 PI:01, 49600 BENAVENTE (ZAMORA) CL RENUEDA 19 PI:01, 49600 BENAVENTE (ZAMORA)
<b>A16</b>	PRIETO MAYOR LOURDES	11730173N	CL ÓRBIGO 2 PI:03 Pt:A LA VIRGEN DEL CAMINO, 24198 VALVERDE DE LA VIRGEN (LEÓN)
<b>A18</b>	PAINO ALONSO ANGELA FERNANDEZ PAINO JOSE ANGEL	07712758F 11965324B	CL RENUEDA 26 6-IZ, 49600 BENAVENTE (ZAMORA) CL FLORES DE SAN PABLO 3,4,49016 ZAMORA
<b>A19</b>	PRIETO VEGA ARGIMIRO	11589594D	CL BENAVENTE 42, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA)
<b>A20</b>	GARCIA MORAN MARIA DEL CARMEN	35187951K	CL AMARGURA 20 PI:3 Pt:C, 49007 ZAMORA
<b>A21</b>	SANTOS CORDERO ALEJANDRO (HDEROS DE)	11589514K	CL ALHÓNDIGA 54, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA)
<b>A22</b>	GARCIA HUERGA SATURNINA (HDEROS DE)	11589173W	AV LUIS MORAN 44 PI:04 Pt:C, 49600 BENAVENTE (ZAMORA)
<b>A23</b>	GARCIA MORAN MARIA AVELINA	11679624V	CL ALMINARES DEL GENIL 1 PI:06 Pt:B, 18006 GRANADA
<b>A24, A33, A34 A35 y A36</b>	DOMÍNGUEZ BLANCO ASCENSIÓN	71009007A	CL CARRETERA 3, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA)

Nº PARCELA	PROPIETARIO	DNI	DOMICILIO
A25	MAYOR CUBO ADELA	12389250R	CL MONASTERIO DE YUSTE 24 Pl:03 Pt:B, 47015 VALLADOLID (VALLADOLID)
	MAYOR CUBO SEILA	12389251W	CL ESTUDIOS 4 Pl:6 Pt:D, 47005 VALLADOLID
A26	BLANCO VALDUEZA PRIMITIVA	11589312A	49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA)
A27	ENRÍQUEZ GARCIA MARIA	05262537E	CL LLOBREGAT 7 Pt:20, 28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)
	ENRÍQUEZ GARCIA LUIS JUAN	05262536K	CL LUGANO 1, 28260 GALAPAGAR (MADRID)
	ENRÍQUEZ GARCIA DAVID OFELIO	50715562X	CL ISABELA SAVERANA 15 Pl:00 Pt:A, 28044 MADRID (MADRID)
	ENRÍQUEZ GARCIA ÁLVARO	51065388Y	AV DE LA ZAPORRA 57 ALCOBENDAS, 28220 MAJADAHONDA (MADRID)
A28	CUBO MARTÍN ADELA	11693152k	CL MONASTERIO DE YUSTE 24 Pl:03 Pt:B, 47015 VALLADOLID (VALLADOLID)
	MAYOR CUBO ADELA	12389250R	CL MONASTERIO DE YUSTE 24 Pl:03 Pt:B, 47015 VALLADOLID (VALLADOLID)
	MAYOR CUBO SEILA	12389251W	CL ESTUDIOS 4 Pl:6 Pt:D, 47005 VALLADOLID (VALLADOLID)
A29, A30 y A53	ROBLEDINOS COLINO BENJAMÍN	71008524A	CL SAN ANDRES 10 Pl:3º Pt:A, 49600 BENAVENTE (ZAMORA)
	SANTAMARÍA GÓMEZ YOLANDA	11965054V	
A31	MORAN HIDALGO, GASPAR AURELIANO	11596863X	CL LA BAÑEZA 39, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA)
	MORAN GONZALEZ GASPAR	71009009m	CL LA BAÑEZA 39, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA)
	MERINO MORAN ANA MARÍA	71505327Y	CL CLAVEL 3 Es:IZ Pl:05 Pt:C, 49010 ZAMORA (ZAMORA)
A32	IGLESIAS GONZALEZ ISABEL ESPERANZA	11605057Q	CL FERNANDO EL CATÓLICO 77 Es:DC Pl:03 Pt:D, 28015 MADRID (MADRID)
A37	DEL RIO RODRIGUEZ LEONTINA (HEREDEROS DE)	11606435Z	PZA. DE LA MADERA 17 Pl:03 Pt:D, 49600 BENAVENTE (ZAMORA)
A38	ANASTASIO GONZÁLEZ MADRID	11662558V	CL MOLERA 4, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA)
A39	GONZALEZ GONZÁLEZ MARTINA	70999173J	CL SANTA COLOMBA 35, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA)
A40	1/3 USUFRUCTO PRIETO VEGA LUPICINO	11589561E	TR MOTA 14, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA)
	1/3 NUDA Y 1/3 PLENA Propiedad (PRIVAT) EMILIO PPRIETO PASTOR 1/3 NUDA Y 1/3 PLENA GANANCIAL MARIA DE LA LUZ SIERRA MAÑANES	11935354X	
A41	MELGAR CARBAJO VEREMUNDO (herederos)	11588977J	PZA. FONTANILLAS 8, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA)
A42	1/5 MELGAR MARTINEZ SATURNINA	51316847-Y	CALLE BENAVENTE, 43 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (49690 ZAMORA)
	1/5 MELGAR MARTINEZ VICENTA	51327637E	
	1/5 MELGAR MARTINEZ ENCARNACIÓN	51339523-G	
	1/5 MELGAR MARTINEZ VEREMUNDO 1/5 MELGAR MARTÍNEZ MARIA CARMEN	71004070B N/C	
A43 y A44	ISAURA RODRÍGUEZ FELIZ	71006463N	CAMINO DE LAS QUIRUELAS Nº4A 49620 STA. CRISTINA DE LA POLVOROSA (ZAMORA)
A45 Y A46	HUERGA PEREZ FELICÍSIMO	11662428W	CL BENAVENTE 21, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA)
	MAYOR HUERGA MARIA ISABEL	70999130Q	CL BENAVENTE 21, 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA)



Nº PARCELA	PROPIETARIO	DNI	DOMICILIO
A47	HERNÁNDEZ VELASCO FRANCISCA AURELIA	71006433M	CL PANADEROS, 19-1º A 47004 VALLADOLID
A48	SANTOS SANTOS ALEJANDRO SANTOS SANTOS ROSALÍA SANTOS SANTOS JOSEFA SANTOS SANTOS JOSE SANTOS SANTOS VALERIANA	11642127X. 11589489L 11.589.105 A 11662527D 11662527D	CL FORNTARON, 2 49690 S. CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA)
A49	FERNANDEZ HUERGA ANDRÉS HUERGA COLADO, REBECA MARÍA	11957502D 71035076-J	CL. LEÓN Nº 5 49690 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (ZAMORA) c/ DOCTOR MARTÍ i JULIA 187-planta BAJA i-2 HOSPITALET DE LLOBREGAT, BARCELONA 08903
A50	FERRERO INFANTE TOMAS FERRERO INFANTE MARIA TERESA	51399922-M 52800397B	C/ BELIANES 24-PLANTA 1-PUERTA 4 28043 MADRID c/ ANGEL LUIS HERRÁN Nº36-1-2 28043 MADRID.
A52	MITECO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO	Q4717001D	CL MURO 5, 47004 VALLADOLID (VALLADOLID)
D.P 1	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	P4902300E	AVDA FERIAL 92, 49600 BENAVENTE (ZAMORA)
DP 2	MITECO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO	Q4717001D	CL MURO 5, 47004 VALLADOLID (VALLADOLID)
DP 3	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	S2817040E	AV REQUEJO 15, 49012 ZAMORA (ZAMORA)

Asimismo, deben figurar como interesados, los siguientes adquirentes de fincas resultantes de este proyecto de actuación que todavía no han tenido acceso al Registro de la Propiedad y que son los siguientes:

PARCELA ORIGEN	REG.	CATASTRAL	NOMBRE	DNI	DOMICILIO
A15	5039	5034 POL501	M ANTONIA DE LA HUERGA VARELA	10178202N	CL IGLESIA-L 8 24717 VAL DE SAN LORENZO (LAGUNAS SOMOZA) (LEÓN)
			M MONTSERRAT DE LA HUERGA VARELA	10176451D	CL ALMEZ 13 28903 GETAFE (MADRID)
			IGNACIO DE LA HUERGA VARELA	10180478B	CL FERNANDO DE LOS RIOS-VR 3 24197 VILLAQUILAMBRE (LEÓN)
			JULIA TERESA DE LA HUERGA VARELA	10181457R	CR MADRID-CORUÑA 306 ES:C PL:01 PT:DR 24700 ASTORGA (LEÓN)
			MARIA TERESA AGUADO HUERGA	11678969Y	CL GUTIERREZ HERRERO 10-5º IZDA 33402 AVILÉS (ASTURIAS)
			MIGUEL ANGEL AGUADO HUERGA	11661111L	CL RENUÉVA 21 ES:1 PL:04 PT:A 49600 BENAVENTE (ZAMORA)
A21	N/C	5045/5039 POL 501	ERNESTINA SANTOS CABREROS	11662423C	CL DR.. RODRÍGUEZ DE LA FUENTE, Nº7 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (49690-ZAMORA)
			JOSEFA SANTOS CABREROS	11662425E	CL DOCTOR LEONARDO LOBATO, 12 SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (49690 ZAMORA)
			OBDULIA DOLORES SANTOS CABREROS	70.989.423S	CL ALHÓNDIGA, 54, SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (49690-ZAMORA)
			CAMILO SANTOS CABREROS	70.999.153Q	CL ALHÓNDIGA, 54, SAN CRISTÓBAL DE ENTREVÍÑAS (49690-ZAMORA)
			M FAUSTINA SANTOS CABREROS.	71.004077H	LEGANES (28910 MADRID) C/ DE ZAMORA, N 43

PARCELA ORIGEN	REG.	CATASTRAL	NOMBRE	DNI	DOMICILIO
A22	N/C	5046 POL 501	MARIANO GARCÍA GARCÍA	71004074S	CALLE BAÑEZA 3 SAN CRSTOBAL ENTREVIÑAS BENAVENTE.
			CARMEN GARCÍA GARCÍA	70997396F	AV SAN ADRIAN 3-2C BILBAO 48003 VIZCAYA
			CELESTINA GARCÍA GARCÍA	70999105Z	CL ALENZA 10-2 MADRID 28095
			MILAGROS GARCÍA GARCÍA	11704762Q	CALLE PARQUE 13-4ª BENAVENTE 49600
			JOSE LUIS GARCÍA GARCIA	710045028S	CALLE BAÑEZA 3 SAN CRSTOBAL ENTREVIÑAS BENAVENTE.
A38	NC	5026 POL 507	LUIS MERINO MADRID	70999122P.	CALLE CALVARIO 60 SAN CRISTGOBAL DE ENTREVIÑAS, EN ZAMORA 49690.

Por otra parte, para la salvaguarda de las parcelas de titularidad dudosa o desconocida (parcelas A11 y A14), señaladas con asterisco, puesto que durante la tramitación del Proyecto de Actuación ha sido imposible determinar quién es su titular, la finca de resultado y sus derechos indemnizatorios se adjudican **a favor de la administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma**. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del RD 1093/1997.

Se ha dado traslado al **Ministerio Fiscal** de la notificación a Doña Valeriana Santos Santos (A48), por encontrarse esta en paradero desconocido.

Asimismo, y pese a que durante la elaboración del presente proyecto de actuación han informado de que no son titulares de ninguna infraestructura de riego en el Sector, la tramitación del proyecto de Actuación se deberá notificar a la **Comunidad General del Regantes Canal del Esla**, con E24055527, y domicilio en Carretera, Nº 71 C.P.: 24235 – Villaquejida – León Teléfono: 987 77 41 19

Según resulta de la información facilitada por los propietarios, las siguientes parcelas se encuentran arrendadas.

Nº PARCELA	ARRENDATARIO	DNI	DOMICILIO
A47	JOSÉ MARÍA CHARO GUTIERREZ	11959563T	C/ JOSÉ PÉREZ 1, SAN CRISTÓBAL DE ENTEVIÑAS (ZAMORA)
A21	EUSEBIO GARCÍA SANTOS	11955105G	C/ RODRIGUEZ DE LA FUENTE, 25 A SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS (ZAMORA)

D. Eusebio García no ha aportado contrato de arrendamiento, ni justificación de estar percibiendo la PAC correspondiente a la parcela A21 (la documentación aportada solo justifica que lo ha solicitado), tampoco ha justificado la ejecución e importe de las obras de drenaje en las que hace referencia en su escrito.

El contrato de la parcela A47 al ser renovable anualmente se encuentra resuelto por no proceder su renovación.

## 2.4. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (ART 241.E RUCYL)

El RUCyL, en su artículo 241.e) sanciona entre las determinaciones generales que debe contener todo proyecto de actuación los “*documentos de información*”, que deben reflejar adecuadamente las características relevantes de la unidad de actuación (en este caso, única, al integrar el conjunto del sector), tales como situación, topografía, elementos naturales, parcelación y construcciones e instalaciones existentes, incluyendo planos a escala mínima 1:1.000. También debe indicarse, a tenor de lo dispuesto en el citado precepto, el planeamiento urbanístico vigente, reproduciendo los planos aplicables.

Tal y como consta en la introducción de este Proyecto de Actuación la única Unidad de actuación que integra el Sector S10 IND del PGOU de Benavente (Zamora) está en el término Municipal de Benavente al Este de la autovía A-6. Tiene una superficie de **595.215,54 metros cuadrados** y su delimitación es la siguiente:

- ♣ Norte: Limite del término municipal de San Cristóbal de Entreviñas.
- ♣ Sur Línea de dominio público del lado norte del enlace de carreteras entre la autovía A-6 y la N-630 a León.
- ♣ Este: Línea de dominio público de la N-630 a León.
- ♣ Oeste: Línea de dominio público de la autovía A-6.

Las características actuales de la Unidad de Actuación sector están recogidas en la Memoria informativa de la Modificación Puntual del PGOU, del que transcribimos los siguientes puntos de interés.

### Topografía

El relieve es prácticamente llano, si bien existen pequeños banqueos entre unidades de diferentes cultivos y relacionados con las infraestructuras de canales. Con respecto a la A-6 los terrenos se encuentran prácticamente ligeramente a una cota inferior. La pendiente desciende en sentido noroeste-sureste, siendo la cota más alta de 734 m y la más baja de 712 m.

### Infraestructuras

#### INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

Dentro del sector existen varias infraestructuras de canalización de aguas de riego pertenecientes a la Comunidad de Regantes del Canal Esla.

Se encuentra el canal del Esla en sección trapezoidal de hormigón; el antiguo canal obsoleto y, paralelamente e igualmente hacia el este con una cota inferior de 2,5 m, se encuentran el desagüe nº 18-1 (D18.1) del canal del Esla en sección trapezoidal en tierras y la acequia nº 18-1 (A18.1) de hormigón. Entre ambos existe un camino de servicio.

Además, de forma paralela y junto a la N-630 se encuentra el desagüe nº 18-2 (D18.2) y que tras cruzar bajo la nacional intercepta con el desagüe D-53 del canal del Esla.

Por el Norte llega la acequia A-49-1-1-2, que atraviesa la zona baja del sector.

Desde el punto de intersección del canal del Esla con la autovía A-6, dicho canal es soterrado en su transcurrir por el casco urbano de Benavente. Este punto es el inicio del desagüe nº 53, que a lo largo del camino a Castrogonzalo llega a desembocar en un meandro del río Esla.

El camino anteriormente citado, es decir, el de Castrogonzalo, atraviesa ligeramente el sector. Precisamente a lo largo de este camino es por donde fluye el desagüe Nº53, que recoge las aguas del Canal del Esla, del desagüe Nº18-1 y del desagüe Nº18-2 paralelo al camino de San Cristóbal. Por éste mismo camino, discurre la acequia Nº 53 en el lado derecho del camino en el sentido éste y otra acequia elevada, propiedad de la Mancomunidad de Regantes del Esla.

#### INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Dentro del ámbito de actuación, existen varias líneas eléctricas de AT, MT, y BT.

En el S10IN, existe una línea aérea de MT que cruza la autovía, discurre casi paralelamente a ésta dentro del sector y vuelve a cruzar la autovía y existe otra casi paralela a la N-630, que cruza de forma aérea dicha carretera y discurre por suelo urbano hasta su llegada a la subestación.

#### Usos y edificaciones actuales

Los usos predominantes son de labradío de secano en la parte superior del canal del Esla, mientras que la cota inferior está predominada por cultivo de regadío, existiendo pequeños huertos asociados a edificaciones de escaso valor, algo de ganado vacuno y una plantación de chopos.

Existen también parcelas de gran tamaño sin aprovechamiento alguno.

En particular, tal y como se desprende de la descripción de las fincas de origen y del plano topográfico de la Unidad de Actuación existen dos edificaciones, que han sido expresamente declaradas fuera de ordenación en la Modificación del PGOU y, por tanto, no pueden ser conservadas:

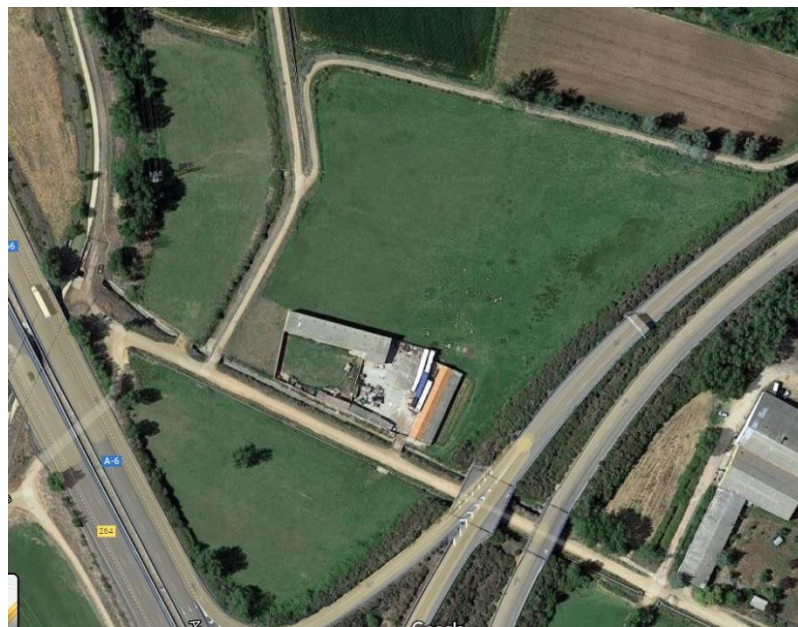
En la **parcela A 26**, que se corresponde con la parcela con referencia catastral 49023A501056720000KJ, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria al tomo 2100, libro 289, folio 89, Finca Registral 5305, Inscripción 1ª.

Según consta en el Registro de la Propiedad tiene una casa, cuadra y estanque.

Según consta en el catastro existen siete almacenes, con una superficie total construida de 482 metros cuadrados, que data de 1908, y sobre los que se llevó a cabo una reforma mínima en el año 1992



En la **parcela A-30**, que se corresponde con la parcela con referencia catastral 49023 A501050540000KM, y con la finca Registral 4399m existe una construcción destinada a industria agropecuaria, de 1081 metros cuadrados construidos en una sola planta, consistente en cuatro naves que ocupan 559, 122, 200 y 200 metros cuadrados, cada una de ellas.



Dichas construcciones están expresamente declaradas fuera de ordenación y por tanto son incompatibles con la ordenación del Sector y por tanto no pueden ser conservadas. En el Documento PLANOS, incluido como ANEXO 4 se ha incluido toda la documentación de información establecida legalmente. Incluye los siguientes planos:

1. – PLANOS GENERALES SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
2. - PLANOS GENERALES TOPOGRAFÍA ACTUAL (ESCALA 1 / 2.500)
- 3.1- PLANOS GENERALES CATASTRO (ESCALA 1 / 2.500)
- 3.2 PLANOS GENERALES TABLA COORDENADAS CATASTRO.  
(ESCALA 1 / 2.500)
- 4.- PLANOS GENERALES FINCAS DE ORIGEN.

Además, tal y como se refleja en el proyecto de expropiación que se une como anexo al presente proyecto en la **parcela A25** existe una zona de recreo con árboles, cuyo interés no es su explotación sino más bien autoconsumo. Junto a los árboles también existe un pozo en buen estado de conservación.

Los árboles existentes en la parcela son 1 nogal, 1 peral, 1 cerezo, 7 manzanos, 1 ciruelo, 1 avellano, 1 higuera y 10 m de parra.

## 2.5 GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

La garantía de urbanización tiene por objeto garantizar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, en especial cuando sea conveniente diferir alguna de las obras, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación.

La garantía de urbanización debe constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística y quedará afecta a su ejecución, debiendo constituirse en el plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Actuación, en cumplimiento del artículo 202 del RUCyL.

Puesto que el presente Proyecto de Actuación se elabora a instancias del Ayuntamiento de Benavente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 241.f a la aprobación del Proyecto de Actuación se acreditará la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.

## 2.6. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (ART 241 G RUCYL)

El artículo 241.g determina Los plazos para la ejecución de la actuación RUCyL determina la necesidad de fijar los plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán ser superiores a los señalados en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

La Modificación Puntual del PGOU de Benavente no indica un plazo para la ejecución de la actuación sino sólo un plazo de 8 años para la aprobación del Plan Parcial. Dicho instrumento de ordenación detallada es innecesario por estar contenida la misma en la modificación puntual del Plan General.

El comienzo del plazo de ejecución del Proyecto de Urbanización será el de la fecha en la que se aprobó de forma definitiva la Ordenación detallada del sector. Para ello se requerirá la aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación que se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Actuación, y que está actualmente en redacción.

No se excederá en ningún caso los dos años desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual, que tuvo lugar el 11 de febrero de 2021.

## **2.7 COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS (ART 241.E RUCYL)**

No existen compromisos complementarios más allá que la ejecución de los sistemas generales externos al Sector.

### 3 DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN

Este proyecto de actuación contiene las determinaciones completas referidas a la reparcelación de fincas incluidas en la unidad de actuación conforme a las reglas establecidas en los artículos 245, 246, 247 y 248 del RUCyL.

En las determinaciones completas deberá considerarse:

- a) Determinaciones de los terrenos que deben ser objeto de cesión a la Administraciones Públicas.
- b) Definición de los derechos de los afectados por la reparcelación.
- c) Valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación
- d) Adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación
- e) Compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

#### 3.1 DETERMINACIONES DE LOS TERRENOS OBJETO DE CESIÓN

Según lo definido en la ordenación detallada las cesiones previstas en el sector son las siguientes:

SSLL					
Equipamiento	EQ	41.885,00	7,11%	0,730	30.576,05
Esp. Libre	EL	93.360,00	15,85%	0,100	9.336,00
Servicios	S	15.590,00	2,65%	0,100	1.559,00
Aparcamiento	AP	29.265,00	4,97%	0,050	1.463,25
Reserva viario	RV	31.150,00	5,29%		
<hr/>					
SSGG INT	VG	18.570,00	3,15%		
<hr/>					
<b>Total Suelo Publico</b>		<b>229.820,00</b>	<b>39,01%</b>		

Atendiendo a estas previsiones en el Proyecto de Actuación se definen las siguientes parcelas resultantes:



SUELO PUBLICO	Sup(m2)	Edificabilidad				
		m2/m2	m2			
EQ	41.885,00	0,73	30.576,05	0,00	0,00	OK
SU-1	3.198,00	0,1	319,80			
SU-2	1.761,00	0,1	176,10			
SU-3	10.488,00	0,1	1.048,80			
SU-4	39,00	0,1	3,90			
SU-5	34,00	0,1	3,40			
SU-6	35,00	0,1	3,50			
SU-7	35,00	0,1	3,50			
<b>Total SU</b>	<b>15.590,00</b>		<b>1.559,00</b>	0,00	0,00	0,000% OK
AP	29.265,00	0,05	1.463,25	0,00	0,00	OK
VG	18.702,00	0	0,00	132,00	0,00	0,711% <5% OK
RV	31.149,54	0	0,00	-0,46	0,00	-0,001% <5% OK
EL-1	8.173,00	0,1	817,30			
EL-2	41.388,00	0,1	4.138,80			
EL-3	18.576,00	0,1	1.857,60			
EL-4	14.154,00	0,1	1.415,40			
EL-5	11.273,00	0,1	1.127,30			
<b>Total EL</b>	<b>93.564,00</b>		<b>9.356,40</b>	204,00	20,40	0,219% <5% OK
<b>Total Suelo Publico</b>	<b>230.155,54</b>		<b>42.954,70</b>	335,54	20,40	0,146% <5% OK

Tal y como se refleja en el anterior cuadro, existen pequeñas adaptaciones materiales en la superficie de las parcelas resultantes objeto de cesión, derivadas de adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que en ningún caso suponen variaciones de superficie superiores al 5 por ciento, y que no afectan al cumplimiento de las superficies mínimas de cesión exigidas legalmente, ya que las superficies cedidas superan ligeramente las previstas en la Modificación Puntual del PGOU en la que se contiene la ordenación detallada del Sector S-10IN.

Dichas alteraciones tampoco alteran el aprovechamiento máximo permitido por el Planeamiento.

Las cesiones se realizan urbanizadas, libres de cargas, gravámenes y arrendamientos.

La correspondiente cesión del 15% aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento de Benavente se materializara en los tres usos existentes en el Sector, en coherencia con el criterio que se ha seguido respecto a los propietarios privados. En el caso de aprovechamiento lucrativo de uso logístico, siendo varias las parcelas resultantes de este uso, la totalidad del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria se adjudica al Ayuntamiento en la parcela resultante LG-6.

### 3.2 DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN

Para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación se han utilizado criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, y en particular los siguientes, de aplicación conforme a lo establecido en el artículo 246 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

- a) Los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas.

A los propietarios de las parcelas se les asigna la parte proporcional de cada uno de los tres usos lucrativos existentes en el sector.

Puesto que el estudio de viabilidad del sector recomienda el establecimiento de parcelas logísticas de grandes dimensiones, muy superiores a la parcela mínima, puesto que no existe oferta en el mercado de parcelas de esas características, se asigna a los propietarios particulares participaciones proindiviso en estas parcelas.

En el caso del uso logístico, en el que hay varias parcelas de resultado, se ha primado el criterio de evitar que todas ellas se encuentren en situación de indivisión frente a la ubicación inicial de las parcelas de origen. De este modo, se ha ubicado en la misma parcela el aprovechamiento de todos los propietarios que quieren participar en la gestión del sector, con independencia de la situación de sus fincas de origen. Y ello con el fin de evitar que dicha situación de indivisión se produzca en todas las parcelas resultantes.

- b) En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá esta sobre aquellos, siendo este el criterio tenido en cuenta en el presente Proyecto de Actuación.

A tales efectos se ha procedido a la medición topográfica de las parcelas incluidas en el sector, de la que resulta la medición que se indica en cada una de las fichas de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación, incluida como ANEXO 1 en el presente proyecto de actuación

Conforme al artº 8 del RD 1093/1997 por el que se aprueban las *Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística*, deberá rectificarse en el registro la extensión superficial de las fincas de origen conforme a la medición real llevada a cabo con ocasión de la redacción de este Proyecto.

- c) En caso de que se plantee discordancia en cuanto a la titularidad de los derechos, dado que la resolución corresponde a los Tribunales, el Proyecto de Actuación se limitará a constatar la titularidad dudosa o litigiosa asumiendo el Ayuntamiento la representación de los derechos o intereses de estas titularidades durante la tramitación del Proyecto de Actuación, salvo convenio entre las partes interesadas.

Del mismo modo conforme a lo previsto en el artículo 10 del RD 1093/1997, en el caso de las fincas de origen de titular desconocido, se asignarán sus derechos al Ayuntamiento con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.

En este caso se encuentran las fincas de aportación A11 y A14.

Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes

Conforme a dicha previsión normativo y hallándose Doña Valeriana Santos Santos (copropietaria de la parcela A18) en ignorado paradero, se ha dado traslado al Ministerio Fiscal de esta situación.

- d) Los propietarios de las plantaciones, construcciones y obras de urbanización existentes que no puedan ser conservadas, tienen derecho a ser indemnizados según su coste de reposición, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo.

En el presente caso, tal y como se ha expuesto en el apartado 2.4 precedente existen dos edificaciones, que han sido expresamente declaradas fuera de ordenación en la Modificación del PGOU y, por tanto, no pueden ser conservadas, en las fincas de aportación A26 y A 30 las cuales deben ser objeto de la pertinente indemnización.

En la parcela A25 existen también unos árboles frutales y un pozo que no pueden ser conservados que constan valorados en el proyecto de expropiación en la cantidad de 1250 euros.

- e) También tendrán derecho a indemnización los titulares de servidumbres, cargas, derechos reales, derechos de arrendamiento y demás derechos que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

Existen un contrato de arrendamiento sobre la parcela A47 del sector, que al tener vigencia anual, se encuentra resuelto por no proceder su renovación

Respecto a la parcela A21, quien figuraba como posible arrendatario en la aprobación inicial no ha acreditado la existencia de un contrato de arrendamiento, se ha aportado justificación de que D. Eusebio García Santos ha

solicitado la PAC de la referida parcela, pero no su cobro. Tampoco se ha justificado la ejecución y valor de las obras de drenaje a que hace referencia en su escrito de alegaciones.

Lo anteriormente expuesto únicamente justifica una situación posesoria, y un derecho económico que no requiere una valoración independiente el proyecto de expropiación, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley de Expropiación Forzosa.

- f) En cuanto a los bienes de titularidad pública existentes en el Sector se han seguido lo dispuesto en el artículo 238 del RUCYL conforme al cual:
- Los bienes de dominio público para los cuales el planeamiento mantenga el uso que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, no deben verse afectados por la gestión urbanística.

En esa situación se encuentra una de las Parcelas propiedad del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana que se corresponde con la parte de la actual carretera que coincide con el sistema general viario adscrito al sector; y la parte de las parcelas correspondientes al Canal del Esla que mantiene tal uso y se adjudica al Ministerio de Transición Ecológica y reto demográfico como parcela SU3, con una superficie de 10488 metros cuadrados.

NÚM.	PARCELA	PROPIETARIO	DNI	DOMICILIO	SUP. EN SECTOR
58	9080	MITECO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO	Q4717001D	CL MURO 5, 47004 VALLADOLID (VALLADOLID)	10.488
59	9156	MITECO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO	S2800556I	PS INFANTA ISABEL 1, 28014 MADRID (MADRID)	
69	9117	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	S2817040E	AV REQUEJO 15, 49012 ZAMORA (ZAMORA)	4.888,96

Esto determina que de los 595.215,54 metros cuadrados que integran el Sector, sólo participen en la gestión urbanística **579.838,58** metros cuadrados, ya que los terrenos anteriormente mencionados mantienen su destino en la nueva ordenación.

- En el caso de los bienes de dominio público para los cuales el planeamiento establece un uso diferente al que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se han aplicado los siguientes criterios:
  - a. En el caso de los bienes de titularidad municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.4.a del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales se ha producido automáticamente la alteración de la calificación jurídica del bien con la aprobación definitiva del PGOU que establece la nueva ordenación.

- b. En el caso de los bienes demaniales de los que son titulares el Ministerio de Transición Ecológica y el Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana (parcelas 5693 y 9047), se ha instado ante la administración competente la tramitación del procedimiento de mutación demanial o desafectación.

A tal fin, la Dirección Técnica de la Confederación Hidrográfica del Duero ya ha emitido informe en el que manifiesta que las parcelas 9047 y 5693 del polígono 501 de Benavente son innecesarias permanentemente para la explotación de la Zona Regable del Canal del Esla, y ha iniciado expediente de inscripción registral de ambas parcelas mediante remisión al Registro de la Propiedad de Benavente de las certificaciones de dominio.

Dicho Ministerio por medio de escrito de 20 de diciembre de 2023, ha puesto de manifiesto que al tratarse de parcelas de resultado con carácter lucrativo no puede proceder a su cesión gratuita al Ayuntamiento, si bien en su caso sería posible su enajenación en la forma prevista en el artículo 137.1 a) de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En tales términos se han definido los siguientes derechos de los propietarios de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación, son los siguientes:



DATOS IDENTIFICACIÓN FINCAS APORTADAS Y PROPIETARIOS					DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO POR USOS						TOTAL APROV HOMG
NUM	PROPIETARIO	DNI	MEDICION REAL	% EN SECTOR	Logístico		Industrial		Terciario		
					m2suelo	m2aprov	m2suelo	m2aprov	m2suelo	m2aprov	
A1, A2, A3, A16	CASTRO RODRIGUEZ ROCIO FDEZ CADENAS J CARLOS	09803893M 11963934R	32.376,56	5,58	14.468,76	9.404,69	1.979,73	593,92	596,91	623,77	10.622,38
A4	NUEVO CRESPO AVELINA NUEVO CRESPO MARIA ROSA	11708296J 11715821N	6.965,49	1,20	3.111,56	2.022,51	425,75	127,72	128,37	134,14	2.284,38
A5	HUERGA TESIER CONSUELO	11734495X	5.457,24	0,94	2.437,39	1.584,30	333,50	100,05	100,55	105,08	1.789,43
A6	MAYOR GARCIA ANGELA, (tit registral fallecida) HUERGA MAYOR ANTONIO	11588902F 11711154Z	11.726,09	2,02	5.237,79	3.404,57	716,68	215,00	216,08	225,81	3.845,38
A7	GZLEZ GZLEZ ASCENSION HUERGA GONZALEZ SIGERICO HUERGA GONZALEZ BERNARDO HUERGA GONZALEZ JOSE MARIA HUERGA GONZALEZ MANUELA	11662495T 11957354E 11957355T 71009024C 71010050B	6.525,63	1,13	2.930,05	1.904,53	400,91	120,27	120,88	126,32	2.151,13
A 8 Y A9	RUBIO VALDUEZA AMBROSIO RUBIO VALUEZA PURIFICACION RUBIO VALDUEZA GUADALUPE	11588,797V 11662481D 70099145P	502,86	0,09	233,37	151,69	31,93	9,58	9,63	10,06	171,33
A10 y A51	DOMINGUEZ BLANCO ANA MARIA	11940658R	23.624,65	4,07	10.553,38	6.859,70	1.444,00	433,20	435,38	454,97	7.747,86
A11	DESCONOCIDO		2.307,05	0,40	1.037,19	674,17	141,92	42,57	42,79	44,71	761,46

DATOS IDENTIFICACIÓN FINCAS APORTADAS Y PROPIETARIOS					DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO POR USOS						TOTAL APROV HOMG
NUM	PROPIETARIO	DNI	MEDICION REAL	% EN SECTOR	Logístico		Industrial		Terciario		
					m2suelo	m2aprov	m2suelo	m2aprov	m2suelo	m2aprov	
A12	MAYOR RODRÍGUEZ AMADA MAYOR CUBO SEILA MAYOR CUBO ADELA GENARO HERNÁNDEZ PEREZ HDEZ MAYOR MARIA SUSANA HDEZ MAYOR MARIA ROSA	11606548N 12389251W 12389250R 11648069H 09298646E 71115202F	3.853,88	0,66	1.711,36	1.112,38	234,16	70,25	70,60	73,78	1.256,41
A13	GONZALEZ DEL CAMPO MARIA SOLEDAD (HEREDEROS DE)	50804866M	2.359,10	0,41	1.063,12	691,03	145,46	43,64	43,86	45,83	780,50
A14	MAYO BARRIO MARGARITA		3.864,77	0,67	1.737,29	1.129,24	237,71	71,31	71,67	74,90	1.275,45
A15	HUERGA GUTIERREZ SECUNDINO (fallecido) HUERGA GONZALEZ TERESA HUERGA HUERGA ROSALIA HUERGA HUERGA CONCEPCIÓN	13219017C 11604696T	28.692,25	4,95	12.835,19	8.342,87	1.756,21	526,86	529,51	553,34	9.423,08
A16	PRIETO MAYOR LOURDES	11730173N	11.073,82	1,91	4.952,57	3.219,17	677,65	203,29	204,32	213,51	3.635,98
A18	PAINO ALONSO ANGELA FERNANDEZ PAINO JOSE ANGEL	07712758F 11965324B	14.850,49	2,56	6.638,00	4.314,70	908,26	272,48	273,85	286,17	4.873,35
A19	PRIETO VEGA ARGIMIRO	11589594D	8.429,29	1,45	3.759,80	2.443,87	514,45	154,33	155,11	162,09	2.760,30
A20	GARCIA MORAN MARIA DEL CARMEN	35187951K	26.068,09	4,50	11.668,35	7.584,43	1.596,56	478,97	481,38	503,04	8.566,43
A21	SANTOS CORDERO ALEJANDRO (HEREDEROS DE)	11589237C	15.610,63	2,69	6.975,08	4.533,80	954,39	286,32	287,76	300,71	5.120,82



DATOS IDENTIFICACIÓN FINCAS APORTADAS Y PROPIETARIOS					DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO POR USOS						TOTAL APROV HOMG
NUM	PROPIETARIO	DNI	MEDICION REAL	% EN SECTOR	Logístico		Industrial		Terciario		
					m2suelo	m2aprov	m2suelo	m2aprov	m2suelo	m2aprov	
A22	HEREDEROS GARCIA HUERGA SATURNINA	71004074S	20.841,80	3,59	9.308,75	6.050,69	1.273,70	382,11	384,03	401,31	6.834,11
A23	GARCIA MORAN M <sup>a</sup> AVELINA	11679624V	21.691,25	3,74	9.697,70	6.303,50	1.326,91	398,07	400,08	418,08	7.119,66
A24, A33, A34, A35, A36	DOMINGUEZ BLANCO ASCENSION	71009007A	26.793,15	4,62	11.979,51	7.786,68	1.639,13	491,74	494,21	516,45	8.794,87
A25	MAYOR CUBO ADELA MAYOR CUBO SEILA	12389250R 12389251W	17.436,23	3,01	7.804,83	5.073,14	1.067,92	320,38	321,99	336,48	5.729,99
A28	50% CUBO MARTÍN ADELA 25% MAYOR CUBO ADELA 25% MAYOR CUBO SEILA	11693152k 12389250R 12389251W	12.320,54	2,12	5.497,09	3.573,11	752,15	225,65	226,78	236,99	4.035,74
A 43 Y A 44	ISAURA RODRRIQUEZ FELIZ	71006463N	10.718,78	1,85	4.796,99	3.118,04	656,36	196,91	197,90	206,80	3.521,76
A27	ENRIQUEZ GARCIA MARIA ENRIQUEZ GARCIA L. JUAN ENRIQUEZ GARCIA DAVID O. ENRIQUEZ GARCIA ALVARO	05262537E 05262536K 50715562X 51065388Y	28.552,18	4,92	12.757,40	8.292,31	1.745,57	523,67	526,30	549,99	9.365,97
A29 Y A30 Y A53	ROBLEDINOS COLINO BENJ SANTAMARÍA GÓMEZ, Y	71008524A 11965054V	52.946,76	9,13	23.673,79	15.387,97	3.239,23	971,77	976,66	1.020,61	17.380,34
A31	MORAN HIDALGO, GASPAR AURELIANO (fallecido) MORAN GONZALEZ GASPAR MERINO MORAN ANA MARÍA	11596863X 71009009m 71505327Y	12.060,29	2,08	5.393,37	3.505,69	737,96	221,39	222,50	232,52	3.959,60
A32	IGLESIAS GONZALEZ ISABEL	11605057Q	13.879,12	2,39	6.197,19	4.028,18	847,95	254,38	255,66	267,17	4.549,73

DATOS IDENTIFICACIÓN FINCAS APORTADAS Y PROPIETARIOS					DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO POR USOS						
NUM	PROPIETARIO	DNI	MEDICION REAL	% EN SECTOR	Logístico		Industrial		Terciario		TOTAL APROV HOMG
					m2suelo	m2aprov	m2suelo	m2aprov	m2suelo	m2aprov	
A37	DEL RIO RODRIGUEZ LEONTINA (HEREDEROS DE)	11606435Z	2.453,76	0,42	1.089,05	707,88	149,01	44,70	44,93	46,95	799,53
A38	GONZALEZ GONZALEZ DIONISIO		8.641,21	1,49	3.863,52	2.511,29	528,64	158,59	159,39	166,56	2.836,44
A39	GONZALEZ GONZALEZ MARTINA	70999173J	7.341,94	1,27	3.293,07	2.140,49	450,58	135,18	135,86	141,97	2.417,64
A40	1/3 USURUCTO PRIETO VEGA LUPICINO 1/3 NIDA Y 1/3 PLENA PROPIEDA (PRIVAT) EMILIO PPRIETO PASTOR 1/3 NUDA Y 1/3 PLENA GANANCIAL MARIA DE LA LUZ SIERRA MAÑANES	11589561E  11935354X	22.476,52	3,88	10.060,71	6.539,46	1.376,59	412,98	415,05	433,73	7.386,17
A41	MELGAR CARBAJO VEREMUNDO	71004070B	1.603,68	0,28	726,03	471,92	99,34	29,80	29,95	31,30	533,02
A42	1/5 MELGAR MARTINEZ SATURNINA 1/5 MELGAR MARTINEZ VICENTA 1/5 MELGAR MARTINEZ ENCARNACIÓN 1/5 MELGAR MARTINEZ VEREMUNDO 1/5 MELGAR MARTÍNEZ MARIA CARMEN	51316847-Y  51327637E  51339523-G  71004070B  N/C	1.853,10	0,32	829,75	539,34	113,53	34,06	34,23	35,77	609,17
A45 Y A46	HUERGA PEREZ FELICISIMO MAYOR HUERGA MARIA ISABEL	11662428W  70999130Q	4.362,99	0,75	1.944,73	1.264,07	266,09	79,83	80,23	83,84	1.427,74
A47	HERNÁNDEZ VELASCO FRANCISCA AURELIA	71006433M	6.144,67	1,06	2.748,55	1.786,55	376,08	112,82	113,39	118,49	2.017,87

DATOS IDENTIFICACIÓN FINCAS APORTADAS Y PROPIETARIOS					DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTO POR USOS						TOTAL APROV HOMG
NUM	PROPIETARIO	DNI	MEDICION REAL	% EN SECTOR	Logístico		Industrial		Terciario		
					m2suelo	m2aprov	m2suelo	m2aprov	m2suelo	m2aprov	
A48	20% SANTOS SANTOS ALEJANDRO	11642127X.	21.586,24	3,72	9.645,84	6.269,80	1.319,82	395,95	397,94	415,84	7.081,59
	20% SANTOS SANTOS ROSALIA	11589489L									
	20% SANTOS SANTOS JOSEFA	11589105A									
	20% SANTOS SANTOS JOSE	11662527D									
	20% SANTOS SANTOS VALERIANA	11662527D									
A49	1/3 FERNANDEZ HUERGA ANDRES	11957502D	8.671,94	1,50	3.889,45	2.528,14	532,19	159,66	160,46	167,68	2.855,48
	2/3 HUERGA COLADO REBECA MARÍA	71035076J									
A50	1/2 FERRERO INFANTE TOMAS	51399922-M	2.261,91	0,39	1.011,26	657,32	138,37	41,51	41,72	43,60	742,42
	1/2 FERRERO INFANTE MARIA TERESA	5280397B									
A25	BLANCO VALDUEZA PRIMITIVA	11589312A	35.308,58	6,09	15.791,17	10.264,26	2.160,67	648,20	651,46	680,78	11.593,24
A52	CHD	Q4717001D	7.318,60	1,26	3.267,14	2.123,64	447,04	134,11	134,79	140,85	2.398,60
DP	A. BENAVENTE	P4902300E	18.234,54	3,15	8.167,85	5.309,10	1.117,59	335,28	336,96	352,13	5.996,50
DP	CHD	Q4717001D	9.546,47	1,65	4.278,40	<u>2.780,96</u>	585,40	175,62	176,50	184,45	3.141,03
	MIN TRANSPORTES	S2817040E	504,44	0,09	233,37	<u>151,69</u>	31,93	9,58	9,63	10,06	171,33
			<b>579.838,58</b>	<b>100,00</b>	<b>259.296,75</b>	<b>168.542,89</b>	<b>35.479,00</b>	<b>10.643,70</b>	<b>10.697,25</b>	<b>11.178,63</b>	<b>190.365,21</b>



### 3.3 DECISIÓN DE LOS PROPIETARIOS SOBRE LA PARTICIPACION EN LA GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Con carácter previo a la redacción del presente documento por el Ayuntamiento de Benavente se ha comunicado a todos los propietarios y posibles interesados que constaban tanto en el registro de la propiedad como en el catastro, cuáles son los derechos que les corresponden en la unidad de actuación detallados, y la estimación de los costes a los que deberán hacer frente.

Tras los ajustes llevados a cabo durante la tramitación del proyecto de reparcelación tales derechos y costes son los que a continuación se resumen:

DATOS IDENTIFICACIÓN FINCAS APORTADAS Y PROPIETARIOS						
NUM	PROPIETARIO	DNI	MEDICION REAL	TOTAL APROV HOMG	%	COSTE UBANIZACION
A1, A2, A3, A17	CASTRO RODRIGUEZ ROCIO FERNANDEZ CADENAS JOSE CARLOS	09803893M 11963934R	32.376,56	10.622,38	5,58%	656.137,85
A4	NUEVO CRESPO AVELINA NUEVO CRESPO MARIA ROSA	11708296j 11715821n	6.965,49	2.284,38	1,20%	141.104,91
A5	HUERGA TESIER CONSUELO	11734495X	5.457,24	1.789,43	0,94%	110.532,18
A6	MAYOR GARCIA ANGELA, (tit registral, pte consolidación dominio) HUERGA MAYOR ANTONIO	11588902F 11711154Z	11.726,09	3.845,38	2,02%	237.526,60
A7	GONZALEZ GONZALEZ ASCENSION HUERGA GONZALEZ SIGERICO HUERGA GONZALEZ BERNARDO HUERGA GONZALEZ JOSE MARIA HUERGA GONZALEZ MANUELA	11662495T 11957354E 11957355T 71009024C 71010050B	6.525,63	2.151,13	1,13%	132.873,79
A8 A 9	RUBIO VALDUEZA AMBROSIO RUBIO VALUEZA PURIFICACION RUBIO VALDUEZA GUADALUPE	11588,797V 11662481D 70099145P	502,86	171,33	0,09%	10.582,87
A10 y A51	DOMINGUEZ BLANCO ANA MARIA	11940658R	23.624,65	7.747,86	4,07%	478.580,83
A11	DESCONOCIDO		2.307,05	761,46	0,40%	47.034,97
A12	MAYOR RODRÍGUEZ AMADA MAYOR CUBO SEILA MAYOR CUBO ADELA GENARO HERNÁNDEZ PEREZ HDEZ MAYOR MARIA SUSANA HDEZ MAYOR MARIA ROSA	11606548N 12389251W 12389250R 11648069H 09298646E 71115202F	3.853,88	1.256,41	0,66%	77.607,70
A13	GONZALEZ DEL CAMPO MARIA SOLEDAD (HEREDEROS DE)	50804866M	2.359,10	780,50	0,41%	48.210,85
A14	MAYO BARRIO MARGARITA		3.864,77	1.275,45	0,67%	78.783,58

DATOS IDENTIFICACIÓN FINCAS APORTADAS Y PROPIETARIOS				TOTAL	COSTE	
NUM	PROPIETARIO	DNI	MEDICION REAL	APROV HOMG	%	UBANIZACION N
A15	HUERGA GUTIERREZ SECUNDINO (fallecido) HUERGA GONZALEZ TERESA HUERGA HUERGA ROSALIA HUERGA HUERGA CONCEPCIÓN	13219017C 11604696T	28.692,25	9.423,08	4,95%	582.057,77
A16	PRIETO MAYOR LOURDES	11730173N	11.073,82	3.635,98	1,91%	224.591,99
A18	PAINO ALONSO ANGELA FERNANDEZ PAINO JOSE ANGEL	07712758F 11965324B	14.850,49	4.873,35	2,56%	301.023,82
A19	PRIETO VEGA ARGIMIRO	11589594D	8.429,29	2.760,30	1,45%	170.501,77
A20	GARCIA MORAN MARIA DEL CARMEN	35187951K	26.068,09	8.566,43	4,50%	529.143,43
A21	SANTOS CORDERO (HEREDEROS DE)	11589237C	15.610,63	5.120,82	2,69%	316.310,18
A22	HEREDEROS GARCIA HUERGA SATURNINA	71004074S	20.841,80	6.834,11	3,59%	422.138,87
A23	GARCIA MORAN MARIA AVELINA	11679624V	21.691,25	7.119,66	3,74%	439.776,98
A24, A33, A34, A35, A36	DOMINGUEZ BLANCO ASCENSION	71009007A	26.793,15	8.794,87	4,62%	543.253,92
A25	MAYOR CUBO ADELA MAYOR CUBO SEILA	12389250R 12389251W	17.436,23	5.729,99	3,01%	353.938,16
A26	50% CUBO MARTÍN ADELA 25% ADELA 25% SEILA	11693152k	12.320,54	4.035,74	2,12%	249.285,35
A 43 Y A 44	ISAURA RODRRIQUEZ FELIZ	71006463N	10.718,78	3.521,76	1,85%	217.536,74
A27	25% ENRIQUEZ GARCIA MARIA 25% ENRIQUEZ GARCIA LUIS JUAN 25 % ENRIQUEZ GARCIA DAVID OFELIO 25% ENRIQUEZ GARCIA ALVARO	05262537E 05262536K 50715562X 51065388Y	28.552,18	9.365,97	4,92%	578.530,15
A29 A30 Y A53	ROBLIDINOS COLINO BENJAMIN  SANTAMARÍA GÓMEZ YOLANDA	71008524A  11965054V	52.946,76	17.380,34	9,13%	1.073.573,22
A31	MORAN HIDALGO, GASPAR AURELIANO (fallecido) MORAN GONZALEZ GASPAR MERINO MORAN ANA MARÍA	11596863X 71009009m 71505327Y	12.060,29	3.959,60	2,08%	244.581,85
A32	IGLESIAS GONZALEZ ISABEL ESPERANZA	11605057Q	13.879,12	4.549,73	2,39%	281.033,95
A37	DEL RIO RODRIGUEZ LEONTINA (HEREDEROS DE)	11606435Z	2.453,76	799,53	0,42%	49.386,72
A38	GONZALEZ GONZALEZ DIONISIO		8.641,21	2.836,44	1,49%	175.205,27
A39	GONZALEZ GONZALEZ MARTINA	70999173J	7.341,94	2.417,64	1,27%	149.336,03

DATOS IDENTIFICACIÓN FINCAS APORTADAS Y PROPIETARIOS							
NUM	PROPIETARIO	DNI	MEDICION REAL	TOTAL APROV HOMG	%	COSTE URBANIZACION	
A40	1/3 USURUCTO PRIETO VEGA LUPICINO 1/3 NuDA Y 1/3 PLENA PROPIEDA (PRIVAT) EMILIO PPRIETO PASTOR 1/3 NUDA Y 1/3 PLENA GANANCIAL MARIA DE LA LUZ SIERRA MAÑANES	11589561E 11935354X	22.476,52	7.386,17	3,88%	456.239,22	
A41	MELGAR CARBAJO VEREMUNDO	71004070B	1.603,68	533,02	0,28%	32.924,48	
A42	1/5 MELGAR MARTINEZ SATURNINA 1/5 MELGAR MARTINEZ VICENTA 1/5 MELGAR MARTINEZ ENCARNACIÓN 1/5 MELGAR MARTINEZ VEREMUNDO 1/5 MELGAR MARTÍNEZ MARIA CARMEN	51316847-Y 51327637E 51339523-G 71004070B N/C	1.853,10	609,17	0,32%	37.627,98	
A45 Y A46	HUERGA PEREZ FELICISIMO MAYOR HUERGA MARIA ISABEL	11662428W 70999130Q	4.362,99	1.427,74	0,75%	88.190,57	
A47	HERNÁNDEZ VELASCO FRANCISCA AURELIA	71006433M	6.144,67	2.017,87	1,06%	124.642,67	
A48	20% SANTOS SANTOS ALEJANDRO 20% SANTOS SANTOS ROSALIA 20% SANTOS SANTOS JOSEFA 20% SANTOS SANTOS JOSE 20% SANTOS SANTOS VALERIANA	11642127X. 11589489L 11589105A 11662527D 11662527D	21.586,24	7.081,59	3,72%	437.425,23	
A49	1/3 FERNANDEZ HUERGA ANDRES 2/3 HUERGA COLADO REBECA MARÍA	11957502D 71035076J	8.671,94	2.855,48	1,50%	176.381,14	
A50	1/2 FERRERO INFANTE TOMAS 1/2 FERRERO INFANTE MARIA TERESA	51399922-M 5280397B	2.261,91	742,42	0,39%	45.859,10	
A25	BLANCO VALDUEZA PRIMITIVA	11589312A	35.308,58	11.593,24	6,09%	716.107,44	
A52	CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO	Q4717001D	7.318,60	2.398,60	1,26%	148.160,16	
DP1	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	P4902300E	18.738,98	5.996,50	3,15%	370.400,40	
DP2	CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO	Q4717001D	9.546,47	3.141,03	1,65%	194.019,26	
DP3	MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD URBANA	S2817040E	504,44	171,33	0,09%	10.582,87	
				<b>579.838,58</b>	<b>190.365,21</b>	<b>100,0000%</b>	<b>11.758.742,80</b>

En dicha comunicación, se ha informado a los propietarios de los derechos y cargas que les corresponden en la Unidad de Actuación, así como de la posibilidad de hacer frente a los gastos de la misma con las parcelas edificables y aprovechamiento que les corresponde, con indicación de en qué se traduciría dicho canje aproximadamente.

Con dicha información, y a los efectos de poder redactar un proyecto de Actuación que responda a la voluntad de los propietarios del sector, se les ha dado la posibilidad de que manifiesten si desean participar en la gestión del sector, y en ese caso, si desean

pagar los gastos de urbanización en metálico o con aportación de sus terrenos; o si por el contrario, prefieren que se les expropien sus terrenos. Tal y como se indicaba expresamente en la comunicación remitida a todos los propietarios, la falta de contestación a la misma sería interpretada como una negativa a participar y opción por la vía expropiatoria.

En tales términos, efectuada la mencionada comunicación, los siguientes propietarios han optado por no participar en la gestión urbanística del sector y la expropiación de sus bienes y derechos:

NUM	PROPIETARIO	DNI	RECIBIDA CARTA	DECISIÓN
<b>A1, A2, A3 Y A17</b>	CASTRO RODRIGUEZ ROCIO	09803893M	13/12/2021	NO PARTICIPA
	FERNANDEZ CADENAS JOSE CARLOS	11963934R	13/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A4</b>	NUEVO CRESPO AVELINA	11708296J	04/01/2022	NO PARTICIPA
	NUEVO CRESPO MARIA ROSA	11715821N	20/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A5</b>	HUERGA TESIER CONSUELO	11734495X	21/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A7</b>	GONZALEZ GONZALEZ ASCENSION	11588902F	23/12/2021	USUFRUCTO
	HUERGA GONZALEZ SIGERICO	11711154Z	28/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A8-A9</b>	RUBIO VALDUEZA AMBROSIO	11957354E	04/01/2022	NO PARTICIPA
	RUBIO VALUEZA PURIFICACION	11957355T	04/01/2022	NO PARTICIPA
	RUBIO VALDUEZA GUADALUPE	71010050B	04/01/2022	NO PARTICIPA
<b>A10 Y A51</b>	DOMINGUEZ BLANCO ANA MARIA	70989404L	10/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A12</b>	GENARO HERNÁNDEZ PEREZ	11588,797V	23/12/2021	NO PARTICIPA
	MAYOR RODRÍGUEZ AMADA	11662481D	23/12/2021	NO PARTICIPA
	50% MAYOR CUBO ADELA	70989404L	29/12/2021	NO PARTICIPA
	50% MAYOR CUBO SEILA	70099145P	23/12/2021	NO PARTICIPA
	HERNÁNDEZ MAYOR MARIA SUSANA	11940658R	23/12/2021	NO PARTICIPA
	HERNANDEZ MAYOR MARIA ROSA		23/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A13</b>	ROBERTO PEREZ MORAN	11648069H	10/01/2022	NO PARTICIPA
<b>A15</b>	IGNACIO DE LA HUERGA VARELA	12389250R	14/12/2021	NO PARTICIPA
	JULIA TERESA DE LA HUERGA VARELA	12389251W	15/12/2021	NO PARTICIPA
	MARIA ANTONIA DE LA HUERGA VARELA	09298646E		NO PARTICIPA
	MARIA MONTSERRAT DE LA HUERGA VARELA	71115202F	27/12/2021	NO PARTICIPA
	MARIA TERESA AGUADO DE LA HUERGA	11968839F	21/12/2021	NO PARTICIPA
	MIGUEL ANGEL AGUADO HUERGA			NO PARTICIPA
<b>A16</b>	PRIETO MAYOR LOURDES	11.968.839-F	27/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A18</b>	PAINO ALONSO ANGELA		17/12/2021	NO PARTICIPA
	FERNANDEZ PAINO JOSE ANGEL		21/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A19</b>	PRIETO VEGA ARGIMIRO	13219017C	20/12/2021	NO PARTICIPA



NUM	PROPIETARIO	DNI	RECIBIDA CARTA	DECISIÓN
<b>A21</b>	JOSEFA SANTOS CABREROS	11604696T	28/12/2021	NO PARTICIPA
	OBDULIA DOLORES SANTOS CABREROS	11730173N	29/12/2021	NO PARTICIPA
	CAMILO SANTOS CABREROS	07712758F	27/12/2021	NO PARTICIPA
	M FAUSTINA SANTOS CABREROS.	11965324B	29/12/2021	NO PARTICIPA
	ERNESTINA SANTOS CABREROS	11589594D	29/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A24,A33, A34, A35 Y A36</b>	DOMINGUEZ BLANCO ASCENSION	35187951K	10/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A25</b>	MAYOR CUBO ADELA	11589514K	29/12/2021	NO PARTICIPA
	MAYOR CUBO SEILA	11589173W	23/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A26</b>	BLANCO VALDUEZA PRIMITIVA	11679624V	10/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A28</b>	CUBO MARTÍN ADELA	71009007A	29/12/2021	NO PARTICIPA
	MAYOR CUBO ADELA	12389250R	29/12/2021	NO PARTICIPA
	MAYOR CUBO SEILA	12389251W	23/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A29, A30, A53</b>	ROBLEDINOS COLINO BENJAMIN	11589312A	10/12/2021	NO PARTICIPA
	SANTAMARÍA GÓMEZ YOLANDA		10/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A31</b>	MORAN HIDALGO, GASPAR AURELIANO NO NOTIFICAR	05262537E		NO PARTICIPA
	MORAN GONZALEZ GASPAR	05262536K	21/12/2021	NO PARTICIPA
	MERINO MORAN ANA MARÍA	50715562X	20/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A32</b>	IGLESIAS GONZALEZ ISABEL ESPERANZA	51065388Y	11/01/2022	NO PARTICIPA
<b>A38</b>	ANASTASIO GONZÁLEZ MADRID	12389250R	29/12/2021	NO PARTICIPA
	LUIS, SANTIAGO, DANIELA, BENITA E HIPÓLITO MERINO	12389251W	29/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A39</b>	GONZALEZ GONZALEZ MARTINA	71008524A	20/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A40</b>	1/3 USURUCTO PRIETO VEGA LUPICINO	11965054V		NO PARTICIPA
	1/3 NUDA Y 1/3 PLENA PROPIEDAD (PRIVAT) EMILIO PPRIETO PASTOR	11596863X		NO PARTICIPA
	1/3 NUDA Y 1/3 PLENA GANANCIAL MARIA DE LA LUZ SIERRA MAÑANES	71009009M	14/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A43 Y A44</b>	ISAURA RODRRIQUEZ FELIZ	71505327Y	30/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A48</b>	SANTOS SANTOS ALEJANDRO	11605057Q	10/12/2021	NO PARTICIPA
	SANTOS SANTOS ROSALIA Fallecida	11606435Z	10/12/2021	
	SANTOS SANTOS JOSEFA	11662558V	10/12/2021	NO PARTICIPA
	SANTOS SANTOS JOSE	70999173J	10/12/2021	NO PARTICIPA
	SANTOS SANTOS VALERIANA	11589561E	10/12/2021	NO PARTICIPA
<b>A49</b>	FERNANDEZ HUERGA ANDRÉS	11935354X	21/12/2021	NO PARTICIPA
	HUERGA COLADO, REBECA MARÍA		04/01/2022	NO PARTICIPA

En el caso de la Comunidad Hereditaria titular de la parcela de aportación A22, no ha existido unanimidad de los herederos que lo integran, y no habiéndose producido ni la aceptación de la herencia, ni de los legados que en la misma se disponen, se entiende que es necesaria la decisión conjunta de todos ellos. No obstante, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo los propietarios de la referida parcela (una vez aceptada la herencia o los legados dispuestos) podrán solicitar la expropiación, si así lo entienden conveniente.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 184 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez publicado el acuerdo en el BOCYL implica:

- a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en el mismo.
- b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

Se cumplen por tanto los requisitos indispensables para la expropiación de las fincas de aquellos propietarios que no desean participar en la gestión urbanística del sector cuales son, la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que ha de afectarse el objeto expropiado, que se produce de forma automática, con la aprobación definitiva y publicación en el BOCYL de la Modificación Puntual del PGOU de Benavente y la ordenación detallada del Sector S-IND10N

La adquisición de los terrenos de aquellos propietarios que no desean participar en la actuación necesarios para su ejecución, se llevará a cabo por el procedimiento de expropiación forzosa, en virtud de lo dispuesto en el artículo 223 del RUCYL.

El proyecto de Actuación se tramitará y concluirá en forma ordinaria y, una vez aprobado definitivamente dicho proyecto, la finca o fincas de resultado que correspondan por subrogación real a la expropiada, se inscribirán a favor del Ayuntamiento de Benavente, en concepto de beneficiario de la expropiación, sin perjuicio de las acciones que la legislación urbanística atribuya al propietario en orden a la determinación del justiprecio.

Las fincas de aportación a expropiar son las de los propietarios arriba relacionados que han decidido no participar en la actuación

Por acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Benavente se ha acordado iniciar el expediente de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos de los referidos propietarios.

El pago o depósito de la valoración establecida en el proyecto de expropiación aprobado, habilita a la Administración expropiante para ocupar las fincas previo levantamiento de las correspondientes actas, y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación de los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante la Comisión Territorial de Valoración.

Dichas actas una vez levantadas se acompañarán a este proyecto para su inscripción con el mismo.

### 3.4 VALORACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES DE LA PARCELACIÓN

Conforme al artículo 247 del RUCyL la valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de Actuación, de acuerdo a las siguientes reglas en el marco dispuesto sobre valoraciones en la legislación del Estado:

Como regla general, la valoración se determina aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes.

En caso de inexistencia de los valores de las ponencias catastrales, o cuando los mismos sean manifiestamente incongruentes con la realidad del mercado inmobiliario, la valoración se determina aplicando los valores de repercusión obtenidos por el método residual, e introduciendo en caso necesario coeficientes de ponderación relativos al uso y la tipología edificatoria de la parcela resultante, conforme a la normativa sobre valoración catastral.

Atendiendo a lo anterior, y Consultada la Ponencia de valores catastrales vigente en Benavente, arroja un valor básico unitario de 65 € el metro cuadrado de suelo urbano industrial, y de 76 € el metro cuadrado de suelo para el Centro de Transportes.

Contrastado dicho valor con las transacciones de venta de suelo cerradas por el Centro de Transporte de Benavente que arrojan valores entre unos precios entre 60- 70 €/m<sup>2</sup>s, por lo que se adopta un valor de 65€ el metro cuadrado de suelo.

Partiendo de dicho valor que se toma de referencia para el uso logístico característico, se haya el valor de los otros dos tipos de usos existentes en el sector aplicando los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en la ordenación detallada que es consideran adecuados. De ello, resultan los siguientes valores por metro cuadrado de suelo

Logístico: 65 €/m<sup>2</sup> suelo

Industrial 39€/m<sup>2</sup> suelo (65€/m<sup>2</sup> suelo uso característico x 0,6)

Terciario 71,5 €/m<sup>2</sup> suelo (65€/m<sup>2</sup> suelo uso característico x1.1)

Conforme a lo anterior, el valor de las parcelas resultantes de la gestión urbanística es la siguiente:

PARCELA RESULTANTE	USO	SUPERFICIE	COEF DE EDIF	EDIFICAB, M2/M2	VALOR FINCAS DE RESULTADO
LG 1	LOGISTICO	46.501,00	0,65	30.225,65	3.022.565,00
LG 2	LOGISTICO	42.704,00	0,65	27.757,60	2.775.760,00
LG 3	LOGISTICO	36.291,00	0,65	23.589,15	2.358.915,00
LG 4	LOGISTICO	36.286,00	0,65	23.585,90	2.358.590,00
LG 5	LOGISTICO	75.167,00	0,65	48.858,55	4.885.855,00
LG 6	LOGISTICO	68.106,00	0,65	44.268,90	4.426.890,00
IAS1	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	41.740,00	0,5	20.870,00	1.627.860,00
TER-1	TERCIARIO	12.585,00	0,95	11.955,75	899.827,50
EQ-1	EQUIPAMIENTO	41.885,00			
EL1	ESPACIOS LIBRES	8.173,00			
EL2	ESPACIOS LIBRES	41.388,00			
EL3	ESPACIOS LIBRES	18.576,00			
EL4	ESPACIOS LIBRES	14.154,00			
EL5	ESPACIOS LIBRES	11.273,00			
SU1	SV URBANOS	3.198,00			
SU2	SV URBANOS	1.761,00			
SU3	SV URBANOS	10.488,00			
SU4	SV URBANOS	39,00			
SU5	SV URBANOS	34,00			
SU6	SV URBANOS	35,00			
SU7	SV URBANOS	35,00			
VG	VIARIO	18.702,00			
RV1	RESERVA VIARIO	7.092,00			
RV2	RESERVA VIARIO	24.057,54			
AP 1	APARCAMIENTO	29.265,00			
SG ADS	SIST GEN ADS	5.680,00			
		595.215,54			22.356.262,50

### 3.5 COMPENSACIONES EN METÁLICO E INDEMNIZACIONES QUE RESULTAN DE LA REPARCELACIÓN

Los propietarios de las construcciones y obras de urbanización que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados. Igualmente, tienen derecho a ser indemnizados los titulares de servidumbres, cargas, derechos reales, derechos de arrendamiento y demás derechos que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 246, letras c), d), y e) del RUCyL.

Las indemnizaciones que correspondan a los titulares por suelos existentes, cargas y otros gastos incompatibles con el planeamiento, tendrán la consideración de gastos de urbanización.

Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione, mantienen sus derechos y resultan adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 248.e) cuando el aprovechamiento que corresponda a los propietarios que participen en la actuación sea inferior al 25 por ciento de la parcela mínima edificable, se procederá a su compensación en metálico.

### 3.5.1 INDEMNIZACIÓN POR DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES, VALLADOS Y USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Tal y como ha quedado expuesto en el apartado 2.4 precedente la Modificación del PGOU por la que se establece la ordenación detallada del Sector S-10N Polígono Industrial Puerta del Noroeste declara expresamente fuera de ordenación están expresamente declaradas fuera de ordenación y por tanto son incompatibles con la ordenación del Sector y por tanto no pueden ser conservadas.

La valoración se efectúa en el Proyecto de Expropiación que se tramitará conjuntamente con el presente proyecto de actuación y que se adjuntará como anexo a este Proyecto, conforme a lo dispuesto en el RD Legislativo 7/2015 por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y conforme al Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Suelo.

De dicho proyecto se extraen los siguientes datos:

- a. Parcela A25.** Según resulta del Proyecto de Expropiación en la parcela A25 existe una zona con árboles frutales para autoconsumo, así como un pozo.

Todo ello se valora en la cantidad de **1.995 euros** (incluido el premio de afección), tal y como se justifica en el referido proyecto que se incorpora como anexo al presente proyecto de actuación.

- b. Parcela A 26,** que se corresponde con la parcela con referencia catastral 49023A501056720000KJ, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria al tomo 2100, libro 289, folio 89, Finca Registral 5305, Inscripción 1ª.

Las construcciones existentes están al final de su vida útil, y en estado de ruina correspondiéndoles una indemnización de **9.541,26 euros**, conforme a la valoración incluida en el Proyecto de expropiación que se acompaña.

- c. En la **parcela A-30**, que se corresponde con la parcela con referencia catastral 49023A501050540000KM, y con la finca Registral 4399m existe una construcción destinada a industria agropecuaria, de 1081 metros cuadrados construidos en una sola planta, consistente en cuatro naves que ocupan 559, 122, 200 y 200 metros cuadrados, cada una de ellas.

Se valoran las construcciones en un total de **61.053,97 Euros**  
Se valora el cese de la actividad en **149.062,58 Euros**.

### 3.5.2 COMPENSACIONES EN METÁLICO A LOS PROPIETARIOS CON APROVECHAMIENTO INFERIOR AL 25% DE LA PARCELA MÍNIMA

En el caso de que el aprovechamiento que corresponda a los propietarios de las fincas de origen que quieran participar en la actuación sea inferior al 25% de la parcela mínima edificable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 248 e) del RUCYL, se les abonará su equivalente en metálico.

Con ello se pretende evitar la excesiva fragmentación de la propiedad de las fincas de resultado, que en este caso ya viene impuesta por las características de la actuación, que hace conveniente la configuración de parcelas de grandes dimensiones, muy superiores a la parcela mínima.

Como consecuencia de lo anterior, para poder participar en la actuación, los propietarios deben tener al menos el siguiente aprovechamiento homogeneizado en cada uno de los usos lucrativos que integran el sector:

USO	PARCELA MINIMA	COEF. EDIF.	COEF. PONDERACION.	% MIN PARTICIPACION	APROV MIN. HOMOGENEIZADO PARA PARTICIPAR.
LOGISTICO	5.000,00	0,65	1,00	0,25	812,5
INDUSTRIAL	5.000,00	0,50	0,60	0,25	375
TERCIARIO	1.500,00	0,95	1,10	0,25	391,875

La valoración de dicha compensación se establece conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del RD legislativo 7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana y el artículo 27 y 22 del RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, para valorar la imposibilidad de ejercitar la facultad de participar en la gestión urbanística por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación

Para determinar la indemnización que le corresponde a cada propietario que no puede participar, se procederá a la tasación del suelo en aplicación del artículo 40

del 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, por lo que *“el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo”*.

En aplicación del artículo 22.3 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se ha determinado el aprovechamiento homogeneizado del ámbito, descontando los costes de urbanización pendientes y aplicando la tasa libre de riesgo y prima de riesgo:

$$V_{So} = V_S - G (1 + TLR + PR)$$

$V_{So}$  = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

$V_S$  = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

$G$  = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

$TLR$  = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

$PR$  = Prima de riesgo en tanto por uno.

## 1- Valor de suelo

Siendo el uso característico del sector el logístico, se ha procedido a valorar el metro cuadrado de dicho uso, aplicando para ello las referencias de precios de mercado en la zona.

Las últimas transacciones de suelo urbano de uso logístico en Benavente efectuadas por el Centro de Transportes se han transaccionado a unos precios entre 60- 70 €/m<sup>2</sup>s, por lo que aplicamos para el ámbito la referencia media, de 65 €/m<sup>2</sup>s.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad en uso logístico es de 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, el valor de repercusión por metro cuadrado edificable es de 100 €/m<sup>2</sup>t.

Como consecuencia de lo anterior, siendo el uso logístico el uso característico, con un coeficiente de ponderación respecto del aprovechamiento homogeneizado de 1, el valor del metro de aprovechamiento homogeneizado en el sector, si estuviera terminada la actuación, se establece en 100 €/m<sup>2</sup>.

## 2- Valor de suelo descontando urbanización

Una vez obtenido el valor del aprovechamiento, se ha procedido a calcular los gastos de urbanización y aplicado la tasa libre de riesgo y prima de riesgo.

Como gastos de urbanización se han asumido los que constan en la cuenta de liquidación provisional en el presente proyecto, por importe de **11.758.742,80 €**.

Dicho importe dividido por el aprovechamiento patrimonializable del ámbito (190.365,21 uas), nos da el coste de urbanización por m<sup>2</sup> de aprovechamiento patrimonializable, que asciende a 61,77 €/m<sup>2</sup>.

La tasa libre de riesgo, de acuerdo al Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

En este caso, se toma la última Tasa Libre de Riesgo publicada mediante de resolución de 4 de octubre de 2021, ultima publicada cuando se inició el procedimiento para conocer la voluntad de partición en la gestión de los propietarios del sector. Dicha tasa es del -0,351%

19. TIPOS DE INTERÉS

A) Tipos de interés legales

19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euribor y otros tipos de referencia (a)

Porcentaje

Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales

		Euribor (b)										Tipo de interés basado en el Euro short-term rate (ESTR)					Tipo medio préstamos hipotecarios a más de 3 años, adquisición de vivienda libre Entidades de crédito en España	Tipo medio préstamos a la vivienda entre uno y 5 años. Entidades de crédito en la zona euro (c)	Interest Rate Swap (IRS) a cinco años.	Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años	Otros tipos de referencia del mercado hipotecario (d)									
		Una semana					Un mes					Tres meses										Seis meses					Un año			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15					16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
18	M	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,921	1,844	0,354	0,137	-0,173									
19	M	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,935	1,730	-0,137	-0,029	-0,215									
20	M	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,727	1,573	-0,345	-0,164	-0,303									
20	Sep	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,700	1,610	-0,418	-0,133	-0,415									
	Oct	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,663	1,610	-0,459	-0,232	-0,466									
	Nov	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,661	1,580	-0,460	-0,302	-0,481									
	Dic	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,563	1,540	-0,469	-0,356	-0,497									
21	Ene	-0,568	-0,562	-0,547	-0,529	-0,505	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,558	1,520	-0,449	-0,382	-0,505									
	Feb	-0,566	-0,553	-0,541	-0,521	-0,501	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,565	1,500	-0,376	-0,397	-0,501									
	Mar	-0,565	-0,553	-0,539	-0,516	-0,487	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,571	1,490	-0,332	-0,399	-0,487									
	Abr	-0,564	-0,555	-0,538	-0,516	-0,484	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,480	1,440	-0,306	-0,383	-0,484									
	May	-0,565	-0,558	-0,540	-0,513	-0,481	-0,565	-0,565	-0,565	-0,563	-0,566	...	...	...	...	...	1,507	1,480	-0,245	-0,350	-0,481									
	Jun	-0,567	-0,555	-0,543	-0,515	-0,484	-0,565	-0,564	-0,565	-0,564	-0,558	...	...	...	...	...	1,527	1,430	-0,265	-0,332	-0,484									
	Jul	-0,566	-0,556	-0,545	-0,516	-0,491	-0,566	-0,566	-0,565	-0,564	-0,559	...	...	...	...	...	1,485	1,430	-0,317	-0,326	-0,491									
	Ago	-0,571	-0,560	-0,548	-0,527	-0,498	-0,568	-0,568	-0,566	-0,565	-0,560	...	...	...	...	...	1,529	1,450	-0,370	-0,338	-0,498									
	Sep	-0,570	-0,558	-0,545	-0,522	-0,492	-0,570	-0,569	-0,568	-0,566	-0,562	...	...	...	...	...	1,489	1,470	-0,266	-0,351	-0,492									

En cuanto a la prima de riesgo, se ha fijado tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del Reglamento, ponderados en función de los usos existentes en el Sector



#### ANEXO IV

##### Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia) . . . . .	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia) . . . . .	12
Edificio de oficinas . . . . .	10
Edificios comerciales . . . . .	12
Edificios industriales . . . . .	14
Plazas de aparcamiento . . . . .	9
Hoteles . . . . .	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad . . . . .	12
Otros . . . . .	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

En aplicación de los anteriores porcentajes y tomando en ponderando la superficie de suelo de cada uno de los tres usos respecto del total del sector, obtenemos un coeficiente de actualización de 1,11829, conforme se explica en el siguiente cuadro

Uso	% superficie	TR	TLR	(1+TR+TLR)	(1+TR+TLR) ponderado por uso
<b>Logístico:</b>	86%	12%	-0,35%	1,11649	0,9601814
<b>Industrial</b>	9%	14%	-0,35%	1,13649	0,1022841
<b>Terciario</b>	5%	12%	-0,35%	1,11649	0,0558245

1,11829

Conforme a los datos anteriormente expuestos

$$V_{So} = V_S - G (1 + TLR + PR)$$

$$V_{So} = V_S - G (1,11829)$$

Aplicando, la anterior fórmula obtenemos el siguiente importe indemnizatorio por metro cuadrado de aprovechamiento homogeneizado

$$\text{Indemnización} = 100 \text{ €/m}^2\text{t u.c.} - (61,77 \text{ €/m}^2\text{t} * 1,11829)$$

Indemnización por m<sup>2</sup> de aprovechamiento homogeneizado= 30,92 €/ua homogeneizado.

Como resultado de lo anterior, la indemnización que corresponde a cada propietario que no puede participar en el desarrollo por metro cuadrado de aprovechamiento homogeneizado se sitúa en 30,92 €/ u.a. homogeneizado:

Conforme a lo anteriormente expuesto los propietarios que han de ser indemnizados, por corresponderles aprovechamiento en alguno de los usos lucrativos existentes en el sector inferior al veinticinco por ciento de la parcela mínima edificable son los siguientes, a quienes la Administración actuante les indemnizará con las cantidades en metálico que se indican en el cuadro que se inserta a continuación.

NUM PARCELA	PROPIETARIO	Aprovechamiento a indemnizar	Indemnización
<b>A6</b>	MAYOR GARCIA ANGELA, (consta en el registro como usufructuaria, pendiente consolidación dominio) HUERGA MAYOR ANTONIO	440,81	13.629,88
<b>A7</b>	GONZALEZ GONZALEZ ASCENSION (usufructuaria) HUERGA GONZALEZ BERNARDO HUERGA GONZALEZ JOSE MARIA HUERGA GONZALEZ MANUELA	184,94	1.906,16 1.906,16 1.906,16
<b>A11</b>	DESCONOCIDA	761,46	23.544,37
<b>A14</b>	MAYO BARRIO MARGARITA /DUDOSA/DESCONOCIDA	146,21	4.520,80
<b>A37</b>	DEL RIO RODRIGUEZ LEONTINA (HEREDEROS DE)	799,53	24.721,59
<b>A41</b>	MELGAR CARBAJO VEREMUNDO (herederos)	533,02	16.481,06
<b>A42</b>	1/5 MELGAR MARTINEZ SATURNINA 1/5 MELGAR MARTINEZ VICENTA 1/5 MELGAR MARTINEZ ENCARNACIÓN 1/5 MELGAR MARTINEZ VEREMUNDO 1/5 MELGAR MARTÍNEZ MARIA CARMEN	609,17	18.835,49
<b>A45 Y A46</b>	HUERGA PEREZ FELICISIMO MAYOR HUERGA MARIA ISABEL	163,67	5.060,60
<b>A47</b>	HERNÁNDEZ VELASCO FRANCISCA AURELIA	231,32	7.152,31
<b>A50</b>	FERRERO INFANTE TOMAS FERRERO INFANTE MARIA TERESA	742,42	22.955,76
<b>D2</b>	MINISTERIO TRANSPORTES	171,33	5.297,48
<b>TOTAL IMPORTE INDEMNIZACIONES 25%</b>			<b>147.917,81</b>

Las cantidades que corresponden a las parcelas de titularidad dudosa o desconocida se consignarán por parte de la Administración actuante, a favor de quien acredite justo título-

### 3.6 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS QUE PARTICIPAN EN LA ACTUACIÓN Y RESERVA DE TERRENOS PARA EL PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Los propietarios que tienen derecho a la adjudicación de fincas de resultado, por poseer más del 25% del aprovechamiento de la parcela mínima en alguno de los usos son

PARCELA	PROPIETARIO
<b>A6</b>	MAYOR GARCIA ANGELA, (usufructuaria fallecida) HUERGA MAYOR ANTONIO
<b>A7</b>	GONZALEZ GONZALEZ ASCENSION (usufructuaria. HUERGA GONZALEZ BERNARDO HUERGA GONZALEZ JOSE MARIA HUERGA GONZALEZ MANUELA
<b>A14</b>	MAYO BARRIO MARGARITA /DUDOSA/DESCONOCIDA
<b>A20</b>	GARCIA MORAN MARIA DEL CARMEN
<b>A22</b>	MARIANO GARCÍA GARCÍA CARMEN GARCÍA GARCÍA CELESTINA GARCÍA GARCÍA MILAGROS GARCÍA GARCÍA JOSE LUIS GARCÍA GARCIA
<b>A23</b>	GARCIA MORAN MARIA AVELINA
<b>A27</b>	ENRIQUEZ GARCIA MARIA ENRIQUEZ GARCIA LUIS JUAN ENRIQUEZ GARCIA DAVID OFELIO ENRIQUEZ GARCIA ALVARO
<b>A45 Y A46</b>	HUERGA PEREZ FELICISIMO MAYOR HUERGA MARIA ISABEL
<b>A47</b>	HERNÁNDEZ VELASCO FRANCISCA AURELIA
<b>A53, A54, A55, A56, A60, A61, A67, A69</b>	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE
<b>A52, RESTO A58 Y A59, A66</b>	MITECO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO

Todos los propietarios, excepto el Ayuntamiento promotor de la actuación y el Ministerio de Transición Ecológica, han optado por hacer frente a su carga urbanística mediante la entrega de terrenos, por lo que es preciso calcular el coeficiente de aportación de suelo o coeficiente de canje que se calcula atendiendo al coste previsto de gastos de urbanización y el precio de mercado del uso del suelo una vez urbanizado.

Tal y como se ha justificado anteriormente se estima conveniente tomar el coste previsto de la urbanización incluido en la aprobación inicial de este proyecto, por ser este el más aproximado al estimado en el planeamiento de desarrollo y por la necesidad

de contar con una reserva con la que hacer frente a posibles desajustes en la estimación de los gastos y costes de la actuación:

Conforme a lo anterior se toma como coste estimado de urbanización: 12.394.497,04 euros.

Valor total del suelo urbanizado (excluidas las cesiones obligatorias); 19.002.823,13 euros

Este último valor se ha obtenido en atención a los siguientes precios de mercado de cada uno de los usos previstos en el sector, y excluido el 15% de cesión obligatoria

Logístico	65€/m2suelo
Industrial	39€/m2suelo
Terciario.	71,5€/m2suelo

Conforme a los anteriores datos la cuota de canje es de 0,652245 (12.394.497,04 euros/19.002.823,13 euros, redondeado a 6 decimales), por lo que aplicada ésta les corresponden los siguientes derechos.

PARCELA	PROPIETARIO	LOGISTICO		INDUSTRIAL		TERCIARIO		
		m2suelo	m2aprovhom	m2suelo	m2aprovhom	m2suelo	m2aprovhom	
<b>A6</b>	MAYOR GARCIA ANGELA (Usuf) HUERGA MAYOR ANTONIO	1.821,47	1.183,95	0	0	0	0	
<b>A7</b>	GONZALEZ GZLEZ ASCENSION HUERGA GONZALEZ BERNARDO	254,74	165,58	0	0	0	0	
	HUERGA GONZALEZ JOSE MARIA	254,74	165,58	0	0	0	0	
	HUERGA GONZALEZ MANUELA	254,74	165,58	0	0	0	0	
<b>A14</b>	MAYO BARRIO MARGARITA	604,15	392,70	0	0	0	0	
<b>A20</b>	GARCIA MORAN M <sup>a</sup> DEL CARMEN	4.057,73	2.637,52	555,21	166,56	167,40	174,93	
<b>A22</b>	MARIANO GARCÍA GARCÍA CARMEN GARCÍA GARCÍA CELESTINA GARCÍA GARCÍA MILAGROS GARCÍA GARCÍA JOSE LUIS GARCÍA GARCIA	3.237,17	2.104,16	442,93	132,88	133,55	139,56	
<b>A23</b>	GARCIA MORAN MARIA AVELINA	3.372,42	2.192,08	461,44	138,43	139,13	145,39	
<b>A27</b>	ENRIQUEZ GARCIA MARIA ENRIQUEZ GARCIA LUIS JUAN ENRIQUEZ GARCIA DAVID O. ENRIQUEZ GARCIA ALVARO	4.436,45	2.883,69	607,03	182,11	183,03	191,26	
	<b>A45 Y A46</b>	HUERGA PEREZ FELICISIMO MAYOR HUERGA MARIA ISABEL	676,29	439,59	0	0	0	0
	<b>A47</b>	HERNÁNDEZ VELASCO FRANCISCA AURELIA	955,82	621,28	0	0	0	0

El porcentaje de las parcelas que se corresponde con este aprovechamiento constituye una reserva para sufragar los gastos de urbanización, y para hacer frente en la liquidación a desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones.

Esta reserva de parcelas se adjudica en pleno dominio a favor, al Ayuntamiento de Benavente por ser quien tiene encomendada la gestión del Sector, y reservándose su liquidación definitiva a la terminación de la ejecución.

### 3.7 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Conforme a lo dispuesto en el artículo 249.2 b) del RUCYL la liquidación provisional de la reparcelación incluye los siguientes conceptos:

- El coste previsto de la ejecución material de la urbanización.
- El coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción.
- Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación.
- Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan en los casos en que exista incompatibilidad con el planeamiento o con su ejecución, la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la demolición de construcciones e instalaciones, la destrucción de plantaciones y obras de urbanización, el cese de actividades, incluso gastos de traslado, y el ejercicio de los derechos de realojo y retorno.
- Las compensaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación producidas, tanto por defecto como por exceso, incluidos los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a las edificaciones e instalaciones que se conserven.

Según lo definido en el apartado 4.3 los gastos de urbanización del ámbito se resumen en:

Obras de urbanización (sin IVA)	8.533.940,61
Presupuesto IDE (Grupo Iberdrola) refuerzo, adecuación o reforma de las instalaciones del ST-REST ST Benavente, del ST -SIST ST Benavente y derechos supervisión instalaciones cedidas.	349.469,16
10% Liquidación proyecto de urbanización	853.394,06
Redacción documentos técnicos	
Plan Parcial	42.955 €
Plan Funcional	79.813,76

Proyecto de Actuación	116.806,88	282.022,44
Proyecto Expropiación	17.545,00	
Proyecto mejora accesos	17.545,00	
Estudio de Tráfico	1.149,50	
Estudio Ruido	2.577,30	
Tasaciones	3.630,00	
*De estos gastos a la fecha de redacción de este proyecto ya se encuentra pagador por parte del Ayuntamiento de Benavente 213.782,05 euros. Estando pendientes de pago 68.240,39 euros		
Dirección obra y SS		250.000,00
Constitución y gestión entidad urbanística Colaboradora		137.249,14
Publicaciones y notificaciones		133.251,16
Compensación propietarios aprov inferior 25% parcela min.		147.917,81
Indemnización incompatibilidad planeamiento		221.652,81
A25	1.995,00	
A26	9.541,26	
A30	210.116,55	
Costes conservación y mantenimiento		330.281,81
Costes financieros		519.563,80
<b>TOTAL</b>		<b>11.758.742,80</b>

Esta cuenta de liquidación es provisional y a buena cuenta hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, en la que corresponde dirimir los errores y omisiones que se adviertan y las rectificaciones que se estimen procedentes.

En ella se incluyen costes como los de conservación y mantenimiento, por exigencia legal y que se producirán, en su caso, a largo plazo una vez concluidas las obras de urbanización.

De la anterior cuenta ya se ha pagado por el Ayuntamiento de Benavente la cantidad de 213.782,05 euros correspondiente a la elaboración de instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística, cantidad que se considera pagada a buena cuenta de total de 11.416.536,38 euros que corresponden al 97,79% que tras las expropiaciones y pagos en especie previstos le corresponden en la presente unidad de actuación, ascendiendo por tanto a cantidad que tiene pendiente de pagar por dicha Institución a 11.202.781,33 euros.

### 3.8 CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL

La cuenta de liquidación individual se ha elaborado respecto a las siguientes reglas establecidas en el artículo 249.2.c) del RUCyL:

1. Las partidas de cada cuenta deben quedar compensadas, cuando fueran de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

2. Los saldos de las cuentas deben de entenderse como provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, en la que corresponde dirimir los errores y omisiones que se adviertan y las rectificaciones que se estimen procedentes.
3. Los saldos de las cuentas son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y el urbanizador.
4. Los saldos adeudados por los adjudicatarios pueden satisfacerse mediante transmisión del dominio de parcelas adjudicados de su aprovechamiento, mediante acuerdo entre el acreedor y el deudor. El Ayuntamiento puede conceder a petición de los interesados, fraccionamiento y aplazamiento de pago conforme a la normativa sobre recaudación.

Las cargas resultantes de la reparcelación serán gravadas sobre las parcelas resultantes de carácter privado y uso lucrativo.

En aplicación de los coeficientes de ponderación para el cálculo en unidades de aprovechamiento en el uso predominante, la cuenta de liquidación individualizada de cada uno de los propietarios que ha indicado su voluntad de participar en la gestión urbanística es la siguiente:

PARCELA APORT	PROPIETARIO	DNI	Sup. Real (m2s)	% ámbito	Aprov Patrim	Aprov. A indemnizar	Indemnización aprov, <25% parcela min	m2 aprov homg LOG	m2 aprov homg IND	m2 aprov homg TER	Uds aprov pago urbanización	Carga urbanística	
<b>A6</b>	MAYOR GARCIA ANGELA, (usufructuaria fallecida)	11588902F	11.726,09	2,0200	3.845,38	440,81	13.629,88	1.183,95	0	0	2.220,61	*	
	HUERGA MAYOR ANTONIO	11711154Z											
<b>A7</b>	GONZALEZ GLEZ ASCENSION	11662495T	4.894,22	0,8475	1.613,35	184,94					931,67	*	
	HUERGA GLEZ BERNARDO	11957355T											
	HUERGA GLEZ JOSE MARIA	71009024C											
	HUERGA GLEZ MANUELA	71010050B											
<b>A11</b>	EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003		2.307,05	0,4000	761,46	761,46	23.544,37	0	0	0		*	
<b>A14</b>	MAYO BARRIO MARGARITA		3.864,77	0,6700	1.275,45	146,21	4.520,80	392,70			736,54	*	
<b>A20</b>	GARCIA MORAN MARIA DEL CARMEN	35187951K	26.068,09	4,5000	8.566,43			2.637,52	166,56	174,93	5.587,41	*	
<b>A22</b>	<b>HROS GARCIA HUERGA SAT</b>		20.841,80	3,5900	6.834,11				2.104,16	132,88	139,56	4.457,51	*
	MARIANO GARCÍA GARCÍA	71004074S											
	CARMEN GARCÍA GARCÍA	70997396F											
	CELESTINA GARCÍA GARCÍA	70999105Z											
	MILAGROS GARCÍA GARCÍA	11704762Q											
	JOSE LUIS GARCÍA GARCIA	710045028S											



PARCELA APORT	PROPIETARIO	DNI	Sup. Real (m2s)	% ámbito	Aprov patrim	Aprov. A indemnizar	Indemnización aprov, <25% parcela min	m2 aprov homg LOG	m2 aprov homg IND	m2 aprov homg TER	Uds aprov pago urbanización	Carga urbanística
<b>A23</b>	Gª MORAN MARIA AVELINA	11679624V	21.691,25	3,74	7.119,66			2.192,08	138,43	145,39	4.643,76	*
<b>A27</b>	ENRIQUEZ Gª MARIA	05262537E	28.552,18	4,92	9.365,97			2.883,69	182,11	191,26	6.108,91	*
	ENRIQUEZ Gª LUIS JUAN	05262536K			-							
	ENRIQUEZ Gª DAVID OFELIO	50715562X										
	ENRIQUEZ GARCIA ALVARO	51065388Y										
<b>A37</b>	DEL RIO RODRIGUEZ LEONTINA (HEREDEROS DE)		24.724,16	0,42	799,53	799,53	24.721,59	-	-	-		*
<b>A41</b>	MELGAR CARBAJO VEREM (herederos)	11588977J	16.482,78	0,28	533,02	533,02	16.481,06	-	-	-		*
<b>A42</b>	MELGAR MTNEZ SATURNINA	51316847-Y	18.837,46	0,32	609,17	609,17	18.835,49	-	-	-		*
	MELGAR MTNEZ VICENTA	51327637E										
	MELGAR MTNEZ ENCARNAC.	51339523-G										
	MELGAR MTNEZ VEREMUN	71004070B										
	MELGAR MTNEZ M CARMEN	N/C										
<b>A45 Y A46</b>	HUERGA PEREZ FELICISIMO	11662428W	4.362,99	0,75	1.427,74	163,67	5.060,60	439,59	-	-	824,48	*
	MAYOR HUERGA Mª ISABEL	70999130Q										
<b>A47</b>	HERNÁNDEZ VELASCO FRANCISCA AURELIA	71006433M	6.144,67	1,06	2.017,87	231,32	7.152,31	621,28	-	-	1.165,27	*
<b>A50</b>	FERRERO INFANTE TOMAS	51399922-M	2.261,91	0,39	742,42	742,42	22.955,76		-	-		*
	FERRERO INFANTE M TA	52800397B										
<b>D2</b>	MINISTERIO TRANSPORTE	S2817040E	504,44	0,0900	171,33	171,33	5.297,48					

PARCELA APORT	PROPIETARIO	DNI	Sup. Real (m2s)	% ámbito	Aprov patrim	Aprov. A indemn	Indemnización aprov, <25% parcela min	m2 aprov homg LOG	m2 aprov homg IND	m2 aprov homg TER	Uds aprov pago urbanización	Carga urbanística
A52 Y DEMANIALES	CONF HIDROG DEL DUERO		16865,07	2,91	5.539,63			4.904,60	309,73	325,30		342.179,42
DEMANIALES	AYUNTAMIENTO		18.234,54	3,15	5.996,50			5.309,10	335,28	352,13		370.400,40
EXPROPIACIONES			405.608,97	69,9425	133.146,19			117.883,11	7.444,47	7.818,61		8.224.358,68
INDEMNIZ 25% Y PAGO TERRENOS								27.494,37	1.934,24	2.031,45		2.821.804,30
<b>TOTALES</b>				<b>100,00</b>	<b>190.365,21</b>		<b>147.917,81</b>	<b>168.542,89</b>	<b>10.643,70</b>	<b>11.178,63</b>		<b>11.758.742,80</b>

\*Atienden a la carga urbanística con terrenos, por lo que las parcelas que se les adjudican son netas de gastos de urbanización.

\*Del importe total resultante de dicha liquidación individual el Ayuntamiento de Benavente ya ha pagado un total de 213.782,05 euros



### 3.9 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Conforme al artículo 249.1.e) del RUCyL se procede a realizar la descripción de las fincas resultantes de la reparcelación conforme a la legislación hipotecaria: respecto de las fincas destinadas al uso y dominio público se han formado tantas fincas como porciones de suelo que, aún sin ser colindantes, tienen el mismo destino urbanístico, y respecto de las fincas con aprovechamiento lucrativo se indica la causa de la adjudicación.

PARCELA RESULTANTE	USO	SUPERFICIE	COEF DE EDIF	EDIFICAB, M2/M2	% GASTOS URB	CARGA URBANÍSTICA.	VALOR FINCAS DE RESULTADO
LG 1	LOGISTICO	46.501,00	0,65	30.225,65	15,88%	1.867.288,36 €	3.022.565,00
LG 2	LOGISTICO	42.704,00	0,65	27.757,60	14,58%	1.714.424,70€	2.775.760,00
LG 3	LOGISTICO	36.291,00	0,65	23.589,15	12,39%	1.456.908,23€	2.358.915,00
LG 4	LOGISTICO	36.286,00	0,65	23.585,90	12,39%	1.456.908,23€	2.358.590,00
LG 5	LOGISTICO	75.167,00	0,65	48.858,55	25,67%	3.018.469,28€	4.885.855,00
LG 6	LOGISTICO	68.106,00	0,65	44.268,90	7,63%	897.192,08€	4.426.890,00
IAS1	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	41.740,00	0,5	20.870,00	5,59%	657.313,72€	1.627.860,00
TER-1	TERCIARIO	12.585,00	0,95	11.955,75	5,87%	690.238,20€	899.827,50
EQ-1	EQUIPAMIENTO	41.885,00					
EL1	ESPACIOS LIBRES	8.173,00					
EL2	ESPACIOS LIBRES	41.388,00					
EL3	ESPACIOS LIBRES	18.576,00					
EL4	ESPACIOS LIBRES	14.154,00					
EL5	ESPACIOS LIBRES	11.273,00					
SU1	SV URBANOS	3.198,00					
SU2	SV URBANOS	1.761,00					
SU3	SV URBANOS	10.488,00					
SU4	SV URBANOS	39,00					
SU5	SV URBANOS	34,00					
SU6	SV URBANOS	35,00					
SU7	SV URBANOS	35,00					
VG	VIARIO	18.702,00					
RV1	RESERVA VIARIO	7.092,00					
RV2	RESERVA VIARIO	24.057,54					
AP 1	APARCAMIENTO	29.265,00					
SSGG		5.680,00					
		<b>595.215,54</b>			<b>100%</b>	<b>11.758.742,8</b>	<b>22.356.262,50</b>

Conforme al artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se indica en cada una de las fichas correspondientes a las parcelas resultantes:

- d.** Situación en la unidad de ejecución.
- e.** Descripción de la parcela.
- f.** Coordenadas UTM de las fincas.
- g.** Superficie.
- h.** Edificabilidad.
- i.** Uso y condiciones de Edificación.
- j.** Adjudicatario, identificado y NIF.
- k.** Cuota en la cuanta de liquidación del proyecto de actuación (P.A.).
- l.** Cargas proporcionales de la liquidación provisional del proyecto de actuación (P.A.)
- m.** Cargas y gravámenes por subrogación real.
- n.** Construcciones existentes a mantener.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria se para su inscripción en el registro de la propiedad se acompañará al presente documento un archivo gml. con las coordenadas de referencia geográfica de cada una de las parcelas.

Las fichas de parcelas resultantes se incorporan en el ANEXO 3, insertándose a continuación un cuadro resumen de las adjudicaciones efectuadas:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	ADJUDICATARIO	FINCA ORIGEN	% TITI	APROV LUCRATIVO	% GASTOS URB	CARGA URBANÍSTICA.	VALOR FINCAS DE RESULTADO		
LG 1	LOGISTICO	46.501,00	MAYOR GARCIA ANGELA, (usuf)	A6					3.022.565,00		
			HUERGA MAYOR ANTONIO		3,92%						
			GONZALEZ GONZALEZ ASCENSION	A7	1,65%						
			HUERGA GONZALEZ BERNARDO								
			HUERGA GONZALEZ JOSE MARIA								
			HUERGA GONZALEZ MANUELA								
			AYTO BENAVENTE FIDUCIARIO	A14	1,30%						
			GARCIA MORAN MARIA DEL CARMEN	A20	8,73%						
			<b>HEREDEROS GARCIA HUERGA SATURNINA</b>	A22	6,96%						
			MARIANO GARCÍA GARCÍA								
			CARMEN GARCÍA GARCÍA								
			CELESTINA GARCÍA GARCÍA								
			MILAGROS GARCÍA GARCÍA					30.225,65		15,88%	1.867.288,36
			JOSE LUIS GARCÍA GARCIA								
			GARCIA MORAN MARIA AVELINA	A23	7,25%						
			ENRIQUEZ GARCIA MARIA	A27	9,54%						
			ENRIQUEZ GARCIA LUIS JUAN								
			ENRIQUEZ GARCIA DAVID OFELIO								
ENRIQUEZ GARCIA ALVARO											
HUERGA PEREZ FELICISIMO	A45 Y A46	1,45%									
MAYOR HUERGA MARIA ISABEL											
HERNANDEZ VELASCO, FRANCISCA AURELIA	A47	2,06%									
CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO	A52 Y DEMANIALES	16,23%									
AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE		40,91%									

PARCELA	USO	SUPERFICIE	ADJUDICATARIO	FINCA ORIGEN	% TITI	APROV LUCRATIVO	% GASTOS URB	CARGA URBANÍSTICA.	VALOR FINCAS DE RESULTADO
LG 2	LOGISTICO	42.704,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	BIENES TIT AYTO, PARCELAS EXPROPIADAS Y PAGOURBANIZACION	100%	27.757,60	14,58%	1.714.424,70	2.775.760,00
LG 3	LOGISTICO	36.291,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE		100%	23.589,15	12,39%	1.456.908,23	2.358.915,00
LG 4	LOGISTICO	36.286,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE		100%	23.585,90	12,39%	1.456.908,23	2.358.590,00
LG 5	LOGISTICO	75.167,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE		100%	48.858,55	25,67%	3.018.469,28	4.885.855,00
LG 6	LOGISTICO	68.106,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	32,81% POR SUB REAL y el 67,19% CESION GRATUITA	100%	14.526,04	7,63%	897.192,08	4.426.890,00
IAS1	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	41.740,00	GARCIA MORAN MARIA DEL CARMEN	A20	1,33%	10.643,70	5,59%	657.313,72	1.627.860,00
			<b>HEREDEROS GARCIA HUERGA SATURNINA</b> MARIANO GARCÍA GARCÍA CARMEN GARCÍA GARCÍA CELESTINA GARCÍA GARCÍA MILAGROS GARCÍA GARCÍA JOSE LUIS GARCÍA GARCIA	A22	1,06%				
			GARCIA MORAN MARIA AVELINA	A23	1,11%				
			ENRIQUEZ GARCIA MARIA ENRIQUEZ GARCIA LUIS JUAN ENRIQUEZ GARCIA DAVID OFELIO ENRIQUEZ GARCIA ALVARO	A27	1,45%				
			CONF HIDROGRAFICA DEL DUERO	A52 Y DEMANIALES	2,47%				
			AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	BIENES TIT AYTO, EXPROPS Y URB + 15% CESION	92,58%				

PARCELA	USO	SUPERFICIE	ADJUDICATARIO	FINCA ORIGEN	% TITI	APROV LUCRATIVO	% GASTOS URB	CARGA URBANÍSTICA.	VALOR FINCAS DE RESULTADO
TER-1	TERCIARIO	12.585,00	GARCIA MORAN MARIA DEL CARMEN	A20	1,33%	11.178,62	5,87%	690.238,20	899.827,50
			<b>HEREDEROS GARCIA HUERGA SATURNINA</b>	A22	1,06%				
			MARIANO GARCÍA GARCÍA						
			CARMEN GARCÍA GARCÍA						
			CELESTINA GARCÍA GARCÍA						
			MILAGROS GARCÍA GARCÍA						
			JOSE LUIS GARCÍA GARCIA						
GARCIA MORAN MARIA AVELINA	A23	1,11%							
ENRIQUEZ GARCIA MARIA	A27	1,45%							
ENRIQUEZ GARCIA LUIS JUAN									
ENRIQUEZ GARCIA DAVID OFELIO									
ENRIQUEZ GARCIA ALVARO	A52 Y DEMANIALES	2,48%							
CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO									
AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	BIENES TIT AYUNTAMIENTO, PARCELAS EXPROPIADAS Y PAGOS URBANIZACION + 15% URB	92,58%							
EQ-1	EQUIPAMIENTO	41.885,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
EL1	ESPACIOS LIBRES	8.173,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
EL2	ESP LIBRES	41.388,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
EL3	ESP LIBRES	18.576,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
EL4	ESP LIBRES	14.154,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				



PARCELA	USO	SUPERFICIE	ADJUDICATARIO	FINCA ORIGEN	% TITI	APROV LUCRATIVO	% GASTOS URB	CARGA URBANÍSTICA.	VALOR FINCAS DE RESULTADO
EL5	ESP LIBRES	11.218,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
SU1	SV URBANOS	3.198,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
SU2	SV URBANOS	1.761,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
SU3	SV URBANOS	10.488,00	MITECO. CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO	SUSTITUCION	100%				
SU4	SV URBANOS	39,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
SU5	SV URBANOS	34,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
SU6	SV URBANOS	35,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
SU7	SV URBANOS	35,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
AP	APARCAMIENT	29.265,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
VG	VIARIO	18.702,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
RV1	RVA VIARIO	7.092,00	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
RV2	RVA VIARIO	24.057,54	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	CESIÓN GRATUITA	100%				
SSGG		5.680,00	MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA	SUTITUCION Y CESION GRATUITA	100%				
		<b>595.215,54</b>				<b>190.365,21</b>	<b>100%</b>	<b>11.758.742,80</b>	<b>22.356.262,50</b>