



P.G.O.U. DE ZAMORA

MEMORIA VINCULANTE

**Revisión del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
para su adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**

Documento Refundido de Aprobación Definitiva. Junio 2011

INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANÍSTICA



AYUNTAMIENTO DE ZAMORA



ÍNDICE

TÍTULO I. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD, OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN	4
1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN.....	4
2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	6
<i>CAPÍTULO 1º.- VIGENCIA DE LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL ANTERIOR</i>	<i>7</i>
A) PROTAGONISMO DEL SECTOR PÚBLICO EN EL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO.	7
B) EQUILIBRIO DE DOTACIONES EN LAS DIVERSAS ZONAS DE LA CIUDAD.	7
C) MANTENIMIENTO DE ZONAS URBANAS CARACTERÍSTICAS.	7
D) COMPLECIÓN DEL SUELO URBANO VACANTE.	7
E) REVITALIZACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.....	7
F) COMPENSACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS: EJES NORTE-SUR y ESTE-OESTE.....	7
G) SISTEMAS GENERALES.	7
H) CLARIFICACIÓN Y COMPLECIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	7
3. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	8
<i>CAPÍTULO 1º.- ANTECEDENTES DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO</i>	<i>8</i>
<i>CAPÍTULO 2º.- INFRAESTRUCTURAS CON IMPACTO TERRITORIAL</i>	<i>12</i>
A) LA VARIANTE O RONDA VIARIA EXTERIOR. EL CENTRO DE TRANSPORTES.....	12
B) LA ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES.....	12
C) EL FERROCARRIL, LAS VÍAS, LA ESTACIÓN Y SU ENTORNO Y EL AVE.....	13
D) LA UNIVERSIDAD DE ZAMORA.....	13
E) EL ESPACIO FERIAL Y SU ENTORNO.....	14
F) EL NUEVO RECINTO PENITENCIARIO.....	15
G) EL ÁREA LOGÍSTICA Y EL NUEVO POLÍGONO INDUSTRIAL.....	15
H) LOS NUEVOS PUENTES SOBRE EL RÍO DUERO	16
<i>CAPÍTULO 3º.- ESTRUCTURA URBANA</i>	<i>17</i>
A) EL RÍO DUERO A SU PASO POR ZAMORA.....	17
B) EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.....	18
C) PRINCIPALES MODIFICACIONES DE LA REVISIÓN DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.	19
D) EL SISTEMA VIARIO: OPERACIONES ESTRUCTURANTES Y DE MEJORA.....	22
E) LA ESTRUCTURA URBANA Y EL SISTEMA VIARIO	22
F) ACCIONES DEL PLAN GENERAL EN EL SISTEMA VIARIO	24
G) LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN ZAMORA.....	26
H) OTROS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: EQUIPAMIENTOS URBANOS	27
<i>CAPÍTULO 4º.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....</i>	<i>30</i>
A) LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN ZAMORA: LA CONFIGURACIÓN DE UN SISTEMA DE PARQUES URBANOS CON EXTENSIÓN TERRITORIAL	30
B) LA ESTRUCTURA DEL SISTEMA DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS	31
C) EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	31
D) COMPLECIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES LIGADA AL DESARROLLO DE NUEVAS ÁREAS DEFINIDO POR EL PLAN GENERAL	32
<i>CAPÍTULO 5º.- POLÍTICA DE SUELO</i>	<i>35</i>
A) PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....	35
B) OTRAS FORMAS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA	36
C) EL CRECIMIENTO URBANO	37
D) VIVIENDA Y ACTIVIDADES URBANAS.....	39
4. PROCESO DE TRAMITACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA	47
<i>CAPÍTULO 1º.- UN PROCESO PARTICIPADO Y DEBATIDO.....</i>	<i>47</i>
A) CARÁCTER DE LAS ALEGACIONES Y CRITERIOS DE ESTIMACIÓN	47
<i>CAPÍTULO 2º.- UN SEGUNDO DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN POSTERIOR A LA APROBACIÓN INICIAL.....</i>	<i>49</i>
<i>CAPÍTULO 3º.- UN SEGUNDO PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....</i>	<i>50</i>

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.....	55
TÍTULO III. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO y el SISTEMA DE APROVECHAMIENTOS.....	60
<i>CAPÍTULO 1º.- OBJETO Y REFERENCIAS LEGALES</i>	<i>60</i>
<i>CAPÍTULO 2º.- LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO</i>	<i>61</i>
<i>CAPÍTULO 3º.- LA DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE APROVECHAMIENTOS</i>	<i>71</i>
A) CRITERIOS EMPLEADOS	71
B) ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN CADA CLASE DE SUELO.....	72
<i>CAPÍTULO 4º.- SITUACIONES TRANSITORIAS y PLANEAMIENTO PREVIO.....</i>	<i>80</i>
TÍTULO IV. SISTEMAS GENERALES.....	81
<i>CAPÍTULO 1º.- CLASES DE SISTEMAS.....</i>	<i>81</i>
<i>CAPÍTULO 2º.- SISTEMAS GENERALES DE NUEVA CREACIÓN:.....</i>	<i>81</i>
<i>CAPÍTULO 3º.- LA OBTENCIÓN DE LOS NUEVOS SISTEMAS GENERALES</i>	<i>83</i>
<i>CAPÍTULO 4º.- CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES</i>	<i>86</i>
<i>CAPÍTULO 5º.- EL CICLO DEL AGUA Y LAS EXPECTATIVAS DE DESARROLLO PLANIFICADAS</i>	<i>88</i>
A) EXPECTATIVAS EN LA DEMANDA DE AGUA	88
B) EXPECTATIVAS EN MATERIA DE DEPURACIÓN DE AGUA.....	89
<i>CAPÍTULO 6º.- DOCUMENTACIÓN DEL PGOU</i>	<i>90</i>
ANEXOS.....	92
1.- LAS CIFRAS DEL PLAN: TABLAS RESUMEN.....	92
2.- UNIDADES URBANAS.....	93
3.- SISTEMAS GENERALES.....	94
4.- ACTUACIONES AISLADAS	100
5.- ACTUACIONES INTEGRADAS	101
6.- RELACIÓN DE CAMBIOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.....	105
7.- MEMORIA AMBIENTAL:	136
EQUIPO REDACTOR.....	143

TÍTULO I. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD, OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN

El PGOU aprobado definitivamente en 2001 ha sido anulado por sentencias judiciales.

El Tribunal Supremo mediante sentencias de 11 de mayo de 2009 ha desestimado los recursos de casación números 4814, 4816 y 6341, todos de 2006, interpuestos por el Ayuntamiento de Zamora frente a las sentencias de 11 de octubre de 2005, 14 de octubre de 2005 y 8 de noviembre de 2005 dictadas por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid en los recursos 1863/2001, 1111/2002 y 1113/2002, respectivamente.

Al casar dichas sentencias queda confirmada la anulación de la Orden de la Consejería de Fomento de 4 de julio de 2001, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León de 16 de julio de 2001, por la que se aprobó la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, con lo que recobraría su vigencia el instrumento de planeamiento general inmediatamente anterior: el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 28 de julio de 1986, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León de 1 de agosto de 1986.

La excepcionalidad de la situación que provocaría la reviviscencia del Plan General de 1986 ha llevado a que el Pleno del Ayuntamiento de Zamora, en sesión celebrada el 27 de mayo de 2009, haya solicitado la aplicación de las medidas contenidas en el artículo 179 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 56.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, facultan al Consejero de Fomento a suspender total o parcialmente la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico, bien para garantizar su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio o bien para defender otros intereses de ámbito supramunicipal.

En esta situación y con el objeto de garantizar la seguridad jurídica y evitar los problemas derivados de la obsolescencia del PGOU de 1986, se han redactado unas Normas Urbanísticas Transitorias (NUT) de acuerdo a los objetivos que se señalan en el artículo 56.2 de la LUCYL y el 179 del RUCYL. Se trata de establecer la normativa que deberá aplicarse con carácter transitorio en Zamora durante el periodo señalado en la Orden de la Consejería de Fomento que suspende la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, hasta la aprobación del instrumento de planeamiento general que las sustituya. El carácter transitorio, excepcional y urgente de las NUT, conduce a que sea un instrumento breve en cuanto a sus contenidos, que se limitan a señalar las determinaciones esenciales e indispensables para garantizar una mínima ordenación urbanística en el término municipal, sobre todo en aquellos aspectos de ámbito supramunicipal que fundamentan la intervención extraordinaria de la Comunidad Autónoma, garantizando desde el obligado respeto a la autonomía municipal, el principio de seguridad jurídica durante el período de su vigencia, que necesariamente ha de ser breve.

Es en este contexto de “provisionalidad” de la Norma Urbanística General vigente en Zamora, en el que se plantea el presente documento de Revisión del PGOU, que recoge los contenidos y determinaciones del documento de Revisión manteniendo la continuidad de la tramitación e incorporando los cambios y ajustes derivados de alegaciones e informes sectoriales, durante los procesos de la segunda y tercera exposiciones públicas (del documento de Tramitación posterior a la Aprobación Inicial de febrero 2009 y de un Segundo documento de diciembre 2009).

Resulta además necesario considerar que, de forma sobrevenida, para esta fase actual de la Revisión, deben observarse la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Junta de Castilla y León y la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, que han modificado a la Ley 5/1999 LUCyL, y el nuevo Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009, de 9 de julio.

Podemos determinar, por tanto, que la conveniencia y oportunidad de llevar a cabo la presente Revisión, se puede reconducir a la obligatoriedad impuesta por la normativa urbanística autonómica para adaptarlo a sus previsiones, sin olvidar las operaciones de retoque que sobre el documento anterior se hacen necesario realizar, dada la oportunidad que ahora se presenta, y que derivan de la actualización a la realidad urbana, a la nueva información técnica disponible y de la corrección de diversas imprecisiones y errores materiales detectados durante el periodo de aplicación.

2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

La presente Revisión del Instrumento de Ordenación General tiene como objetivo fundamental la ordenación urbanística integral de la totalidad de los terrenos incluidos en el término municipal de Zamora, ajustándose en todo a lo establecido en los artículos 41 y 42 del texto vigente de la LUCyL y 80, 92 y 101 de su Reglamento de aplicación.

No olvidamos por supuesto que la formulación de los objetivos generales que presiden la redacción de cualquier instrumento de ordenación general, deben realizarse con respeto de las normas urbanísticas, coherencia con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y los instrumentos de ordenación territorial de afección supramunicipal, si lo hubiera, compatibilidad con el planeamiento sectorial y el urbanístico de los Municipios limítrofes y resolución de las necesidades del municipio al que van dirigidas, tal y como dispone el RUCyL, cuestiones estas presentes a la hora de abordar esta Revisión.

Establecido ya el objetivo principal, la dotación de un instrumento de ordenación general del municipio de Zamora, adaptado a las disposiciones legales y reglamentarias que configuran el texto normativo de referencia general para el urbanismo de Castilla y León, para que sirva de base a la ordenación urbanística general del municipio, debemos fijarnos ahora en el resto de objetivos que presiden cualquier instrumento normativo de esta naturaleza, objetivos que van encaminados a lograr un crecimiento racional y ordenado de la ciudad, fomentando un desarrollo territorial y urbano sostenible, asegurando que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y la función social de la propiedad y garantizando el adecuado acceso de la población a la totalidad de servicios que debe prestar una Administración, logrando en definitiva la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía, objetivos y criterios de ordenación que veremos a continuación.

No obstante conviene hacer mención antes a la dificultad de establecer unas previsiones concretas de crecimiento urbano en el contexto de la España actual, apoyadas en una información demográfica estable, ya que muchos de los análisis rigurosos no se han cumplido. No hemos de olvidarnos que fundamentalmente desde el inicio del siglo actual, se han producido cambios profundos en la estructura demográfica española, que van afectando poco a poco a todas las ciudades y sobre todo a las capitales de Provincia. Estos cambios vienen influidos fundamentalmente por los cambios a su vez de la estructura de la unidad familiar, con un incremento de los hogares monoparentales y la disminución del tamaño medio de las familias, por el efecto a medio plazo de la inmigración, por la migración interior (búsqueda de las mayores prestaciones y servicios que otorga la capital, sobre todo a partir de la edad de jubilación para las personas del mundo rural), por las previsiones de desarrollo económico, etc.

Todos estos parámetros han de tenerse en cuenta a la hora de establecer unas bases objetivas para el cálculo de necesidades de crecimiento y por tanto para determinar las previsiones de necesidad de vivienda futura y en consecuencia para prever las necesidades de suelo. A esto hemos de añadir la necesidad de disponer de suelo para desarrollar políticas públicas activas de vivienda; la oportunidad de crear espacios urbanos con potencial de atractivo para sectores de población más dinámicos y con libertad de localización; el efecto del mercado sobre los espacios urbanos y urbanizables ya clasificados, la oportunidad de hacer viables acciones dirigidas o fomentadas desde la administración para incorporar nuevos agentes y facilitar estrategias de desarrollo más activas con control de precios; el efecto de capitalidad, proyectado sobre las expectativas residenciales de los habitantes de toda la provincia y al servicio de su fortalecimiento como centro de servicios.

En definitiva, se trata de una valoración coyuntural centrada en la situación local y en las necesidades de fomentar un desarrollo activo del municipio, o en todo caso en las dificultades que presentan su activación. Finalmente indicar que el planeamiento debe habilitar suelo para actividades económicas en función, no solo de la necesidad de disponer de suelo, sino de la voluntad de disponer del mismo para dotarse de espacios que puedan atraer actividades y fomentar el desarrollo, tanto económico como poblacional y de servicios que redunden en beneficio de la población.

CAPÍTULO 1º.- VIGENCIA DE LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL ANTERIOR

El documento de Revisión y Adaptación del P.G.O.U. aprobado definitivamente el 4 de julio de 2001, anulado judicialmente, partía de unos criterios y objetivos, tras diagnosticar el cumplimiento y vigencia del PGOU de 1986, que incluían:

- A) PROTAGONISMO DEL SECTOR PÚBLICO EN EL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO.
- B) EQUILIBRIO DE DOTACIONES EN LAS DIVERSAS ZONAS DE LA CIUDAD.
- C) MANTENIMIENTO DE ZONAS URBANAS CARACTERÍSTICAS.
- D) COMPLECIÓN DEL SUELO URBANO VACANTE.
- E) REVITALIZACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
- F) COMPENSACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS: EJES NORTE-SUR y ESTE-OESTE.
- G) SISTEMAS GENERALES.
- H) CLARIFICACIÓN Y COMPLECIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Por mantenerse vigentes dichos criterios y objetivos generales en la actualidad, se asumen esencialmente en esta Revisión con las oportunas modificaciones o incorporaciones que se detallan en los siguientes capítulos de esta Memoria Vinculante.

3. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El planeamiento general anterior, que ha estado vigente en Zamora, se ha fundado en la idea de un modelo territorial enfocado al ajuste y corrección, para el fortalecimiento de la calidad urbana, ajuste apoyado en los rasgos consolidados del espacio urbano existente, y no en un “nuevo modelo. El criterio que hoy se consolida y subraya es el de aprovechar los nuevos crecimientos para “crear valor” urbanístico, incidiendo en la calidad del conjunto, sobre todo con acciones estructurantes y en la activación de los barrios del Norte y del Sur, para equilibrar un crecimiento tradicionalmente “pegado al Duero”.

Estos principios estructurantes no se han alterado sustancialmente en sus criterios y objetivos esenciales en la Revisión del PGOU, que define sus Determinaciones de Ordenación General en base a los mismos, manteniendo en lo posible los criterios básicos de ordenación, clasificación y calificación, actualizados según su grado de desarrollo y ejecución en los sectores de desarrollo vigentes y las exigencias del nuevo marco legal.

CAPÍTULO 1º.- ANTECEDENTES DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El planeamiento urbanístico efectivamente vigente en el término municipal de Zamora viene constituido actualmente por un instrumento provisional, el Documento de Normas Urbanísticas Transitorias, aprobadas mediante orden 1943/2009 de 13 de octubre de 2009, de la Consejería de Fomento y con entrada en vigor el 15 de octubre de ese mismo año.

La revisión justifica su continuidad respecto de los instrumentos de planeamiento general anteriores, además de por la necesaria continuidad de aquellos aspectos de la ordenación urbanística que se consideran consolidados, por un análisis profundo de la situación urbanística de la ciudad, sobre un detallado reconocimiento de lo no realizado y de las disfunciones existentes, sin introducir cambios innecesarios cuando basten simples ajustes o correcciones.

Hay que tener en cuenta que el modelo territorial definido por el Plan General de 1973 para Zamora ha sido en muchos aspectos determinante, sobre todo en su propuesta de estructura urbana no cumplida hasta mucho después (Cardenal Cisneros, etc...) y sólo en parte. De hecho el Plan de 1986 corregía el exceso del dimensionado hacia el Norte y hoy, podemos comprobar como la propuesta de desarrollo hacia el Noreste, con eje en la prolongación de la Avenida Requejo, con un ensanche funcionalista mal adaptado a la topografía, era inadecuada.

Zamora es una ciudad de pequeño tamaño, con una fuerte vocación terciaria, administrativa y fronteriza. El Plan General debe potenciar las funciones urbanas de Zamora vinculadas a su papel de centro terciario provincial, suministrador de servicios y equipamientos a una extensa área rural donde residen casi cien mil personas y, a la vez, fomentar el potencial de su espacio productivo, ya que la ciudad puede constituirse en el principal centro de transformación y comercialización de productos de la rica Vega Baja del Duero y que debe ser capaz de competir como enclave de nuevas actividades económicas.

Para ello el Plan incide en la mejora del sistema urbano en aquellos aspectos de eficiencia e infraestructuras ligados con la posible productividad y competitividad de las empresas.

Asimismo, la relación de dependencia evidente del atractivo de una ciudad como Zamora con la calidad ambiental de su medio urbano y de su entorno natural, convierte en primordial el objetivo del Plan General de incidir positivamente en ellas: calidad del espacio como variable fundamental de la calidad de vida. Zamora cuenta con un potencial patrimonial y paisajístico de gran valor. Los desarrollos más recientes no han estado a la altura, tanto en el suelo urbano y en el escaso suelo urbanizable desarrollado, como en la dispersa secuencia de instalaciones en suelo no urbanizable.

Uno de los condicionantes más evidentes de la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora es el reajuste de la clasificación de suelos urbanizables realizado en la legislación autonómica, materializada en la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de *“Medidas sobre Urbanismo y Suelo”* que modifica puntualmente la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: desaparece la figura de *“suelo urbanizable no delimitado”*.

El planeamiento anterior marcaba el perfil de los suelos urbanizables apoyándose en un amplio criterio de reserva de suelos mediante su clasificación como suelo urbanizable no delimitado, criterio que permaneció en el documento aprobado inicialmente en 2007. El actual marco legal no permite recurrir a este mecanismo para la gestión del desarrollo urbanístico, debiendo asumir la unificación del conjunto de los Suelo Urbanizables en una única categoría.

La presente Revisión del Plan General ha tenido que asumir este cambio legislativo y adoptar las medidas el ajuste de los suelos urbanizables incluidos en el documento Aprobado Inicialmente, procediendo a su inserción razonada en una única categoría, que permita garantizar la existencia de una oferta de suelo suficiente, capaz de responder a las necesidades municipales y permitir:

- la expansión inmediata de la ciudad,
- la disponibilidad de suelo para afrontar necesidades no previstas,
- la reserva de expansión a medio plazo y
- la moderación del efecto perverso que tiene sobre el mercado la inexistencia de suelo urbanizable suficiente o que el poco suelo disponible sea retenido por razones especulativas.

Al mismo tiempo, la propuesta del PGOU debe encontrar una alternativa al diferente perfil de los suelos y sus expectativas de desarrollo, previamente derivada de las dos categorías de urbanizable y que, en la actualidad, únicamente puede ser llevada a cabo mediante la clasificación como rústico de una parte (2000 Has) del Suelo Urbanizable potencial, el hasta ahora denominado ‘no delimitado’.

Este cambio de clasificación, no obstante, no puede generalizarse al conjunto del Suelo Urbanizable No Delimitado, en tanto que una parte importante del desarrollo urbanístico de Zamora se encuentra directamente vinculado a estos suelos, sobre los que se han realizado varias solicitudes de ‘delimitación de sectores’, en diferentes estadios de tramitación, incluso algunas aprobados. El Plan debe dar salida a estos suelos, que conforman actualmente un sistema desordenado de áreas de expansión, aportando una solución integrada del desarrollo urbano que permita, a la vez que garantizar su viabilidad, solucionar algunos de los problemas de articulación y desequilibrios de infraestructuras identificados.

En esta Revisión del PGOU, que opta por eliminar casi la totalidad del anterior suelo urbanizable no delimitado, se procura establecer un modelo de crecimiento compacto, reconociendo el proceso de sectorización referido y ya activado, y buscando que la delimitación de los suelos urbanizables, en una secuencia mejor articulada de sectores, permita consolidar un modelo urbano continuo a medio plazo, capaz de reestructurar y mejorar los espacios del entorno inmediato de lo urbano consolidado, sobre todo allí donde están más desestructurados: en los arrabales del Norte y del Sur de la ciudad.

La presente Revisión del Plan General procura un desarrollo armónico del sistema urbano, con especial atención a la corrección de factores agresivos y procurando que las nuevas construcciones se adapten en su escala a las condiciones locales y se articulen con sentido de la medida con los espacios existentes. El modelo de ciudad debe ser ajustado a uno más eficiente y equilibrado. El Plan aprovechará los espacios de borde con potencial paisajístico y estructurará una protección intensa del suelo rústico en su conjunto.

Aunque el planeamiento urbanístico no puede incidir directamente en la calidad arquitectónica de los nuevos diseños, sí establece elementos indicativos para su fomento. Para ello Zamora se presenta como una ciudad con unas condiciones urbanísticas de partida muy claras, derivadas de la estructura de su emplazamiento y de sus formas urbanas tradicionales, que el planeamiento no puede ignorar y debe preservar:

- Existe una gran diferencia entre el Centro Histórico y los Barrios Periféricos, diferencia que marca cierta estructura policéntrica del conjunto urbano con hegemonía del Centro Histórico.
- La importancia vital del río y de los arroyos es determinante en la forma y en el potencial de Zamora y de su entorno.
- Los condicionantes topográficos no han sido atendidos con sensibilidad suficiente por los desarrollos más recientes.
- La heterogeneidad del conjunto edificado es algo positivo, es razón de una diversidad que no puede ser uniformizada por desarrollos convencionales sin referencias con sus contextos urbanos locales.

El análisis de los planes anteriores y de su cumplimiento permite destacar dos aspectos básicos:

- La gran densidad se corresponde en muchos casos con suelo sobre el que se habían adquirido derechos en base al planeamiento anterior al de 1986. Existen grandes desequilibrios de aprovechamiento, con escaso control estético, importante impacto ambiental, y pocos costes de urbanización o cargas que equilibren las diferencias. Esta irregularidad se traduce en grandes diferencias de rentabilidad que incide negativamente en el desarrollo de las menos favorecidas.
- El desarrollo del suelo urbanizable ha sido relativamente escaso, con poco atractivo frente a las Unidades de Ejecución en suelo urbano, muy rentables. Ello incide negativamente en la no consecución de las cesiones de suelo para dotaciones vinculadas al desarrollo del suelo urbanizable.

El Plan General anterior pretendió corregir estos desequilibrios fomentando una regularización de aprovechamientos -esfuerzo por equilibrar el desarrollo del tejido construido, equilibrando densidades-, incidiendo en el atractivo de los Planes Parciales y vinculando cargas precisas a los desarrollos más favorecidos.

Asimismo, es necesario destacar como objetivos consolidados de la ciudad:

- Ha entrado en vigor el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, cuyo ámbito tiene grandes dimensiones y que es importante para la ciudad en su conjunto. El Plan General, norma de ámbito superior, hace suyos los objetivos del Plan Especial, y se organiza para que las políticas urbanísticas en el Centro Histórico trasciendan su necesaria conservación e incidan en su dinamización y articulación funcional con el conjunto urbano.
- Existe también aprobado definitivamente un Plan Especial de Protección de las Márgenes del Río Duero a su paso por Zamora, actualmente en vigor y del que se han ejecutado algunas actuaciones y propuestas importantes –accesos, playa, paseos, recuperación de aceñas...-. La ciudad necesita integrarse con el río, para lo cual el Plan General incide en la recuperación de los espacios de ribera.
- Han sido aprobados dos instrumentos de Ordenación del Territorio con incidencia directa sobre la ciudad de Zamora desde el punto de vista tanto urbanístico como económico y funcional. Por un lado el Plan Regional Zamor@Duero, a través del cual se propone una reordenación integral de los ámbitos ligados al río Duero al este del núcleo, en el punto de encuentro con el Valderaduey. En esta actuación se engloba tanto futuros desarrollos residenciales como la previsión de suelo destinado a actividades productivas, logísticas y dotacionales. Vinculada a este instrumento debe señalarse también la aprobación del Plan Regional para una Actuación de Urbanización de la Aldehuela (PRAU).
- La entrada en servicio de la vía-ronda interior debe valorarse en términos urbanísticos y la construcción de las variantes externas (A-66 calzada de la Plata y el acceso de la A-11, suponen fuertes cambios funcionales en la movilidad territorial y en especial la urbana de paso. El Plan General procura completar la eficacia del sistema de movilidad urbana interior con acciones que completen las iniciadas, a la vez que insiste en la oportunidad de una ronda exterior que elimine tráfico de paso.
- La ciudad ha apostado con firmeza por un Campus Universitario bien dotado, que exige prever su desarrollo a medio y largo plazo del mismo, con la provisión del suelo y de los servicios necesarios.

Unido a lo anterior el Plan General, a la vez que mejora el sistema de accesibilidad rodada, fomenta la articulación de un sistema de espacios libres fundado en lo valioso de los elementos preexistentes. Y, además, consolida y potencia un desarrollo urbanístico cualitativo de los barrios, introduciendo mejoras estructurantes en el desarrollo del tejido edificado, articulando acciones y evitando desequilibrios en zonas de desarrollo puntual.

La presente Revisión asume el Plan Especial Comercial desarrollado para una gran superficie comercial, manteniendo sus determinaciones específicas en su ámbito.

Asimismo se aborda el desarrollo de los espacios relevantes vacíos o incompletos, y presta singular atención a las áreas especiales -áreas ferroviarias, riberas, laderas o cortes topográficos...-. Todo ello procurando, desde una valoración positiva de lo existente, completar tanto el desarrollo de los equipamientos urbanos a escala general y a escala local, garantizando las infraestructuras necesarias para los nuevos desarrollos y para el funcionamiento eficiente todo el sistema urbano.

El objetivo de garantizar las infraestructuras necesarias para los nuevos desarrollos debe tener siempre presente el funcionamiento de todo el sistema urbano y, por lo tanto, sus implicaciones sobre las partes de la ciudad ya consolidadas.

CAPÍTULO 2º.- INFRAESTRUCTURAS CON IMPACTO TERRITORIAL

Las infraestructuras de amplio alcance, ligadas al sistema de movilidad y transporte, a los servicios urbanos básicos relacionados con la calidad ambiental, o a las grandes dotaciones de equipamientos a escala provincial o regional, son los primeros elementos que facilitan un adecuado modelo territorial. A continuación, se detallan las consideradas estructurantes para Zamora como ciudad, y que inciden en la calidad de vida y en el potencial de desarrollo de la misma, en su estado actual de proyecto / ejecución:

A) LA VARIANTE O RONDA VIARIA EXTERIOR. EL CENTRO DE TRANSPORTES

La mejora de las infraestructuras de transportes supone un elemento clave en los procesos de desarrollo y de reequilibrio territorial. Las ciudades como Zamora, en cuanto a su rango y en cuanto a su posición desplazada del centro, necesitan aún más de la conclusión de los proyectos previstos, imprescindibles para no acentuar sus condiciones desfavorables.

Zamora necesita que la **ronda viaria exterior** en ejecución por el Ministerio de Fomento sobre la N-122, de Tordesillas hacia Portugal por Zamora, con conexión con la N-630, de León por Benavente hacia el sur por Salamanca –A-66- se concluya en un plazo razonable de tiempo. Se evitarán así las travesías innecesarias, excluyendo el transporte de mercancías peligrosas a través de la trama urbana, y se facilitará una potenciación del tráfico en estas vías, tanto en la conexión con Portugal por Bragança, tan necesaria, como con el fomento de la Ruta de la Plata. El Plan General incluye el trazado de la ronda facilitado por la Administración del Estado como suelo rústico de protección de infraestructuras, considerando que están ejecutados los enlaces con la A-11, en servicio, y con la A-66 Autovía de La Plata, cuyo tramo norte – dirección Benavente, está también en funcionamiento.

La ronda está relacionada con la instalación del **Centro de Transportes**, o centro de rotura de carga, en la entrada Norte a Zamora desde la N-630. Dicho centro, cuya ejecución ha finalizado y se prevé una ampliación en parcelas consideradas como Sistema General y Sistema Local de Equipamientos por el Plan General, significa la mejora de la eficacia del transporte en esta zona, tratándose de un área de servicios estratégica.

B) LA ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES

Una de las inversiones, que ya ha sido ejecutada en Zamora, es la de la construcción de la EDAR, ubicada en la carretera de Almaraz, en terrenos de la antigua Prisión Provincial, con gran importancia tanto para el cumplimiento del Plan de Saneamiento Integral como por la importancia de esta para la recuperación del río Duero como elemento vital de la ciudad. La calidad del agua del río es una condición para la potenciación de actividades de ocio y esparcimiento y su incorporación definitiva a la ciudad. La depuración de las aguas vertidas sobre el Duero tendrá un efecto territorial básico al incidir en la calidad ambiental global del río, que a partir de Zamora y hasta la frontera con Portugal no tiene otros focos contaminantes importantes. Ligada a la EDAR debe señalarse la ejecución de los colectores en los bordes del río.

En un capítulo final de esta Memoria se detallan las exigencias en materia de Saneamiento y Depuración (el ciclo del agua), justificando las soluciones y el horizonte de desarrollo planificado por la presente Revisión.

C) EL FERROCARRIL, LAS VÍAS, LA ESTACIÓN Y SU ENTORNO Y EL AVE

Zamora es una ciudad de importante tradición ferroviaria si consideramos que en ella se cruzan la Vía de la Plata y la que conecta Medina del Campo con Orense. Zamora padece los efectos del cierre de vías al tráfico, primero la de la Plata y ahora la asociada al trayecto Medina del Campo-Orense, y depende del convenio entre RENFE y la Junta de Castilla y León.

La defensa del ferrocarril, esgrimida por diversos colectivos e instituciones locales, constituye uno de los aspectos de mayor trascendencia territorial para Zamora y su conexión interregional. La conexión con Medina y Galicia es básica si consideramos que el ferrocarril puede cambiar, tanto en material rodante como en formas de explotación. La futura red de Alta Velocidad Madrid – Galicia, es una de las grandes apuestas y potenciales territoriales. También el ferrocarril de la Ruta de la Plata tiene potencial turístico claro.

Pese a la definición parcial en que se encuentran parte de los proyectos ferroviarios en Zamora capital, incluida en el corredor Norte – Noroeste de la Línea de Alta Velocidad Madrid – Galicia (PEIT), el PGOU recoge en sus determinaciones los corredores y trazados, según el grado de definición de los proyectos en curso. Así, está en ejecución la línea de Alta Velocidad LAV (Madrid – Galicia), en el tramo de acceso a Zamora, cuyo trazado en el subtramo Coreses – Zamora, discurre paralelo a la plataforma actual, siguiendo las especificaciones siguientes:

Subtramo: Acceso a Zamora. Plataforma.

Las obras consisten en la construcción de 6,157 km de plataforma ferroviaria que discurre en superficie en todo su recorrido y paralela a la vía existente en la mayor parte del mismo. La plataforma se ha dimensionado para vía doble en ancho UIC (1.435 mm) y el trazado se ha diseñado para una velocidad de explotación comprendida entre 220 km/h y 150 km/h en las proximidades de Zamora. Las obras incluyen la construcción de 2 estructuras (una sobre el arroyo canalizado de Algodre y otra sobre el río Valderaduey), una obra de drenaje transversal y 8 pasos de cuneta. El proyecto también contempla la supresión de 3 pasos a nivel, sustituyéndolos por 3 pasos superiores formados con estructuras de vigas.

También existe un Proyecto del Tramo Zamora – Lubián, cuyo subtramo Zamora – La Hiniesta se recoge en lo que afecta al término municipal de Zamora.

D) LA UNIVERSIDAD DE ZAMORA

La Universidad es en Zamora una dotación con gran impacto territorial, que le permitirá consolidarse como centro de servicios a escala regional si su desarrollo es coherente con las exigencias de competencia y de complementariedad en su posible área de influencia. La transformación del antiguo “Cuartel Viriato” en Campus Universitario ha sido un logro indudable de la ciudad de Zamora y su crecimiento –programas docentes, alumnos y recursos- es una realidad en positiva consolidación. El Plan General consolida y fomenta este Campus dotándolo del necesario espacio de expansión.

Es importante destacar que Zamora necesita de una Universidad competitiva y adecuada a sus condiciones, tanto en perfil como en dimensiones y especialización. La unidad espacial frente a la dispersión de localizaciones de los centros puede ser uno de los elementos que sirvan para potenciar la imagen universitaria de Zamora, a la vez que permitirán una mejor dotación y aprovechamiento de los servicios universitarios.

El Plan General define un área de casi 10 hectáreas, cuyo centro se encuentra en la Avda. Príncipe de Asturias, y que incluye el antiguo "Cuartel Viriato", la antigua Universidad Laboral, hoy Centro de Enseñanzas Integradas, conjunto infrautilizado y de un valor arquitectónico muy relevante y útil para la Universidad, en el que se va a ejecutar un Palacio de Congresos para la ciudad, y donde sería posible completar otros servicios que la universidad requiera así como construir usos residenciales necesarios para residencia de estudiantes. Se configura así un amplio espacio educativo a consolidar progresivamente con calidad urbana y arquitectónica singulares, y al servicio de una Universidad, hoy por hoy, dependiente de Salamanca, pero con identidad propia y aspiraciones razonables de expansión.

La clasificación de espacios cercanos y las cesiones tanto de aprovechamiento como dotacionales a ellos vinculadas permiten establecer un "colchón" de espacios públicos que poder ir vinculando en la medida de sus necesidades al uso universitario e instalaciones complementarias del mismo. El esfuerzo que realiza el presente documento en la incorporación al desarrollo urbano de estos suelos deriva expresamente de la necesaria obtención municipal de suelos conveniente calificados que permitan no ahogar el futuro crecimiento de un campus universitario integrado sin necesidad de su traslado, como viene ocurriendo en ciudades próximas, a los extrarradios con los problemas de falta de cohesión con el entramado urbano que ello ocasionaría.

En esta línea se enmarca la rehabilitación y ampliación prevista en el recinto de la Universidad Laboral en la zona de su Teatro y aledaños, para su utilización como sede de Congresos Ferias y Exposiciones, recuperándose así uno de los edificios en desuso que configuraban el espacio de dicha Universidad, ganándolo para el interés general y el beneficio de la ciudad.

E) EL ESPACIO FERIAL Y SU ENTORNO

Zamora cuenta con un recinto Ferial -IFEZA-. La actividad comercial siempre ha sido factor decisivo de desarrollo de las ciudades. Hoy en día dicha actividad se encuentra asociada al factor de intercambio de la innovación y de fomento de la capacidad local de desarrollo. Los cambios operados en el sistema económico exigen de las ciudades una adecuación versátil a las posibles demandas. Está comprobada la tendencia a la especialización que existe en el sector de las ferias y exposiciones. Zamora debe encontrar aquí su espacio concreto, y tiene en IFEZA un claro instrumento de desarrollo.

Desde el punto de vista urbanístico, el espacio donde está instalada IFEZA tiene atractivo potencial si consideramos la Carretera de la Aldehuela como un eje de desarrollo de servicios urbanos y de alta calidad ambiental, ligado al Duero. En su entorno, y más próximo al cruce con la A-11, existe ya un centro educativo.

El Plan General completa la infraestructura existente creando un área de servicios diversificados. Se trata de potenciar este área de actividad con la instalación del Ferial -espacio festivo ligado a atracciones no permanentes, pero con posibilidad de otros destinos en función del espacio disponible, tales como conciertos, atracciones, etc-, con una base permanente de servicios mínimos y accesos; en segundo lugar, con la instalación de un área deportiva de titularidad municipal, así como de una reserva dotacional para la futura implantación de Servicios urbanos del Sistema General, como Protección Civil, Policía, Bomberos...

F) EL NUEVO RECINTO PENITENCIARIO.

La necesidad de dotar a la provincia de un moderno recinto penitenciario, ante la obsolescencia y desuso del existente, requiere de la reserva de un espacio para su ubicación, habiéndose previsto como lugar idóneo para el futuro Centro Penitenciario (de acuerdo con la propuesta de SIEP, Ministerio del Interior), por su alejamiento del centro urbano pero a la vez proximidad con la ciudad y fácil acceso, un ámbito de actuación delimitado en suelo Rústico con una superficie aproximada de 20 Hectáreas, ubicado en una finca colindante con la Carretera de Alcañices (N-122), cuya situación concreta queda reflejada en la Serie 1 de la planimetría del documento de revisión. Para la obtención de esta reserva de suelo se prevé la expropiación como medio de incorporación al Patrimonio Municipal de suelo, siguiendo para ello el procedimiento previsto en la normativa urbanística, al objeto de ejecutar la actuación descrita.

Sería aconsejable plantear la recuperación de la antigua cárcel para cualquier uso dotacional, evitando la degradación de la edificación existente, y la recuperación del entorno, así como su integración con el Centro de Rehabilitación construido en las inmediaciones.

G) EL ÁREA LOGÍSTICA Y EL NUEVO POLÍGONO INDUSTRIAL

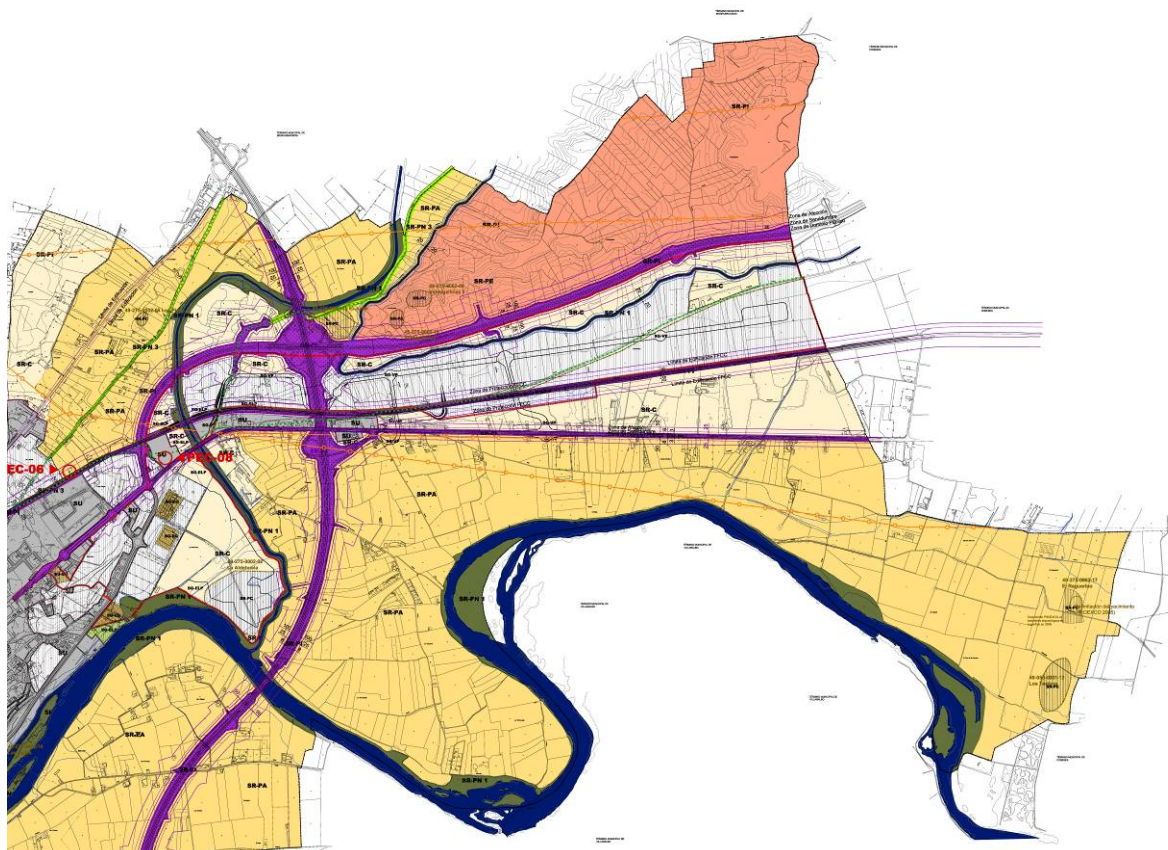
La necesidad de expansión económica de la ciudad y ante la escasez de industria implantada en el término municipal, obliga a la búsqueda de alternativas para fomentar la creación de empleo y evitar la emigración de la población joven a otras ciudades con mayores posibilidades de lograr un puesto de trabajo. La creación de un área logística encuadrada en el término municipal de Zamora y vinculada al actual Centro de Transportes, puede suponer un elemento dinamizador de la actividad económica de la provincia.

En este sentido, el Ayuntamiento de Zamora tiene suscrito un Convenio Específico de Colaboración con la Junta de Castilla y León, que tiene por objeto llevar a cabo las acciones necesarias para desarrollar una Zona de Actividades Logísticas en Zamora, conforme a lo establecido en el Modelo Cylog de Infraestructuras Complementarias del Transporte y la Logística de Castilla y León, para el desarrollo del sector productivo, el asentamiento empresarial, la promoción de la intermodalidad y la capacidad exportadora de la Región, aprovechando la situación de nuestro municipio en el Eje Norte-Sur, Ruta de la Plata, y el Eje Transeuropeo A62/AP1, donde se concentra un área de actividad industrial reconocida y prioritaria en la implantación y desarrollo de la política de Transportes de la JCyL, en la que es necesario desarrollar la logística y los servicios asociados de apoyo al sector productivo.

Se prevé la ubicación del centro en un área delimitada, situada entre la vía férrea Zamora-Medina, la Autovía del Duero (A-11), la Autovía Ruta de la Plata (A-66) y el límite del término municipal con el municipio de Coreses.

En el mismo ámbito delimitado del Plan Regional, pensado como zona complementaria al área logística descrita, se prevé la creación de un nuevo polígono Industrial mediante Convenio suscrito con ADE PARQUES de la JCyL, estableciéndose el mismo criterio para la obtención y desarrollo del suelo que en el supuesto antes mencionado.

Dichos suelos son objeto de desarrollo y gestión a través de la figura de un Plan Regional, instrumento de Ordenación Territorial que define de forma integrada para una serie de actuaciones estratégicas –Cúpula del Duero, Equipamientos y servicios asociados, Proyecto de ocio y equipamientos de La Aldehuela, CyLOG y Polígono Industrial, con sus áreas de Servicios asociadas...-, la lógica y sistemas de obtención del suelo y ejecución coordinada de las infraestructuras necesarias. El citado Plan Regional, denominado Plan Regional de Ámbito Territorial Zamora-Duero ha sido aprobado definitivamente el 2 de septiembre de 2010, y sus determinaciones se asumen e incorporan en este documento del PGOU.



Ventana de la Ordenación General: este urbano

H) LOS NUEVOS PUENTES SOBRE EL RÍO DUERO

Las dificultades de conexión que presenta el actual sistema de comunicación entre las dos márgenes del Duero, dentro del municipio de Zamora, nos lleva a la necesidad de configurar nuevos pasos que descongestionen y faciliten la comunicación entre los barrios situados a ambas orillas. Se prevé así la construcción de un nuevo puente con ubicación aguas abajo de los ya existentes, comunicando la carretera de salida hacia Almaraz con el inicio de la carretera de Carrascal, tal y como viene reflejado en la planimetría del presente documento de Revisión, según lo definido por el Proyecto Regional aprobado.

Los accesos al nuevo puente se ubican en espacios de suelo público, así como en sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, previéndose la obtención de los espacios necesarios para su implantación, mediante los oportunos sistemas de gestión.

También se recoge la previsión de otro puente rodado entre el barrio de La Horta y los arrabales históricos del sur, importante alternativa al actual puente de Hierro, actuación que conllevará la descongestión del tráfico rodado a través de los actuales puentes urbanos sobre el Duero (Puente de Hierro y Puente de Piedra), los cuales se muestran insuficientes para resolver las necesidades de tráfico actual.

Estas actuaciones permitirán en un futuro inmediato la conversión del puente de piedra en un paso exclusivamente peatonal.

CAPÍTULO 3º.- ESTRUCTURA URBANA

La determinación que orienta esencialmente el modelo territorial propuesto radica en la protección del paisaje del municipio de Zamora que el Plan General establece. Los objetivos generales del Plan General confluyen en su vocación de fomentar un desarrollo armónico, equilibrado y eficiente de la ciudad y de su territorio vinculado. Para ello es imprescindible la ejecución de las infraestructuras necesarias capaces de servir con eficacia a ese desarrollo.

Bajo el concepto de "Estructura Urbana", se relacionan y definen aquellos elementos que consideramos más relevantes en la estructuración del territorio municipal de Zamora, sobre los que el PGOU establece determinaciones o pautas de ordenación.

A) EL RÍO DUERO A SU PASO POR ZAMORA

El río Duero, asistido por el Valderaduey y por el arroyo Valderrey, es el principal factor en la determinación del modelo urbano de Zamora, que no en vano, probablemente, está en la raíz del asentamiento poblacional que determinó el origen de la ciudad.

En cuanto curso de agua que hace posible la vida, en cuanto elemento que construye el paisaje y consolida una determinada topografía, en cuanto límite y eje de una determinada forma de crecimiento, el río es clave para que Zamora surja en un emplazamiento elevado, defendible, y lo es también para hacer posible la dispersión de asentamientos, una ciudad policéntrica que crece a las orillas del Duero y de sus arroyos.

Existe un Plan Especial de Protección de las Márgenes del Río Duero a su paso por Zamora aprobado definitivamente y en vigor. El Plan General no analiza su contenido específico, independientes uno de otro por su diferente alcance normativo. Sin embargo el Plan General recomienda que en el desarrollo del Plan Especial éste sea sometido a las indicaciones estructurantes propuestas. Desarrollo necesario que el Plan General fomenta con acciones ligadas a la consecución y ordenación de las riberas. El cumplimiento del Plan Especial en su estructura general facilitará una mejora global del río a su paso por Zamora, haciendo de sus márgenes el corazón verde, el pulmón de la ciudad, articulador de su espacio de esparcimiento. Unas riberas caracterizadas por su potencial de biodiversidad, por su capacidad para cumplir simultáneamente con múltiples funciones y por su cualidad paisajística, caracterizadora de la imagen histórica de la ciudad.

El río Duero, el Valderaduey y el arroyo de Valderrey constituyen elementos estructurantes de un sistema complejo y continuo de espacios libres, incluida su articulación con el sistema de espacios libres públicos de la ciudad histórica y sus subsistemas peatonales, organizados como estructura cualitativa y soporte de calidad ambiental de la ciudad actual y de la futura. La interconexión de estos espacios permitirá una lectura más positiva de la trama urbana, para la que esta Revisión plantea acciones concretas que consolidan una realidad de evidente potencialidad.

B) EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

El espacio delimitado y declarado en Zamora como Conjunto Histórico, es muy amplio y de gran importancia para la ciudad. Es, en realidad, el centro urbano que concentra casi la totalidad de la actividad institucional, además de una parte muy relevante de la actividad comercial y de otros servicios privados, además de contener el espacio de prestigio “real o potencial” ligado a los monumentos y al espacio histórico en general.

Las Murallas de Zamora, los diversos recintos con los restos más o menos conservados de los lienzos de las murallas, con su lógica de adaptación topográfica y con su relación de dependencia hacia los espacios contenidos por ellas, son la mejor explicación de una lógica lenta de consolidación espacial, que con procesos posteriores de densificación provocan un resultado evidente: un casco urbano compacto, sin vacíos relevantes, con una vida ligada a la ciudad, por lo tanto más vital hacia afuera, en el entorno de Santa Clara, y menos vital - más vacío- hacia su núcleo originario, el conjunto catedralicio.

El Plan General anterior se redactó coordinado en sus contenidos con el Plan Especial. Desde el punto de vista de la estructura urbana, el funcionamiento del Centro Histórico es determinante y apenas permite intervenciones que trasciendan pequeñas acciones de cirugía urbana.

Recogemos del documento de síntesis-diagnóstico del Plan Especial del Conjunto Histórico de Zamora algunas ideas importantes para el propio contenido de ese Plan, a partir de los epígrafes allí señalados:

- La relativa estabilidad demográfica del Casco y la existencia de acusados contrastes entre sus barrios.
- La infrautilización del parque residencial tradicional, la fuerte densificación y el elevado nivel de demanda de las viviendas de nueva planta.
- La realidad de un tejido urbano complejo y multifuncional, con actividad económica real, fruto de su centralidad y de la vitalidad de algunos barrios.
- La importancia económica de la función administrativa, su peso relativo, y la significación espacial de la función religiosa.
- La dificultad de acceso y la exigencia de una política global de movilidad urbana.

Valorando positivamente este diagnóstico, fruto de los estudios previos realizados por los redactores del Plan Especial, se constata el importante peso relativo de su ámbito, funcional, representativo y cultural, en relación con el conjunto de la ciudad. Algo que nos lleva inmediatamente a concluir que el Plan Especial no puede reducir sus objetivos a la catalogación sino que debe incidir, además de en la protección de los usos que caracterizan la vitalidad del espacio, en las lógicas de transformación y reutilización potencialmente deseables.

Por ello, el documento de revisión asume e incorpora a sus determinaciones los criterios de ordenación general propios de este instrumento de planeamiento general realizados por el citado Plan Especial cuya vigencia –más allá de algunas necesidades devenidas de actualización y precisión técnica-, en derecho, determina la incorporación al presente documento de todas las determinaciones que se realizan en el citado Plan propias de su ámbito normativo.

Se mantiene el PERI de Rabiche, instrumento que mantiene su vigencia, para ordenar una zona compleja por la falta de estructura y condiciones irregulares del asentamiento – edificaciones, casas, naves y bodegas...-, así como el Plan Especial Comercial, con determinaciones específicas para una gran superficie comercial y su entorno.

También se ha delimitado un nuevo PE-02 en el Teso Arqueológico, como suelo urbanizable que para su desarrollo como sector deberá incluir un Plan Especial de Protección, ordenando un espacio de protección arqueológica, acotando el yacimiento y corrigiendo los fenómenos de usos y edificaciones dispersas actuales, en un área de gran potencial paisajístico, condicionada por su acusada topografía. Se aúna así, singularmente, la condición de sector urbanizable, para el desarrollo residencial de baja densidad –mínima legal-, tratando de regularizar y ordenar la situación y tensiones de implantación de usos urbanos, en un paraje paisajísticamente delicado, con las exigencias de establecer determinaciones y medidas protectivas rigurosas en el ámbito que se acote con precisión del yacimiento arqueológico, y su entorno de protección, para lo que se incluye la exigencia de desarrollo de un Plan Especial de Protección.

C) PRINCIPALES MODIFICACIONES DE LA REVISIÓN DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Conviene hacer mención a las principales innovaciones que la presente Revisión recoge respecto al Catálogo de edificios y conjuntos protegidos de anteriores documentos, aclarando no obstante, que no incluyen los elementos situados en la delimitación del Conjunto Histórico, que se encuentran regulados por el Plan Especial.

C.1) En general:

* **Adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

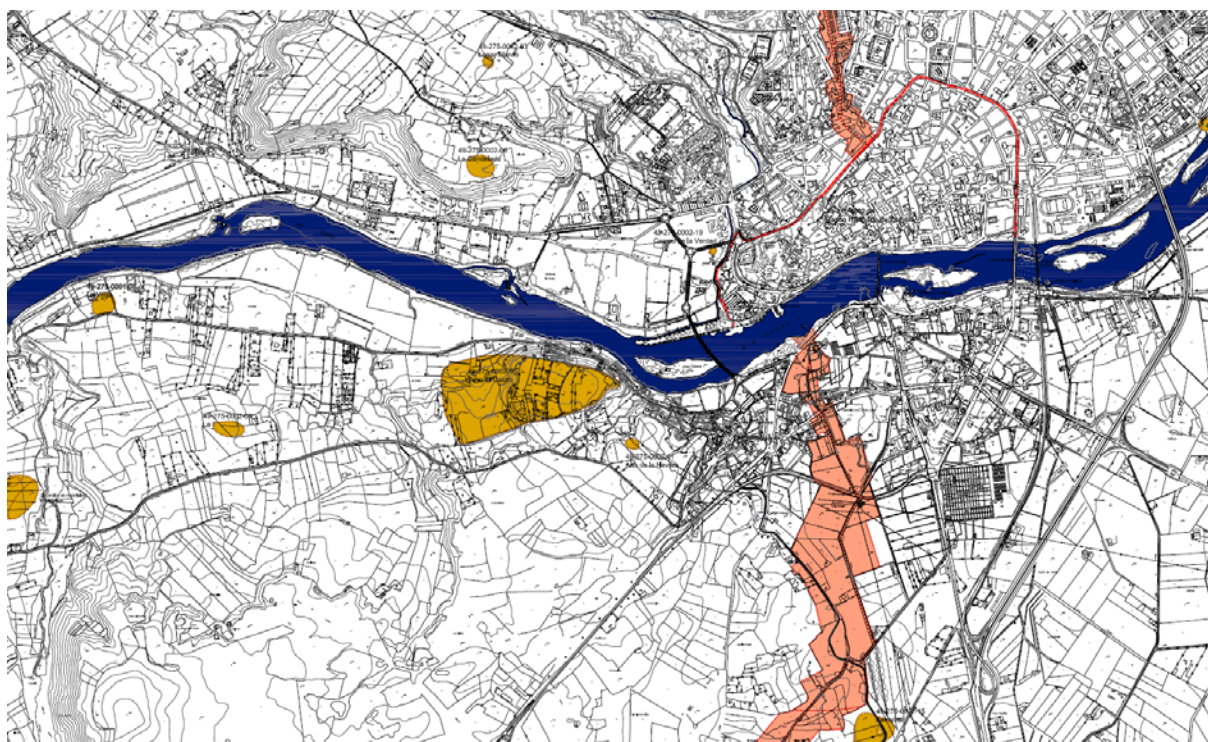
- Inclusión de “elementos”, no sólo edificios. En especial se destaca la incorporación de elementos situados en suelo rústico, tales como fuentes, ermitas, monolitos,... que merecen ser protegidos por sus valores culturales, históricos y ambientales, que no aparecía en el anterior Catálogo.
- Adecuación a los niveles de protección establecidos en el Reglamento: Protección Integral (PI), Protección estructural (PE) y Protección Ambiental (PA).
- Definición más precisa y adecuada al Reglamento de Urbanismo de los tipos de obras e intervenciones sobre los elementos catalogados.

* **Adaptación a la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Ley 12/2002, de 11 de julio) y al Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (DECRETO 37/2007, de 19 de abril).**

- Redacción de una nueva normativa y catálogo arqueológico a partir de los trabajos realizados por los equipos arqueológicos de ADOBE GESTIÓN DEL PATRIMONIO, S.L. (Arqueólogos) y posteriormente STRATO Gabinete de Estudios sobre Patrimonio Histórico y Arqueológico SL. Se incorpora en Volumen independiente un nuevo catálogo arqueológico que incluye las condiciones del nuevo estudio realizado, las fichas de los yacimientos y entornos exteriores al Conjunto Histórico y la normativa arqueológica de aplicación.

- Incorporación de los Yacimientos Arqueológicos documentados hasta la fecha, actualizados según la documentación facilitada por el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León. Se han recogido en fichas pormenorizadas incluyendo la denominación, la clave del Inventario de Yacimientos de la Junta de Castilla y León (IACyL), su situación aproximada y parcelas catastrales en las que se localiza, la referencia a los nuevos planos de ordenación, datos sobre su atribución cultural (segura o posible) y la extensión aproximada.
- Identificación de Áreas donde se prevé la aparición de elementos o de restos de valor histórico a partir de los datos documentales existentes (AH).
- Regulación de unas condiciones estéticas generales para la intervención en los edificios catalogados fuera del Conjunto Histórico que no se regulaban en el anterior Catálogo.
- Se han incorporado asimismo al documento los ajustes en normativas y fichas derivados de los correspondientes informes emitidos por el Servicio Territorial de Cultura de Zamora.

Se han elaborado planos específicos -Ordenación -, para los catálogos arquitectónico y arqueológico en el municipio.



Ventana del Plano de catalogo arqueológico.

* Actualización de las fichas y de la planimetría

- En las fichas se ha añadido la situación, la referencia catastral de la parcela en la que se sitúan, y se han concretado las medidas específicas de protección, conservación y recuperación.
- Actualización de las fichas de los edificios ya catalogados anteriormente en los que se ha intervenido.

- Nueva documentación fotográfica actualizada e incorporación de planimetría esencial (principalmente plantas) cuando haya sido posible su localización. Para ello se ha contado con la colaboración de numerosos profesionales del campo de la arquitectura, que se relacionan en el apartado de agradecimientos, anexo al documento del Catálogo. También se han recogido fotografías antiguas que documentan el edificio o elemento en su estado original o ayudan a su comprensión.
- Incorporación de más notas bibliográficas (según las referencias que se indican al final del documento del Catálogo).
- Atendiendo a las prescripciones de los Informes del S.T.C. las fichas de catálogo han sido retocadas y ajustadas en aspectos documentales y en sus niveles de protección. También se han redelimitado algunos de los Entornos de Protección de los BIC, conforme a la información aportada por el STC.

C.2) En particular en este documento

De 43 edificios catalogados en el anterior documento (Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos) se pasa a 84 elementos en la presente Revisión y adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- En el nivel de Protección Integral (PI): se añaden 3 elementos (la Calzada de la Plata, declarada Bien de Interés Cultural en noviembre de 2001), la Ermita de Ntra. Sra. de los Remedios y la Iglesia de la Asunción en Carrascal. (Total de elementos PI: 8)
- En el nivel de Protección Estructural A (PEA) se incorporan 3 nuevos elementos al Catálogo. (Total de elementos PEA: 15)
- En el nivel de Protección Estructural B (PEB) se añaden 19 elementos a los ya catalogados en el anterior documento. (Total de elementos PEB: 45)
- El nivel de Protección Estructural C (PEC) es nuevo, suponiendo un total de 14 nuevos elementos catalogados. (Total de elementos PEC: 14)
- Asimismo, el nivel de Protección Ambiental (PA) es también nuevo, catalogándose 2 conjuntos a este apartado.

Las fichas del catálogo Arqueológico, han sido reelaboradas por el equipo de STRATO, de acuerdo a las prescripciones del S.T. de Cultura de Zamora, incorporándose tres nuevos yacimientos –recogidos asimismo en los planos de Ordenación- y definiendo nuevas determinaciones normativas, con algunas correcciones en la Ordenanza arqueológica de la Normativa.

D) EL SISTEMA VIARIO: OPERACIONES ESTRUCTURANTES Y DE MEJORA

El sistema del viario rodado público en Zamora, clave de la accesibilidad urbana y primer elemento estructurante, plantea problemas evidentes que no derivan exclusivamente de la obsolescencia de los tejidos urbanos o de la dificultad que cualquier espacio urbano histórico plantea a las modernas demandas de uso.

Sorprende, sin embargo, cómo la dificultad de acceso y la congestión han sido agravadas por los desarrollos urbanos más recientes, básicamente por dos motivos:

- Por el incremento de densidad que las nuevas construcciones introducen sin una correlativa mejora del viario de servicio.
- Por la falta de perspectiva estructuradora de los desarrollos más importantes, a veces con emplazamiento en lugares de dificultad topográfica añadida, como ocurre con Peña Trevinca y Las Viñas, fundamentalmente. La entrada en servicio de la Avenida de Cardenal Cisneros, concebida como una gran Ronda Interior, ha mejorado con eficacia el tráfico en su entorno.

Los elementos recogidos en el plano de estructura urbana, además de la imprescindible ronda vinculada a los grandes accesos de la ciudad y al tráfico de travesía ya citada, se caracterizan por dos acciones sistemáticas de mejora de la accesibilidad a partir de la transformación de elementos existentes, configurando dos colectores interiores -bordes internos al sistema- que están asociados a la transformación cualitativa de los espacios de la margen derecha del río Duero, a lo largo de Las Pallas, mediante la transformación de la actual carretera de La Aldehuela, ya conseguida, y desde la vaguada de entorno de la estación ferroviaria y de la Universidad, destinados a crear un elemento nodal de acceso o puerta a la ciudad en su conexión con el gran acceso de la Autovía del Duero (A-11), desde la dirección Tordesillas-Toro.

Mención especial requiere la referida previsión –capítulo 2º- de construcción de los **nuevos puentes sobre el río Duero**, como elementos estructurantes y determinantes en la configuración del sistema viario rodado del municipio.

Estas propuestas del PGOU, que afectan a infraestructuras de la Red General de Carreteras, deberán ser objeto de proyectos específicos, y contar con la autorización expresa de la administración competente (Dirección General de Carreteras) de forma previa a su ejecución.

E) LA ESTRUCTURA URBANA Y EL SISTEMA VIARIO

La estructura del sistema de transporte rodado está condicionada por la fuerte presencia del **Recinto Amurallado**, amplio y con características topográficas muy determinadas, así como por el crecimiento concéntrico y en tridente derivado, con origen en la Plaza Mayor y eje generador en Santa Clara.

La estructura de los **barrios históricos al Norte** se apoya con claridad en el antiguo sistema definido por los caminos-carreteras de salida: carretera a la Hiniesta, Avda. Galicia, carretera Villalpando etc. Un sistema que hoy resulta, sin duda, deficiente. El lento desarrollo de los sectores y actuaciones planificados, no ha alterado sustancialmente esta situación.

La estructura del sistema viario de los **barrios históricos y arrabales del Sur** se encuentra asociada al puente romano y más recientemente, en Pinilla, al Puente de Hierro y la Avda. de Portugal, por lo tanto a los accesos a la ciudad y desde la ciudad a través del río. Los barrios históricos del sur se encuentran a su vez interconectados por una red suficiente de trama con tres líneas horizontales: la Avda. Nazareno con su prolongación con entrepuentes en el borde del río, la relación por Redondela y Peñausende, y la ronda sur que conecta desde San Frontis hasta el Puente de Hierro por la Avda. de Salamanca.

Los nuevos puentes proyectados y las extensiones urbanizables hacia el sur introducirán una nueva lógica funcional en estos barrios, procurando una mejor conexión con el sistema urbano central.

La aparición de la **Avda. Cardenal Cisneros** ha alterado sustancialmente la relación de los barrios de ensanche configurando una nueva relación. Esta vía tiene carácter dual: vía urbana y carretera de circunvalación, siendo deseable que este último carácter desaparezca con la ejecución de las vías de circunvalación previstas y alguna de ellas en ejecución, eliminando gran parte del tráfico rodado de paso por el casco urbano de la ciudad, y recuperando el carácter inicialmente previsto de vía de distribución urbana de carácter interno.

Asimismo, el **anillo que rodea el recinto amurallado** y que hasta la construcción de la Avda. Cardenal Cisneros era el articulador del tráfico de paso (ruta de la Plata norte-sur/ ruta alternativa a Portugal este-oeste) tiene hoy funciones de colector y articulador urbano, modificándose profundamente tanto la intensidad como la calidad de su uso.

El Plan General de Ordenación Urbana se plantea como principal objetivo el de estructurar de la mejor forma posible la accesibilidad y conexión de los diversos barrios históricos entre sí y con el centro funcional. Como hemos señalado antes, los problemas derivados del tráfico de paso serán resueltos con la ronda exterior vinculada a la Autovía del Duero (A-11).

Para garantizar esa estructura viaria, de accesibilidad y de sistemas alternativos de movilidad, es necesario establecer y desarrollar una serie de acciones de mejora de lo existente y de creación de elementos nuevos. En cualquier caso es necesario señalar que no es posible incidir en la mejora del sistema de accesibilidad y del transporte urbano sin incidir a la vez en:

- Un tratamiento integral de la red viaria con acciones de mejora concretas en vías, nudos y sistema de señalizaciones.
- Un diseño eficiente y atractivo del sistema de transporte público, con un sistema de información competente.
- Una política de aparcamientos disuasorios en relación con las zonas ambientalmente conflictivas, complementaria a sistemas de regulación y control como la ORA y otros.

Se recomienda la redacción de un Plan de Movilidad e Infraestructuras de tránsito integral para el municipio, que permita definir con datos y criterios actualizados herramientas de control, mejora y rediseño de los elementos urbanos ligados a la movilidad y al transporte.

F) ACCIONES DEL PLAN GENERAL EN EL SISTEMA VIARIO

El anterior documento de ordenación general del municipio, abordaba los problemas detectados en la forma física del sistema viario, indicando una secuencia de acciones necesarias en lo que la propia lógica de un Plan General estructurante determina. Estos problemas se mantienen en la actualidad, por lo que se considera necesario reincidir sobre los mismos. Además, se sigue recomendando al Excmo. Ayuntamiento de Zamora actuar progresivamente en los otros aspectos, no necesariamente vinculados al Plan, en los que es posible intervenir sectorialmente.

Agrupamos las acciones propuestas inicialmente en tres grandes contextos de situación/objetivos:

a) Mejora de la accesibilidad de los barrios del Norte.

- Articulación conflictiva de los barrios de San José Obrero y San Lázaro. - Avda. Villalpando paso por debajo de la vía/ zona industrial y espacio muerto. -Ruptura del antiguo camino "Casa Mohína" por la Avda. Cardenal Cisneros como articulador de los barrios del norte con San José Obrero.
- Situación y dificultad topográfica de la calle Espíritu Santo para servir de vía alternativa a los barrios de Obelisco y San Isidro y su futuro desarrollo previsto con el resto de la ciudad

b) Articulación del crecimiento por el Este.

- Nueva posición en el futuro de la ciudad del cruce C. Cisneros/Avda. Villalpando, evitando dificultades para los peatones y topografía.
- El desdoblamiento de la Carretera de la Aldehuela, debe convertirse en el articulador del borde sur de equipamientos y futuro colector de parte del crecimiento Este.
- Dificultades topográficas para la prolongación de la trama existente en el desarrollo del Este de la ciudad.

c) Pequeñas operaciones de sutura.

- Dificultades de conexión por la C/ Redondela con San Frontis debido a tramas urbanas alternativas con topografía compleja. -Estudio de la necesidad o no de una alternativa a la solución actual del final de Obispo Acuña con Avda. Peña de Francia

Como **acciones relevantes de mejora del viario urbano primario** destaca la resolución de dos grandes colectores urbanos, equidistantes de la Avenida Requejo-Carretera de Tordesillas, al Norte y al Sur:

- Un nuevo gran colector del tráfico urbano longitudinal, que resuelva conflictos ya señalados entre barrios, que se adapte a la topografía y se apoye en desarrollos futuros, formado por: la Avenida de Vigo-calle Vega-calle Villalpando-calle Estación.

- La Carretera de La Aldehuela, reconvertida en gran eje mixto paralelo al río y ligado a su recuperación.

Este sistema, con la Avda. de Cardenal Cisneros, mejorará el funcionamiento urbano, perimetral y de acceso al centro urbano.
- Intervención en la conexión Norte-Sur, con la mejora de los elementos de travesía. El desarrollo de los Planes Parciales del Alto de los Curas conseguirá una conexión paralela a Cardenal Cisneros y ligada a las dos vías principales ya señaladas.
- Se plantean –con carácter indicativo- dos nuevas pasarelas como conexiones sobre la vía del FC. Zamora – Medina del Campo, que se añaden a las previstas –en el tramo de la Estación, según el Convenio RENFE / Ayuntamiento y como cierre de la Ronda interior Norte –Los Navajos-.
- **Conexiones horizontales entre barrios periféricos**, ligadas al desarrollo de Planes Parciales:
 1. Norte (La Alberca - Arenales - Villarina), hasta cruzar las vías y conectar con la vía de la estación en el Alto de los Curas.
 2. Sur (San Frontis - Las Dueñas - Pinilla).
- Acciones puntuales en cruces problemáticos: ligados al ferrocarril, los ya señalados, los asociados a Cardenal Cisneros y, evidentemente, los derivados de los nuevos desarrollos previstos.
- Política de Aparcamientos públicos disuasorios alrededor del Centro Histórico, con previsión de su impacto funcional en el futuro de la ciudad.

Nuevas vías perimetrales asociadas a los desarrollos urbanizables:

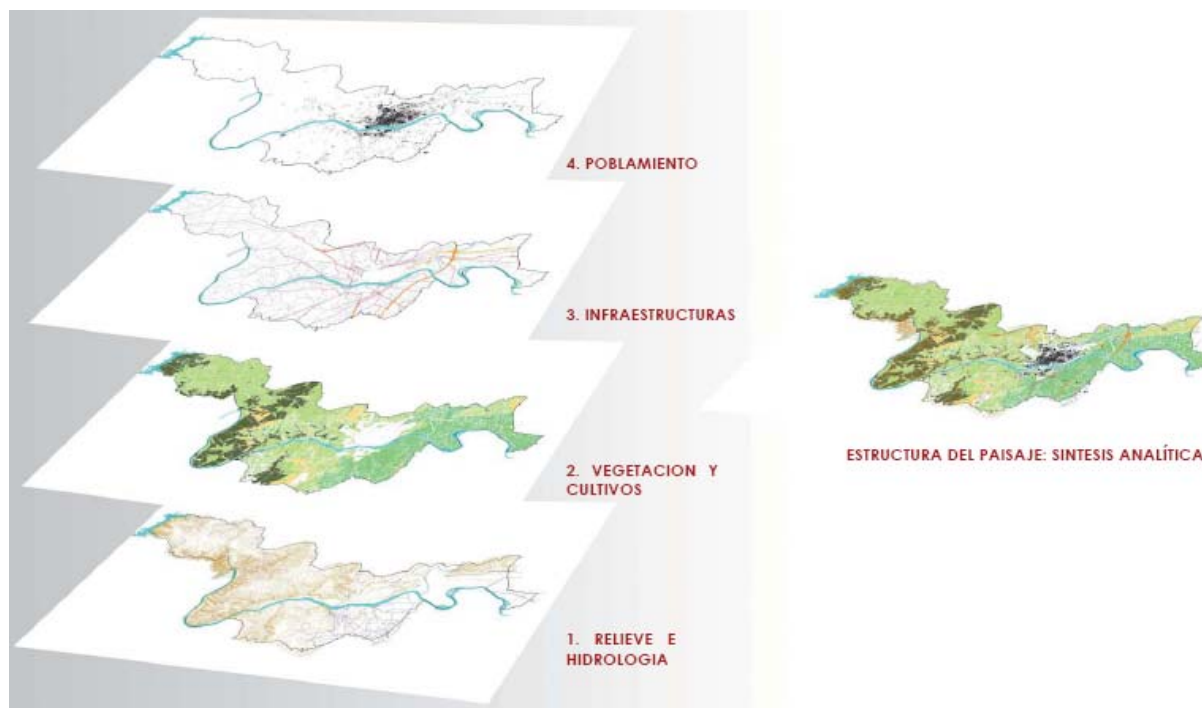
1. Al norte, se plantea otra nueva vía interior a los sectores urbanizables, que conecte con la ronda de borde – Alberca, Arenales, Villarina -, pasando por el sector de la Ctra. de Cubillos hasta la zona de Los Navajos –con una posible extensión sobre el FC Zamora – Medina-.
2. Al sur y hacia el oeste, se concibe como un límite del suelo urbanizable un vial de ronda, que “cierre” los crecimientos residenciales delimitados, articulando las diferentes salidas radiales hacia el sur y hasta la Ctra. de Carrascal.

Se propone la remodelación como carretera “panorámica” –con puntos de miradores y paradas, senda bici – peatonal...- de la Ctra. de Carrascal, consolidando en general su sección actual en el entorno del Teso. Se mantendrá así, con un carácter de conexión lenta, propia de un recorrido pintoresco, trasladando a una futura vía de ronda la potencial sobrecarga funcional de los sectores urbanizables de desarrollo residencial planificados en esta área.

G) LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN ZAMORA.

Zamora es, en la actualidad pero sobre todo en su potencialidad real, un enclave de gran valor paisajístico ligado a dos elementos: el Duero y el Casco Antiguo. El Plan General en su función organizadora de la ciudad en su conjunto y de la relación de la ciudad con su territorio municipal, considera como elemento clave hacer de esta potencialidad **un sistema integral**, en el que el **Paisaje** sea el fundamento articulador de la vida urbana a través de las funciones básicas de ocio y esparcimiento, circulación alternativa y paseo. El fin básico de protección de un sistema ecológico -el río y sus arroyos- se debe transformar en un punto de apoyo para la mejora de la calidad ambiental de toda la ciudad. Primero estableciendo una protección general del territorio; segundo, con un esfuerzo por indicar acciones de mejora del paisaje, incluyendo no solo su revalorización sino la armonización de usos recreativos ligados a los urbanos; y, en tercer lugar, se desarrolla un sistema de parques.

Remitimos a la pormenorizada caracterización de los espacios naturales y paisajes del municipio, incluida en los capítulos de análisis del medio físico, usos del suelo y paisaje, de la Memoria Informativa de este documento de Revisión del PGOU, donde se definen, bajo una perspectiva sintética, los diferentes paisajes y sus componentes como base fundante para la ordenación urbanística.



El sistema de espacios libres públicos y corredores verdes que esta propuesta de Revisión completa se desarrolla específicamente en el siguiente capítulo de la presente Memoria.

Los objetivos ambientales, repercusiones y propuestas para la corrección de los impactos en el medio ambiente derivados de la Revisión del PGOU, y los criterios y principios de sostenibilidad contenidos en la Revisión del PGOU, se han desarrollado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, redactado conforme a lo establecido en el RUCyL y acorde al Anexo I de la Ley 9/2006 de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente. Sobre el mismo se ha realizado conforme al Trámite de Evaluación Ambiental la Memoria Ambiental, cuyas prescripciones y determinaciones se recogen íntegramente en este documento –Anexo-.

H) OTROS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES: EQUIPAMIENTOS URBANOS

La ciudad de Zamora es, para su escala, una ciudad globalmente bien dotada, si consideramos los grandes equipamientos señalados en esta memoria.

No cabe duda que a escala local, es decir en cuanto a los servicios de los barrios, es necesario fortalecer lo existente y corregir algunos déficit. Para ello el mejor instrumento que ofrece el Plan General está ligado al desarrollo de los Sectores en Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado, que permitirá la consecución de suelo para la ejecución de equipamientos del sistema local y general.

Así se ha planteado la presente Revisión y así se van resolviendo en las unidades de actuación integrada definidas, incluidas las asociadas al desarrollo de sectores urbanizables, siempre con un horizonte que permita adaptar su concreción a necesidades peculiares de cada momento o coyuntura. Por ello, la Revisión se concentra en la habilitación de suelos con el destino genérico de dotaciones comunitarias que permite su adecuación no sólo a los momentos concretos sino también a las necesidades de los diferentes ámbitos de la administración con competencias sectoriales específicas.

En relación con los grandes Equipamientos y Servicios Urbanos se han tenido en cuenta los emprendidos respecto de la **Ampliación del Cementerio Municipal “San Atilano”**, la **Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos**, el **Nuevo Estadio Municipal** y zona deportiva aneja con la playa de aparcamiento que permite, a su vez, la instalación de usos coyunturales, tales como conciertos, mercadillos o actividades feriales o expositivas. Zamora cuenta con una infraestructura cultural -sobre todo museística- existente o en proyecto de gran importancia. El Museo que acoja la obra de Baltasar Lobo debe ser una realidad, estando prevista su ubicación en las dependencias del Castillo, cuyo exitoso proceso de Rehabilitación y Restauración ha concluido.

Zamora, en relación con su configuración de ciudad de servicios competitiva, (sin contar con el desarrollo del sistema sanitario, educativo y asistencial, sólidos en Zamora a escala ciudad -hospitales, Institutos, etc- que son concebidos por el plan general como elementos de desarrollo local, y del sistema de servicios básicos específicamente municipales o dependientes de otras administraciones -bomberos, policía, etc.-), necesita a medio plazo los siguientes equipamientos urbanos:

- Un **Auditorio** -quizás a partir de la recuperación del Teatro Ramos Carrión.
- Un **Centro de Conferencias y Congresos** - proyectado en la sede del antiguo Teatro de la Universidad Laboral y anejos.

Se proponen desde la Revisión una serie de espacios de reserva como Sistemas Generales de Equipamientos, que permitirán desarrollar centros integrados de equipamientos por barrios, en los cuadrantes de expansión urbana.

Así, al norte, se localiza un espacio de Equipamiento, en el parque de borde del término municipal –límite con Valcabado-, como futuro refuerzo –sin destino de uso específico- de la zona menos dotada de la ciudad.

Al sur, asociado a la Calzada de la Plata y a su entorno de protección delimitado (BIC), se plantea un gran parque urbano, con extensión territorial asociada a la infraestructura del camino histórico, con un Equipamiento vinculado –futuro Centro de interpretación de la Vía Romana...-; también se prevé la ampliación de los equipamientos e instalaciones deportivas en el entorno del Estadio Municipal.

Al este, el Plan Regional Zamor@Duero prevé la localización de la Cúpula del Duero, edificio dotacional que albergará usos de Investigación y Desarrollo, así como servicios públicos asociados, la implantación de diversos complejos Dotacionales, y el Proyecto de Equipamiento y Ocio de la Diputación en la finca de la Aldehuela, que incluye equipamientos deportivos –hípica, golf...- y recreativos. También el sector del PRAU de la Aldehuela, Plan Regional aprobado, incluye una relevante reserva de Dotaciones Públicas en su ámbito.

Al oeste, sobre la zona de desarrollo hacia Carrascal, se plantea un pequeño centro arqueológico ligado al yacimiento del Teso, y un Equipamiento Educativo, como amplia reserva para este uso en el sur –oeste de la ciudad, asociado a los nuevos desarrollos residenciales planificados y a las infraestructuras de cierre –S.G.- propuestas. Sobre la Ctra. de Alcañices, se plantea un espacio de equipamientos –deportivos y usos mixtos- como nueva “puerta” de Valorio.

Todos los Equipamientos previstos en el PGOU se detallan en tablas completas, con sus dimensiones, clase de suelo y asignación, referidos por código a los planos de ordenación en los que se plasman.

I. SUELOS DESTINADOS A ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y POLÍGONOS INDUSTRIALES

La Revisión del PGOU ha realizado un análisis prospectivo de la disponibilidad y demandas de espacios para la implantación de actividades productivas en el municipio, valorando el grado colmatación y de desarrollo de los polígonos planificados existentes y previstos.

Desde el punto de vista del espacio industrial los grandes polígonos existentes (La Hiniesta I, Los Llanos) necesitan un impulso que trascienda la simple venta de parcelas, procurando acciones concertadas con otras administraciones y organismos, públicos y privados, para facilitar la gestión y disposición efectiva de suelos urbanizados para usos productivos. Es la política emprendida con la ratificación de diversos convenios, que debe mantenerse y para la que el Plan debe prever destinos de uso en localizaciones idóneas.

Se recogen en la Revisión el Polígono de la Hiniesta I, con la ampliación ejecutada del Polígono de La Hiniesta II (SEPES), como suelo urbano, así como la ampliación del Polígono de Los Llanos, como un sector urbanizable con su planeamiento de desarrollo aprobado, además de dos zonas urbanas industriales colindantes al ámbito ferroviario de la Estación FC y 8 sectores SUNC de uso industrial previstos por el PGOU.

El desarrollo de un gran polígono industrial y parque tecnológico previsto en el entorno de Villagodio, asociado al CyLog, sobre el corredor del FC Zamora – Medina del Campo, junto a la CN-122 (y a la nueva autovía A-11, vinculado por ende con la A-66), ha sido promovido por la Junta de Castilla y León a través de la reacción del Plan Regional Territorial Zamor@Duero, aprobado definitivamente el 2 de septiembre de 2010.

Conforme refleja la tabla siguiente los sectores de suelo destinado a actividades productivas e industriales, incluidos en el PGOU, tanto en suelos urbanos como urbanizables, suponen una cuantía notable en superficie, superando las 352 Has. De ellos constituyen una reserva, en su diverso grado de ejecución (todos los planificados en SUNC, La Hiniesta II ejecutado, y los Urbanizables del SUR 46 y el 39 de Los Llanos II, en desarrollo y el CyLOG y el Polígono de ADE Parques en el ámbito Zamor@-Duero, con sus zonas de Servicios asociadas, en planificación), con una superficie total de 186 Has. mayor de la existente y considerada suficiente para las expectativas y demandas potenciales evaluadas. Su situación en localizaciones urbanas alternativas y con condiciones funcionales – accesibilidad, servicios...- adecuadas, permiten prever una dotación amplia y cualificada de suelos productivos – industriales y terciarios-, para un amplio horizonte de desarrollo.

SUELO URBANIZABLE

	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL m ²
SUR 39	LOS LLANOS AMPLIACIÓN I	638.202,75
SUR 46		57.750,00
		695.952,75

ZAMORA@	SECTOR CYLOG 1	134.030,00
ZAMORA@	SECTOR CYLOG 2	515.070,00
ZAMORA@	POLIGONO ADE PARQUES	1.032.800,00

TOTAL	INDUSTRIAL EN SUR	1.862.782,75
--------------	--------------------------	---------------------

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL m ²
SUNC N1	ROALES	30.665,00
SUNC N2	CARRETERA N-630 NORTE	9.500,00
SUNC N3	HINIESTA	32.000,00
SUNC N6	VILLALPANDO CON CUBILLOS	15.600,00
SUNC N7	CALLE VILLARINA	9.700,00
SUNC N10	VILLALPANDO EXTERIOR	67.625,00
SUNC N15	RENFE INDUSTRIAL	56.040,00
SUNC N17	CORREDOR INDUSTRIAL ESTE	77.600,00
TOTALES		298.730,00

UU-14	HINIESTA EXISTENTE	224.728,00
UU-26	LOS LLANOS	624.361,00
UU-33	HINIESTA AMPLIACION	378.882,00
UU-11	ZONA INDUSTRIAL	44.250,00
UU-29	ZONA INDUSTRIAL	92.500,00

TOTAL	INDUSTRIAL EN SU	1.663.451,00
--------------	-------------------------	---------------------

TOTAL	SU + SUR	3.526.233,75
--------------	-----------------	---------------------

CAPÍTULO 4º.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

A) LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN ZAMORA: LA CONFIGURACIÓN DE UN SISTEMA DE PARQUES URBANOS CON EXTENSIÓN TERRITORIAL

Como ya se ha indicado, Zamora es, en la actualidad pero sobre todo en su potencialidad real, un enclave de gran valor paisajístico ligado a dos elementos: el Duero y la Ciudad Antigua. La naturaleza es en Zamora una oportunidad. El Plan General en su función organizadora de la ciudad en su conjunto y de la relación de la ciudad con su territorio municipal, considera como elemento clave hacer de esta potencialidad y de lo ya conseguido, **un sistema integral**, en el que el **Paisaje** sea el fundamento articulador de la vida urbana a través de las funciones básicas de ocio y esparcimiento, circulación alternativa y paseo. El fin básico de protección de un sistema ecológico -el río y sus arroyos- se debe transformar en un punto de apoyo para la mejora de la calidad ambiental de toda la ciudad.

Articular como un sistema territorial trabado los parques y espacios libres públicos del Sistema General y del Sistema Local, nuevos y propuestos, y de estos con las estructuras – caminos y vías pecuarias, riberas, canales y acequias...- del medio natural, como extensiones en el suelo rústico del sistema verde urbano, es uno de los objetivos que el PGOU busca fortalecer.

Tratar de generar un sistema continuo de espacios libres y zonas verdes en los nuevos desarrollos –sectores urbanos no consolidados y urbanizables-, dotar de carril bici y sendas peatonales algunos viales buscando la continuidad o establecer unas condiciones cualitativas más sostenibles para la urbanización, son determinaciones que el Plan incluye.

El documento recoge en un plano de acciones estratégicas las principales acciones propuestas para la mejora y extensión del sistema de espacios libres en el territorio municipal.

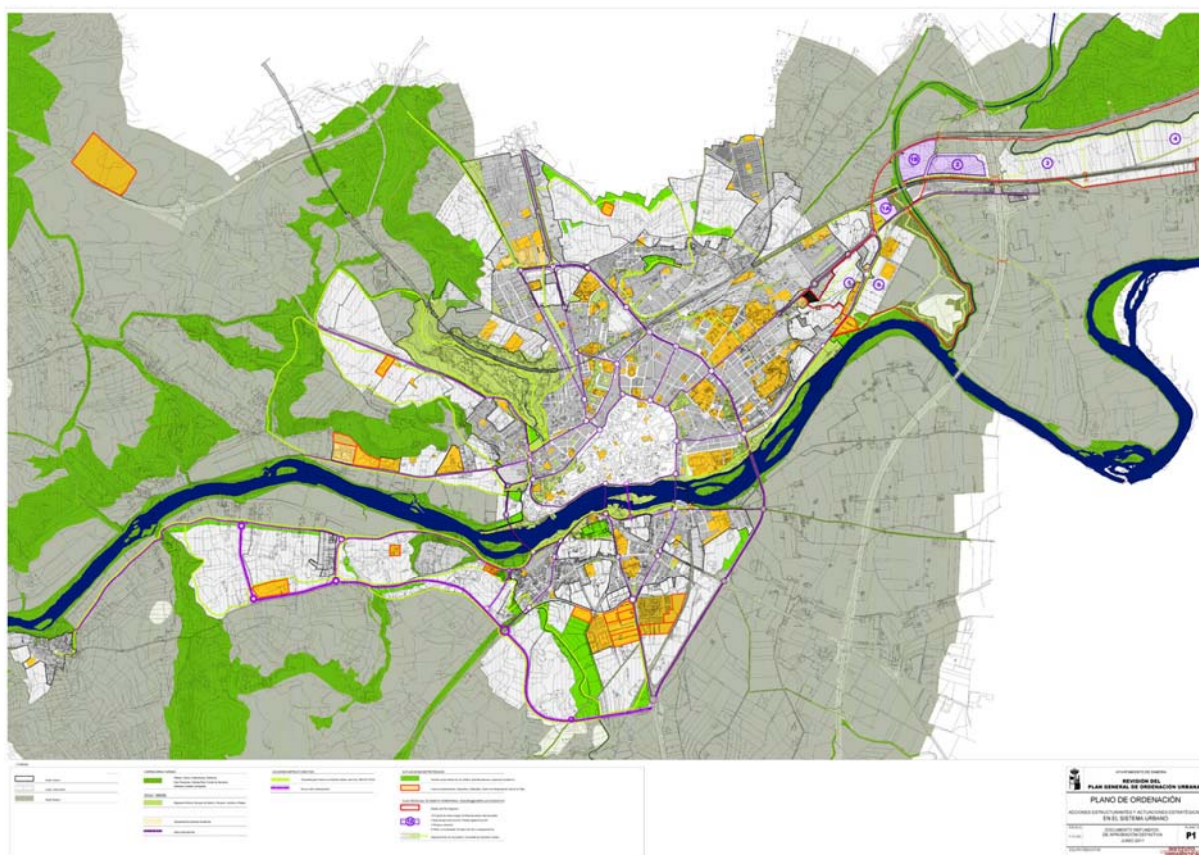


Imagen: ventana del Plano de Acciones Estratégicas.

B) LA ESTRUCTURA DEL SISTEMA DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

La estructura del sistema de espacios verdes públicos se apoya en Zamora, como ya hemos indicado, en dos elementos fundamentales: el río Duero y el bosque de Valorio, unidos por el hoy deteriorado arroyo Valderrey. Es el espacio que utilizan los ciudadanos para sus recorridos de ocio y actividades de recreo. Otros dos elementos complementarios a los anteriores son la vaguada del antiguo Valderaduey con sus laderas, en el borde Este de la ciudad, y la muralla formada sobre las laderas sobre las que se instaló la ciudad antigua.

De forma complementaria existen algunos espacios verdes interiores a la ciudad, parques típicamente urbanos, como el Parque de la Marina Española, el Parque de León Felipe y algunos paseos transversales que completan un sistema con escasos vacíos interiores, salvo en el entorno de la Catedral o en algunos lugares institucionales, como espacios privados más o menos ajardinados, como el entorno del Instituto Claudio Moyano o el de la antigua Universidad Laboral.

El presente Plan General establece el objetivo de garantizar la creación, protección e integración de una auténtica estructura continua -sistema- de espacios libres públicos, ampliando y extendiendo con alcance territorial –articulando un sistema de corredores naturales sobre el suelo rústico- los existentes y proyectados.

C) EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Para garantizar esa estructura continua -sistema, corredores y áreas verdes- de espacios libres públicos, es necesario establecer y desarrollar una serie de acciones de mejora de lo existente y de creación de elementos nuevos. Mantenemos la estructura vigente, agrupando los problemas existentes y las acciones necesarias en cuatro grandes contextos de situación/objetivos, con las actualizaciones introducidas:

- a) *Conexión del Bosque del Valorio con el sistema de espacios libres del Río Duero: parque lineal del arroyo Valderrey.*
 - Conexión con el parque de la muralla.
 - Rediseño de la calle Pisones en su sección, incorporación del arroyo y rediseño del cruce existente.

- b) *Proyecto del paseo del Río Duero como corredor verde.*
 - La Avda. de Vigo tiene diseño de carretera nacional. Es necesario rediseñar su sección.
 - Existe un bloqueo de la Avda. Mengue al futuro parque de la Ronda de Degolladero por la diferencia de cota. Oportunidad de crear algún paso, bien en superficie bien subterráneo peatonal.

- c) *Conexión del sistema anterior con el resto de la estructura verde de la ciudad.*
 - En la banda de ferrocarril se produce un corte en el recorrido, en el parque Eduardo Barrón que ofrece la oportunidad de un rediseño de la Bajada de los Tres Árboles, y el aprovechamiento de los terraplenes del FFCC hasta el Club de Piragüismo.

d) *Acciones de mejora de Parques-Bulevar existentes.*

- Gradación del posible bulevar transversal articulador de recorridos (Campus Universitario / Dotaciones Sanitarias). Hay que introducir un tratamiento de mejora con redefinición del aparcamiento.
- La Avda. de la Feria es un borde sin configurar entre casco antiguo y barrios. Oportunidad de consolidación del diseño de bulevar, incorporando la Plaza de la Puentica y la Plaza de la Puebla con sección bulevar.

e) *Nuevas acciones estructurantes.*

- El Campus Universitario sobre la Avda. de Cardenal Cisneros necesita que se configure un frente de circunvalación. Propuesta de un diseño homogéneo para el área LUP de Las Viñas, el frente del Campus y las UA existentes entre ellas. El Campus en sí es un espacio de acceso libre y "aligera" la densidad de su entorno.
- La Estación de Renfe y la Estación de Autobuses se recolocan con mayor eficacia en la estructura urbana con la creación de una nueva avenida, -bulevar, prolongación de la Avda. Villalpando, incluso con paso peatonal por debajo de C. Cisneros y rediseñando la C/ de la Estación.
- Conexión peatonal del sistema anterior con los barrios del Norte por encima de las vías del ferrocarril –conforme recoge el proyecto de ADIF-
- Definición de nuevos espacios dotacionales deportivos y de ocio creando polos urbanos alternativos que potencien los barrios en desarrollo hacia el Sur, Noroeste, y hacia Carrascal, vinculados con el sistema verde que extiende los parques actuales, incorporando nuevos elementos como el canal de S. Frontis, el arroyo de Valderrey o la Vía de la Plata.

D) COMPLECIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES LIGADA AL DESARROLLO DE NUEVAS ÁREAS DEFINIDO POR EL PLAN GENERAL

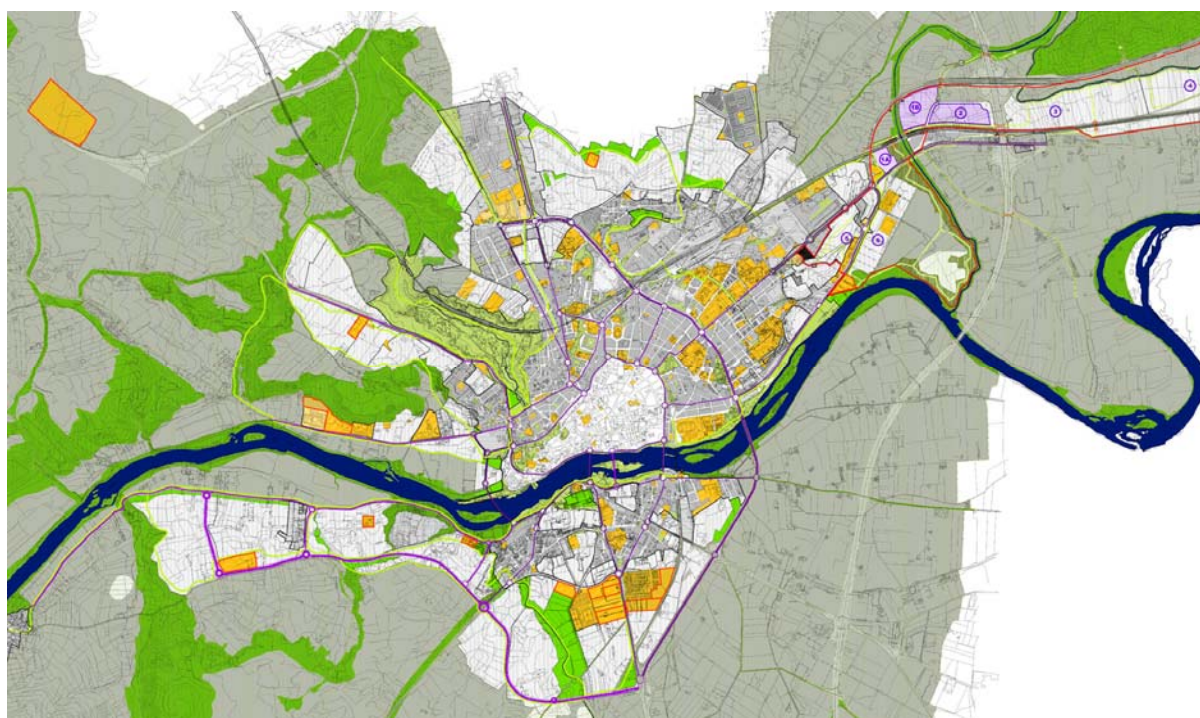
Existen una serie de decisiones estratégicas del presente Plan General que pretenden conseguir simultáneamente varios objetivos. En relación con la compleción del sistema de espacios libres ligada al desarrollo de nuevas áreas definido por el Plan General destacamos lo siguiente:

- La presente Revisión del Plan General, propone la creación de nueve Parques Urbanos que completen los existentes y se articulen con ellos, a la vez que introducen una lógica nueva en los desarrollos urbanísticos:
 - 1.- Parque Norte, en las laderas de La Alberca, Arenales, La Villarina, extendiéndose hacia el Sur. + parque de borde –junto al término de Valcabado-
 - 2.- Parque Sur, en el entorno del ex -convento de franciscanos, hoy Centro Hispano-luso. + Vía de la Plata, con extensión por el corredor del canal de San Frontis hasta la ribera del Duero.
 - 3.- Parque Oeste, en el Campo de la Verdad, ligado al desarrollo del parque lineal del arroyo Valderrey, + parque del Teso arqueológico.
 - 4.- Parque Este, vinculado al desarrollo futuro del Plan Regional del Duero, como corazón del mismo + parque lineal del Valderaduey – La Aldehuela...

Asimismo, el Plan General, de cara a facilitar los objetivos definidos para las márgenes del río, plantea un sistema de desarrollo unitario de los bordes de la carretera de la Aldehuela. Allí se configurará otro gran parque urbano sobre el pago denominado "Las Pallas", unido al espacio "natural" de la isla del club náutico.

El Plan busca establecer una lógica estricta de protección del Suelo Rústico que permitirá una relación más intensa y menos agresiva de la ciudad con los elementos naturales de borde, al ser protegidos de acciones urbanizadoras sin control, conectando algunos de sus corredores y espacios naturales –caminos y vías pecuarias, canales y riberas, montes...-.

Para el Parque sur de la Calzada de la Plata, calificados como SG de E.L.P. asignados a sectores urbanizables, se ha propuesto su incorporación al Patrimonio Público de Suelo Municipal, por considerarse espacios estratégicos del nuevo sistema.



Corredores verdes y sendas peatonales / carril bici en el Plano indicativo de Acciones estructurantes.

Se ha procurado un diseño del sistema General de Espacios Libres Públicos, vinculado al de equipamientos, que en las zonas de borde, en los suelos urbanizables, genere un sistema de cuñas y zonas "buffer" que no solo mejoren la calidad dotacional de los futuros desarrollos, sino que atenúen la transición entre lo urbano y el medio natural, fomentando las superficies de contacto y la extensión territorial del sistema de parques y espacios libres públicos del medio urbano, algo que en el centro urbano de Zamora, directamente rodeado de espacios de gran valor e interés paisajístico resulta relativamente sencillo y ofrece un enorme potencial.

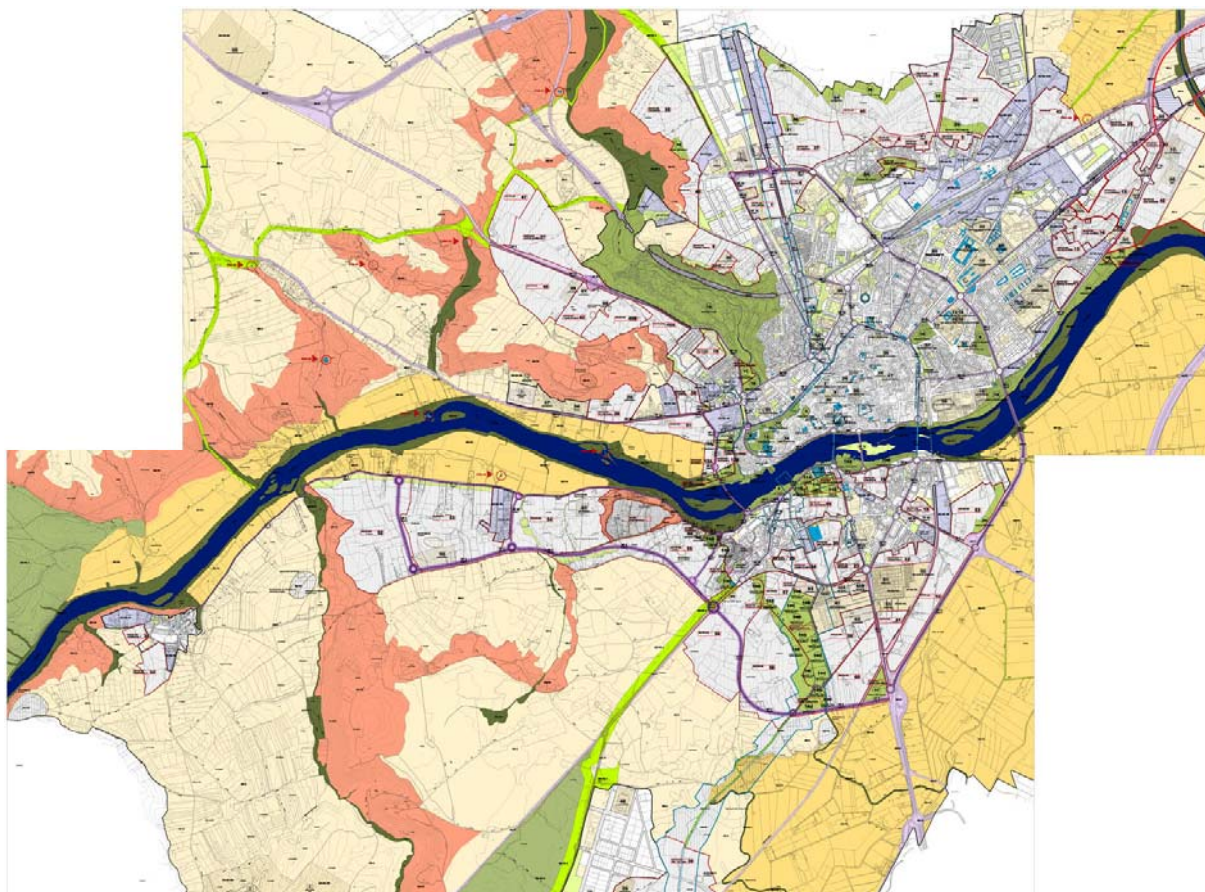


Imagen del plano O.02

Entre las propuestas del Plan están algunas exigencias y soluciones orientativas para promover la movilidad peatonal –sendas y recorridos verdes, extensión territorial del sistema de parques y espacios libres públicos...- y ciclista –carril bici en los nuevos sectores de desarrollo- y generar una ciudad, al menos en sus nuevos crecimientos, que mejore la movilidad rodada y el transporte público, procurando su mejor convivencia –diseño de los Sistemas Generales, administración de densidades, condiciones normativas de urbanización...-.

CAPÍTULO 5º.- POLÍTICA DE SUELO

A) PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El Título V de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como de su Reglamento, recoge entre los diversos institutos a través de los que se regula la intervención administrativa en la actividad urbanística, los Patrimonios Públicos de Suelo.

Dicha institución, en la esfera municipal que constituye el ámbito del presente documento de Revisión del planeamiento general, se articula a través de una triple finalidad:

- a) Facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico
- b) Obtención de reservas de suelo para facilitar las actuaciones previstas por aquél.
- c) Contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

A estos efectos el artículo 372 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, determina los bienes integrantes del patrimonio, distinguiendo entre bienes derechos y obligaciones.

Los bienes de los patrimonios e ingresos obtenidos por su enajenación, deben destinarse a alguno de los fines de interés social definidos en el artículo 374 del citado Reglamento:

“Los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

a) *Construcción de viviendas con protección pública.*

b) *Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.*

c) *Compensación a propietarios cuyos bienes:*

1º. Hayan sido objeto de expropiación.

2º. Hayan sido objeto de ocupación directa.

3º. Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.

d) *Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiéndose incluidos los siguientes conceptos, siempre que se trate de gastos de capital:*

1º. Los gastos necesarios para la conservación del patrimonio, tales como tributos, seguros y costes de mantenimiento, limpieza, seguridad y otros análogos.

2º. Los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del patrimonio alcancen la condición de solar.

3º. Los gastos necesarios para la ampliación del patrimonio mediante cesión, expropiación, compra, permuta o cualquier otro título.

4º. Los intereses, gastos de tramitación y comisiones de los créditos cuyos fondos hayan sido adscritos al patrimonio.

5º. Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios.

e) *Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que sean compatibles con los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a su ejecución”.*

f) *Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que estén vinculados a la protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.*

g) *Pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.*

Por lo tanto queda en la práctica limitada la acción de las administraciones municipales con los recursos económicos obtenidos de las cesiones de aprovechamiento a una lógica de desarrollo de acciones asociadas a la mejora de la calidad urbana, al servicio de la cual está el Patrimonio Municipal de Suelo, tales como infraestructuras o dotaciones públicas, viviendas protegidas y la propia buena gestión de dicho patrimonio.

La reutilización de las plusvalías y aprovechamientos generados por los sectores a desarrollar, permitirá ir generando recursos para las dotaciones locales necesarias y para la ejecución de los Sistemas Generales y actuaciones estratégicas valorados en el Estudio Económico que incluye este documento.

En cuanto a su **gestión**, en la medida en que en las actividades que se van a desarrollar en dicha gestión derivan de potestades y competencias públicas atribuidas por la ley a la Administración, constituyendo un auténtico “*servicio público*”, las formas de su gestión, pueden ser cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración titular, incluida la gestión directa por la Administración titular del patrimonio y la gestión por otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas, tal y como preceptúa el artículo 375.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En cualquier caso, la decisión sobre la forma de gestión del Patrimonio excede el ámbito normativo del presente instrumento, debiendo decidirse sobre la misma en el ámbito de la autoorganización municipal que le es propio.

Los elementos a incorporar al Patrimonio municipal de suelo que se prevén desde el presente documento, son los espacios de los SG de Espacios Libres Públicos del parque de la Vía de la Plata –adscrito como SG externo a diversos sectores urbanizables colindantes-, como espacio estratégico en el sistema integrado de parques, con el objetivo de facilitar su gestión y su urbanización.

B) OTRAS FORMAS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

El Título IV de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de su Reglamento “*se ocupa de la intervención administrativa en el uso del suelo, cuyo principal instrumento, la licencia urbanística, incorpora entre otras novedades su carácter preceptivo para todo acto de uso del suelo que excedan la normal utilización de los recursos naturales*”.

Se regulan también en la Normativa Autonómica nuevos mecanismos para la conservación y rehabilitación, como la inspección técnica de construcciones, desarrollando también y sobre todo, los existentes, tales como las órdenes de ejecución, el régimen de venta forzosa y Registro Municipal de Solares y la declaración de ruina, “*en la que, para fomentar la rehabilitación frente al derribo, se unifican los conceptos de ruina física y económica y se propone como parámetro el límite del deber legal de conservación, entendiendo como tal la mitad del coste de reposición*.”

C) EL CRECIMIENTO URBANO

Con el objetivo de conseguir un crecimiento urbano compensado y equilibrado en servicios y tipologías variadas es necesario homogeneizar los aprovechamientos y evitar las disfunciones que determinen aprovechamientos diferentes no justificados en razones objetivas de diseño urbano.

El Plan anterior se enfrentaba al desarrollo urbano promovido por los anteriores instrumentos de ordenación general, pretendiendo su lógica contención, en el marco de una crisis coyuntural del mercado inmobiliario, sin que haya podido lograr, en situaciones puntuales -fundamentalmente Peña Trevinca y “Las Viñas”- un modelo de crecimiento razonable a pesar de la merma de las perspectivas anteriores más o menos consolidadas desde el punto de vista legal.

El modelo de desarrollo urbano está cambiando, y nuestras ciudades compactas parece que van a dejar de serlo si se consolidan, en su sentido y forma, los nuevos procesos de crecimiento que pudieren resolver las disfunciones hasta ahora existentes. Por eso si consideramos como un modelo de transición, entre la ciudad compacta y la ciudad difusa, a la actual ciudad -sobre todo en Zamora con su estructura policéntrica originaria- se hace pertinente una clasificación del suelo donde sea posible su transformación urbana, poniendo en el mercado una previsión de suelo abierto al proceso urbanizador que pudiere hacer de colchón frente a las tensiones especulativas características de las restricciones clasificatorias.

La ciudad de Zamora ha mantenido mayor vigor demográfico que la provincia y se ha beneficiado de su condición de centro urbano y capital provincial, algo evidente desde el final de la Guerra Civil. Sin embargo, y a pesar de que la población se ha estabilizado en los últimos años, Zamora cuenta hoy con menos población que en 1991.

¿Significa ello que la ciudad no ha necesitado crecer espacialmente?

Sería absurdo responder positivamente a esta pregunta. Todo lo construido en los últimos 16 años se consideraría innecesario.

El absurdo deriva de identificar crecimiento demográfico y crecimiento urbano, y, peor aún, de limitar la variación demográfica al incremento absoluto de la población.

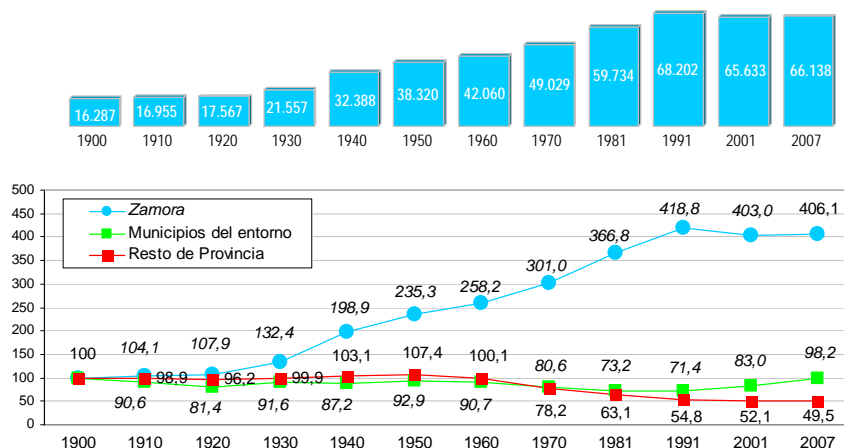
Es imprescindible considerar otros cambios demográficos de raíz más compleja, como son: la reestructuración de las unidades familiares, la presencia cada vez mayor de adultos que viven solos, o el simple factor del nivel existente de insatisfacción con la propia vivienda, las dimensiones reales del problema de las viviendas vacías (de hecho algunos hablan de una ‘burbuja’ sin ponderar de viviendas vacías)... Por ejemplo, en este aspecto, el gran problema es que no hay estudios en España que evalúen la calidad de las viviendas vacías: cuántas de ellas son infra-vivienda, cuántas son hogares ocasionales no ajustables a la condición de segunda vivienda, cuál es el nivel de satisfacción con la propia vivienda...

¿Es posible establecer objetivamente un horizonte de ‘necesidades de suelo’ para una ciudad pequeña, como Zamora, en el momento de la redacción de su planeamiento?

La dificultad científica de ‘evaluar objetivamente’ las necesidades de vivienda y de suelo contrasta con la facilidad con la que se afirma que sobran o que faltan en uno u otro caso concreto.

El siguiente cuadro es elocuente al respecto:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE ZAMORA



Fuente: INE Censos y Padrón de Población.

En la presente Revisión del Plan General los límites del crecimiento urbano son los que determina su propio horizonte de acción, en un tiempo en el que debe conseguir para la ciudad un incremento de su eficiencia como sistema urbano y un incremento de la calidad de vida de sus habitantes en relación con la calidad de su medio ambiente urbano y de los servicios de que dispone. La supresión legal del suelo urbanizable no delimitado, exige definir con más precisión un horizonte de suelos con posibilidades y capacidad para ser incorporados al proceso urbanizador, en cuantía y localizaciones suficientes para garantizar la no congelación de los posibles crecimientos y siempre vinculados a las exigencias de creación y refuerzo de la estructura e infraestructuras urbanas.

Las densidades y edificabilidades asignadas en los nuevos sectores urbanizables, serán conformes, por zonas homogéneas, con las condiciones de localización, buscando una transición gradual de la ciudad central a sus bordes y procurando, con mezcla de usos y tipológica –según establecen las exigencias reglamentarias- la mejor inserción paisajística y ambiental.

Las actividades productivas deben tender a localizarse en los polígonos industriales previstos y los que se encuentran en desarrollo y aún no están colmatados.

En este sentido debemos hacer mención a la ampliación del Polígono de la Hiniesta que se encuentra concluido, y a la planificada en Los Llanos –ampliación- de acuerdo con el instrumento de ordenación detallada finalizando su tramitación. EL PGOU asume e incorpora los suelos planificados para actividades productivas en el este del núcleo urbano por el reciente Plan Regional Zamora-Duero aprobado.

La presente Revisión pretende introducir variedad tipológica en el crecimiento de la ciudad, potenciando ejes y nodos de actividad concretos y desarrollos exclusivamente residenciales complementarios e interrelacionados. Más allá del cumplimiento al respecto de los índices de variedad reglamentarios, en los sectores de desarrollo, el PGOU establece unas compatibilidades de uso –normativa- y unas asignaciones por sectores, que fomentan selectivamente la variedad funcional.

El tamaño de Zamora y la importancia de su centro histórico no recomienda acciones de nueva centralidad, pero sí una distribución homogénea de servicios y espacios de interés por toda la ciudad. Por ello el Plan General incide en los barrios periféricos y proyecta reservas para equipamientos integrados, como futuros polos funcionales y dotacionales en todos los distintos cuadrantes de crecimiento.

D) VIVIENDA Y ACTIVIDADES URBANAS

Recuperando la reflexión anterior sabemos que Zamora contaba en 1991 con 68.202 habitantes y en 2007 con 66.138. Es decir el municipio ha perdido habitantes, aunque es verdad que desde 2002, cuando el municipio llega a los 65.575 habitantes, alcanzando su población reciente más baja, el balance ha sido positivo. La población en Zamora crece ligeramente.

Sin embargo el parque de viviendas no ha dejado de crecer. En el estudio informativo se explica como el patrimonio residencial crece en el municipio de Zamora durante las décadas de 1980 y 1990 a un ritmo de 5000 nuevas viviendas por década. Son datos procedentes de censos de población, el último de 2001, y por lo tanto son datos muy fiables.

Los datos de la evolución reciente del parque de viviendas son menos fiables. El estudio que para el Ministerio de Vivienda realiza KfG en 2007 (*Estudio del seguimiento de la oferta de nueva construcción de viviendas en las principales ciudades de España*), avalado por el Ministerio, indica que Zamora capital genera entre 2003 y 2007 unas 1.500 viviendas al año. La coincidencia con los años del boom inmobiliario distorsionan sensiblemente la realidad. Los servicios técnicos municipales tampoco tienen ninguna estadística precisa en relación a la construcción de viviendas.

Datos más reciente del Ministerio de Vivienda (web, año 2009) permiten elaborar la siguiente tabla para la Provincia de Zamora:

Provincia de Zamora	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Parque total de viviendas	116.042	121.398	122.697	125.222	127.256	129.957	132.639
Parque de viviendas protegidas	10.814	10.779	10.777	10.822	11.092	11.266	11.514

De esta tabla es fácil deducir, más allá de la fiabilidad de los datos, que la vivienda protegida ha sido irrelevante durante estos años. Se verifica en el incremento, que más allá de las viviendas desclasificadas en cada periodo, apenas mantiene ligeros incrementos en el parque total. Y son datos provinciales.

Respecto a la producción total de viviendas en Zamora municipio podemos extrapolar datos y nos quedaríamos un poco por debajo de las cifras anteriores: Zamora acoge a un 32,5% de la población provincial y es uno de los núcleos más dinámicos, consecuencia de su capitalidad. Es decir el ritmo anual reciente de construcción de viviendas en Zamora capital sería de unas 1.100 a 1.200 viviendas en los últimos seis años. Un ritmo en cualquier caso mayor que el de 500 en las dos décadas anteriores.

Sea cual sea el dato exacto sabemos que Zamora ha incrementado sistemáticamente su ritmo de viviendas sin crecimiento demográfico. Sin valorar el perfil del sector inmobiliario local, no ha habido grandes procesos especulativos en Zamora y el ritmo de desarrollo de sectores de suelo urbanizables y urbanos no consolidados ha sido, desde 2001, ciertamente equilibrado. Podemos decir que Zamora ha ido asimilando con cierta normalidad, y más allá del "parón" actual, el crecimiento del parque de viviendas.

Podemos hacer una proyección conservadora, evitando los años del boom y acudiendo a la media de dos décadas (1980-2000) en las que Zamora ha estabilizado su población. Si proyectamos la media de nuevas viviendas -500 por año- sobre el horizonte de vigencia del plan, que es de unos 12 años, necesitaríamos al menos prever espacio para 6.000 viviendas. Pero dicho si sólo se habilita este espacio, estamos condenados a la escasez, ya que muy pocos operadores pueden controlar el mercado.

Este sería el verdadero contexto especulativo. Como han reconocido diferentes autores, el sector público necesita un contexto de libre concurrencia para operar con eficacia en su política de vivienda. La política pública de vivienda exige en nuestro modelo un mercado que funcione con eficacia para poder desplegar sus herramientas y, sobre todo, para obtener los recursos desde donde canalizar la equidistribución hacia los sectores de población más necesitados. Para ello el Plan debe prever un espacio de al menos 5 veces el tamaño de las necesidades estrictas que marca la tendencia histórica. Sólo así se evita la retención de suelo que conduce a paralizar el mercado o a dirigirlo desde posiciones ajenas al interés colectivo.

Habilitar suelo para 30.000 nuevas viviendas obedece, pues, a una prognosis que opera con estimaciones corregidas de mercado. Es función de quien ejerce el gobierno urbano replantear esta cantidad con revisiones del plan.

La conclusión es, sin embargo, que es la economía de la ciudad, sus perspectivas de desarrollo, y no sólo las estrictas razones demográficas vinculadas a posibles saldos migratorios, a la insatisfacción con la vivienda o a la evolución de la unidad familiar, la que exige plantear un crecimiento responsable. Sin suelo disponible Zamora disminuiría sus ventajas competitivas, renunciaría a posicionarse como ciudad más dinámica y se sometería a mayores dificultades en un periodo de por si cargado de dificultades.

En su dimensión estructural el Plan General actúa con criterios básicos en estas materias.

Es muy difícil establecer la necesidad real de viviendas en Zamora. Sabemos que el mercado inmobiliario funciona de forma análoga al resto de las ciudades de la región, existiendo una oferta global de nuevas construcciones potencialmente más amplia que la demanda. En Zamora, como en otras ciudades, existe sin embargo un claro déficit de oferta asociada a los sectores menos solventes de la demanda, la construcción de vivienda con algún tipo de protección ha sido, en los últimos años, casi irrelevante. Las políticas públicas de vivienda, a todos los niveles de la administración, deben incidir en este extremo al que el planeamiento no puede llegar sino en el establecimiento de colchones de oferta y variedad de asentamientos.

Se prevén actuaciones en esta materia por parte de la Administración Regional, sobre ámbitos urbanizables residenciales, con los nuevos programas de actuaciones de urbanización (PRAU's), incluyendo una elevada cuantía de vivienda joven.

Los sectores de los nuevos desarrollos urbanizables y urbanos no consolidados planificados en esta Revisión, incluyen genéricamente un 30% de reserva mínima para viviendas con algún régimen de protección, conforme a las últimas exigencias legales. Esta reserva supone una cuantía muy importante para la ciudad –superior a 1,1 millón de m² de edificabilidad, sin ponderar-, bien diversificada por todas las zonas y crecimientos.

También resulta fundamental, a estos efectos, la gestión de las cesiones de aprovechamiento que en desarrollo del planeamiento se fueren obteniendo para poner al alcance de la Administración Autonómica competente solares aptos para la política de promoción pública, considerando la necesidad de dar cobertura a tipologías edificatorias de menor volumen que garanticen, por otra parte, el reasentamiento poblacional en los lugares de origen.

A los que han adquirido una nueva vivienda en Zamora en los últimos 16 años no se les puede llamar, sin más, especuladores. La gráfica de crecimiento de población no nos dice: ante una tendencia de no crecimiento, las necesidades de vivienda ya están cubiertas.

Pensemos sólo en un dato: si el tamaño medio de los hogares del municipio de Zamora fuera el de media en nuestro entorno de la Unión Europea, necesitaríamos un 42,5% más de viviendas. Tengamos además en cuenta, como se afirma en el *'State of European Cities Report'* (Dirección General de Política Regional de la Comisión Europea, 2007) en España es donde el crecimiento de los hogares unipersonales está siendo el mayor de Europa. En general y en cuanto a ocupación de las viviendas, los centros urbanos concentran estos hogares de una persona –solteros, viudos, divorciados, jóvenes y ancianos...-. Mientras, las familias con hijos, dice el informe, *"se ven mayoritariamente empujadas a la periferia de las ciudades, donde las viviendas son más amplias y a menudo más asequibles"*. Un fenómeno todavía emergente en el municipio y que el plan pretende orientar hacia espacios en contigüidad con la ciudad consolidada.

De hecho Zamora se mantiene en las medias de las ciudades españolas y no ha sido un municipio en el que, comparativamente, se haya producido un crecimiento del consumo del suelo relevante (ver *'Atlas estadístico de las áreas urbanas de España'*, Ministerio de la Vivienda 2006).

Lo que es evidente es que hay una todavía una demanda latente de viviendas, más allá de las correcciones actuales del mercado. Insistimos que Zamora no es un lugar donde la 'burbuja inmobiliaria' haya sido especialmente intensa. Todo lo contrario: pensemos que la escasa producción de viviendas -cuantitativamente- en los municipios del entorno tiene que ver con ajustes del propio mercado en el municipio.

Si se piensa con perspectiva temporal, el crecimiento del espacio urbanizado en Zamora no ha sido exclusivamente especulativo, responde a reajustes sociales y económicos, y a un modelo urbano que no es sólo 'insostenible': la realidad de esta expansión urbana –de en torno al 25% en los 16 últimos años, en los que se ha perdido población- coincide con el tiempo de las mejoras en infraestructuras básicas, en el uso más responsable del agua, en la puesta en marcha de un verdadero sistema de tutela medioambiental. Podemos también hablar del avance en infraestructura social. Todo ello no sólo ocupa espacio, sino que contradice un estado de opinión fomentado irresponsablemente: todo empeora. Porque, entre dificultades, se han producido mejoras en este periodo.

El diagnóstico habitual sobre la actividad económica en Zamora está cargado de pesimismo: su excentricidad territorial no le permite a esta ciudad 'avanzar'.

El único recurso singular que tiene Zamora -compartido con otras ciudades en situación semejante- es espacio. Zamora puede ofrecer 'lugares atractivos donde vivir y trabajar', donde 'descansar', partiendo de sus valores culturales y paisajísticos. Pero el recurso en sí es el suelo. Dichos lugares han de ser todavía, en gran medida, proyectados. Si Zamora renuncia a la oportunidad que le ofrece disponer de suelo -bien servido, bien estructurado, capaz de ofrecer calidad de vida- Zamora renuncia implícitamente a cualquier posibilidad de desarrollo.

La aspiración de Zamora no puede ser llegar a tener 40.000 habitantes. En un contexto de grandes cambios, las oportunidades de localización de personas y actividades están abiertas, tal y como se ha demostrado en regiones y territorios muy diferentes entre sí.

Por ello hay que destacar, como fondo de oportunidad para el Plan General, dos cuestiones de relevancia dirigidas, desde las políticas regionales, a modificar la situación de desventaja de posición de Zamora, aprovechando la corrección que introducen las nuevas infraestructuras de transporte:

1. Zamora va a gozar a medio plazo de una **ventaja posicional y competitiva definitiva, fruto de la importantísima inversión realizada y/o por realizar en infraestructuras de transporte**: la Autovía de la Plata, la Autovía del Duero y el trazado en proyecto del AVE.

2. Como complemento, el gobierno de Castilla y León está impulsando, en el marco del programa coordinado como **Plan Regional Valle del Duero**, una acción en Zamora de amplio alcance: en Zamora va a estar una de las Cúpulas del Duero (destinada a la Tecnología, como acción especial dirigida a catalizar una transformación positiva de la ciudad y de su territorio) y con ella se van a promover con una amplia inversión pública un Centro Logístico y de Transporte de la Red CyLOG, un Polígono Industrial y Tecnológico – promovido por ADE Parques-, una Actuación de Urbanización para la consecución de suelo para vivienda protegida –PRAU aprobado diciembre 2009- y la instalación de diversos equipamientos y servicios en su “área de oportunidad asociada” o el sector de ocio y dotaciones de la Diputación en la Aldehuela.

Lo anterior está dirigido directamente a fomentar por un lado las interacciones económicas entre nodos periféricos: desde Andalucía a Asturias, corredor de la Plata.

Por otro el gobierno regional, en su apuesta de ordenación del territorio por el Duero, desea crear en Zamora un verdadero enclave de logística y servicios en su relación con la Región Norte de Portugal.

Estamos ante un escenario positivo que exige de una respuesta coherente por parte del planeamiento. En este sentido, el Plan General realiza una previsión prudente: tanto al proponer una serie articulada de sectores urbanizables que permiten componer un ‘modelo urbano estructurado’ a partir de la tendencia actual -ver plano resumen adjunto de Sistemas Generales-, como al proteger de la urbanización ámbitos que, por sus condiciones, no contribuyen a la mejora integral del sistema urbano –lo que ha implicado la reconsideración del papel de determinados suelos, clasificados como urbanizables no delimitados por el planeamiento anterior-. Se pretende con ello crear un margen para la acción urbanística positiva en el municipio.

No podemos olvidar que la capacidad de crecimiento residencial actualmente planificada se encuentra muy condicionada, ya que se apoya sustantivamente en sectores urbanizables heredados no desarrollados. Como en cualquier otra ciudad de su tamaño, el perfil urbano de Zamora es consecuencia de un complejo de situaciones sobrevenidas con un sin fin de circunstancias particulares y burocráticas que responden más a inercias del mercado de suelo que a la voluntad real de hacer ciudad. Se trata además en muchos casos de procesos y tendencias consolidadas por la impronta de un planeamiento realizado a golpes y, en Zamora, sujeto a un *itering* de acontecimientos judiciales y cambios legales determinantes -el más importante la desaparición del suelo urbanizable no delimitado. Ello se corresponde a una desigual actitud de los propietarios del suelo y/o promotores en el ejercicio de sus facultades urbanísticas, con una amplia cantidad de suelo urbano no consolidado y urbanizable no disponibles en el mercado y por ello inhábil en la práctica para su desarrollo. El equipo municipal al afrontar el futuro urbano queda así condicionado y corre el riesgo de dedicarse más a resolver estas circunstancias particulares, en un juego de “encaje de bolillos”, que a plantear las necesarias mejoras en la ciudad, a las que un PGOU ha de servir desde el interés colectivo.

Es por ello imprescindible tener en cuenta el trabajo realizado en la Revisión del PGOU sobre este mosaico de sectores de desarrollo ejecutados, en procesos de ejecución o con tramitación administrativa avanzada, muy complejo tanto por su dispersión geográfica como por su heterogeneidad. Además el desarrollo activado ha generado vacíos intermedios, fruto de un marco legal inestable -de nuevo por efecto del suelo urbanizable no delimitado heredado- y de la ausencia de una voluntad técnica de orientar los procesos, siendo la iniciativa privada el único factor decisivo, en un contexto local reconocido de gran lentitud administrativa.

Ello ha exigido a la revisión del PGOU un esfuerzo de compleción de los tejidos existentes – mejora de la estructura urbana y continuidad en las infraestructuras- con consecuencias en la calificación urbanística pero sin potencial en muchos casos para que el suelo urbanizable incorporado pueda con eficiencia resolver demandas latentes tanto de equipamiento general – tan sólo de recostura del viario- como del propio mercado local, por estar ya muy condicionado. Se da así respuesta urbanística, mediante la trabazón coherente de espacios, a una heteróclita realidad sobrevenida, tanto física como jurídica, con un gran número de procesos administrativos iniciados de desarrollo y ejecución de planeamiento y de instrumentos de gestión dispares. Resolver el puzzle exige a la vez garantizar la seguridad jurídica con el respeto de los derechos adquiridos por los agentes actuantes, sin menoscabo de las garantías del interés público establecido en la legislación hoy vigente. Ello ha supuesto una tarea extraordinaria de “urdimbre” -sin duda con posibles déficit puntuales- en la revisión del PGOU, que aspira a atender comprensiva e integralmente factores y circunstancias muy diversos –espaciales, funcionales, medioambientales, socioeconómicos y jurídicos...- y no sólo a consolidar situaciones.

Por lo tanto, detrás de lo que parece una gran cantidad de suelo hay, en primer lugar, un resultado sobrevenido, ajeno a las aspiraciones de innovación y mejora del equipo de Gobierno Municipal, un trabajo de simple respuesta a dicha realidad heredada y heterógena, muy consolidada y desde la que es imposible generar nuevo atractivo en la ciudad y crear nuevas expectativas urbanísticas, capaces de contribuir a consolidar la economía local.

Sin embargo el equipo de Gobierno municipal aspira a mejorar las condiciones urbanas de Zamora y a generar nuevas oportunidades en un contexto crítico de dificultades económicas y de recesión del sector inmobiliario sin precedentes.

¿Cuál es la demanda real de suelo para usos residenciales?, ¿Cómo se calcula objetivamente? ¿Qué modo hay de obtener suelo para nuevas dotaciones sin nuevos sectores de desarrollo? ¿no es el suelo residencial mixto, sobre todo en ciudades pequeñas, un suelo caracterizado por su diversidad formal y funcional, incluidos importantes sectores de actividad terciaria, el único capaz de “hacer ciudad” con atractivo y calidad?

No se puede plantear una simple proporción entre crecimiento demográfico y producción de viviendas. Tampoco se puede considerar sin más cualquier planteamiento responsable de crecimiento como insostenible –recordemos que el espacio urbanizado y urbanizable propuesto en Zamora no alcanza ni el 15% del suelo municipal. Lo anterior sería conducir el razonamiento urbanístico al ámbito de la simple creencia.

Tengamos en cualquier caso en cuenta lo que la LUCyL indica en su Artículo 34. 1 sobre Ordenación urbana:

“El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios que se deriven de las características específicas del propio Municipio. No obstante, podrá preverse un crecimiento superior al necesario para la demanda propia del Municipio, de conformidad con las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y con la situación del Municipio en:

- a) *Áreas de influencia de centros comarcales que precisen la previsión ordenada en su entorno de suelo residencial, dotacional, industrial o de servicios.*
- b) *Áreas susceptibles de desarrollo económico que precisen la previsión ordenada de suelo industrial o de servicios.*
- c) *Áreas de atracción turística que precisen la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio.”*

En Zamora se da la confluencia de los tres factores especificados en dicho artículo de la ley:

-la responsabilidad de la capital con la Provincia de Zamora y con su entorno comarcal, responsabilidad que se materializa en posibles necesidades de espacios urbanos mixtos -residencia habitual (con una cuota relevante de VPO) y secundaria, comercio, oficinas, espacios para pequeñas empresas...- que en una ciudad media-pequeña sólo pueden ser resueltos mediante sectores de desarrollo residenciales

-Zamora tiene en marcha una serie de proyectos estratégicos de mejora de su estructura de actividades económicas, con alcance regional, en respuesta a su posición fronteriza, a la mejora de infraestructuras de transporte por carretera activadas, a la llegada del AVE y a la necesidad de fortalecer una economía local en cierta decadencia: el “Plan Zamor@-Duero”... único en la Comunidad Autónoma, con un programa de inversiones relevante (espacio logístico, polígono industrial, áreas de actividad e innovación...), que consolidan a medio plazo una tendencia de desarrollo urbano mayor que el actual y que deben encontrar respuesta en las previsiones de crecimiento urbanístico planificado...

-Una de las pocas perspectivas de desarrollo económico consolidadas en Zamora es el turismo interior, a ello ha estado Zamora dando respuesta con la mejora de sus estructuras culturales, con la mejora de la hostelería y con un lento pero continuo incremento de su capacidad hotelera. Sin embargo la propuesta del PGOU ha incorporado otros factores, tratando de articular un sistema urbano y territorial más ambicioso y bien trabado, volcado sobre los principales recursos de la ciudad, el río Duero y la Vía de la Plata, donde los nuevos sectores urbanizables no sólo cumplen la función de reserva para el futuro crecimiento, sino que enfatizan la creación de una estructura urbana de calidad que permite completar la existente y crear un grupo de sistemas generales –viario y espacios libres públicos, equipamientos- muy relevante.

Todo ello se cumple respetando lo establecido en el art. 81.2.b. del RUCyL, de tal modo que las cifras de viviendas previstas y existentes que plantea la propuesta del PGOU son:

Viviendas existentes 2001 = 31.254;
Viviendas desarrolladas 2001-2007= 6.600;
Viviendas previstas en SUNC= 5.884

La suma de todo ello alcanza un total de 738 viviendas en Suelo Urbano. Frente a ello se propone una capacidad máxima de 35.233 viviendas en Suelo Urbanizable. Por lo tanto, las viviendas en suelo urbano –comprendiendo las existentes y las previstas- suponen más del 55% del total.

Además de estos factores tan importantes acudamos a lo que, *strictu sensu*, establece el art. 27.2.a. del RUCyL referido en el informe:

“Pueden clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.”

Así tanto el legislador estatal y autonómico han sido conscientes de que hay cierto margen para el ejercicio municipal de su facultad urbanística, un ejercicio discrecional –y por ello político, debidamente justificado- que permite establecer un modelo urbano desde la planificación. Por ello los textos legales se mantienen en el terreno de los principios, sin establecer un criterio de cálculo concreto para la “demanda”.

En Zamora existe de hecho una doble demanda no resuelta, acentuada por los agentes locales, y que trasciendo incluso el cálculo orientativo que se propone en la memoria de la presente revisión:

- por un lado no existe suelo para desarrollar vivienda protegida, tal y como ha justificado el Plan Regional de Actuación de Urbanización, pero sobre todo no existe suelo habilitable para viviendas de perfil social destinado a la población más insolvente: suelo público para vivienda de promoción pública, en régimen de compra o alquiler.
- por otro lado Zamora carece de una oferta residencial con atractivo suficiente, desde la calidad de su emplazamiento, para generar opciones de arraigo en ciudadanos no residentes y como oferta de segunda residencia para ciudadanos originarios de Zamora.

Es este segundo factor determinante en el modelo urbano planteado, un factor intangible pero real. De hecho la economía clásica siempre ha interpretado la demanda desde su interrelación con la oferta, correspondiendo a la idoneidad y acierto de la propia oferta una de las principales claves de la demanda potencial. Ya se insistió en la memoria en el riesgo de escasez que implica una lectura poco atenta o sesgada de la oferta de suelo.

Tengamos además en cuenta que la oferta vinculada a viviendas vacías –mal destacada- es irreal, pobre por su calidad y escasa en relación con la dimensión de la ciudad, probablemente porque responde a un parque envejecido o de mala calidad. Además el entorno de Zamora, y el propio término municipal en sus amplios suelos rústicos, está sometido a una tensión permanente de construcciones de viviendas aisladas, con tejidos semi-urbanos irregulares que sólo pueden limitarse dirigiendo la oferta.

No es aquí necesario insistir en la diversidad y complejidad de los factores que intervienen efectivamente en la demanda de suelo y sobre su relativa autonomía respecto a los generados por la demanda de vivienda. El mayor o menor paralelismo entre ambos no es sólo consecuencia de la perfección del mercado, sino que depende como ya se ha dicho de factores de propiedad y burocráticos.

Sin embargo y por último la Revisión del PGOU ha realizado sus propuestas de crecimiento desde un razonamiento específicamente urbanístico. Así, mientras al Norte sólo se proponen crecimientos relacionados con la continuidad de los tejidos y la ocupación de vacíos intermedios o de borde, al Sur se plantea un desarrollo urbano complejo y coherente que responde a motivaciones de estrategia urbanística.

Efectivamente y como ya se ha anticipado, el desarrollo Sur, orientado por el Duero en dirección hacia el núcleo de Carrascal y por la vía de la Plata, responde a la voluntad de crear en Zamora una oferta residencial totalmente renovada y atractiva, capaz de contribuir al fortalecimiento de la economía local con la oportunidad de disponer de espacios relevantes, insertos en un paisaje valioso, accesibles y bien equipados. Al otro lado del río, contemplando la ciudad histórica y configurando definitivamente un espacio urbano sólido entre los barrios existentes, mejorando definitivamente el equipamiento urbano, se propone un espacio con potencial para una oferta cualificada de usos residencial y mixtos compatibles –comercio, servicios, etc...- , hoy inexistente.

El PGOU ha evitado de hecho un exceso expansivo en la margen derecha del río Duero, mucho más frágil, aunque más interesante por tratarse de una vertiente hacia el sur. En cualquier caso el urbanismo debe hoy priorizar el desarrollo desde factores objetivos de localización, no sólo con el voluntarismo del crecimiento cero, sino desde una variedad de argumentos asociada a una mayor variedad e innovación en el diseño del espacio urbano. Para acotar las tensiones de crecimiento urbano –del anterior suelo urbanizable no delimitado- sería imprudente un cierre rígido de expectativas. Frente a ello se establecen unas claras preferencias de implantación, donde el PGOU actúa integradamente, resolviendo comunicaciones, disponibilidad del suelo en relación con el entorno y paisaje, equipamientos... todo ello desde el respeto del patrimonio natural y cultural heredado.

La frágil economía de Zamora no debería encontrar en el PGOU una barrera, una jaula de hierro que le impida desplegar oportunidades derivadas del turismo y de la calidad de vida ofertada por una ciudad pequeña, complemento del impulso económico público activado, y sólido argumento en un marco de expectativas que ha de ser dirigido responsablemente por la administración local que plantea dicho modelo.

4. PROCESO DE TRAMITACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO 1º.- UN PROCESO PARTICIPADO Y DEBATIDO

Durante el periodo de exposición pública de la Revisión (Documento Aprobado Inicialmente de la Revisión del PGOU de Zamora, mediante Acuerdo de Pleno de fecha 19-01-2007), efectuada en dependencias del Ayuntamiento de Zamora durante 45 días, se recibieron en el Registro municipal un total de 8.845 escritos en plazo y otros tres fuera de plazo, a los que habría que añadir dos alegaciones particulares recibidas a través de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, lo que supone un total de 8.850 escritos.

Para la contestación sistemática y pormenorizada del importante volumen de alegaciones recibidas, síntoma y reflejo de un proceso de participación muy activo en las decisiones sobre el Plan y el municipio, y dado el carácter mayoritariamente repetitivo y tipificado de las mismas, se procedió, tras su lectura y clasificación, a seleccionar aquellas alegaciones tipo, emitidas bien por colectivos o grupos ciudadanos, bien por particulares, entre el resto de escritos de particulares que se refieren a aspectos particulares. Con esta primera categorización, se plantearon para el debate consensuado entre el equipo de gobierno y el resto de grupos políticos, una serie de respuestas que ocasionalmente, para aquellos puntos de la revisión más controvertidos o públicamente criticados, supusieron la previsión de alternativas de ordenación urbanística, como base para la respuesta de las alegaciones.

Se presentó como documento de trabajo –borrador de respuestas tipo- un escrito preliminar al Informe de Respuesta de Alegaciones, que tras el análisis global de las alegaciones y su discusión técnica, trataba de dar contestación general a la mayoría de los temas y aspectos discutidos por los alegantes de la propuesta de la revisión, abordando en tres lugares del municipio, por su importancia y volumen de contestación pública generada, una serie de alternativas técnicas para los crecimientos urbanos.

Sobre el referido documento se definió la propuesta de resolución de las alegaciones, estructurada por dicha lógica de clasificación comentada en dos grandes capítulos, uno que atiende a los temas de índole colectiva reflejados en las respuestas a las alegaciones tipo, y una segunda parte que responde pormenorizadamente a todos los alegantes particulares. Así, en el segundo capítulo, la mayoría de las alegaciones, las que aluden a los temas tipificados del primer capítulo por razonable economía de espacio, se responden desde la referencia al mismo, es decir, se remiten a la contestación común.

A) CARÁCTER DE LAS ALEGACIONES Y CRITERIOS DE ESTIMACIÓN

A.1) *Un balance relativamente positivo del proceso de alegaciones*

El volumen de alegaciones recibido, en una ciudad de la escala de Zamora, puede parecer a primera vista una amplia contestación ciudadana global al documento del PGOU. Como veremos en las respuestas y valoramos tras el análisis total y detallado de los escritos recibidos, la aparente crítica frontal resulta más bien sesgada y poco nítida en su extendida generalización.

Muchas de las alegaciones que hemos denominado “tipo”, no están realmente enjuiciando o cuestionando el documento de la Revisión sino decisiones del PGOU anterior, en una política explícita de consolidación del modelo urbano y territorial de Zamora, que no es otro, en definitiva, que el que la realidad urbana del municipio ha ido sacralizando en su evolución reciente.

No podemos olvidar que si el PGOU anterior se mostraba globalmente “conservador” en las propuestas de desarrollo y transformación urbana, procurando mejorar un modelo en consolidación y fomentando un sensato equilibrio geográfico en la ciudad, el presente PGOU mantiene absolutamente estos presupuestos, actualizando infraestructuras y desarrollos en curso y precisando técnicamente las propuestas del documento anterior.

El sentido de múltiples alegaciones, especialmente las formuladas por grupos y ampliamente suscritas por particulares, incide en la crítica a cuestiones del supuesto modelo y determinaciones del PGOU anterior, a la vez que proponen un teórico retorno a los principios estrictos del mismo. Esta evidente contradicción nos obliga a relativizar el sentido de muchas críticas globales –planteadas en tono y forma como “enmiendas a la totalidad”- y nos exige atender con mayor precisión las apreciaciones y valoraciones particulares y sobre aspectos concretos del Plan o del documento.

Un análisis detallado de los escritos de alegaciones nos permite una valoración con dos conclusiones: primera, el amplio volumen de alegaciones contrasta con los escasos temas de interés general contenidos, de ahí la estructura que organiza esta respuesta técnica en dos capítulos; segunda, más allá de una descalificación o crítica global del PGOU y de escasos temas concretos bien localizados –algunas reclasificaciones-, no se profundiza ni se aportan sugerencias útiles y viables desde una perspectiva urbanística.

Las alegaciones respondidas con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 26, 31, 32, 33 y 34, plantean temas presentados por diversos grupos políticos –I.U., ADEIZA, PSOE, PREPAL...- y son las mayoritariamente suscritas por otros colectivos y ciudadanos particulares, aglutinando un volumen de escritos que alcanza los 8.531, lo que supone más del 96 %.

Sin entrar en valoraciones políticas, aún sin olvidar el proceso preelectoral vivido durante la exposición pública, se puede deducir que una serie de temas “generales”, han sido planteados ante la opinión pública, de forma en general coincidente por distintos grupos –políticos-, y han generado una suscripción particular respetable de alegantes. Buena parte de los temas reiteradamente cuestionados inciden en una crítica circunstancial, a la oportunidad de la revisión, o a las supuestas deficiencias técnicas del documento, más que a determinaciones urbanísticas o nuevas estrategias del Plan.

Excepción reseñable a esta falta general de precisión urbanística y crítica maximalista no aportativa que lastra buena parte de las alegaciones tipo, la constituyen las alegaciones de algunos colectivos como la Delegación de Zamora del Colegio de Arquitectos de León COAL, o la agrupación política ADEIZA, que plantean escritos muy detallados y con múltiples sugerencias, aún sin renunciar a una crítica global de fondo al documento. Estas alegaciones tienen una contestación pormenorizada, por el diferente grado de estimación y necesario matiz que reclaman algunas de sus sugerencias, especialmente atendibles y de agradecer en cuestiones técnicas y aspectos concretos del PGOU.

Tampoco podemos dejar de considerar la existencia de un nutrido volumen de alegantes, salpicadas por todas las zonas urbanas –como muestra el plano adjunto de localización de alegaciones-, especialmente en los bordes del suelo urbano y urbanizable, que en sus reivindicaciones y solicitudes, mayoritariamente de mejora de sus aprovechamientos urbanísticos particulares, contradicen el supuesto espíritu de contención –crecimientos y densidades- de las alegaciones colectivas.

Estas alegaciones particulares centradas sobre peticiones puntuales y particulares, que suponen en su concreción el 90% del total de los temas alegados, tienen su respuesta pormenorizada en el Informe de Resolución de Alegaciones, mayoritariamente desestimativa excepto en los casos de errores manifiestos o pequeños ajustes de escasa trascendencia global. Conviene a este respecto subrayar, que esta constelación de demandas particulares, en buena medida también centradas en determinaciones del PGOU anterior, además de mostrar la complejidad y heterogeneidad urbanística del municipio zamorano, ilumina sobre las expectativas y planteamientos de los propietarios, frecuentemente desconociendo el marco legal o con perspectivas muy tradicionales y alejadas del sentido que permite fundamentar la construcción de un espacio urbano más eficiente, equilibrado y sostenible.

A.2) Una estimación matizada de las alegaciones.

Por el carácter y volumen cuantitativo de alegaciones tipificadas, no resulta sencillo un balance cuantitativo de las respuestas. Bajo los criterios generales de atender en lo posible el mayor número de alegantes colectivos y de ciudadanos que demandan claridad sobre algunas decisiones del PGOU, y de dar respuesta a las críticas sobre la calidad técnica del documento, podemos considerar que el grado de estimación global de las alegaciones es satisfactoriamente elevado.

Apuntemos que de las alegaciones tipo, han sido estimadas netamente las recogidas con los nº 8, 18, 22, 31 y 34; y estimadas parcialmente –o con matices que recogerá la siguiente propuesta del Plan-, las nº 9, 10, 11, 12, 30, 38 y 39. Esto supone una estimación por temas alegados de forma tipificada, de aproximadamente un 46 % del total.

También del grueso de alegaciones particulares, se han estimado entre totales y parciales, aproximadamente un 10 %.

Una media ponderada del total de alegaciones estimadas, sobre las reales presentadas, considerando las “tipo” y las particulares, estaría en el 36 % aproximadamente. Si tenemos en cuenta que las alegaciones no estimadas, en su inmensa mayoría, hacen referencia a decisiones del PGOU anterior, estaríamos hablando de una aceptación de alegaciones del orden del 90%

CAPÍTULO 2º.- UN SEGUNDO DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN POSTERIOR A LA APROBACIÓN INICIAL

Con carácter general, TODOS los cambios y ajustes derivados de valoraciones estimativas derivados de las alegaciones, han tenido su plasmación, junto a los que la Corporación ha considerado de oportunidad, en la propuesta de Ordenación del presente Documento que será sometido tras su nueva Aprobación a un nuevo trámite de exposición pública.

También han sido incluidos los cambios derivados de las prescripciones enunciadas en los Informes sectoriales sobre el documento aprobado inicialmente de esta Revisión, incluyendo los de los Servicios Territoriales de Cultura, Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, los de Carreteras del Estado, el de la D.G. de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento y el de la C.H. del Duero, del Ministerio de Medio Ambiente.

El conjunto de estos ajustes, cambios y correcciones documentales, unidos a las nuevas determinaciones y ajustes en la clasificación del suelo, se entienden sustanciales en la ordenación general del Plan y justifican su nuevo sometimiento a un proceso de Exposición Pública.

Recordemos que entre los ajustes y modificaciones ahora introducidos, está, para adaptarse a la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Junta de Castilla y León, la supresión del suelo urbanizable no delimitado, pasando mayoritariamente a suelos rústicos los así clasificados aún en el documento de A. Inicial, y reconsiderando una parte menor de los mismos como nuevos sectores de suelo urbanizable, en continuidad al sistema urbano.

También se han ajustado al nuevo marco legal las exigencias en cuanto a los índices de variedad social y porcentajes de vivienda en régimen de protección pública, en concreto para los sectores de suelo urbanizable –según se justifica en apartado específico de esta Memoria Vinculante-.

Estos cambios en la clasificación del suelo y en algunas cargas urbanísticas, se consideran por su trascendencia en el régimen de derechos y deberes de múltiples propiedades y zonas de borde del sistema urbano, sustanciales. La reordenación paralela del conjunto de Sistemas Generales propuestos por el nuevo documento, implica también reajustes globales en los aprovechamientos, especialmente del suelo urbanizable.

Para garantizar el derecho a la participación pública de los ciudadanos en general y de los propietarios afectados por estos cambios considerables como sustanciales, este documento se somete a un nuevo proceso de aprobación municipal y exposición pública abierta.

Este nuevo documento incorpora el ISA, para seguir con las exigencias del Trámite Ambiental, conforme estableció el Documento de Referencia emitido como Resolución de 19 de febrero de 2008, de la Consejería de Medio Ambiente.

También en esta fase se ha reelaborado el Estudio Económico por completo, con un documento que incide en la justificación del modelo de crecimiento y desarrollo territorial actualizado por la Revisión y sobre el estudio de los últimos datos de ingresos de la hacienda local, una evaluación económica de las inversiones derivadas de las propuestas del PGOU, con especial atención a los Sistemas Generales y las actuaciones de carácter estratégico con implicación en la estructura urbana y territorial.

CAPÍTULO 3º.- UN SEGUNDO PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Durante el preceptivo y correspondiente período de Participación Pública del Documento de Tramitación Posterior a la Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU de Zamora, aprobado mediante Acuerdo de Pleno de fecha 30 de marzo de 2009, se presentaron más de 10.000 alegaciones.

Considerando escritos formalmente registrados en los del Registro Municipal se han recibido 681 alegaciones en plazo y 3 fuera de plazo, junto a los 9559 alegaciones presentadas en bloque por el Foro ciudadano –que suscribe y reproducen en distintas combinaciones 49 modelos-. Muchos de los escritos incluyen diversos temas objeto de alegación, o bien suscriben otras alegaciones que incluyen varios temas.

El volumen de alegaciones recibido en este segundo proceso de exposición pública, en una ciudad de la escala de Zamora (10.240), puede parecer a primera vista una amplia contestación ciudadana global al documento de la Revisión del PGOU. Como veremos en las respuestas y valoramos tras el análisis total y detallado de los escritos recibidos, la aparente crítica frontal resulta más bien sesgada –politizada- y repetitiva, en su extendida generalización, del proceso de alegaciones anterior.

Existe un grueso volumen de escritos que reproducen una serie de temas o alegaciones que podemos diferenciar como “recurrentes”, lo que reduce efectivamente de forma notable los asuntos alegados y facilita la labor de valoración, estimación y contestación de las alegaciones. Así, apenas 40 temas, con algunas variaciones formales en su presentación – no más de 10-, son reproducidos selectiva o globalmente, por numerosos colectivos y agentes sociales, así como por numerosos particulares -49 modelos del Foro Ciudadano-.

Se detectan también varias alegaciones repetidas –alegante y escrito de alegación- y especialmente múltiples reiteraciones en los asuntos “tipo” –alegante y asuntos alegados con leves variaciones formales-, fenómeno que cuestiona, en sí mismo, la legitimidad de atención a estos alegantes.

Tampoco podemos dejar de considerar la existencia de un nutrido volumen de alegantes, salpicadas por todas las zonas urbanas –como muestra el plano adjunto de localización de alegaciones-, especialmente en los bordes del suelo urbano y urbanizable, que en sus reivindicaciones y solicitudes, mayoritariamente de mejora de sus aprovechamientos urbanísticos particulares, contradicen el supuesto espíritu de contención –crecimientos y densidades- de las alegaciones colectivas.

Así, analizando el primer grupo o familia de alegaciones, las tipificadas, podemos comprobar objetivamente como muchas de ellas no se apoyan en criterios estrictamente jurídicos o técnicos, sino que entran a juzgar o a estudiar determinadas decisiones que ha tomado el equipo redactor del documento, dentro de su ámbito de discrecionalidad.

Una relación no exhaustiva de este tipo de alegaciones “generalistas” incluiría las de nº interno 4, 5, 9,12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 38...y los modelos presentados por el foro ciudadano.

Por tratarse no solo de temas recurrentes sino de escritos directamente repetidos y suscritos por numerosos colectivos y particulares (96% de total de alegaciones aprox.), se responderán estas alegaciones -49 modelos presentados por el foro ciudadano, suscritos por las alegaciones de los grupos políticos de oposición-, incluyendo algunas variantes de las mismas, de forma tipificada, para su remisión en la respuesta particularizada.

La mayoría de estas alegaciones “tipo” aborda cuestiones de índole general que cuestionan criterios básicos del PGOU o decisiones de la propuesta de ordenación, en buen medida reproduciendo las mismas críticas al modelo urbano planificado de la fase anterior (Aprobación Inicial 2007), que inducen a su desestimación.

Independientemente de la respuesta pormenorizada a estas alegaciones, que ha sido referida por sus respuestas “tipo” en la contestación individual, nos permitimos algunas reflexiones generales como fundamento de los criterios de respuesta y estimación de las alegaciones en este periodo de tramitación.

Una de las principales características y, a la vez, peculiaridades de la planificación urbanística general, es la discrecionalidad administrativa. Vemos como la elaboración de los instrumentos de planeamiento general, trasciende del mundo jurídico, de la competencia, de la potestad legislativa o ejecutiva..., sino que es la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda la sociedad municipal.

Esta decisión política será, por supuesto, distinta en cada municipio pero tendrá en todo caso un nexo común que será la necesidad de ordenar espacialmente su territorio, la planificación; que ante las singularidades de cada municipio se manifestará en la adopción de un modelo de ciudad propio, que integrando la realidad exterior a la comunidad, considere y enfatice los valores que considere representativos y sirva de orientación para las propuestas, proyectos y programas de su futuro desarrollo. Para alcanzar esta finalidad, la normativa urbanística vigente en Castilla y León hace suya toda la tradición planificadora anterior a través de la figura del Plan General de Ordenación Urbana, documento que tiene una vertiente programática, planificadora, organizativa, jerarquizada de prioridades, económica, social, cultural-histórica (protección del patrimonio), etc...

En cuanto a las alegaciones, más numerosas, sobre aspectos particulares, incluyen, como es habitual, todas las situaciones de clasificación de suelo y orienta sistemáticamente sus demandas sobre sus propiedades en el incremento del aprovechamiento edificatorio, la supresión de protecciones restrictivas –suelo rústico, catalogaciones- y la incorporación al sistema urbano. Al tratarse de una segunda exposición pública sobre un nuevo documento, la mayoría de los temas de orientan hacia aquellos aspectos “novedosos” o que representan cambios respecto al documento de aprobación inicial (2007), como la desaparición del suelo urbanizable no delimitado, por precepto legal, o la nueva conceptualización y forma de adscripción de los sistemas generales.

Son diversas las alegaciones que inciden en dudas o precisan aspectos referidos al planeamiento de desarrollo en tramitación, por déficit de actualización sobre los procesos e instrumentos de planeamiento y gestión en curso –información- o solicitando la consolidación de derechos o supuestos derechos –parámetros de aprovechamiento y cesión anteriores-.

Se han recogido también algunas sugerencias normativas, globalmente positivas para la mejora y actualización de las herramientas de normativa del PGOU, notablemente consolidadas en su utilización y que la revisión mantiene.

La cuantía de alegaciones que plantean reclamaciones de carácter particular, en todas las clases de suelo, incluyendo algunas de las reivindicaciones colectivas – zonales- respondidas por su enunciación en el capítulo de respuestas tipo, es superior al 40% de escritos, de los cuales unos 280 atienden a temas de propiedad estrictamente individuales.

Múltiples alegaciones de particulares reproducen literalmente, incluso en escritos tipificados que ponen en cuestión la legitimidad de la opinión suscrita y el cocimiento real de su alcance y contenidos, las alegaciones de colectivos o grupos políticos. Esto hace que la respuesta a dichos alegantes, en estos puntos “tipificados” se remita inevitablemente a la misma respuesta de la alegación reproducida.

Todos los cambios y ajustes derivados de las alegaciones estimadas, parcial o íntegramente, se incluyeron en el documento denominado Segundo documento de tramitación posterior a la aprobación inicial, que por incorporar modificaciones y ajustes que suponen cambios considerables como sustanciales respecto al documento anterior, se sometió a un nuevo proceso de exposición pública.

La relación detallada de cambios y ajustes de este nuevo documento respecto al anterior, en tanto suponen cambios sustanciales (se somete a nuevo trámite de aprobación por pleno municipal y exposición pública) se incluye en el anexo final de esta Memoria.

CAPÍTULO 4º.- UN DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Concluido el tercer periodo de exposición pública, se procede a la revisión del documento para su aprobación Provisional por parte del Ayuntamiento de Zamora, y su posterior remisión a la Junta de Castilla y León, para su Aprobación Definitiva. Este documento incluye una de cambios y ajustes realizados sobre el documento de Segunda Aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, tras su sometimiento a un nuevo trámite de exposición pública.

Los cambios introducidos obedecen tanto a la depuración material del documento, a tenor de las sugerencias apuntadas por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Zamora y a la supervisión interna (equipo redactor y equipo municipal) sobrevenida, contrastando la información actualizada sobre los expedientes de instrumentos de planeamiento y gestión en tramitación (así como de Ordenación Territorial aprobados), como a los producidos por las alegaciones estimadas y a los devenidos de los informes sectoriales. Incluyen asimismo la actualización al nuevo marco normativo y legal.

Devenidos del último proceso de participación pública se han incorporado diversas sugerencias y correcciones, relacionadas con la normativa sectorial (Accesibilidad y Supresión de Barreras), su actualización, la clarificación de reglas y conceptos. Se han corregido también algunos errores materiales detectados tanto por los Informes Técnicos de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Zamora como por la supervisión interna (equipo redactor) sobrevenida.

Capítulo específico suponen las modificaciones y precisiones derivadas de la Memoria Ambiental, cuyas prescripciones finales y capítulo V. Determinaciones a Incluir en el PGOU de Zamora, se incluyen como Anexo de esta Memoria Vinculante.

Derivados de estas prescripciones y sugerencias se han incluido algunos cambios en la clasificación del suelo rústico y en algunos sectores (SUNC y SUR), así como condiciones normativas para aspectos ambientales –ruido, paisaje, ciclo del agua...).

Atendiendo al imperativo legal y reglamentario vigente (Art. 369. RUCyL), se han definido para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo Municipal, algunos espacios como reservas para dotaciones públicas, en dos ámbitos calificados como SG de Espacios Libres Públicos (Parque de la Calzada de la Plata).

Estos ámbitos seleccionados, en cuanto que suelos clasificados ya en el documento de Segunda Aprobación de la Revisión como suelos urbanizables, no alteran con su inclusión en el Patrimonio Municipal de Suelo sus condiciones de aprovechamiento ni los derechos de sus propietarios (vinculados por su adscripción a sectores urbanizables, bien externos, bien internos).

Todos los cambios y ajustes incluidos en este documento son ajustes documentales menores, que no pueden ser considerados sustanciales, en relación con el documento de segunda aprobación sometido a exposición pública, en tanto no alteran el modelo de ordenación general propuesto por la revisión en dicho documento anterior, de acuerdo al Art. 158.2 del RUCyL.

CAPÍTULO 5º.- UN DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Con los cambios, correcciones y ajustes o precisiones derivados del Informe del CUOTCyL según se detalla en el Anexo 6 de esta Memoria Vinculante, se ha elaborado este Documento Refundido de Aprobación Definitiva (Junio 2011).

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

1º. -De conformidad con lo preceptuado en el artículo 80 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Decreto 45/2009, de 9 de julio, y en la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Junta de Castilla y León, se establece la siguiente relación de **determinaciones de ordenación general**:

- A- Los objetivos y propuestas generales de la presente revisión formulados en la presente Memoria Vinculante, las cuales respetan lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable.
- B- La clasificación del suelo del término municipal en las siguientes clases:
 - 1) Suelo Urbano Consolidado: constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como aquellos que puedan alcanzar dicha actitud mediante actuaciones de gestión urbanística aisladas. Se encuentra dividido por de unidades urbanas, tal y como se contempla en la planimetría del documento.
 - 2) Suelo Urbano No Consolidado: constituido por los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente, y en general aquellos terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.
 - 3) Suelo Urbanizable: constituido por aquellos terrenos no clasificados como urbano por no contar con los servicios necesarios para tal clasificación, que no cuentan con los valores necesarios para su preservación del desarrollo urbano, cuya transformación en suelo urbano se ha considerado adecuada por el planificador en función de la necesidad de usos, crecimiento demográfico y configuración del modelo territorial que la revisión configura.
 - 4) Suelo Rústico: se clasifican como suelo rústico los terrenos que deban ser protegidos del proceso de urbanización.

El presente documento, de entre las posibles categorías del suelo rústico que la legislación autonómica ha establecido, ha considerado las siguientes (artículo 200 del Volumen II "Normas Urbanísticas")

- a) *Común* como el clasificado como rústico no incluido en ninguna otra de las categorías de protección que establece la legislación vigente.
- b) *Con protección agropecuaria* protegido por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas.
- c) *Con protección de infraestructuras* constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por obras públicas y otras infraestructuras o sus zonas de defensa o afección no susceptibles de urbanización conforme a las previsiones de la legislación sectorial instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento sectorial o urbanístico.

- d) *Con protección cultural* constituido por terrenos ocupados por inmuebles declarados, o en proceso de declaración, como bienes de interés cultural, arqueológicos o catalogados, o sometidos a cualquier tipo de protección especial, y sus entornos de protección, así como aquellos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales o su contigüidad o cercanía a los anteriores.
- e) *Con protección natural* constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos que constituyan cauces naturales, riberas, márgenes, lecho o fondo de lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección; los que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora, o las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable.
- f) *Con protección especial* constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización o se considerase necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas que desaconsejen su urbanización.

La asignación de suelo a cada clase y categoría de suelo, justificada en esta Memoria se delimita en las respectivas colecciones de planos del presente documento de PGOU.

- El suelo urbano consolidado y no consolidado, y el urbanizable se definen a escala 1:1000 en la serie de planos O-03 (40 hojas).
 - El suelo rústico, con sus correspondientes categorías, se concreta en la serie O-01 (4 hojas) a escala 1:10.000 y 1 hoja a escala 1:25000.
- C- La determinación de los sistemas generales existentes y previstos se grafían en el plano O-02. Con mayor detalle se grafían en la serie O-03 los no incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, en suelo urbano consolidado y no consolidado y los propuestos asignados a los sectores urbanizables.

En la tabla resumen de la cuantificación de superficies de la revisión, incluida en el Título IV del presente documento, se justifica la cuantificación del suelo asignado al sistema general de espacios libres, así como los destinados al sistema general de equipamientos. Aquellos cuya obtención se ha vinculado al desarrollo de sectores de suelo urbanizable tienen una asignación específica a sectores concretos.

- D- El contenido íntegro del volumen dedicado al Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos, con su complemento del Catálogo Arqueológico –en volumen independiente-, cuyo objeto es servir de soporte para la conservación y protección de las estructuras urbanas y ambientales de la ciudad a través de la defensa y valoración de los elementos urbanos que por su significación constituyen referencias singulares de interés histórico, artístico o ambiental.

La finalidad del Catálogo Arquitectónico es garantizar la conservación de los elementos arquitectónicos y edificios que por su calidad arquitectónica o ambiental, configuran la esencia morfológica urbana.

En su aplicación se distinguen dos situaciones:

- 1) Los incluidos en el ámbito de la Declaración del Conjunto Histórico, que se regulan por las condiciones de catalogación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, aprobado mediante acuerdo de Pleno de 4 de mayo de 2000.
- 2) Los situados fuera de la delimitación del citado Plan Especial, a los que será de íntegra aplicación el presente PGOU.

El Catálogo establece cinco niveles de protección, así como los entornos de los edificios declarados como bienes de interés cultural en aplicación de la Legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural, determinando para cada ámbito de protección las intervenciones posibles y los usos permitidos sobre los mismos.

El catálogo arqueológico que incluye el presente documento se ha realizado ajustándose a los criterios determinados por el art. 92.2 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril) y recoge los yacimientos arqueológicos localizados fuera del ámbito del Conjunto Histórico, tras un nuevo estudio específico.

Se incorporan en la Revisión planos de catalogación, de diferentes escalas Término y núcleo urbano- para el arquitectónico C2 / C3 y de escala global – término municipal- para el arqueológico C1.

- E- Se incluirán en el Patrimonio Municipal de suelo como reservas las derivadas de las cesiones obligatorias en los desarrollos planificados, así como en los ámbitos de SG específicamente señalados como tales –planos de ordenación-.
- F. En el Suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de sectores que se corresponde con la delimitación de los grafiados en la serie O3 de la planimetría, así como el resto de los parámetros correspondientes a densidad y aprovechamiento que se detallan en las fichas correspondientes, y las exigencias en cuanto a dotaciones que se derivan de las obligaciones legales y de las condiciones vinculantes de ordenación que se señalan en las fichas correspondientes.

Con el objeto de adecuarlas al parcelario real existente, se permiten alteraciones en su superficie nunca superiores al 10% de la incluida en las mismas y siempre que las parcelas afectadas no se hayan visto aumentadas o minoradas en su superficie, mediante operaciones reales realizadas con posterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 45.1.b) del al Ley de Urbanismo de Castilla y León, y 131.c) de su Reglamento, se delimitan sectores sobre los que es necesaria la previa ordenación detallada a través del correspondiente Estudio de Detalle, manteniendo las determinaciones de ordenación general establecidas en las fichas correspondientes.

El índice de integración social, planteado en los sectores de desarrollo como la reserva de vivienda con algún régimen de protección, se establece tanto en el SUR como en el SUNC de la propuesta en el 30% de exigencia legal mínima de la edificabilidad residencial. Así, en los Suelos de desarrollo clasificados se prevé generar una elevada cuantía de reservas de vivienda de protección pública –las viviendas protegidas suman una cantidad superior a 1,1 millón de m² de edificabilidad, sin ponderar-, que permitirá satisfacer las demandas y necesidades del municipio.

No podemos olvidar tampoco situaciones coyunturales, algo especialmente influyente en las políticas y programas públicos sobre la vivienda protegida, que moderan –o relativizan- las previsiones de un instrumento general de amplio horizonte temporal de previsiones como es el PGOU. Así, actuaciones recientemente aprobadas como el PRAU de la Aldehuela, promovidas desde la Administración Regional, suponen cuantías notables de vivienda con régimen de protección localizadas (655 viv. protegidas tan solo en dicho sector). También es destacable que, derivadas de la coyuntura inmobiliaria estacionaria, se están reconvirtiendo numerosas promociones de pequeña escala –en suelo urbano consolidado y en sectores en SUNC- para la ejecución de viviendas protegidas. Estas actuaciones recientes y las tendencias detectadas, incrementarán el ya amplio parque previsto de viviendas protegidas.

El índice de variedad de uso se establece en el mínimo del 10%, en los sectores residenciales. En relación al índice de variedad tipológica, el PGOU establece de manera expresa un índice mínimo en el SUNC (10%), aún considerando que ya las condiciones de ordenación establecidas para cada uno de los sectores, las tipologías y usos asignados en cada caso -se asignan en cada ficha de los sectores Ordenanzas de Edificación-, y en particular el régimen de compatibilidades de ordenanzas de uso, permiten garantizar una suficiente variedad tipológica en cada zona de desarrollo.

En aquellos sectores que cuentan con estudios de detalle aprobados definitivamente, el PGOU mantiene, de manera transitoria, las condiciones de ordenación general con que han sido desarrollados, estableciéndose un plazo para la ejecución de la ordenación detallada y el cumplimiento de los deberes urbanísticos, tras el cual será necesaria la redacción y aprobación de un nuevo estudio de detalle adaptado a la legislación vigente.

- G- En Suelo Urbanizable, la delimitación de sectores grafados en la serie número O3 de la planimetría, así como el resto de parámetros de densidad, aprovechamientos, asignación de sistemas generales que se señalan en la ficha correspondiente a cada uno de ellos. Las exigencias de espacios libres públicos y equipamientos y las condiciones vinculantes de ordenación que, para cada sector, se establecen asimismo en las fichas correspondientes.

Con el objeto de adecuarlas al parcelario real existente, se permiten alteraciones en su superficie nunca superiores al 10% de la incluida en las mismas y siempre que las parcelas afectadas no se hayan visto aumentadas o minoradas en su superficie mediante operaciones reales realizadas con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU.

En cuanto a la determinación de plazos para el establecimiento de la ordenación detallada, se establece con carácter general un plazo de 8 años desde la aprobación del presente PGOU. Se establece asimismo un máximo de 4 años para ultimar los deberes de urbanización una vez aprobado el instrumento que establezca la O. Detallada.

El índice de integración social, planteado como la reserva de vivienda con algún régimen de protección, se establece en el mínimo del 30% de la edificabilidad residencial.

El índice de variedad de uso se establece en el mínimo del 10%.y el índice de variedad tipológica se establece en el mínimo del 20%.

En aquellos sectores que cuentan con instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente, el PGOU mantiene, de manera transitoria, las condiciones de ordenación general con que han sido desarrollados, estableciéndose un plazo para la ejecución de la ordenación detallada y el cumplimiento de los deberes urbanísticos, tras el cual será necesaria la redacción y aprobación de un nuevo estudio de detalle adaptado a la legislación vigente.

H.- En suelo Rústico, las que se regulan en el Capítulo II del Título II del Volumen II, "Normas Urbanísticas" del presente PGOU, referidas a los distintos tipos de protección.

2º. -El resto de las determinaciones se consideran de **ordenación detallada** a los efectos prevenidos en el artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

3º. -En cuanto a la determinación de las superficies que corresponde a cada clase y categoría de suelo, se encuentra desglosada en el cuadro resumen de superficies incluido en los Anexos de la presente memoria.

TÍTULO III. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO y el SISTEMA DE APROVECHAMIENTOS

CAPÍTULO 1º.- OBJETO Y REFERENCIAS LEGALES

El principio básico que orienta el derecho urbanístico, para alcanzar la justa distribución de beneficios y cargas derivadas que el proceso de urbanización asociado al planeamiento, es consecuencia del ideal de equidad que la ordenación urbanística pretende, basado en la disposición expresa del Texto Constitucional. El Planeamiento como desarrollo último de nuestro sistema legislativo urbanístico, tiene la obligación de establecer -con el detalle que corresponda a cada situación- los índices de aprovechamiento que correspondan a cada propietario.

El marco legislativo se ha modificado sustancialmente en el periodo más reciente hasta el actual RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Suelo y el reciente texto de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Junta de Castilla y León, con su desarrollo Reglamentario RUCyL, Decreto 45/2009, de 9 de julio.

Este proceso de transformación del marco jurídico ha tenido importantes consecuencias en la definición del sistema de aprovechamientos urbanísticos que materializa el planeamiento, así como en las clases de suelo y régimen de derechos y deberes.

El planeamiento debe resolver simultáneamente tres aspectos: la definición material de la edificación; los usos que se pueden construir en cada lugar y la delimitación - con un justo equilibrio de beneficios y cargas- de los derechos y obligaciones de los propietarios.

El primero de estos aspectos se realiza de acuerdo con circunstancias objetivas dimensión de viario, densidad existente en el área, equipamientos existentes, características del entorno edificado-junto con otras que dependen del grado de subjetividad que contiene toda propuesta como solución posible - estructura urbana propuesta, usos deseados, densidad deseable para el área, etc- .

El segundo de ellos -las facultades del derecho de la propiedad- , *"...se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios."*

La legislación autonómica, por su parte, y, como no podía ser de otra manera, en consonancia con la Ley estatal, establece que *"las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes y en el planeamiento urbanístico"*.

Por lo tanto la asignación de facultades para el derecho de la propiedad será definida por el planeamiento bajo el marco de la clasificación urbanística de suelo.

La síntesis dialéctica de estas dos circunstancias supone que el planeamiento debe de dar una respuesta al necesario y no siempre fácil equilibrio entre, el "proyecto urbano" y la delimitación de los derechos de los propietarios.

CAPÍTULO 2º.- LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con sus Modificaciones introducidas por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y su Reglamento, mantienen en sus artículos 10.1 y 20 respectivamente, la clasificación de suelo en tres clases: *urbano*, *urbanizable* y *rústico*.

La Ley distingue dentro del **suelo urbano**, que se mantiene como categoría legal indisponible para el planificador, el *suelo urbano consolidado* como aquel constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas, y como *suelo urbano no consolidado* por el resto de los que, constituyendo suelo urbano, excedan la anterior caracterización y, en especial, aquellos en los que fueren precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente, los que hayan adquirido la condición de suelo urbano prescindiendo de los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, salvo cuando tengan condición de solar, y aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas, superficie o volumen edificable con destino privado, superior al 30% respecto de la ordenación anterior.

El artículo 17.2 de la Ley Autonómica y los artículos 40 y 42 de su Reglamento, establecen los distintos aprovechamientos materializables por los propietarios en cada categoría de suelo urbano, determinando:

- a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a cada parcela las determinaciones del planeamiento, sobre su superficie bruta, salvo en aquellos casos en los que la revisión del planeamiento incremente el aprovechamiento real, en cuyo caso corresponderá al propietario la suma del aprovechamiento anteriormente previsto más el 90% del incremento.
- b) En suelo urbano no consolidado, para este municipio, se distingue:
 - En sectores incluidos total o parcialmente en conjuntos históricos declarados como bienes de interés cultural, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.
 - En los demás sectores, el que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector.

Para esta clase de suelo, el artículo 36 de la citada Ley Autonómica vigente, en función de su sostenibilidad y de la protección del medio ambiente que la fundamenta, establece los siguientes criterios de aprovechamiento, a los que se atiene el presente documento:

- 1.- *En suelo urbano consolidado el aprovechamiento y sus parámetros no podrán superar los niveles que sean característicos de la edificación legalmente construida en su entorno, sin que pueda el planeamiento contener determinaciones que impliquen un aumento del aprovechamiento o la densidad cuando existan más de cien viviendas o quince mil metros cuadrados construidos por hectárea.*

Por su parte el artículo 85 del Reglamento de Urbanismo establece la obligatoriedad de que a través de este Instrumento se divida el suelo urbano consolidado en ámbitos de superficie no superior a 100 hectáreas, denominados unidades urbanas, que se correspondan con barrios tradicionales, áreas de ordenación homogénea, sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable ya ejecutados o ámbitos de influencia de dotaciones urbanísticas.

- 2.- En los sectores de suelo urbano no consolidado el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a setenta viviendas o diez mil metros cuadrados por hectárea, en este municipio, con la reglas y excepciones definidas en el art. 86 bis del RUCyL.

La legislación autonómica define el **suelo urbanizable** como aquel conjunto de terrenos que no pueda ser considerado como urbano o como suelo rústico, si bien se consideran aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo, (artículo 13 de la Ley y 27 de su Reglamento):

2. Pueden clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.

b) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:

1º. Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva, y siempre que los usos compatibles no industriales no superen el 20 por ciento de la edificabilidad permitida.

2º. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable, con los cuales sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.

3º. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.

4º. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

3. Asimismo pueden clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 30, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. No obstante, dichos terrenos no podrán ser urbanizados, y los efectos de su clasificación se limitarán:

a) A las actuaciones de gestión urbanística necesarias para la obtención de los terrenos para el uso público.

b) A las actuaciones, obras y trabajos que sean necesarios para la recuperación y adecuación de los terrenos, en el marco de la normativa que los proteja.

4. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Plan Parcial. Cuando se establezca su ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

5. Cuando la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial, debe señalarse un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de ocho años.

La necesidad de corregir una serie de disfunciones, como la inadecuación de la clasificación de suelo urbanizable no delimitado, hace necesario actualizar la Ordenación ajustando el régimen de clasificación a las determinaciones del nuevo Reglamento de Urbanismo y a la *LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo* que corrige la LUCyL, para su adaptación a la nueva legislación Estatal. Así, ya no es posible el uso de la categoría de suelo urbanizable no delimitado, existente en el planamiento anterior –y a la que también recurrió el presente PGOU en su documento para Aprobación Inicial–, debiendo por tanto acotar el alcance del suelo urbanizable, dividido en sectores, a aquellos espacios claramente vinculados al sistema urbano y sus crecimientos espacialmente justificados.

Esta situación afecta a la regulación del suelo rústico, al que nos referiremos a continuación. Asimismo se ha tenido en cuenta la inadecuación a las clasificaciones de suelos de especial protección propuestas por planeamientos previos, aplicadas a terrenos en zonas sin valores específicos o dotados de condiciones físicas o ambientales incluidas en otras categorías para su preservación, situaciones estas que han podido ser constatadas sobre el terreno.



Especial mención merece pues el suelo rústico, sobre el cual el Reglamento establece un régimen mínimo de protección, tal y como se indica en el artículo 51.2 del Reglamento de Urbanismo, debiendo respetarse también las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, o la legislación sectorial. Es en esta clase de suelo donde se produce quizá, respecto de la Ordenación anterior, la modificación más significativa, y que por tanto determina un estudio exhaustivo de su situación actual y la problemática que implica, así como la justificación de las distintas operaciones que sobre el mismo se diseñan en el presente Instrumento.

El artículo 23 de la Ley y el artículo 56 y siguientes de su Reglamento, determinan el estatuto de la propiedad de esta clase de suelo que confiere el derecho de sus propietarios a su uso, disfrute y disposición conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos destinados a la utilización racional de los recursos naturales.

En esta clase de suelo, el artículo 20 del RUCyL, distingue las siguientes categorías:

- a) Suelo rústico común.
- b).Suelo rústico de entorno urbano.
- c) Suelo rústico de asentamiento tradicional.
- d) Suelo rústico de asentamiento irregular.
- e) Suelo rústico de actividades extractivas.
- f) Suelo rústico con protección agropecuaria.
- g) Suelo rústico con protección de infraestructuras.
- h) Suelo rústico con protección cultural.
- i) Suelo rústico con protección natural.
- j) Suelo rústico con protección especial.

El presente documento, de entre las posibles categorizaciones del suelo rústico que la legislación autonómica ha establecido, ha considerado las siguientes (artículo 200 del Volumen II “Normas Urbanísticas”):

- 1.-Suelo Rústico Común (SRC), definido en el RUCyL como *“los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y no se incluyan en ninguna de las [otras] categorías...”*,

Se clasifican así, en este PGOU, aquellas zonas sin valores específicos de protección pero que conviene preservar de la urbanización, por sus condiciones físicas, de posición, usos tradicionales o valores generales. En aquellos lugares de asentamiento reconocible, -parcelación interna y suburbanización o por concentración/dispersión edificatoria-, se establecen criterios específicos para la edificación y sus condiciones de agrupación.

- 2.-Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA), definido en el RUCyL como *“los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico con alguna de las siguientes finalidades:*

a) Para protegerlos por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.

b) Para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las instalaciones de regadío y demás infraestructuras agrarias existentes o previstas en la planificación sectorial.”

Se mantiene extendido y ajustado a los espacios en continuidad de los regadíos tradicionales (Vega de Villaralbo, Carrascal y Riberas del Duero). Se permitirán en estos suelos las construcciones de tipología tradicional y de servicios asociadas históricamente a la explotación agropecuaria en estos espacios, compatibles con su conservación, granjas que podrán incluir en cada caso un máximo de una vivienda.

- 3.-Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI), definido en el RUCyL como *“los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:*

a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

b) Los terrenos que conforme a lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y planeamiento sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.”

El PGOU recoge en esta categoría las infraestructuras con afecciones espaciales más relevantes, de acuerdo con las determinaciones de sus normativas sectoriales (Ley de transportes terrestres, carreteras, ferrocarril, redes de energía y telecomunicaciones, etc.) y su aplicación también se solapa con las determinaciones de otras categorías de protección del suelo rústico.

4.-Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC), definido en el RUCyL como “*los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:*

a) Los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección.

b) Los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección, en su caso.

c) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:

1º. Por su contigüidad, cercanía o vinculación con los citados en las letras anteriores.

2º. Por cualesquiera otros valores culturales acreditados, presentes o pasados.”

Se aplica superpuesto a otras clasificaciones, recogiendo las áreas de los yacimientos arqueológicos, así como las ermitas, fuentes y enclaves con elementos históricos, en relación con los catálogos de protección del documento de Revisión del PGOU, actualizados y ampliados. Se ha incluido la nueva delimitación del BIC incoado de la Calzada de la Plata.

5.-Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN), definido en el RUCyL como “*los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:*

a) Los terrenos que deban ser objeto de especial protección conforme a la normativa ambiental.

b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.

c) Las vías pecuarias, excepto las que ya formen parte del suelo urbano o urbanizable y aquellas para las que se autorice un trazado alternativo conforme a su legislación reguladora.

d) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:

1º. Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.

2º. Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.”

Está constituido por aquellos terrenos del término municipal que poseen valores naturales dignos de protección. Este tipo de suelo aparece grafiado en los planos de Ordenación bajo diferentes categorías con el fin de ajustar sus condiciones a sus características singulares. Se distinguen tres situaciones:

- a) Riberas y ecosistemas acuáticos (SR-PN1): sotos, arroyos y zonas de vegetación ligada al agua. Se amplía su delimitación actual con el concepto de Buffer (protección de los límites y potencial extensión de los existentes).
- b) Grandes paisajes homogéneos (SR-PN2): se incluyen las amplias zonas de transición a penillanura, con montes adeshados y estructuras tradicionales de propiedad muy reconocibles.
- c) Infraestructuras históricas (SR-PN3): se recoge el sistema completo de Vías Pecuarias que atraviesa el término, perfectamente deslindado.

6.-Suelo Rústico con Protección Especial (SR-PE), definido en el RUCyL como “*los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:*

a) *Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 18.*

b) *Los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización por los siguientes motivos u otros análogos:*

1º. *Porque su urbanización sea contraria a las exigencias de la Defensa Nacional.*

2º. *Porque presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.*

3º. *Porque hayan sustentado anteriormente usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.”*

Categoría aplicada a los espacios de Cuestas y Laderas por sus condiciones y características fisiográficas, en los que por los riesgos y problemas inherentes a las condiciones físicas de estos suelos y el elevado impacto visual y paisajístico que genera en los mismos cualquier edificación, se prohíbe cualquier uso ajeno a la explotación tradicional agrícola, ganadera, cinegética o forestal y cualquier edificación o instalaciones sobre rasante, a excepción de las ligadas a los asentamientos tradicionales (chozos y casetas de aperos y pastoreo). Se procurará la reforestación de las cuestas y laderas, tratando de dar continuidad a las masas vegetales para crear una banda verde continua en las cuestas y en los taludes de terrazas del Duero, a fin de amortiguar los impactos sobre los espacios más singularmente protegidos.

La legislación autonómica determina no solo las categorías de clasificación como queda indicado, sino también y muy fundamentalmente los usos edificatorios y actividades permitidos en cada una de ellas. Deja no obstante al planeamiento la determinación de las intensidades de dichos usos en cada categoría de suelo.

Las Normativa sectorial establece ya un marco de protección que la propia Normativa del PGOU asume plenamente, fundamentalmente aquellas disposiciones sobre afección (riberas, aguas, montes, vías pecuarias, patrimonio cultural...), pormenorizando los diferentes ámbitos de cada categoría de protección, según se refleja en los Planos de Ordenación del término municipal.

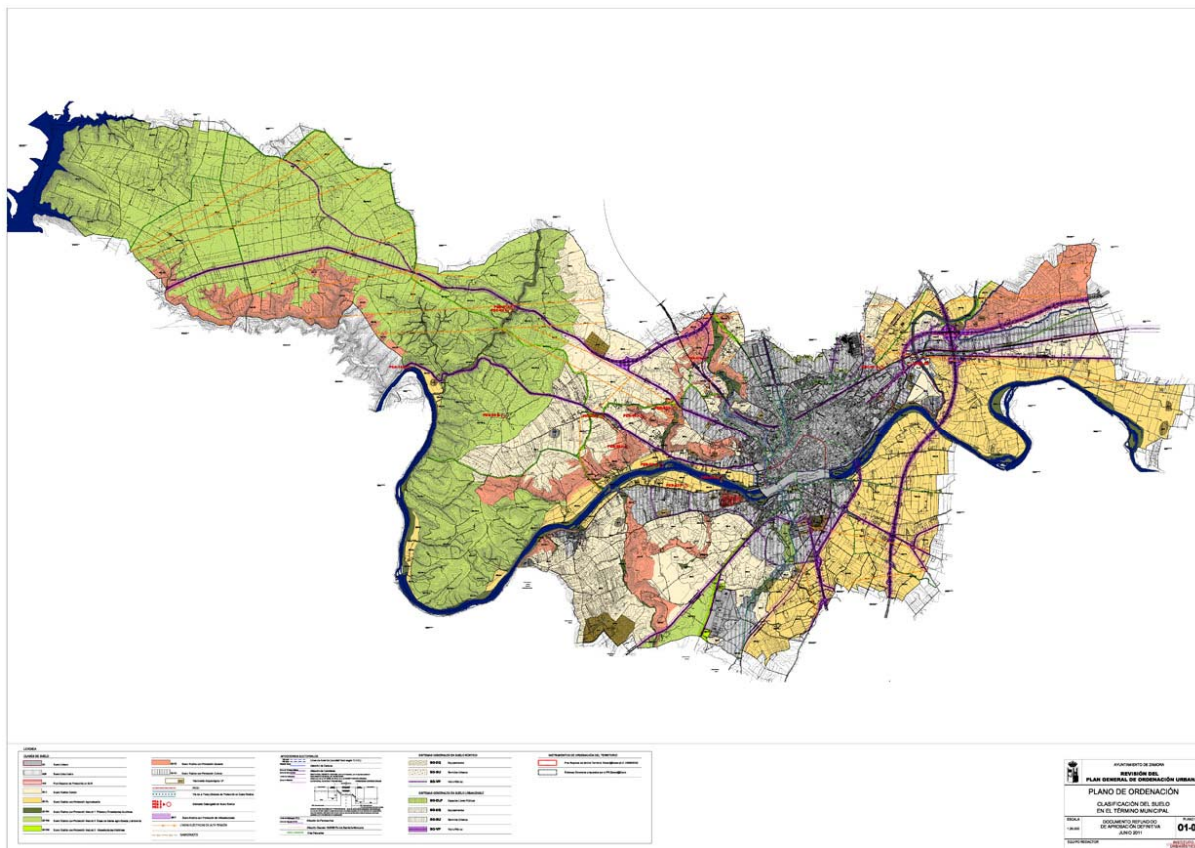


Imagen del Plano de Clasificación de Suelo en el término municipal.

Como aludíamos anteriormente, la necesidad de actualizar algunas transformaciones que se han dado en el medio físico y su adecuación a las categorías de suelo rústico reglamentariamente establecidas, la ya aludida supresión de la clasificación extensiva del Suelo Urbanizable no delimitado, y la necesidad de precisar con mejor definición las categorías de protección más ajustadas a los valores reales del medio físico, supone cuestionar la delimitación de las distintas clases de suelo rústico establecidas por planeamientos anteriores.

La creciente extensión del fenómeno del disperso urbano ha generado en el término enclaves semi-urbanizados y zonas con un notorio impacto, que además de alterar las condiciones de los usos tradicionales y del paisaje, están generando, por acumulación, problemas ambientales sin demasiado control –contaminación y vertidos-. Auténticos núcleos de población, generados mediante edificaciones mayoritariamente residenciales y de ocio, construidas ilegalmente, que en zonas de vega o en cuevas y laderas de páramo, alteran de forma incontrolada las condiciones naturales de unos espacios en ocasiones valiosos y que habría que proteger, o al menos, generan situaciones irregulares de urbanización, en las que la prevalencia del primer infractor se impone a los siguientes asentados.

Este acuciante problema, que bien reflejan los numerosos expedientes y denuncias informados e incoados por el propio Ayuntamiento, exige una solución normativa, que sustente con claridad una nueva política de control de legalidad.

Esto supone, en casos particulares y cuando los ámbitos presentan condiciones adecuadas para el desarrollo de un tejido residencial su inclusión en ámbitos reglados de desarrollo urbanístico, que permitan la generación de la estructura urbana y el sistema de dotaciones y servicios pertinentes para su integración en la ciudad, garantizando siempre, y en todo caso, la protección de los espacios valiosos en los que algunos de estos asentamientos se insertan.

Para establecer las Condiciones de las edificaciones –instalaciones y viviendas- cada área de suelo rústico común, se ha efectuado un rastreo de las diversas situaciones actuales –en vega, campiña, páramos...-, estudiando el parcelario y las formas de asentamiento.

A partir de este análisis de situaciones y atendiendo a la exigente reglamentación normativa del Reglamento de Urbanismo, se han perfilado las condiciones normativas para las edificaciones en el suelo rústico y en especial para la vivienda unifamiliar.

Otras propuestas de ordenación derivan de la revisión a escala detallada de algunos suelos, por la evolución de las actividades y explotaciones tradicionales, por la implantación de nuevos usos o infraestructuras territoriales o bien fruto de la reconsideración bajo otra lógica de sus valores naturales o patrimoniales.

La anterior Ordenación general, clasificaba unas zonas de protección agropecuaria en las vegas históricas, que en algún caso, como la parte baja de la carretera a Carrascal, deben ajustarse a la realidad que mantiene realmente su condición agrícola de regadío y en otros extenderse para recoger su amplitud real –en todo el límite este del término-.

También derivados de la mayor precisión cartográfica y de la información técnica disponible, se pueden mejorar las delimitaciones de algunos espacios naturales como los montes y campiñas con zonas de dehesa o el sistema hidrográfico, que ahora se extienden en categorías de protección natural diferenciadas. Nuevos deslindes de algunos trazados de vías pecuarias, permiten su delimitación precisa en los planos como suelos de protección natural de infraestructuras históricas.

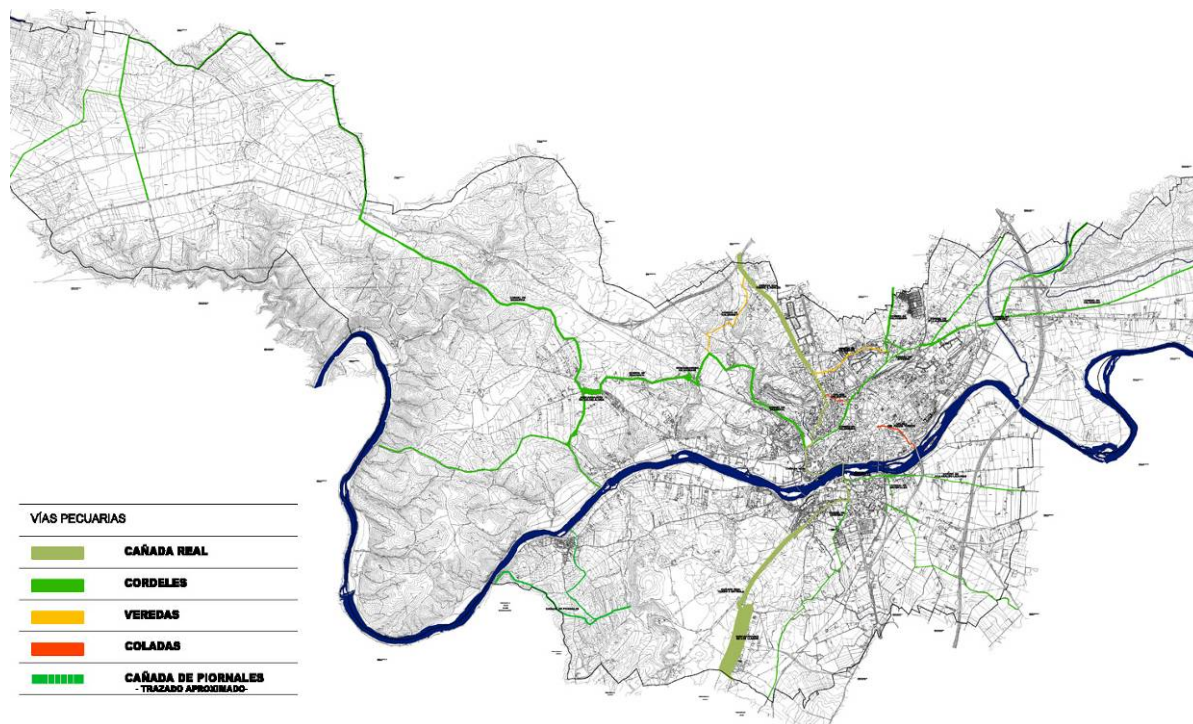


Imagen del Plano de Vías Pecuarias

El procedimiento seguido ahora para la adaptación y actualización de los límites entre clasificaciones de suelo, parte de poner en cuestión –“redibujar”-sobre la nueva información cartográfica –fotogramétrica y catastral-y sectorial disponible, cotejando con las ortoimágenes del término más actualizadas, los cambios y transformaciones territoriales (cultivos, vegetación, edificaciones, infraestructuras) parecidos. Mediante la superposición (método de transparencias manual y posteriormente digital) de la información disponible, se detectan en diversos puntos y áreas susceptibles la reconsideración en la propuesta de suelos protegidos.

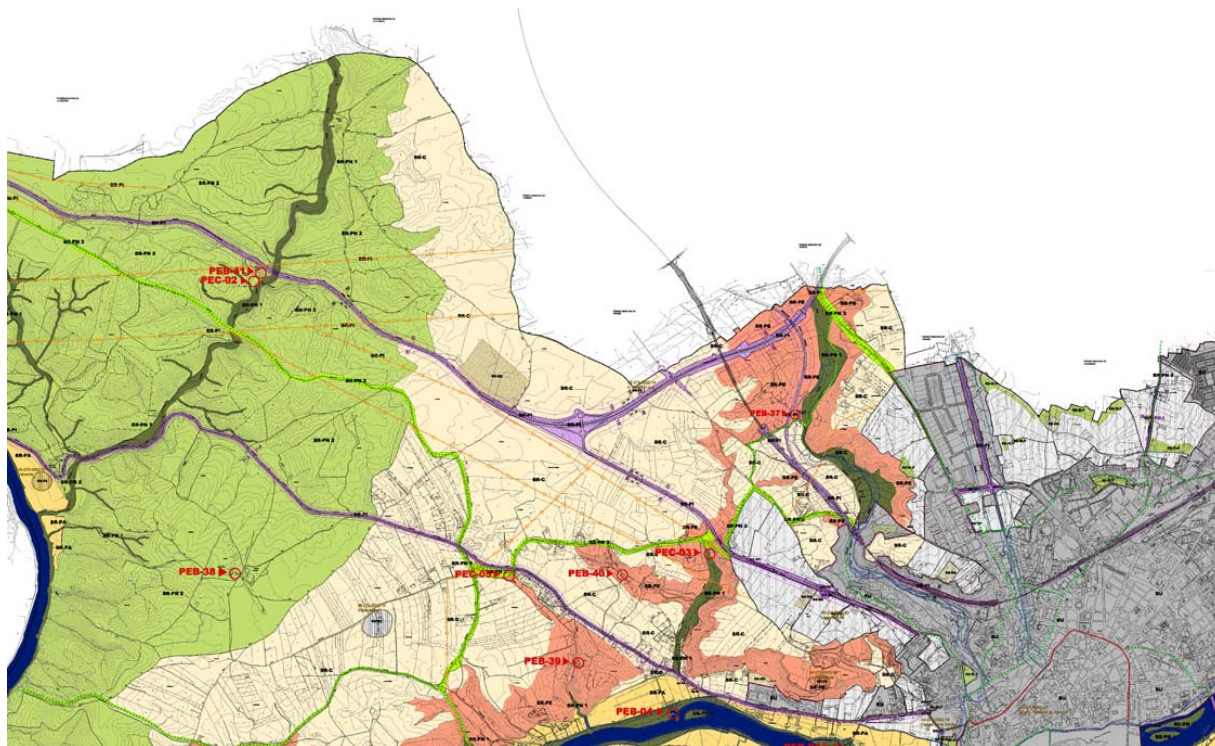


Imagen: ventana del plano de ordenación del suelo rústico en el entorno oeste de la capital.

La protección paisajística que proponía el planeamiento anterior se traduce ahora, bien como protección natural en las grandes unidades paisajísticas de las dehesas, bien en la protección espacial, más justificada para las cuestas y laderas, desde la limitación de usos por las condiciones físicas –pendientes, terrenos inadecuados o erosivos, suelos frágiles...-. Zonas delicadas por sus excepcionales valores paisajísticos y ambientales, como las riberas del Duero, mantienen ajustadas sus protecciones como suelos rústicos de especial protección, bien natural de riberas, bien como suelos con uso agrícola históricamente mantenido –vegas de Carrascal-.

Nuevas infraestructuras viarias como la Autovía de la Plata A-66 o la variante de la Autovía del Duero, en el tramo Toro–Zamora A-11, la ampliación de la vía en la Ctra. de Roales, o el proyecto de la Ronda Norte, con sus enlaces, suponen nuevos espacios y corredores afectados por sus trazados, proyectados o en ejecución, que deben clasificarse como suelo rústico de protección de infraestructuras, así como la incoación como B.I.C. de la Ruta de la Plata, que introduce una importante afección lineal clasificándose como suelo con protección cultural, al igual que los numerosos yacimientos arqueológicos recogidos del Inventario Provincial y actualizados para este PGOU.

También se han recogido bajo la lógica de la protección cultural singular, lugares y enclaves en suelo rústico que por su significación histórica y condiciones patrimoniales deben preservarse de cualquier proceso de transformación urbanística, como la Fuente de Guimaré, y las ermitas del Cristo de Valderrey y la de Ntra Sra de la Consolación, numeradas en planos siguiendo el criterio del catálogo arquitectónico ampliado.

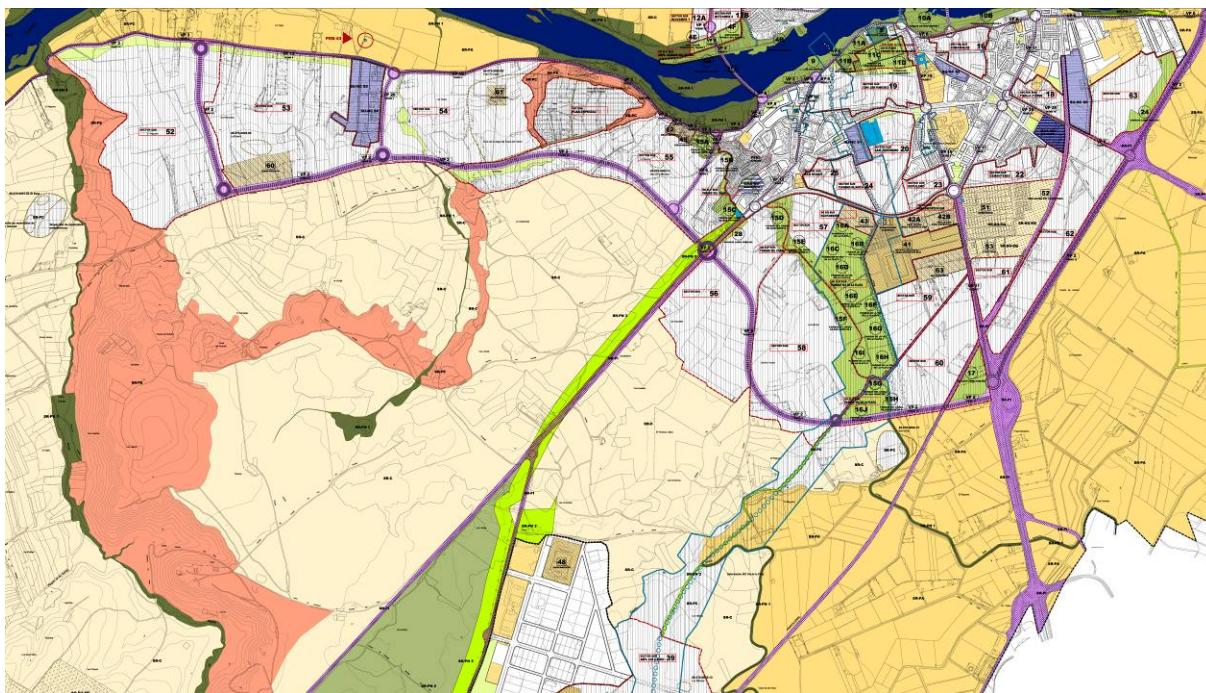


Imagen: ventana del plano de ordenación zona sur.

La definición de los límites de clasificación del suelo urbanizable y urbano –Pinilla, Ctra. N-122, polígono industrial de Los llanos, Campo de fútbol, entorno del Teso arqueológico, Ctra. de Almaraz, bordes de Carrascal, Ctra. de Alcañices, bordes del polígono de La Hiniesta, La Alamedilla-, justificada siempre por edificaciones o transformaciones reales sobre el territorio, mayoritariamente para la consecución de Sistemas Generales, permitirán clarificar los ámbitos de afección de estas infraestructuras o elementos territoriales, en sus condiciones normativas diferenciadas para el suelo rústico y para los suelos Urbanizable y Urbanos.

En los planos de este PGOU se diferencian con claridad las distintas zonas que se mantienen como ámbitos de reserva para la expansión urbana, en extensión del sistema urbano continuo, clasificados ahora como Suelo Urbanizable, mayoritariamente de uso predominante residencial.

Se clarifican indicados en planos –y tablas anexas en esta Memoria- los Sistemas Generales actuales y los incorporados en suelo urbanizable y en suelo rústico. Para algunos de estos Sistemas Generales en suelo rústico, bien de Equipamientos (como el Centro Penitenciario), bien de Servicios Urbanos (Vertedero municipal, ampliación de la EDAR), bien de Viario –tramos de la Ronda exterior sur-, localizados como reserva estratégica para usos de interés público, se establecerán condiciones específicas de adscripción, a efectos de su consecución viable y eficaz.

Derivados de las Determinaciones de la Memoria Ambiental se han introducido algunos ajustes tratando de reforzar la continuidad ecológica del sistema de espacios naturales y la protección adecuada de los espacios y sus valores característicos.

CAPÍTULO 3º.- LA DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE APROVECHAMIENTOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, en la presente Revisión, propone mantener en lo posible los criterios y la lógica del sistema de asignación de aprovechamientos del planeamiento anterior, basado en la definición de ámbitos de características homogéneas en las diferentes situaciones (posición urbana, infraestructuras de apoyo), más allá de las exigencias de adaptación al nuevo marco legal y reglamentario.

El conocimiento de las características de lo edificado es primordial para la definición de zonas o áreas con un carácter homogéneo, donde los modos y la intensidad de ocupación de suelo sean de características similares. La secuencia, características y el análisis de los procesos de formación de la ciudad son algunos de los elementos relevantes para esta delimitación.

Se establecen zonas de características de tipo homogéneo mediante la disección en los momentos y procesos que ha definido la formación histórica de la ciudad. Estos se perciben tanto en las características del parcelario existente como en su realidad tipológica. Para ello se estructura el tejido edificado en dos grandes bloques:

- a) El tejido histórico
 - los sucesivos recintos amurallados-los barrios extramuros-los arrabales
- b) Los crecimientos recientes
 - el ensanche-las parcelaciones-las unidades proyectuales-las últimas operaciones

La definición de estos ámbitos en la formación de la ciudad se manifiesta con claridad en la realidad edificada hoy en día.

A) CRITERIOS EMPLEADOS

La determinación de los aprovechamientos asignados se ha realizado a partir de una doble consideración: el régimen de suelo - por lo tanto su clasificación - y la delimitación de áreas homogéneas en el suelo con cierto grado de consolidación –valorando los sectores de planeamiento asumidos-. Y, en ese contexto, se articula la definición de aprovechamientos que realiza el Plan General.

Principio general existente que se ha visto también matizado en cuanto a los aprovechamientos máximos regulados en la reciente Ley de Urbanismo de Castilla y León y en su Reglamento, a los que se adapta el presente documento, manteniendo los usos e intensidades acordes con la nueva legislación y minorándose hasta el límite legal permitido los que se han visto afectados por las nuevas determinaciones legales y que, en función del carácter obligatorio de la Ley exceden el ámbito volitivo del planificador.

Con el objeto de establecer y delimitar unos criterios de aprovechamiento, densidad y objetivos ajustados a los parámetros máximos fijados en la reciente legislación autonómica, se establecen y delimitan las áreas homogéneas en las que se asignan unos determinados aprovechamientos.

Las zonas a las que se asignan aprovechamientos y la cuantía de estos que pertenecen a los propietarios se realiza de la siguiente forma:

* En suelo urbano consolidado se agrupan según las características de la edificación existente y los parámetros propuestos por el Plan: usos característicos y ordenanzas de aplicación.

El aprovechamiento asignado a cada una de ellas se ha calculado a partir de la ordenación pormenorizada propuesta. De esta ordenación, -incluida la Ordenanza de edificación aplicable-, se deriva el uso y tipología característica de cada una de las zonas.

En el ámbito exterior al Conjunto Histórico, el coeficiente de edificabilidad indicado en los planos de ordenación indica en cada manzana o submanzana el aprovechamiento lucrativo que corresponde al suelo incluido dentro de ella. Ese coeficiente expresa en m² construibles del uso y tipología característicos que corresponde a cada m² de suelo de cada manzana.

En el ámbito del Conjunto Histórico declarado, el aprovechamiento correspondiente a las parcelas se obtiene por la aplicación directa de las condiciones volumétricas establecidas en sus Ordenanzas y en los planos de ordenación específicos de este ámbito.

El correspondiente coeficiente a uso dotacional privado se ha establecido con carácter general en 2 m²/m², excepto también en el ámbito del Conjunto Histórico declarado donde se calcula en la forma establecido para el resto de actuaciones edificatorias.

* En Suelo Urbanizable se ha realizado atribuyendo a cada Sector el aprovechamiento total, con un índice de edificabilidad máxima en m²/m².

B) ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN CADA CLASE DE SUELO

1.- En suelo urbano consolidado

Dentro de esta clase de suelo habría que distinguir, a su vez:

1.a) SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL ÁMBITO DE LA DECLARACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

En el ámbito del Conjunto Histórico declarado, el aprovechamiento correspondiente a las parcelas se obtiene por la aplicación directa de las condiciones volumétricas establecidas en la Ordenanza y en los planos de ordenación, de las condiciones mínimas de habitabilidad e higiénicas establecidas en la presente normativa y otras de aplicación y de las condiciones específicas que, en su caso, establezca el Catálogo. Esta forma especial de asignación del aprovechamiento ha sido posible en base al estudio pormenorizado que el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico ha realizado con el detalle exigible a este tipo de instrumento de protección.

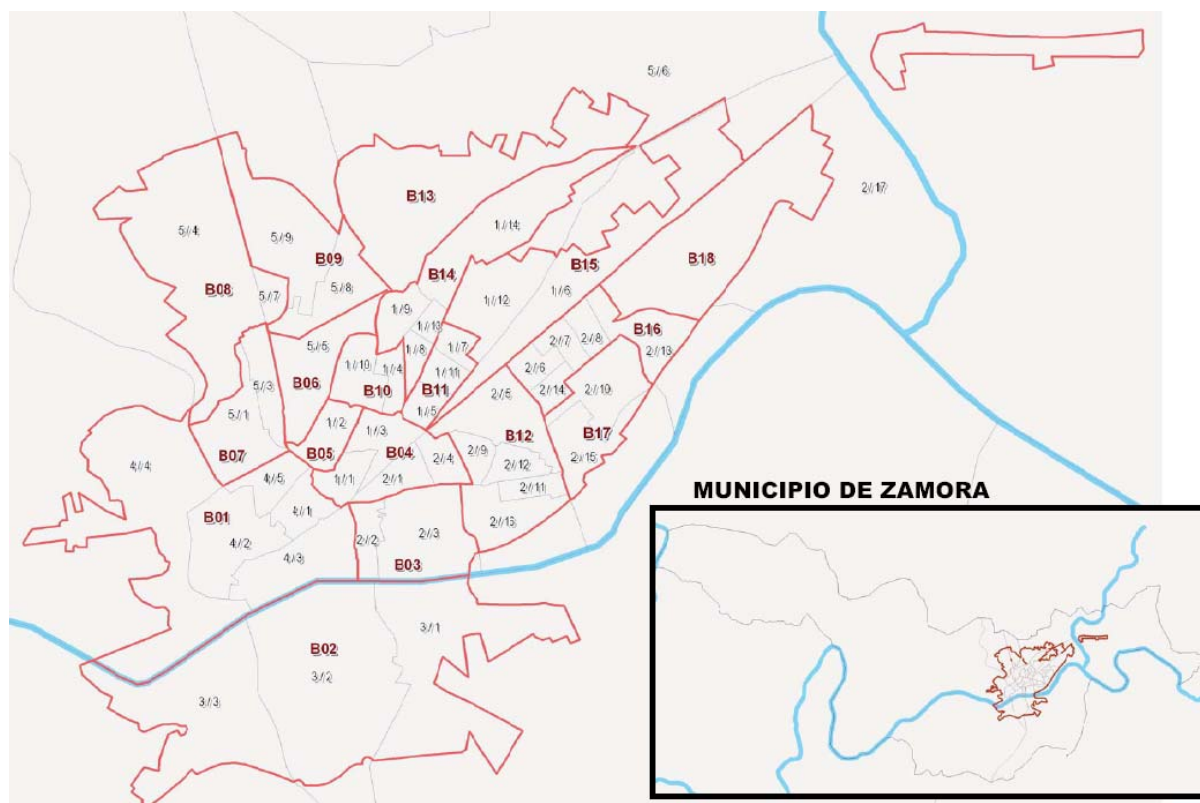
1.b) SUELO URBANO CONSOLIDADO EXTERIOR AL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO

Para la definición de las áreas de igual aprovechamiento se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- la homogeneidad en el desarrollo urbanístico -la existencia de tipologías edificatorias existentes similares
- la edificabilidad existente.
- la capacidad de gestión

En resumen, la operatividad para conseguir una adecuada distribución de beneficios y cargas entre los diferentes propietarios de suelo con la facilidad real de su gestión.

Estos criterios se materializan mediante la definición de zonas a las que se ha asignado un coeficiente de edificabilidad. La delimitación de esas áreas corresponde esencialmente con la Definición de las **Unidades Urbanas** en esta Revisión, división recogida en el Plano correspondiente de Unidades Urbanas en suelo Urbano. Dichos criterios de delimitación, se basan en los análisis zonales que identifican los barrios con características homogéneas en Zamora, cuyos diagnósticos se recogen en los capítulos dedicados al medio socioeconómico de la Memoria informativa del PGOU.



Tomando como punto de partida la citada división en Zonas Homogéneas, e incorporando los nuevos ámbitos clasificados como Suelo Urbano Consolidado derivados del desarrollo urbanístico de sectores, se ha procedido al reajuste de las Unidades Urbanas, tratando de identificar mejor los barrios y tejidos característicos del conjunto urbano zamorano, con el límite reglamentario de las 100 Has. de superficie, para comprobar que estas unidades respetan las magnitudes establecidas en el artículo 36.1, apartados a) y b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 94.3 y 4. de su Reglamento.

Para ello se han tenido en cuenta los principales parámetros de densidad edificatoria, poblaciones y viviendas, estructura socioeconómica y niveles de dotación de cada ámbito, considerando de manera independiente los previamente citados ámbitos de planeamiento incorporados al Suelo Urbano a fin de posibilitar análisis comparativo de las condiciones de dotaciones, servicios, densidades, etc., previstas por la presente revisión del PGOU, tomando como referencia los datos aportados por el planeamiento anterior.

Cabe reseñar que los citados sectores, incorporados como Suelo Urbano al haber adquirido los terrenos la condición de solar una vez desarrollado sus instrumentos de Planeamiento y Gestión, y ejecutado sus infraestructuras y servicios básicos, no han tenido aún un desarrollo edificatorio significativo. No es posible por tanto, desde el punto de vista cuantitativo, considerar como situación actual la prevista por sus correspondientes instrumentos de desarrollo (que sí se corresponderá con su estado futuro, una vez desarrollados), por lo que el presente PGOU ha realizado una estimación aproximada de su grado de 'consolidación' (viviendas ejecutadas y habitables), a fin de homogeneizar los datos de las distintas unidades urbanas.

SECTOR	PP	PA	PU	GRADO DE EJECUCION (estimado)
HINIESTA AMPLIACIÓN	AD Pleno 30/09/2003	AD JGL 11/09/2006	AD JGL 23/10/2006	0 %
HIGUERAS	AD Pleno 30/09/2004	AD JGL 18/10/2004	AD Decreto 28/12/2006	0 %
ESPÍRITU SANTO	AD Pleno 31/01/2003	AD JGL 29/09/2003	AD 04/08/2003	20 %
PINILLA 1ª FASE	AD Pleno 30/04/2003	AD JGL 22/11/2004	AD JGL 3/12/2004	35 %
SAN FRONTIS	AD Pleno 28/11/2003	AD JGL 29/11/2004	AD JGL 6/06/2005	40 %
BENEDICTINAS				30 %
LOS NAVAJOS	AD CTU 17/10/2003	AD JGL 15/12/2003	AD CG 22/12/2003	15 %

Estas seis unidades, al estar vinculadas a ámbitos en los que existen instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados, pueden ser evaluados de forma particular y precisa, estando asimismo garantizado el cumplimiento de los estándares legales (dotaciones, densidades,...) determinados por su marco legal. En el resto de ámbitos, ligados a un tejido tradicional consolidado cuya materialización no es el resultado de un proyecto unitario, sino de la agregación de intervenciones puntuales no programadas, el presente PGOU realiza una estimación de sus parámetros a partir del análisis de la evolución del tejido realizada por el PGOU. A la presente Memoria Vinculante adjunta una tabla en la que se detallan los parámetros sintéticos de edificabilidad y número de viviendas por Ha. en cada Unidad Urbana Delimitada en suelo Urbano.

La delimitación propuesta incluye tres Unidades Urbanas que superan los umbrales de densidad establecidos por la legislación vigente, la UU 2 Ampliación del Centro Histórico – Ensanches, la UU-9 Príncipe de Asturias y la UU 10 Plaza de Toros, que superan la densidad de las 100 viv /Ha, y en el caso de la UU 9, la edificabilidad máxima residencial de 15.000 m² / Ha (16.983 m²/Ha). Se trata de ámbitos consolidados del tejido urbano, fuertemente terciarizadas en los usos no residenciales han ido progresivamente desplazando a los residenciales.

Esta circunstancia permite que el PGOU aplique a estas Unidades una ordenación detallada, a través de la calificación mediante ordenanzas e intensidad edificatoria que garantizan el no incremento de las densidades actuales, e incluso el descenso de la edificabilidad efectivamente destinada a usos residenciales. El PGOU apuesta en este sentido por una ordenación orientada a la consolidación de los tejidos homogéneos existentes, que no generarán incrementos de edificabilidad ni de densidad.

Los Planos de Sistemas Generales y Locales –y las tablas mostrando las cuantías-, permiten considerar un reparto dotacional razonablemente equilibrado entre las distintas Unidades Urbanas, compensándose la menos dotadas –periféricas-, con el incremento dotacional proyectado en los sectores de desarrollo, en suelo urbano no consolidado y urbanizable, que completan en continuidad el sistema urbano. De esta forma, las nuevas dotaciones previstas en estos ámbitos urbanos, especialmente en aquellos inmediatamente periféricos al CH, y su imbricación con los sectores colindantes o intersticiales -en SUNC y SUR-, permiten evaluar un grado de servicios, equipamientos y espacios libres públicos, relativamente equilibrado y en todo caso, suficiente para cada unidad urbana definida (se ha incorporado una cuantificación en las tabla de unidades urbanas de las dotaciones por ámbito).

No podemos soslayar en esta sentido la notable política de recalificación urbana y dotaciones públicas desarrollada en las dos últimas décadas, que por variedad, extensión y calidad de las actuaciones, ha tenido un influjo destacado tanto en el centro urbano como en los barrios tradicionales consolidados de la ciudad, elevando sustancialmente su nivel de dotación y servicios públicos y acortando de manera destacada las acusadas diferencias del pasado.

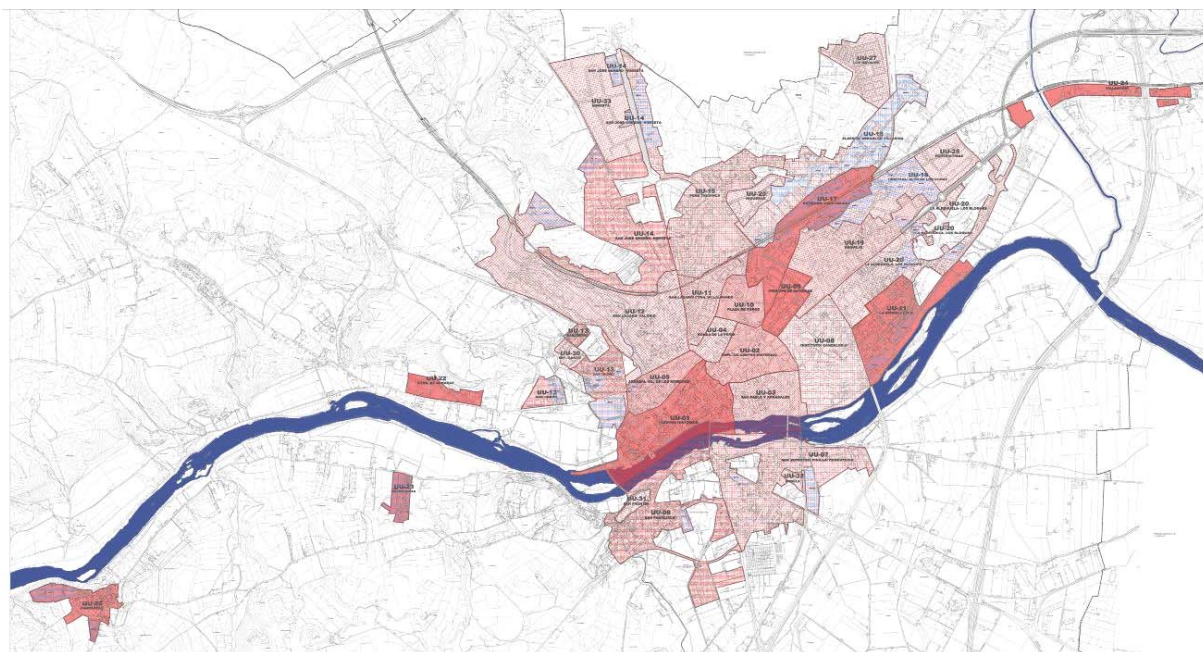


Imagen del Plano de Unidades Urbanas

2.- En suelo urbano no consolidado

La delimitación de Sectores con esta clasificación se ha adecuado a las determinaciones y parámetros establecidos en la Ley Autonómica, en su artículo 36.1, apartados c) y d) y 86 de su Reglamento así como a las correcciones introducidas por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Junta de Castilla y León.

Al objeto de homogeneizar aprovechamientos de conformidad con el desarrollo previsible de suelo en base a la capacidad de crecimiento previsible de la ciudad, se establece en la Normativa una edificabilidad máxima de 1 m²/m² en esta clase de suelo. Dichos aprovechamientos se determinan en el Anexo 1 del Volumen II “Normas Urbanísticas” del presente documento de Revisión.

El aprovechamiento que corresponde a cada una de ellas se ha fijado a partir de las características de cada una de los Sectores, teniendo en cuenta su posición dentro de la estructura urbana, el grado de consolidación del ámbito de la misma, el tamaño del Sector, la tipología propuesta en la ficha de ordenación pormenorizada y los máximos legales establecidos en la reciente Normativa Autonómica.

El aprovechamiento que corresponde a los propietarios se adecua a lo establecido en el artículo 17.2 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y 42.1.b) de su Reglamento.

Como criterio general, la presente Revisión mantiene los aprovechamientos de aquellos sectores que ya se encontraban delimitados en planeamientos anteriores, ajustando ligeramente algunos parámetros, en caso de variaciones sobrevenidas en dichos ámbitos – superficies, cargas de S.G.-, para mantener el aprovechamiento anterior -en uso predominante –característico-, y siempre sujetos a los ajustes sobrevenidos derivados de las exigencias de adaptación al nuevo marco legal. En todo caso los sectores ahora delimitados, tienen asignada una edificabilidad acorde al entorno inmediato y viable en su materialización con las exigencias de sostenibilidad y estándares dotacionales del PGOU.

3.-En suelo urbanizable

De conformidad con lo establecido en los artículos de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León modificados por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Junta de Castilla y León, se define el suelo urbanizable.

Constituyen el **Suelo Urbanizable** los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a los criterios y previsiones de la normativa urbanística y que sean colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, en función de dos consideraciones fundamentales:

- a) El establecimiento de áreas adecuadas al crecimiento de la ciudad en función de los criterios de ordenación definidos en el documento.
- b) Equilibrar los efectos de dicho crecimiento.

En función de dichas determinaciones, y con el cumplimiento estricto de los parámetros legalmente establecidos en la legislación autonómica, se delimitan los sectores de Suelo Urbanizable que a continuación se reseñan, manteniéndose incorporados al planeamiento en situación transitoria, los sectores que se encuentran en tramitación en el momento de la aprobación del presente Plan, sin haber concluido su ejecución con la resolución de todos sus deberes urbanísticos:

SUR	1	SAN LÁZARO
SUR	4	LA ALBERCA
SUR	5	VILLARINA
SUR	6	ARENALES
SUR	8	RODRÍGUEZ DE MIGUEL
SUR	9	CAMINO LOBATA
SUR	10	SAN ISIDRO
SUR	12-A	OLIVARES 1
SUR	12-B	OLIVARES 2
SUR	13	ALTO DE LOS CURAS 1ª FASE
SUR	14	ALTO DE LOS CURAS 2ª FASE
SUR	15	LA ALDEHUELA (PRAU aprobado)
SUR	16	CABAÑALES
SUR	18	PINILLA 2ª FASE
SUR	19	CONVENTO DE S. FRANCISCO
SUR	20	SAN JERÓNIMO
SUR	22	CEMENTERIO
SUR	23	SEPULCRO
SUR	24	CAMINO BLANCA
SUR	25	SAN ROQUE
SUR	27	ALTO DE VALORIO
SUR	28	VILLACLAUDIA
SUR	29	VISTA ALEGRE
SUR	30	LA ALDEHUELA 2
SUR	33	CARRASCAL 1
SUR	34	CARRASCAL 2
SUR	35	VALDERREY
SUR	36	LA COMETA
SUR	37	EL CERROJO
SUR	38	CARRETERA CUBILLOS
SUR	39	LOS LLANOS AMPLIACIÓN I
SUR	40	IFEZA - DIPUTACIÓN
SUR	41	BARRIADA DE ASTURIAS
SUR	42	LAGAR BLANCO
SUR	43	
SUR	44	
SUR	45	
SUR	46	
SUR	47	
SUR	48	
SUR	49A	
SUR	49B	
SUR	51	
SUR	52	
SUR	53	
SUR	54	
SUR	55	
SUR	56	
SUR	57	
SUR	58	
SUR	59	
SUR	60	
SUR	61	
SUR	62	
SUR	63	

En color morado, en la tabla, parecen aquellos de uso productivo.

De estos 55 sectores de suelo urbanizable, 21 fueron determinados por el planeamiento anterior y 9 delimitados con posterioridad, 6 fueron incorporados en la Aprobación Inicial de esta Revisión, y 19 en el Documento para Segunda Aprobación.

Después del segundo proceso de participación pública, y atendiendo alegaciones particulares, se determinó la eliminación de un sector, afectado por el nuevo trazado del canal de riego San Frontis (sector 56); la división en dos de uno de los sectores propuestos (el 49) y la incorporación de otros tres, uno en la carretera a Fermoselle (nuevo sur 56), otro al sur del equipamiento reservado a Tanatorio (sur 61), y otro entre el ferrocarril Plasencia Astorga (sur 62) y la carretera de entrada a Zamora N630.

La clasificación de suelo urbanizable a tenido como objetivo principal, en la mayoría de los casos, delimitar las bolsas de suelo no urbanizadas existentes en los bordes de la ciudad -- clasificadas como suelos urbanizables no delimitados por el planeamiento anterior--, como ya se ha manifestado, completando el entramado urbano actual para facilitar e impulsar el desarrollo de estas zonas, dotando así mismo a la ciudad de una estructura coherente y racional. Los límites de estos nuevos sectores se apoyan en los límites de la ciudad consolidada o en ejecución, cumpliendo así con el principal requisito marcado por la legislación urbanística vigente para este tipo de suelo, tras la modificación del Reglamento de Urbanismo mediante Decreto 45/2009 de 9 de julio, y en su delimitación se ha actuado dentro del más absoluto respeto a la normativa urbanística de aplicación, teniéndose en cuenta fundamentalmente criterios de oportunidad y estrategia urbanística, tratando de racionalizar y consolidar el tejido urbano existente, garantizando la continuidad y fomentando en su extensión planificada la generación de estructura urbana, especialmente viales y sistemas articulados de espacios libres públicos.

Estos sectores se sitúan en:

- A) Al norte de Zamora, se completa entre la Ctra. de Roales y el ferrocarril Plasencia – Astorga, la extensión del sistema urbano, con 4 sectores urbanizables, Estos sectores, que rellenan espacios sin valores, entre suelos ya sectorizados o en desarrollo urbanizable, localizan una amplia reserva de Espacio Libre Público, como “colchón” verde en el límite del término municipal con Valcabado, estructurando con nuevas alternativas de conexión viaria estructurante.
- B) Al sur de la ciudad se define una ronda periurbana, a partir del nudo de la Ronda Este – Ctra. de Salamanca, como límite externo del suelo urbanizable delimitado en tres sectores hasta la Vía de la Plata y tres más hasta el Teso arqueológico, ámbitos residenciales de media-baja densidad. En el promontorio del Teso se delimita un ámbito urbanizable sujeto al desarrollo de un Plan Especial de Protección -02, para la ordenación de un espacio afectado por un yacimiento arqueológico y muy complejo – topografía y usos y construcciones dispersos -.
- C) Hacia el oeste, al sur de la Ctra. de Carrascal, hasta el arroyo de “La Casita” y su entorno de protección, se extienden tres nuevos sectores residenciales de baja densidad, que envuelven el enclave de suelo urbano pre-existente. Estos sectores se apoyan en la prolongación de la ronda sur, que asumen como SG viario interno, por tramos hasta su enlace con la Ctra. de Carrascal, condicionados a su desarrollo secuenciado desde el suelo urbano, mediante la imposición de la ejecución de las infraestructuras.
- D) Dos sectores al este de la ciudad, Sector 29 "Vista Alegre" y el Sector 30 "Aldehuela 2", en el frente urbano de la finca de Diputación, con destino dotacional privado, son los suelos urbanizables que cierran el perímetro de la ciudad
- E) Otros dos sectores en el Barrio – núcleo urbano- de Carrascal, Sector 33 "Carrascal-1" y Sector 34 "Carrascal-2", con los que se pretende dinamizar con su desarrollo el citado asentamiento urbano tradicional y conseguir espacios de suelo para equipamiento comunitario.

En aplicación de los artículos 36.1 y 39.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 86 de su Reglamento, se establece la determinación de aprovechamientos –mediante índices de edificabilidad máxima- a cada sector dentro de los márgenes legalmente admitidos, en la forma prevenida por dichos artículos y con el estricto respeto de los niveles máximos de aprovechamiento legalmente establecidos.

Como se ha optado también para el suelo urbano no consolidado, en el suelo urbanizable se definen los parámetros de la ordenación general, a nivel planimétrico en las colecciones de Planos O-02 relativos a la “Estructura Urbana” y O-03 “Ordenación Detallada” (para el Suelo Urbano y Urbanizable) y el resto de sus parámetros en el Anexo 2 del Volumen II, sector por sector.

La edificabilidad y densidades máximas y mínimas de viviendas, se definen en la ficha correspondiente a cada sector, expresándose en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo en función del uso característico, y en número de viviendas por Hectárea respectivamente.

Las condiciones de ordenación de detalle habrán de definirse en el preceptivo Plan Parcial. También en las fichas se define para cada sector los usos compatibles predominantes y los prohibidos, así como los índices reglamentarios de variedad de uso y variedad tipológica, así como los de integración social, reserva de viviendas con algún régimen de protección pública.

Las fichas correspondientes señalan la edificabilidad máxima asignada a cada sector, el aprovechamiento total del área en metros cuadrados construibles del uso característico, y el suelo de sistemas generales asignado, identificando su localización y, en su caso, la porción del mismo en porcentaje y en metros cuadrados de suelo.

Los Sistemas Generales asignados al Suelo Urbanizable han sido definidos, en cuanto a sus parámetros, en los planos de las series 1, 2 y 3 y en las tablas anexas a esta Memoria.

En las fichas y tablas resumen se incluyen los Sistemas Generales asignados a cada sector, diferenciando aquellos internos al ámbito de los sectores –asignación directa-, de aquellos externos.

CAPÍTULO 4º.- SITUACIONES TRANSITORIAS y PLANEAMIENTO PREVIO

Existen situaciones de transitoriedad que afectan a sectores de suelo no consolidado y urbanizable previsto para su desarrollo por planeamientos generales previos y que habiéndose iniciado su ordenación pormenorizada o incluso su edificación, mantiene aún fases pendientes de urbanización y/o solares sin edificar. Con objeto de no provocar situaciones de dificultad en cuanto a la aplicación del Plan General sobre solares y alteraciones de derechos arbitrarias, los criterios de la Revisión son los siguientes:

-Los sectores definidos por el Instrumento de Ordenación general anterior como Sectores de Suelo Urbanizable o como Unidades de Actuación –suelo urbano no consolidado-, que han iniciado su gestión mediante la tramitación del correspondiente Instrumento de Ordenación detallada o incluso con el inicio de la actividad edificatoria, y que no hayan extinguido conforme a la legislación urbanística sus deberes de cesión y urbanización completos, se mantendrán como tales sectores de actuación integrada. Se incluyen plazos máximos de vigencia para las determinaciones del instrumento de O. Detallada aprobado.

-Cada sector en tramitación se mantiene con su ficha correspondiente, especificando en el apartado de gestión su estado de tramitación (instrumentos de planeamiento y gestión), y tendrá asignado un uso, aprovechamiento y ordenanza de edificación en tipología predominante igual al que le estableció el Instrumento de planeamiento general que lo definió o en su caso el Planeamiento de Desarrollo que estableció su Ordenación Detallada, ajustando a las exigencias reglamentarias las cesiones y deberes urbanísticos.

-Para aquellos sectores desarrollados que han extinguido sus deberes de cesión y tienen recepcionadas las cesiones formalmente, este PGOU los incorpora al suelo urbano consolidado, asumiendo todas las determinaciones de ordenación detallada que fijaron el instrumento de planeamiento de desarrollo y su proyecto de actuación, así como las condiciones de urbanización que estableció el proyecto de urbanización aprobado definitivamente. También para el caso del Plan Especial Comercial, desarrollado.

En la tabla se enumeran los ámbitos de ordenación cuyas condiciones de ordenación detallada se asumen completamente por haber sido desarrollados, incorporándose como Suelo Urbano Consolidado:

PGOU 1986	PGOU 2001	NOMBRE
H5G	SUR 11	PP ESPÍRITU SANTO
	SUR 17	PP PINILLA 1ª FASE
	SUR 3	PP AMPLIACIÓN HINIESTA
	SUR 7	PP HIGUERAS
	SUR 21	PP SAN FRONTIS
	SUR 26	PP LOS NAVAJOS
SECTOR Nº 8		PP LA HINIESTA
SECTOR Nº 13		PP VALDERADUEY
SECTOR Nº 1		PP VILLALOBOS
SECTOR Nº 3		PP TRASCASTILLO ESTE
		PP1
		PP2
SECTOR Nº 9		PP LOS LLANOS
SECTOR Nº 21		BENEDICTINAS
	UA N16	ED CAMINO LOBATA - HINIESTA
	UA E5	ED CAMINO LLAMAS C. ELÉCTRICA
	UA E7	ED ALTO DE LA AVENIDA 1
	UA E14	ED TORDESILLAS POTABILIZADORA
	UA E17	ED TRÁNSITO
J3A		ED CTRA. VILLAPANDO
HBA		ED REY DON SANCHO
	UA J8F	ED SALAMANCA
	PE	PE EROSKI

TÍTULO IV. SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1º.- CLASES DE SISTEMAS.

Los sistemas generales constituyen los elementos básicos en cuanto al correcto funcionamiento de la ciudad y a la consecución de una calidad de vida aceptable. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, RUCyL, define a los Sistemas Generales como el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

Se considera y califica en esta Revisión como suelo de Sistemas Generales el correspondiente al sistema viario de primer orden (sistema de vías públicas), a los servicios urbanos, a los equipamientos de escala urbana y a los grandes sistemas de espacios libres (art, 83.1 RUCyL).

Esta Revisión pone énfasis en clarificar en la propuesta de ordenación las Dotaciones del Sistema General respecto de los Sistemas Locales y busca ampliar el nivel de dotación y cualificación, dotando de sentido la estructura general del sistema urbano y urbanizable proyectada, a partir de la extensión de los Sistemas Generales ya existentes o previstos.

El resumen de los sistemas Generales que el Plan General clasifica como tales se relaciona en las tablas adjuntas en los Anexos de esta Memoria.

CAPÍTULO 2º.- SISTEMAS GENERALES DE NUEVA CREACIÓN:

El Planeamiento como instrumento de reflexión y diseño de los rasgos básicos de la futura ciudad, tiene la obligación de ofrecer soluciones a las necesidades de equipamientos, dotaciones y espacios libres necesarios tanto para el tejido existente como para los crecimientos proyectados. La definición de los Sistemas Generales de nueva creación y su extensión articulada es una de las decisiones estructurantes que subraya como objetivo la presente Revisión del Plan General.

El Plan prevé acciones estructurantes de dos niveles:

- La referida a la compleción del sistema viario principal, que será considerada en los sectores ya existentes como sistema local estructurante y, por lo tanto, asignada a dichos Sectores en los que se incluye para su consecución mediante cesión.
- La obtención y creación de nuevos grandes parques que, por su carácter estructurante a escala de la ciudad, se consideran como Sistemas Generales.

Con ese criterio el Plan General define los siguientes Sistemas Generales de nueva creación, conforme detallan las tablas y planos específicos, con una nueva nomenclatura:

En lo que respecta a **Sistema de Espacios libres** los nuevos sistemas generales son:

- Ampliación de Valorio -Parque Norte Alviar -Parque Campo de la verdad/ Valderrey
- Ampliación del parque del Duero -Parque de las Pallas -Parque de San Francisco

Sistema General de comunicaciones –SG VP-, las nuevas propuestas son:

Respecto a mejoras en el viario exterior:

- Circunvalación Nacional-630 -Circunvalación enlace con Autovía del Duero (A-11)
- Nuevos puentes sobre el río Duero
- Nuevas rondas periurbanas norte y sur – oeste
- Conexiones y viales estructurantes del ámbito P. Regional Zamor@ - Duero

Sistema General de Equipamiento Comunitario –SG EQ-:

- Nuevo Centro Cultural "Antiguo Matadero" -Museo Baltasar Lobo -Ampliación de Campus Universitario -Antigua Universidad Laboral y Ampliación -Ampliación Cementerio "San Atilano" y Tanatorio -Nueva Área Deportiva Norte -Ampliación del Área Deportiva Sur (Estadio Municipal) -Zona de Servicios Urbanos Sur -Nuevo Centro Penitenciario, Centro de Rotura de Carga – La Hiniesta-. Centros Integrados de equipamiento –norte, oeste, sur-, Ampliación del área deportiva de Valorio –Ctra. de Alcañices-, Centros de interpretación: arqueológico del Teso y de la Calzada de la Plata, Equipamiento Educativo hacia Carrascal –Ronda sur / oeste-.

Sistema General de Espacios Libres Públicos –SG ELP-:

Se propone la creación de nueve Parques Urbanos que completen los existentes y se articulen con ellos, en las cuatro direcciones de crecimiento, a la vez que introducen una lógica nueva en los desarrollos urbanísticos:

1. Parque Norte, en las laderas de La Alberca, Arenales, La Villarina, extendiéndose hacia el Sur. + parque de borde –junto al término de Valcabado-.
2. Parque Sur, en el entorno del ex -convento de franciscanos, hoy Centro Hispano-luso. + Vía de la Plata, con extensión por el corredor del canal de San Frontis hasta la ribera del Duero.
3. Parque Oeste, en el Campo de la Verdad, ligado al desarrollo del parque lineal del arroyo Valderrey (extensión de Valorio) + parque del Teso arqueológico (bordeando un PE de Protección delimitado).
4. Parque Este, vinculado al desarrollo futuro del Plan Regional Zamor@-Duero, como corazón del mismo + parque lineal del Valderaduey – La Aldehuela...

Sistemas generales de Servicios Urbanos –SG SU-:

Sobre los existentes conceptualizados de este modo se proponen la Ampliación de la EDAR, en suelo rústico, junto a las actuales instalaciones y la ampliación de la ETAP. También las Infraestructuras estructurales de servicios básicos que se definan en el ámbito P.R. Zamor@ - Duero.

CAPÍTULO 3º.- LA OBTENCIÓN DE LOS NUEVOS SISTEMAS GENERALES

En las nuevas previsiones del Plan se incluyen las siguientes acciones de configuración de Sistemas Generales:

- La compleción del sistema viario principal y estructurante.
- La creación de nuevos parques urbanos que configuren el sistema de espacios verdes.
- La creación de nuevos equipamientos urbanos.
- La reserva para la ampliación o la futura implantación de algunos Servicios Urbanos

El interés de la determinación del suelo de los Sistemas Generales necesarios de futuro desarrollo, se centra en la asignación de estos a cada clase de suelo con objeto de delimitar el modo de obtención de los mismos, bien por adscripción directa –caso de los S.G. internos a los sectores- , bien de forma indirecta, estableciendo un “reparto” entre los sectores, por conjuntos temáticos y según criterios de proporcionalidad y relación funcional –caso de los S.G. externos-.

El nuevo sistema viario principal deberá ser asumido por los Sectores en los que se incluya como interior, ya que su función de estructuración de la ciudad se articula a una doble escala: conexión barrio/resto de la ciudad, y estructura de conexión entre las diferentes partes de la misma. Por lo tanto, considerando la función de conexión con el resto de la ciudad como prioritaria -sin olvidar la segunda- y fundamental en la estructura y funcionamiento del Sector; se justifica su asignación directa, como carga en cuanto cesión del suelo, a la actuación para el desarrollo del sector.

En los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, los S.G. asignados son internos y de viario, considerados como parte de la estructura vial básica y estructurante y no incrementando las cargas con S.G. externos.

Algunos tramos de determinados S.G. de viario estructurante se han clasificado como externos, en suelo rústico. Pasarán a formar un conjunto de reparto que se asignará, por zonas –vinculación funcional-, a los sectores urbanizables próximos. El Plan General establece en Suelo Rústico casos singulares de Sistemas Generales de Equipamientos, como la reserva para la ubicación del nuevo Centro Penitenciario, en suelo rústico común.

La asignación de este Sistema General -- Centro Penitenciario-- queda fuera de las determinaciones del PGOU, siendo asumido por la Administración Estatal, promotora de la inversión de dicho Equipamiento-, que definirá su propia fórmula y condiciones de actuación para la consecución del suelo –Expropiación-, en base al interés público evidente del destino dotacional.

En el ámbito del Plan Regional Zamor@ - Duero aprobado, se definen unos Sistemas Generales –a precisar mediante un Plan – Proyecto integral específico-, cuya consecución determina como carga propia y autónoma el P. Regional, entre sus sectores comprendidos de actuación.

Se ha definido un criterio básico de asignación que diferencie los SS.GG. internos, incluidos en los sectores de desarrollo tanto en suelo urbano como urbanizable, de los SS.GG. externos, que bien por su situación, dimensión o características, han sido considerados de forma global, definiendo “paquetes” parciales luego asignadas de forma específica a cada sector.

La adscripción de los SS.GG. externos se hace a los sectores de suelo urbanizable, repartiéndolos en función del aprovechamiento de todo el suelo urbanizable –homogeneizado. El criterio de asignación de los SS.GG. concretos (Viario, ELP, S. Urbanos y Equipamientos), se hace por proximidad, en base a la supuesta relación funcional.

A fin de garantizar la proporcionalidad y equidad en la asignación cuantitativa de los Sistemas Generales a los Sectores de Suelo Urbanizable se han tenido en consideración tanto los aprovechamientos y cargas de los ámbitos de planeamiento, como su situación urbana y relación con las dotaciones previstas. También se considera la diferencia entre sectores con sus instrumentos de desarrollo y actuación aprobados y aquellos no tramitados, entre los pre-existentes a la Revisión y los creados ex novo por ésta.

La asignación de los sistemas generales se realiza de modo equitativo, evaluando el cumplimiento del estándar propuesto mediante la asignación de SSGG internos y repartiendo de manera proporcional al aprovechamiento los SSGG externos entre los sectores cuyo ratio SSGG. internos/aprovechamiento no alcanza el ratio global establecido.

Estos criterios homogeneizados de reparto inicial, se matizan particularizadamente:

- excluyendo aquellos sectores delimitados por el planeamiento anterior que actualmente están en proceso de desarrollo. Estos sectores tienen ya asignados SG, externos o internos, concretados por los instrumentos de O. Detallada aprobados.
- para aquellos sectores delimitados por el planeamiento anterior sin carga de SG (SUR 4,5,6,10,20,22,23,24,25 y 30). Para estos sectores se ha asignado una cuantía de SG EQ y ELP que deberán ser localizados por el instrumento que defina la ordenación detallada, dentro de cada sector. Estos SG se han calculado sobre los mínimos legales exigidos de 5 m² en EQ y 5 m² en ELP por cada habitante, referidos al número de habitantes total estimado en cada sector considerando el máximo de densidad permitido y un ratio de 2,5 habitantes vivienda.
- en aquellos sectores para los que se propone una cuantía de SG interno, superior a la que le correspondería en el reparto global proporcional. Para estos casos se procede a reajustar de nuevo el cálculo para repartir equitativamente todos los SS.GG. externos, entre los sectores sin carga de SG interno o cuya carga no alcanza a la que le corresponde por ratio de aprovechamiento.

Esta asignación sirve para evaluar y establecer proporcionalmente –al aprovechamiento- la cantidad de S.G. adscritos a los sectores de desarrollo, compensando estas cargas con los S.G. asignados directamente, bien por ser internos, bien externos asignados individualmente de forma directa –relación funcional inmediata-. Este documento ha definido un sistema de adscripción directa de los SG externos, divididos en partes que, de forma individualizada se asigna a distintos sectores de suelo urbanizable. Mediante esta lógica, el Ayuntamiento podrá ir “obteniendo” los suelos de los SS.GG. calificados como externos de forma secuenciada o inmediata si fuera el caso.

En tablas adjuntas se incluyen todos los Sistemas Generales, existentes y propuestos en cada clase, con su propuesta de asignación -en suelo- a los diferentes sectores.

En todo caso los criterios básicos de asignación de los S.G. a sectores de desarrollo se basan en la equidad –proporcionalidad al aprovechamiento-, la proximidad –relación funcional con el sector- y la continuidad y articulación de los propios S.G. según el diseño global de Ordenación.

Desde el instrumento de actuación se establecerán los acuerdos y compensaciones para la total equidistribución, incluyendo los suelos de los Sistemas Generales externos asignados al sector y sus valoraciones, de forma que coincida el aprovechamiento lucrativo de los propietarios de SS. GG. Externos imputados a cada sector con el aprovechamiento de los propietarios de suelo incluidos en el sector.

En caso de variaciones dimensionales demostrables entre las reflejadas en las fichas y la realidad del sector, la variación de los SS.GG. asignados será proporcional a dicha variación, positiva o negativa.

La asignación a cada Sector de SSGG de Espacios Libres, Equipamientos y/o Servicios Urbanos, tanto internos como externos, se refiere exclusivamente a la obtención del suelo destinado a los usos públicos correspondiente, corriendo en cada caso la ejecución de los mismos a cargo de las administraciones competentes. En el caso de aquellos nuevos viales propuestos por la Revisión y calificados como Sistemas Generales de Vías Públicas, corresponderán a cada sector los costes de obtención del suelo y ejecución completa de la urbanización, incluidas las redes de infraestructuras asociadas, cuando estos se definan como Sistemas Generales de Vías Públicas internos al sector, cargándose únicamente la obtención del suelo cuando estos sean externos al mismo.

Entre las propuestas estructurantes de este PGOU supone un argumento esencial en el proyecto urbanístico a completar, acabar de articular un sistema de espacios libres y zonas de parques, Riberas del Duero, Valderrey y Valderaduey, Valorio, Vía de la Plata y canal de San Frontis, San Francisco...-, con la posibilidad de extensiones hacia otros espacios naturales del territorio entorno, funcionando como “esqueleto verde” entre las distintas zonas del municipio.

La valoración de los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas se hará conforme a lo dispuesto para su obtención, en la Legislación Estatal y Autonómica.

Se establece un plazo máximo genérico para la obtención de todos los Sistemas Generales de ocho años.

La cantidad total de Sistemas Generales existentes, y los previstos en los suelos clasificados como de desarrollo o transformación urbana, suponen una cuantía global muy importante para el rango del municipio y permiten también justificar el cumplimiento holgado de los estándares legales, tanto para la situación actual, como para la totalidad del suelo de crecimiento proyectado, según detalla el siguiente capítulo.

Si a estas magnitudes de SS.GG. sumamos las previsiones de Sistemas Locales, existentes y propuestos, obtenemos unas cuantías de dotaciones en Equipamientos y Espacios Libres Públicos notablemente elevadas, que permiten prever, justificadamente, un horizonte de acusada mejora dotacional global del sistema urbano de Zamora, vinculada a los nuevos desarrollos planificados, sobre una situación cuantitativamente ya positiva.

CAPÍTULO 4º.- CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES

El esfuerzo asignado en su mayor parte al suelo urbanizable, en la compleción de un gran sistema de espacios libres, así como de Equipamientos, garantiza el cumplimiento de forma holgada del estándar mínimo de 5 m²/habitante, definido como determinación del Plan General en el artículo 83.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

RESUMEN SG ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
OBTENIDO	64,17%	1208263,00
PROPUESTO	35,83%	674755,92
TOTAL SG ELP	100,00%	1883018,92

RESUMEN SG EQUIPAMIENTOS		
OBTENIDO	54,10%	717.431,00
PROPUESTO	45,90%	608.781,94
TOTAL SG EQ	100,00%	1.326.212,94

Así, la propuesta de desarrollo urbanístico que incluye esta Revisión, considerando que en el suelo urbano consolidado no se establecen determinaciones normativas que generen incrementos de edificabilidad respecto a la situación actual (el número de solares pendientes de edificar es bajo y se compensa holgadamente con las reducciones por calificación normativa y por los edificios fuera de ordenación), es la que suponen los sectores en el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable.

Traduciendo las cifras de edificabilidad residencial y las densidades máximas de viviendas posibles en los sectores de desarrollo, obtenemos unas cuantías de viviendas que con la estimación estándar de 2,5 habitantes / vivienda, nos permite una aproximación –generosa- al horizonte máximo de población posible en el municipio.

Sobre esta proyección demográfica hemos calculado las demandas potenciales para el ciclo del agua –capítulo siguiente de esta memoria- y la presente evaluación de la dotación de Sistemas Generales previstos, incluyendo los proyectados y los existentes, en función de la propuesta de ordenación, obteniendo así el estándar por habitante.

PGOU 2010

1.- Cálculo de la población de Zamora (2009)

Población existente: Aprox.		66.293 hab
Población prevista en nuevos sectores:		
Sectores SUR	Total máx:	34.172 vivs
	Estimación:	2,5 habs/ viv
	Habitantes:	85.430 hab
Sectores SUNC	Total máx:	5.884 vivs
	Estimación:	2,5 habs/ viv
	Total:	14.710 hab
Total habitantes (previstos):		100.140 habs
TOTAL HABITANTES (EXISTENTES Y PREVISTOS):		166.433 habs

2.- Cálculo de la ratio de SG de ELP y EQ por habitante:

Superficie SG Espacios Libres Públicos:	1.883.018,92 m ²
Ratio SG ELP	11,31 m²/ hab

Superficie SG Equipamientos:	1.326.212,94 m ²
Ratio SG EQ	7,97 m²/ hab

Se determinan los parámetros y estándares, proponiendo una cantidad de SS.GG. entre los existentes y los previstos que supera ampliamente el estándar mínimo legal de 5 m²/hab., tanto de Equipamientos, como de Espacios Libres Públicos, para una población horizonte de desarrollo calculada sin ponderaciones ni programación en el tiempo.

El Cuadro Resumen de S.G. muestra unas superficies de propuesta, que suponen un ratio de 7,97 m²/habitante de Equipamientos y de 11,31 m²/habitante de Espacios Libres Públicos, cifras que sobrepasan notablemente la exigencia legal.

Los criterios de asignación y adscripción de los SS.GG. plantean con realismo y flexibilidad una propuesta viable para el municipio, definiendo unos criterios generales como pauta para el Ayuntamiento, que compensen la obtención de los suelos mediante cesiones vinculadas directamente a los desarrollo urbanos, bajo lógicas regladas de equidistribución.

CAPÍTULO 5º.- EL CICLO DEL AGUA Y LAS EXPECTATIVAS DE DESARROLLO PLANIFICADAS

A) EXPECTATIVAS EN LA DEMANDA DE AGUA

El Plan General de Ordenación Urbana de Zamora introduce unas previsiones de desarrollo urbanístico derivadas de la revisión realizada en la ordenación del suelo. De este modo se prevé un rango de crecimiento residencial, especialmente por los suelos urbanizables, las cuales, a efectos de estimar la demanda potencial de las necesidades de agua son las siguientes;

CLASE DE SUELO	Nº MÁX DE VIVIENDAS A DESARROLLAR	Nº MIN DE VIVIENDAS A DESARROLLAR
URBANIZABLE	34.172 viv	19.774 viv
URBANO NO CONSOLIDADO	5.884 viv	2.735 viv

Aplicando un ratio de 2,5 habitantes por vivienda se puede estimar el número de habitantes máximos potenciales del municipio, en una proyección sin ponderaciones, los cuales demandaran agua bajo una dotación de 300 litros por habitante y día, valor de referencia empleado en ciudades menores de 250.000 habitantes.

CLASE DE SUELO	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	Nº MAXIMO DE HABITANTES	DOTACIÓN	NECESIDADES DE AGUA (m ³ /día)
URBANIZABLE	34.172 viv	85.430 hab	300 l/hab.día	25.629 m ³ /día
URBANO NO CONSOLIDADO	5.884 viv	14.710 hab	300 l/hab.día	4.413 m ³ /día
Necesidades previstas en el desarrollo urbanístico				30.042 m³/día

Necesidades actuales –año 2008-	24.600 m ³ /día
Estimación nuevas necesidades futuras potenciales	54.642 m ³ /día

El valor estimado de 30.042 m³/día se refiere a la demanda de agua que generaría la población futura -100.140 hab.- en caso de desarrollarse urbanísticamente la ciudad bajo los parámetros máximos posibles, de forma que la suma total de las necesidades de agua en un futuro serían las estimadas anteriormente más las necesidades actuales, valoradas en 24.600 m³/día.

La conclusión derivada de esta previsión es que, ante el posible crecimiento residencial e industrial de la ciudad, las infraestructuras de abastecimiento actuales – ETAP, depósitos y red de distribución- quedarían condicionadas y no podrían garantizar el abastecimiento de agua a toda la población, pues se precisaría de un nuevo depósito de igual capacidad que el existente y una nueva ETAP o una ampliación de la misma en un porcentaje del 60 % de su capacidad de tratamiento actual.

Es por esto que los futuros desarrollos urbanísticos deberán asumir la necesidad de realizar estudios precisos de demandas de consumo de agua y ejecutar en su caso nuevas infraestructuras de abastecimiento en caso de así considerarse necesarias, según los índices de garantías de cantidad y calidad que establece la legislación vigente.

B) EXPECTATIVAS EN MATERIA DE DEPURACIÓN DE AGUA

En la elaboración de Proyectos de Infraestructuras de saneamiento se considera que en ciudades pequeñas se vierte a la red de alcantarillado entre un 80 y un 85 por ciento del caudal de abastecimiento demandado. Bajo este ratio se puede estimar el volumen de aguas residuales generadas de forma potencial en función del volumen de agua demandado en el desarrollo urbanístico, esto es:

Necesidades previstas en el desarrollo urbanístico:

$$30.042 \text{ m}^3/\text{día} \times 0,85 = 25.536 \text{ m}^3/\text{día}$$

Volumen depurado actualmente -2008-:

$$20.910 \text{ m}^3/\text{día}$$

Necesidades futuras totales:

$$46.446 \text{ m}^3/\text{día}$$

Las cifras estimadas corresponden, al igual que en el caso del abastecimiento, a los valores máximos predecibles en el supuesto de que el desarrollo urbanístico que prevé la revisión del Plan General se lleve a cabo bajo los parámetros máximos legales permitidos en dicho proceso, es decir, como horizonte máximo de desarrollo futuro.

Esto implica que las actuales infraestructuras de saneamiento de que dispone la ciudad – red de alcantarillado, colectores generales y EDAR- resultarían insuficientes en caso de no ampliarse convenientemente en relación a su demanda.

En este sentido la Estación Depuradora actual está diseñada para tratar un volumen de agua residual de 29.000 m³/día, por lo que a la vista de los datos expuestos en este punto sería necesaria una nueva EDAR de igual capacidad de tratamiento que la actual o bien la ampliación de las instalaciones existentes en una proporción del 60%, con lo que casi se duplicarían las líneas de tratamiento de la planta depuradora actual.

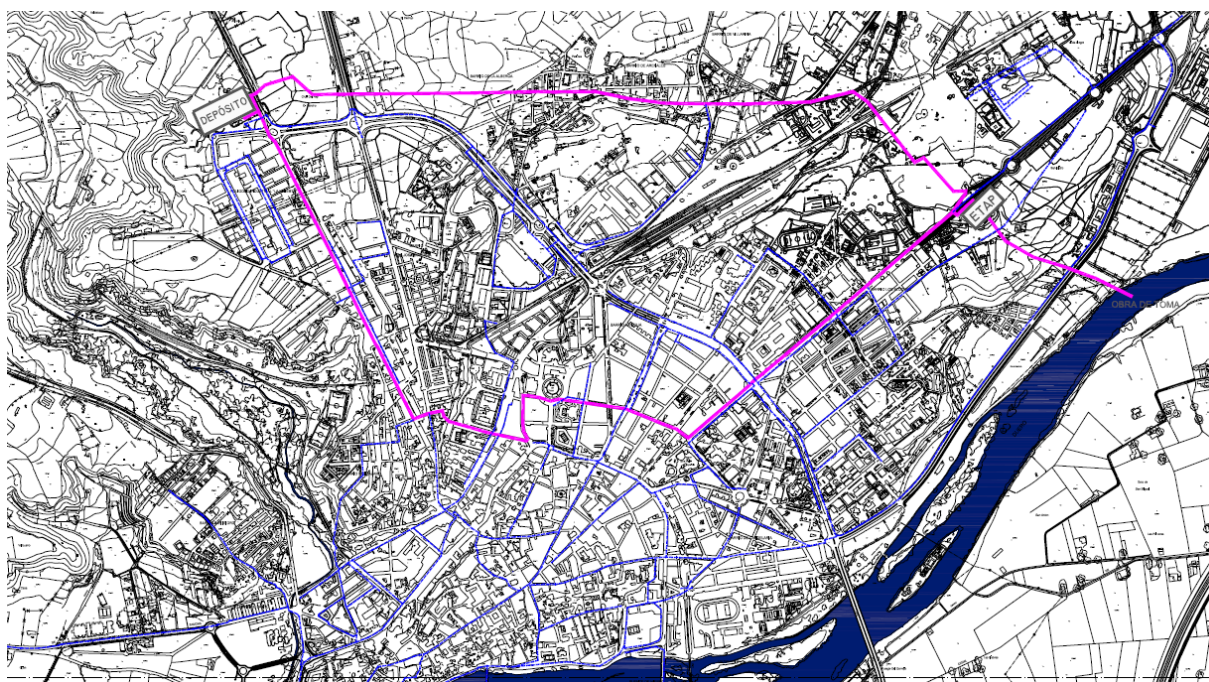
El progresivo desarrollo urbanístico, previsiblemente paulatino y zonalmente heterogéneo, irá determinando las necesidades secuenciadas de ampliación o refuerzo modulado de las infraestructuras de saneamiento y depuración.

CAPÍTULO 6º.- DOCUMENTACIÓN DEL PGOU

Este documento contiene sus capítulos de actualización de la Información y análisis en el documento de la Memoria Informativa, a la que ilustran los Planos de Información.

Los planos de Información plasman la ordenación del planeamiento anterior, y su grado de desarrollo actual, con dos planos resumen del estudio del Paisaje que muestran la estructura y componentes del mismo y su organización en unidades y elementos configuradores, resumen del diagnóstico del medio físico y base de la propuesta de ordenación de los usos en el término.

Se incluyen además planos temáticos de las infraestructuras básicas actuales en el sistema urbano del municipio, de escala 1/5000.



Ventana: Plano de Abastecimiento

Los planos de Ordenación que desarrollan la propuesta de ordenación urbanística, diferencia las Determinaciones de Ordenación General y de Ordenación Detallada, utilizando diferentes escalas cartográficas y códigos de definición. En el presente PGOU se ha desglosado en 4 hojas de escala 1/10000 la ordenación del Término, cuyo plano general muestra la imagen adjunta, y en 40 hojas la ordenación detallada del sistema urbano. Se incluyen planos específicos de catalogación –arqueológica y arquitectónica, en diferentes escalas- y una plano de acciones estructurantes y propuestas estratégicas, que resume las principales actuaciones en el sistema de dotaciones, red de espacios libres públicos y recorridos, subrayando la extensión periurbana de las zonas y corredores verdes, los circuitos de sendas y carril bici –indicativos- y el sistema de equipamientos.

Entre los planos de Ordenación se ha incluido asimismo el de delimitación de las Unidades Urbanas en Suelo Urbano.

También constituyen la documentación del PGOU, presentados en tomos independientes, las Memorias, Informativa y la presente Vinculante; la Normativa Urbanística; los Catálogos, Arqueológico y Arquitectónico; las Fichas de sectores; el Estudio Económico y el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

LISTADO DE DOCUMENTOS Y PLANOS

DOCUMENTOS

Memoria Informativa
Memoria Vinculante
Normativa
Estudio Económico
Fichas Suelo Urbano
Fichas Sectores en Suelo Urbanizable y Planes Especiales.
Catálogo Arqueológico
Catálogo Arquitectónico

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 Planeamiento vigente en el término municipal - 1/25.000. 1 hoja
- I.2 Planeamiento vigente en el núcleo urbano - 1/10.000. 1 hoja
- I.3 Planeamiento vigente: Grado de desarrollo - 1/10.000. 1 hoja
- I.4 Territorio Municipal. Estructura y componentes del paisaje - 1/25.000. 1 hoja
- I.5 Territorio Municipal. Paisaje, comunidades vegetales y medio rural - 1/25.000. 1 hoja
- I.6 Vías pecuarias en el núcleo urbano y entorno - 1/20.000. 1 hoja

PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS

- R.1 Infraestructuras. Red Eléctrica - 1/5.000. 2 hojas
- R.2 Infraestructuras. Red de Abastecimiento - 1/5.000. 2 hojas
- R.3 Infraestructuras. Red de Saneamiento y Depuración - 1/5.000. 2 hojas
- R.4 Infraestructuras. Red de Gas - 1/5.000 - 2 hojas

PLANOS DE ORDENACIÓN

- E Estructura Urbana - 1/10.000 - 1 hoja
- O.1 Clasificación del Suelo en el Término Municipal - 1/25.000 y 1/10.000. 5 hojas
- O.2 Ordenación General. Instrumentos de Gestión y Sistemas Generales - 1/5.000. 2 hojas
- O.3 Ordenación Detallada - 1/1.000. 40 hojas y Plano Guía
- O.4 Unidades Urbanas - 1/10.000. 1 hoja
- C.1 Catálogo Arqueológico. Yacimientos en el Término Municipal - 1/10.000. 1 hoja
- C.2 Catálogo Arquitectónico. Elementos protegidos en el Núcleo Urbano - 1/2.500. 3 hojas
- C.3 Catálogo Arquitectónico. Elementos protegidos en el Término Municipal - 1/15.000. 1 hoja
- P.1 Acciones estructurantes y Actuaciones Estratégicas en el Sistema Urbano - 1/10.000. 1 hoja

ANEXOS

1.- LAS CIFRAS DEL PLAN: TABLAS RESUMEN

CLASES DE SUELO		
TERMINO MUNICIPAL	SUPF. (ha)	SUPF. (m ²)
SR-PN 1	795,05	7.950.450,34
SR-PN 2	5.290,94	52.909.412,07
SR-PN 3	55,25	552.455,38
SR-PE	1.344,89	13.448.896,45
SR-PA	2.238,17	22.381.728,25
SR-PI	349,67	3.496.660,24
SR-PC A	56,49	564877,03
SUELO RÚSTICO PROTEGIDO	10.130,45	101.304.479,76
SR-C	2.406,21	24.062.135,06
TOTAL S. RÚSTICO	12.536,66	125.366.614,82
SR-PC B -superpuesto a otros SR protegidos-	36,21	362.052,00
SR-PC (A+B) total	92,69	926.929,03
SUC	978,00	9.780.008,08
SUNC	121,45	1.214.455,00
TOTAL SU	1.099,45	10.994.463,08
SUR	856,61	8.566.113,55
SUR PEP TESO ARQUEOLOGICO	12,13	121.250,00
SUR PR ZAMOR@ (Excluyendo SUR 15 y SUR 40)	179,08	1.790.770,00
SG EXTERNOS SUR	40,61	406.147,55
TOTAL SUR	1.088,43	10.884.281,10
TOTAL	14.724,54	147.245.359,00

2.- UNIDADES URBANAS

UNIDADES URBANAS

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (Ha)	VIVIENDAS (Cifra estimada) (Ud)	HABITANTES (Cifra estimada) (Ud)-	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)-	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m ²)-	DENSIDAD -viv/ Ha-	DENSIDAD -m ² / Ha-	SL ELP	ELP SG	EQ SG	EQ SL	SU SG
UU-01	CENTRO HISTÓRICO	570.550	57,06	1.749	3941	192.390	-	30,7	3.372,0	3.637	97.979	22.956	719	
UU-02	AMPLIACIÓN DE CENTRO HISTÓRICO	262.803	26,28	3.240	6042	356.400	-	123,3	13.561,5	3.194		10.094		
UU-03	SAN PABLO Y ARRABALES	309.300	30,93	1.682	3605	185.020	-	54,4	5.981,9	8.547	16.127		1.848	
UU-04	RONDA DE LA FERIA	91.650	9,17	869	1806	86.900	-	94,8	9.481,7				666	
UU-05	ARRABAL IGL. DE LOS REMEDIOS	174.898	17,49	517	1162	56.870	-	29,6	3.251,6	6.679		5.152	6.913	
UU-06	SAN FRONTIS/ SAN FRANCISCO	580.209	58,02	999	2537	109.890	-	17,2	1.894,0	8.304	46.711	108.146	4.624	913
UU-07	SAN JERÓNIMO/ PINILLA/ CEMENTERIO	726.601	72,66	750	1883	82.478	-	10,3	1.135,1	30.503	47.689		103.721	
UU-08	INSTITUTO/ CANDELARIA	514.114	51,41	3165	6785	348.150	-	61,6	6.771,8	9.649	93.327	122.724	22.052	
UU-09	PRÍNCIPE DE ASTURIAS	130.506	13,05	2015	4134	221.650	-	154,4	16.983,9	350			8.636	
UU-10	PLAZA DE TOROS	148.029	14,80	1543	2837	169.730	-	104,2	11.466,0	7.565	4.211		20.229	
UU-11	SAN LÁZARO/ CTRA. DE VILLALPANDO	210.671	21,07	934	2123	102.740	20.548	44,3	5.852,2	44.822		22.568	13.187	
UU-12	SAN LÁZARO/ VALORIO	999.040	99,90	1203	2541	132.330	-	12,0	1.324,6	5.004	704.508		4.397	
UU-13	ESPIRITU SANTO/ SAN ISIDRO	322.745	32,27	597	1347	65.631	-	18,5	2.033,5	17.819			46.000	
UU-14	SAN JOSÉ OBRERO- HINIESTA	619.138	61,91	1191	2732	131.010	171.172	19,2	4.880,7	36.898	99.205		26.044	66.734
UU-15	PEÑA TREVINCA	717.562	71,76	1497	4209	164.670	52.794	20,9	3.030,6	59.495	13.768		91.648	
UU-16	ALBERCA- ARENALES- VILLARINA	523.378	52,34	181	438	19.910	95.000	3,5	2.195,5	8.422			941	
UU-17	ESTACIÓN/ TRES CRUCES	411.330	41,13	2815	6994	309.650	-	68,4	7.528,0	9.947			1.299	
UU-18	HOSPITAL/ ALTO DE LOS CURAS	244.020	24,40	6	15	605	-	0,2	24,8	14.119			5.270	2.777
UU-19	REQUEJO	471.053	47,11	1755	2035	193.050	-	37,3	4.098,3	26.329		126.833	99.723	
UU-20	LA ALDEHUELA- LOS BLOQUES	472.575	47,26	3349	6440	368.390	-	70,9	7.795,4	10.818		24.242	21.942	13.501
UU-21	LA CANDELARIA II	398.889	39,89	889	1955	97.790	-	22,3	2.451,6	6.258	101.204	41.729	58.021	
UU-22	CTRA. DE ALMARAZ	98.143	9,81	62	154	6.820	-	6,3	694,9			58.486		39.681
UU-23	MEDIALEGUA	70.167	7,02	82	203	9.020	-	11,7	1.285,5					
UU-24	VILLAGODIO	160.303	16,03	60	150	6.600	-	3,7	411,7				32.490	
UU-25	CARRASCAL	174.748	17,47	38	93	4.180	-	2,2	239,2	3.522,0			6.424	
UU-26	LOS LLANOS	624.361	62,44	0	261	-	347.000	0,0	5.557,7	40.672,0		69.440	66.540	
UU-27	LOS NAVAJOS	230.564	23,06	138	345	15.031,95	-	6,0	652,0					
UU-28	BENEDICTINAS	158.523	15,85	110	274	9.484,05	2.415	6,9	750,6					
UU-29	HIGUERAS	103.906	10,39	0	0	-	-	0,0	0,0					
UU-30	ESPIRITU SANTO	40.803	4,08	4	10	909,55	-	1,1	222,9					
UU-31	SAN FRONTIS	35.796	3,58	18	45	2.276,54	-	5,0	636,0					
UU-32	PINILLA	21.800	2,18	91	229	2.452,50	-	41,8	1.125,0					
UU-33	HINIESTA	378.882	37,89	0	0	0,00	-	0,0	0,0					
TOTAL		10.026.783,34	1.002,68	31.187	66.422	3421874,50	686.514,00	31,1	4.097,4	362.553	1.224.729	612.370	643.334	123.606

3.- SISTEMAS GENERALES

SG EQUIPAMIENTOS						
				SUELO	SUPERFICIE	
SG EQ	1	CATEDRAL Y MUSEO CATEDRALICIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.525,00
SG EQ	2	MUSEO DE LA SEMANA SANTA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	975,00
SG EQ	3	CASA DE LA CULTURA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	406,00
SG EQ	4	NUEVO CENTRO CULTURAL "ANTIGUO MATADERO"	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.284,00
SG EQ	5	INSTITUTO HISPANO LUSO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	6.613,00
SG EQ	6	MUSEO ETNOGRÁFICO DE CyL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.343,00
SG EQ	7	MUSEO PROVINCIAL DE ARQUEOLOGÍA Y BELLAS ARTES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.394,00
SG EQ	8	MUSEO DE LA CIUDAD	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.736,00
SG EQ	9	CASTILLO MUSEO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	49.173,00
SG EQ	10	CAMPUS UNIVERSITARIO VIRIATO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4.570,00
SG EQ	11	COLEGIOS UNIVERSITARIOS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.692,00
SG EQ	12	RESIDENCIAL UNIVERSITARIA DNA. URRACA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	40.289,00
SG EQ	13	INSTITUTO CLAUDIO MOYANO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	40.289,00
SG EQ	14	INSTITUTO MARIA DE MOLINA		EXISTENTE	OBTENIDO	
SG EQ	15	INSTITUTO MAESTRO AHEDO		EXISTENTE	OBTENIDO	
SG EQ	16	ESCUELA OFICIAL DE IDIOMAS		EXISTENTE	OBTENIDO	
SG EQ	17	INSTITUTO ALFONSO IX	SUR	EXISTENTE	INC SUR 40	22.873,00
SG EQ	18	INFP POLITÉCNICO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	11.868,00
SG EQ	19	ESCUELAS DE ARTES Y OFICIOS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4.211,00
SG EQ	20	INFP LA VAGUADA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	13.113,00
SG EQ	21	INSTITUTO CLAUDIO RODRIGUEZ	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.152,00
SG EQ	22	AMPLIACIÓN DEL CAMPUS UNIVERSITARIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24.310,00
SG EQ	23	ANTIGUA UNIVERSIDAD LABORAL Y AMPLIACIÓN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	32.451,00
SG EQ	24	CENTRO AGRARIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24.242,00
SG EQ	25	CONSERVATORIO DE MÚSICA Y OFICINAS DE LA DIPUTACIÓN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	8.285,00
SG EQ	26	HOSPITAL PROVINCIAL RODRIGUEZ CHAMORRO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	33.444,00
SG EQ	27	HOSPITAL VIRGEN DE LA CONCHA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	20.899,00
SG EQ	28	AYUNTAMIENTO VIEJO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	325,00
SG EQ	29	AYUNTAMIENTO NUEVO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	896,00
SG EQ	30	DIPUTACIÓN PROVINCIAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4.408,00
SG EQ	31	USOS MÚLTIPLES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2.814,00
SG EQ	32	DELEGACIÓN TERRITORIAL JUNTA CASTILLA Y LEÓN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.515,00
SG EQ	33	OFICINAS JCyL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	3.227,00
SG EQ	34	CONSEJO CONSULTIVO	SU-C	PROPUESTO	OBTENIDO	3.204,00
SG EQ	35	EQUIPAMIENTO (SUBDELEGACIÓN DE GOBIERNO)	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.951,00
SG EQ	36	DELEGACIÓN DE HACIENDA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.244,00
SG EQ	37	BANCO DE ESPAÑA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5.436,00
SG EQ	38	CIUDAD DEPORTIVA MUNICIPAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	57.575,00
SG EQ	39	PISCINA CUBIERTA MUNICIPAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2.479,00
SG EQ	40	NUEVA ÁREA DEPORTIVA NORTE	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 9	21.557,00
SG EQ	41	ESTADIO MUNICIPAL Y ÁREA DEPORTIVA SUR	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	102.523,00
SG EQ	42A	AMPLIACIÓN ÁREA DEPORTIVA SUR	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 47	25.300,00
SG EQ	42B	AMPLIACIÓN ÁREA DEPORTIVA SUR	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 54	12.700,00
SG EQ	43	EQUIPAMIENTO CULTURAL VÍA DE LA PLATA	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 51	19.500,00
SG EQ	44	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 40	20.000,00
SG EQ	45	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	OBTENIDO	4.200,00
SG EQ	46	INSTITUTO FERIA DE ZAMORA -IFEZA-	SUR	EXISTENTE	INC SUR 40	16.967,00
SG EQ	47	MERCADO DE ABASTOS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.433,00
SG EQ	48	EQUIPAMIENTO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	32.082,00
SG EQ	49	MERCAZAMORA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	21.583,00
SG EQ	50	ESTACIÓN DE AUTOBUSES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	9.919,00
SG EQ	51	CEMENTERIO	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	81.561,00
SG EQ	52	AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO	SR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 44	31.200,00
SG EQ	53	TANATORIO	SR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 43	31.500,00
SG EQ	54	CÁRCEL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	25.670,00
SG EQ	55	CENTRO PENITENCIARIO	SR	PROPUESTO	A.EXP.	200.166,00
SG EQ	56	MATADERO MUNICIPAL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	15.775,00
SG EQ	57	EQUIPAMIENTO	SU-C	PROPUESTO	OBTENIDO	32.816,00
SG EQ	58	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 48	18.000,00
SG EQ	59	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 39	27.339,00
SG EQ	60	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 53	43.000,00
SG EQ	61	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 54	10.000,00
SG EQ	62	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	EXTERNO SUR 54	4.373,00
SG EQ	63	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 59	30.100,00
SG EQ	64	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 45	10.000,00
SG EQ	65	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 29	11.086,00
SG EQ	66	AMPLIACIÓN CENTRO DE ROTURA DE CARGA	SUR	EXISTENTE	INC PA-SUR 3	14.186,00
SG EQ	67	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 42	1.877,00
SG EQ	68	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 42	3.007,00
SG EQ	69	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 28	3.337,07
SG EQ	70	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 28	730,87
SG EQ	SUR 4	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 4	1.675,00
SG EQ	SUR 5	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 5	1.888,00
SG EQ	SUR 6	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 6	2.238,00
SG EQ	SUR 10	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 10	3.300,00
SG EQ	SUR 20	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 20	8.638,00
SG EQ	SUR 22	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 22	4.075,00
SG EQ	SUR 23	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 23	1.988,00
SG EQ	SUR 24	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 24	2.413,00
SG EQ	SUR 25	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 25	1.350,00
SG EQ	SUR 30	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 30	1.688,00
SG EQ	PEP1	EQUIPAMIENTO	SUR	PROPUESTO	INC SUR PEP1	4.550,00

RESUMEN SG EQUIPAMIENTOS			
OBTENIDO		54,10%	717.431,00
PROPUESTO		45,90%	608.781,94
TOTAL SG EQ		100,00%	1.326.212,94

SG SERVICIOS URBANOS

		SUELO		SUPERFICIE	
s1	DEPÓSITO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	12204,00
s2	POTABILIZADORA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	10339,00
s3	ESTACIÓN TRANSFORMADORA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2777,00
s4	DEPURADORA (EDAR)	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	39681,00
s5	CTR SÓLIDOS	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	204236,00
s6	AMPLIACIÓN CTR	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	447382,00
s7	CENTRO DE ROTURA DE CARGA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	38480,00
s8	PARQUE MÓVIL	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	16050,00
s9	PUNTO LIMPIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	3162,00
s10	AMPLIACIÓN POTABILIZADORA	SUR	PROPUESTO	INC SUR 15	9665,00
s11	SUBESTACION ELECTRICA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	913,00
s12	AMPLIACIÓN EDAR	SR	PROPUESTO	A EXP.	19070,00

RESUMEN SG SERVICIOS URBANOS		
OBTENIDO	96,43%	775224,00
PROPUESTO	3,57%	28735,00
TOTAL SG SU	100,00%	803959,00

SG ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

		SUELO		SUPERFICIE		TOTAL		
SG	ELP	1A	BOSQUE DE VALORIO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	777700,00	
SG	ELP	1B	BOSQUE VALORIO. HUERTA DE LA FRONTERA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	13800,00	805133,00
SG	ELP	1C	AMPLIACIÓN BOSQUE DE VALORIO 1	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	13633,00	
SG	ELP	2A	PARQUE DEL NORTE	SUC	EXISTENTE	OBTENIDO	13768,00	EXTERNO SUR 48
SG	ELP	2B	PARQUE DEL NORTE AMPLIACIÓN	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	28870,00	EXTERNO SUR 8
SG	ELP	3	PARQUE DE SAN MARTÍN	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	5248,00	5248,00
SG	ELP	4A	PARQUE DEL DUERO 1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	11150,00	
SG	ELP	4B	PARQUE DEL DUERO 2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	33228,00	
SG	ELP	4C	PARQUE DEL DUERO 3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	2776,00	73339,00
SG	ELP	4D	PARQUE DEL DUERO 4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	9322,00	
SG	ELP	4E	AMPLIACIÓN PARQUE DEL DUERO 1	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	8323,00	EXTERNO SUR 49B
SG	ELP	4F	AMPLIACIÓN PARQUE DEL DUERO 2	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	8540,00	EXTERNO SUR 49A
SG	ELP	5A	PARQUE DE LA VERDAD-VALDERREY 1	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	1125,00	EXTERNO SUR 12A-12B
SG	ELP	5B	PARQUE DE LA VERDAD-VALDERREY 2	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	10650,00	EXTERNO SUR 12A-12B
SG	ELP	6	PARQUE LEÓN FELIPE	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24238,00	24238,00
SG	ELP	7A	PARQUE DE LOS TRES ÁRBOLES 1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	48986,00	
SG	ELP	7B	PARQUE DE LOS TRES ÁRBOLES 2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	4169,00	53155,00
SG	ELP	8A	PARQUE DE LAS PALLAS	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	101204,00	
SG	ELP	8B	AMPLIACIÓN PARQUE DE LAS PALLAS 1	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	7749,00	125590,00
SG	ELP	8C	AMPLIACIÓN PARQUE DE LAS PALLAS 2	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	11933,00	EXTERNO SUR 14
SG	ELP	8D	AMPLIACIÓN PARQUE DE LAS PALLAS 3	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	4704,00	EXTERNO SUR 13
SG	ELP	9	LOS PELAMBRES	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	31358,00	EXTERNO SUR 14
SG	ELP	10A	PARQUE ENTREPUNTES 1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	24989,00	47689,00
SG	ELP	10B	PARQUE ENTREPUNTES 2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	22700,00	
SG	ELP	11A	PARQUE DE SAN FRANCISCO 1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	7894,00	
SG	ELP	11B	PARQUE DE SAN FRANCISCO 2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	7417,00	48176,55
SG	ELP	11C	PARQUE DE SAN FRANCISCO 3	SUR	EXISTENTE	EXTERNO	12623,00	EXTERNO SUR 18
SG	ELP	11D	PARQUE DE SAN FRANCISCO 4	SUR	EXISTENTE	EXTERNO	20242,55	EXTERNO SUR 19
SG	ELP	12	PARQUE DE LA MURALLA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	26362,00	26362,00
SG	ELP	13	PARQUE DEL CASTILLO	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	19215,00	19215,00
SG	ELP	14	PARQUE DE LA MARINA	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	22739,00	22739,00
SG	ELP	15A	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 1	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55	10582,00	
SG	ELP	15B	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 2	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55	10173,00	
SG	ELP	15C	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 3	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55	5800,00	125548,00
SG	ELP	15D	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 4	SUR	PROPUESTO	INC SUR 56	13268,00	
SG	ELP	15E	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 5	SUR	PROPUESTO	INC SUR 57	18720,00	
SG	ELP	15F	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 6	SUR	PROPUESTO	INC SUR 58	57962,00	
SG	ELP	15G	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 7	SUR	PROPUESTO	INC SUR 60	5624,00	
SG	ELP	15H	PARQUE DEL CANAL DE SAN FRONTIS 8	SUR	PROPUESTO	INC SUR 60	3419,00	
SG	ELP	16A	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 1	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	9871,00	EXTERNO SUR 34
SG	ELP	16B	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 2	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	10000,00	EXTERNO SUR 61
SG	ELP	16C	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 3	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	12510,00	EXTERNO SUR 41
SG	ELP	16D	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 4	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	34951,00	EXTERNO SUR 52
SG	ELP	16E	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 5	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	19671,00	EXTERNO SUR 52
SG	ELP	16F	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 6	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	15636,00	EXTERNO SUR 56
SG	ELP	16G	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 7	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	20864,00	EXTERNO SUR 53
SG	ELP	16H	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 8	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	17930,00	EXTERNO SUR 58-52
SG	ELP	16I	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 9	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	13306,00	EXTERNO SUR 49B
SG	ELP	16J	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 10	SUR	PROPUESTO	SUR 60	21316,00	
SG	ELP	17	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	EXTERNO	27282,00	27282,00
SG	ELP	18	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 35	14824,37	14824,37
SG	ELP	19	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 36	2003,00	2003,00
SG	ELP	20	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 37	4532,00	4532,00
SG	ELP	21	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 37	4454,00	4454,00
SG	ELP	22	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 38	3982,00	3982,00
SG	ELP	23	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 44	35000,00	35000,00
SG	ELP	28	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 56	2880,00	2880,00
SG	ELP	29	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 45	61100,00	61100,00
SG	ELP	30	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 45	26400,00	26400,00
SG	ELP	31	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 63	28500,00	28500,00
SG	ELP	SUR 4	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 4	1675,00	1675,00
SG	ELP	SUR 5	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 5	1888,00	1888,00
SG	ELP	SUR 6	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 6	2238,00	2238,00
SG	ELP	SUR 10	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 10	3300,00	3300,00
SG	ELP	SUR 20	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 20	8638,00	8638,00
SG	ELP	SUR 22	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 22	4075,00	4075,00
SG	ELP	SUR 23	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 23	1988,00	1988,00
SG	ELP	SUR 24	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 24	2413,00	2413,00
SG	ELP	SUR 25	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 25	1350,00	1350,00
SG	ELP	SUR 30	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR 30	1688,00	1688,00
SG	ELP	PEP1	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SUR	PROPUESTO	INC SUR PEP1	4550,00	4550,00

RESUMEN SG ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
OBTENIDO	64,17%	1208263,00
PROPUESTO	35,83%	674755,92
TOTAL SG ELP	100,00%	1883018,92

SG VP

	SG VIARIO	TRAMO	SUELO	ESTADO	OBTENCIÓN	LONGITUD	ANCHO MEDIO	SUPERFICIE	SUMA
1	ANILLO CENTRO HISTÓRICO	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	450	12	5.400	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	175	12	2.100	
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	947	12	11.364	
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	804	20	16.080	
		5	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	362	20	7.240	
		6	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	227	16	3.632	
		7	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	134	16	2.144	
		8	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	289	16	4.624	
		9	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	265	16	4.240	56.824
2	ANILLO EXTERIOR	1	SUR	EXISTENTE	INC SUR 1		30	15.330	
		2	SUR	EXISTENTE	INC SUR 8		30	3.590	
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	248	30	7.440	
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	498	30	14.940	
		5	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	274	30	8.220	
		6	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	243	30	7.290	
		7	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	380	30	11.400	
		8	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	656	30	19.680	
		9	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	174	24	4.176	
		10	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	533	24	12.792	
		11	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	759	24	18.216	
		12	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	1306	24	31.344	
		13	SUR	PROPUESTO	EXTERNO		35	9.012	
		14	SUR	PROPUESTO	INC SUR 60		35	19.560	
		15	SUR	PROPUESTO	INC SUR 58		35	19.405	
		16	SUR	PROPUESTO	INC SUR 56		35	27.543	
		17	SR	PROPUESTO	OBTENIDO		35	7.790	
		18	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55		35	49.167	
		19	SUR	PROPUESTO	INC SUR 54		35	17.430	
		20	SUR	PROPUESTO	INC SUR 54		35	2.150	
		21	SUR	PROPUESTO	INC SUR 53		35	23.425	
		22	SUR	PROPUESTO	INC SUR 52		35	36.299	366.199
3	CARRETERA CARRASCAL AMPLIACIÓN	1	SR	PROPUESTO	OBTENIDO			9.975	
		2	SR	PROPUESTO	OBTENIDO			30.024	
		3	SR	PROPUESTO	EXTERNO			16.988	
		4	SUR	PROPUESTO	EXTERNO			591	
		5	SUR	PROPUESTO	EXTERNO			617	
		6	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55			737	
		7	SUR	PROPUESTO	INC SUR 54			7.572	
		8	SUR	PROPUESTO	INC SUR 53			7.311	
		9	SUR	PROPUESTO	INC SUR 52			1.214	
		10	SUR	PROPUESTO	INC SUR 52			8.328	83.357
4	SAN FRONTIS	1	SU-C	PROPUESTO	OBTENIDO			2.184	
		2	SR	PROPUESTO	OBTENIDO			998	
		3	SR	PROPUESTO	EXTERNO			2.435	
		4	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55		20	4.420	
		5	SUR	PROPUESTO	INC SUR 55		20	8.900	18.937
5	PR NUEVO PUENTE	1	SUR	EXISTENTE	INC SUR 36			797	
		2	SUR	EXISTENTE	INC SUR 51			489	
		3	SU-NC	EXISTENTE	INC SUNC-04			7.367	
		4	SUR	EXISTENTE	INC SUR 51			654	
		5	SUC	EXISTENTE	OBTENIDO			4.920	
		6	SUR	EXISTENTE	EXTERNO			1.284	
		7A	SUR	EXISTENTE	INC SUR 12A			658	
		7B	SUR	EXISTENTE	INC SUR 12B			4.791	
		8	SUR	EXISTENTE	EXTERNO			800	
		9	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO			815	
		10	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO			4.290	
		11A	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO			7.672	
		11B	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO			288	
12	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO			328			
13	SUR	EXISTENTE	INC SUR 19			1.017	36.170		
6	ENTREPUESTES - VILLARALBO	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	485	12	5.820	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	187	12	2.244	
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	397	12	4.764	
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	660	12	7.920	
		5	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	155	12	1.860	22.608
7	ROALES	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	107	16	1.712	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	157	16	2.512	
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	407	20	8.140	
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	406	20	8.120	
		5	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	368	30	11.040	
		6	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	505	30	15.150	
		7	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	592	30	17.760	64.434

EXTERNO SUR 62

EXTERNO SUR 46
EXTERNO SUR 55
EXTERNO SUR 54

EXTERNO SUR 33

EXTERNO SUR1212B

EXTERNO SUR 49B

SG VP

	SG VIARIO	TRAMO	SUELO	ESTADO	OBTENCIÓN	LONGITUD	ANCHO MEDIO	SUPERFICIE	SUMA
8	CAMINO LLAMAS	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	526	20	10.520	10.520
9	REQUEJO	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	568	20	11.360	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	809	24	19.416	
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	410	24	9.840	
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	381	42	16.002	
		5	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	271	42	11.382	
		6	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	1.729	12	20.748	88.748
10	CARRETERA ALDEHUELA	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	615	18	11.070	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	1.119	32	35.808	
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	777	32	24.864	
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	402	30	12.060	83.802
11	SALAMANCA	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	290	12	3.480	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	381	16	6.096	
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	449	30	13.470	
		4	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	413	30	12.390	35.436
12	FERMOSELLE	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	109	12	1.308	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	539	12	6.468	
		3	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	270	12	3.240	11.016
13	PUENTE ALTERNATIVO	1	SU-C	PROPUESTO	EXTERNO			4.918	4.918
14	CARRETERA ALMARAZ	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	302	14	4.228	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	566	15	8.490	
		3	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	1.340	15	20.100	32.818
15	AV. FRONTERA - CRTA. ALCÁÑICES	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	138	16	2.208	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	778	16	12.448	
		3	SR	EXISTENTE	OBTENIDO	1.797	12	21.564	36.220
16	CARRETERA HINIESTA	1	SUR	EXISTENTE	INC SUR 1		18	2.121	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	80	18	1.440	
		3	SUR	EXISTENTE	INC SUR 1		18	2.956	
		4	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	981	16	15.696	22.213
17	CAMPO MARTE-CUESTA DEL BOLÓN	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	246	14	3.444	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	357	20	7.140	10.584
18	OBISPO NIETO - FERROCARRIL	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	593	20	11.860	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	605	24	14.520	
		3	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	394	18	7.092	33.472
19	CABAÑALES	1	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	394	12	4.728	
		2	SU-C	EXISTENTE	OBTENIDO	380	16	6.080	10.808
20	ENLACE CTRA. CARRASCAL	1	SUR	PROPUESTO	INC SUR 54		18	8.470	8.470
RO	RO		SUR	PROPUESTO	INC SUR 28			300,5	10.722
A	A		SUR	PROPUESTO	INC SUR 27			1590,39	
B	B		SUR	PROPUESTO	INC SUR 27			6131,66	
C	C		SUR	PROPUESTO	INC SUR 27			3000	4.891
	CORDEL		SUR	PROPUESTO	INC SUR 39			14424	14.424
PU	PUENTE DE PIEDRA	1	SU-C	PROPUESTO	EXISTENTE	300	8	2.400	2.400

RESUMEN SG VIARIO			
PROPUESTO		32,27%	343.793
OBTENIDO		67,73%	721.608
TOTAL SG VP			1.065.401

SG VP FFCC

	Nº	TRAMO	SUELO		SUPERFICIE	TOTAL
SG FFCC	MEDINA DEL CAMPO-SALAMANCA (ESTE)	1	SUC	EXISTENTE	11.065,00	48.715,00
SG FFCC	MEDINA DEL CAMPO- SALAMANCA (OESTE)	2	SR	EXISTENTE	37.650,00	
SG FFCC	SISTEMA FERROVIARIO CENTRAL	3	SUC	EXISTENTE	99.914,00	99.914,00
SG FFCC	ASTORGA OURENSE	4	SUC	EXISTENTE	3.261,00	3.261,00

RESUMEN SG VIARIO FFCC			
PROPUESTO			
OBTENIDO			100,00 151.890,00
TOTAL SG VP FFCC			100,00 151.890,00

4.- ACTUACIONES AISLADAS

UNIDADES AISLADAS		
	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL m ²
UAA NU 1	SAN RAMÓN	18.706
UAA NU 4	EL TRÁNSITO	12.890
UAA NU 5	SAN FRONTIS	9.766
UAA NU 6	PASAJE CANDELARIA	916
TOTALES		42.278

UNIDADES DE EXPROPIACIÓN

DIRECCIÓN		Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE -m ² -
1	Alberca	12	09035 06	172,52
2	Alberca	8, 10	09035 04/ 09035 05	148,23
3	Alberca	4, 6	09035 02/ 09035 03	369,36
4	Alberca	2	09035 01	56,38
5	San Blas	11	09018 05	73,01
6	Arañuelos	4	11050 02	197,02
7	Paseo de las Higueras	48	12048 01	131,52
8	de Arenales	36D	12055 14	149,75
9	Nuestra Sra de las Mercedes	41	02970 19	144,70
10	Nuestra Sra de las Mercedes	32	03975 12	80,72
11	Nuestra Sra de las Mercedes	31	02962 08	144,78
12	Nuestra Sra de las Mercedes	17	03967 09	143,06
13	Nuestra Sra de las Mercedes	18	04967 18	104,43
15	San Lázaro	8	04920 13	86,18
16	Camino Las Llamas	3	17000 06	7.715,58
17	Ferrocarril	1, 3, 5	11961 03/11961 02/ 11961 01	840,17
18	Cuesta Morana	s/n	06920 26	47,89
19	Príncipe de Asturias	11	14907 03	124,49
21	Espíritu Santo	20	99860 18	93,53
22	Espíritu Santo	24	99860 21	48,08
23	Cantabranas	2	05897 01	180,88
24	Doña Urraca	7	16884 07	12,52
25	Obispo Nieto	31	03860 01	165,59
27	Puebla de Sanabria	4	06885 03	124,80
28	Villalpando	1	06920 17	100,62
31	Morales	12	15790 06	199,32
32	Tejares	4	14786 04	39,47
33	San Ramón	27	13733 08	70,43
34	Peña de Francia	s/n	20860 03	1.335,53
35	Nuestra Sra de las Mercedes	75	01982 16	134,73
36	Fermoselle/ Sta Cruz/ Hondo	-	01701 18	170,67
37	Río Tormes	2D	05951 05	27,73
38	Corbeta	5	22880 03/ 22880 04	91,39
TOTALES				13.525,08

5.- ACTUACIONES INTEGRADAS

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL m ²	TOTAL SG INTERNOS m ²	SUPERFICIE NETA	TOTAL SG EXTERNOS	Índice Edif. Max. m ² /m ²	Edificabilidad Máxima.m ²	Nº Máximo de viviendas		Nº Mínimo de viviendas		Uso Predominante
SUNC N1	ROALES	30.665	0	30.665	0	0,80	24.532,00	-	-	-	-	P
SUNC N2	CARRETERA N-630 NORTE	9.500	0	9.500	0	0,80	7.600,00	-	-	-	-	P
SUNC N3	HINIESTA	32.000	0	32.000	0	0,60	19.200,00	-	-	-	-	P
SUNC N4	CAMINO LOBATA	14.500	0	14.500	0	0,45	6.525,00	70	102	30	44	R
SUNC N5	CUBILLOS	41.000	0	41.000	0	1,00	41.000,00	70	287	30	123	R
SUNC N6	VILLALPANDO CON CUBILLOS	15.600	0	15.600	0	0,75	11.700,00	-	-	-	-	P
SUNC N7	CALLE VILLARINA	9.700	0	9.700	0	0,75	7.275,00	-	-	-	-	P
SUNC N8	TULIPANES	13.750	0	13.750	0	0,45	6.187,50	70	96	30	41	R
SUNC N9	NARDOS	14.239	0	14.239	0	0,45	6.407,55	70	100	30	43	R
SUNC N10	VILLALPANDO EXTERIOR	67.625	0	67.625	0	0,75	50.718,75	-	-	-	-	P
SUNC N11	VILLALPANDO FFCC	18.615	0	18.615	0	0,50	9.307,50	70	130	30	56	R
SUNC N12	NARDOS-VILLALPANDO	35.900	0	35.900	0	0,50	17.950,00	70	251	30	108	R
SUNC N13	VILLALPANDO	29.460	0	29.460	0	0,45	13.257,00	70	206	30	88	R
SUNC N14	BODEGA TORRAO	22.400	0	22.400	0	0,45	10.080,00	70	157	30	67	R
SUNC N15	RENFE INDUSTRIAL	56.040	0	56.040	0	0,75	42.030,00	-	-	-	-	P
SUNC N17	CORREDOR INDUSTRIAL ESTE	77.600	0	77.600	0	0,60	46.560,00	-	-	-	-	P
SUNC N18	ALAMEDILLA	48.943	0	48.943	0	0,30	14.682,90	50	245	30	147	R
SUNC O1	ESPIRITU SANTO	4.840	0	4.840	0	0,60	2.904,00	70	34	30	15	R
SUNC O2	VILLASECO	7.870	0	7.870	0	0,60	4.722,00	70	55	30	24	R
SUNC O3	VILLALOBOS	6.000	0	6.000	0	0,45	2.700,00	70	42	30	18	R
SUNC O4	ALMARAZ	65.600	7.367	65.600	0	0,60	39.360,00	70	459	30	197	R
SUNC O5	LA COMETA 2	8.885	0	8.885	0	0,45	3.998,25	70	62	30	27	R
SUNC O6	LA COMETA 3	29.840	0	29.840	0	0,45	13.428,00	70	209	30	90	R
SUNC C1	PISONES	5.330	0	5.330	0	1,00	5.330,00	70	37	30	16	R
SUNC E1	RENFE RESIDENCIAL	77.000	0	77.000	0	0,85	65.450,00	70	539	30	231	R
SUNC E2	CAMINO LLAMAS	55.100	0	55.100	0	0,75	41.325,00	70	386	30	165	R
SUNC E3	CAMINO LLAMAS ESTACIÓN 1	11.555	0	11.555	0	0,85	9.821,75	70	81	30	35	R
SUNC E4	CAMINO LLAMAS ESTACIÓN 2	35.967	0	31.903	0	0,85	27.117,51	70	223	30	96	R
SUNC E6	ALTO DE LOS CURAS	13.030	0	13.030	0	0,78	10.185,55	70	91	30	39	R
SUNC E8	ALTO DE LA AVENIDA 2	24.958	0	24.958	0	0,75	18.718,50	70	175	30	75	R
SUNC E9	ALTO DE LA AVENIDA 3	45.345	0	45.345	0	0,75	34.008,75	70	317	30	136	R
SUNC E10	REQUEJO	13.500	0	13.500	0	1,00	13.500,00	70	95	30	41	R
SUNC E11	COLÓN	20.376	0	20.376	0	1,00	20.376,00	70	143	30	61	R
SUNC E12	HERNÁN CORTÉS	11.500	0	11.500	0	1,00	11.500,00	70	81	30	35	R
SUNC E13	LA ALDEHUELA	15.089	0	15.089	0	0,45	6.790,05	70	106	30	45	R
SUNC E15	RÍO PALLAS	13.850	0	13.850	0	0,75	10.387,50	70	97	30	42	R
SUNC E16	PALLAS-CARRETERA	13.179	0	13.179	0	0,98	12.971,00	70	92	30	40	R
SUNC S1	SAN JERÓNIMO	15.889	0	15.889	0	0,65	10.327,85	70	111	30	48	R
SUNC S2	CAÑIZAL	8.483	0	8.483	0	1,00	8.483,00	70	59	30	25	R
SUNC S4	CARRETERA CARRASCAL (A)	25.000	0	25.000	0	0,30	7.500,00	40	100	30	75	R
SUNC S5	CARRETERA CARRASCAL (B)	45.150	0	45.150	0	0,30	13.545,00	40	181	30	135	R
SUNC S6	VILLARALBO	40.650	0	40.650	0	0,45	18.292,50	70	285	30	122	R
SUNC S7	CARRASCAL 1	50.716	0	50.716	0	0,45	22.822,20	40	203	30	152	R
SUNC S8	CARRASCAL 2	12.216	0	12.216	0	0,50	6.108,00	40	49	30	37	R
TOTALES		1.214.455		1.210.391					5.884		2.735	

SG-VP PR PLAN REGIONAL NUEVO PUENTE DE ZAMORA

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL m²	SG-VP SUP. m²	SG-ELP SUP. m²	SG-EQ SUP. m²	SG-SU SUP. m²	TOTAL SG INTERNOS m²	SUPERFICIE NETA m²	SG-VP SUP. m²	SG-ELP SUP. m²	SG-EQ SUP. m²	SG-SU SUP. m²	TOTAL SG EXTERNOS m²	TOTAL SG	Índice Edif. Max. m²/m²	Edificabilidad Máxima.m²	Nº Viviendas máximo	Nº Viviendas mínimo	USO
SUR 1	SAN LÁZARO	96735,00	VP2 T1 VP16 T1 VP16 T3 20407,00				20407,00	76328,00					0,00	20407,00	0,875	66787,00	70 534	30 229	R
SUR 4	LA ALBERCA	22500,00		ELP-SUR 4 1675,00	EQ-SUR 4 1675,00		3350,00	19150,00					0,00	3350,00	0,704960836	13500,00	70 134	30 57	R
SUR 5	VILLARINA	30200,00		ELP-SUR 5 1888,00	EQ-SUR 5 1888,00		3776,00	26424,00					0,00	3776,00	0,685740236	18120,00	57 151	30 79	R
SUR 6	ARENALES	30000,00		ELP-SUR 6 2238,00	EQ-SUR 6 2238,00		4476,00	25524,00					0,00	4476,00	0,705218618	18000,00	70 179	30 77	R
SUR 8	RODRÍGUEZ DE MIGUEL	84450,00	VP2 T2 3590,00				3590,00	80860,00		ELP-2B 28870,00			28870,00	32460,00	0,75	60645,00	70 566	30 243	R
SUR 9	CAMINO LOBATA	152083,00					0,00	152083,00			EQ-40 21557,00		21557,00	21557,00	0,65	98854	50 760	30 456	R
SUR 10	SAN ISIDRO	52800,00		ELP-SUR 10 3300,00	EQ-SUR 10 3300,00		6600,00	46200,00					0,00	6600,00	0,765714286	35376,00	57 263	30 139	R
SUR 12A	OLIVARES 1	23300,00	VP-5 T7A 658,00				658,00	22642,00	50% VP-5 T6 642,00	50% ELP 5A 50% ELP 5B 5887,50			6529,50	7187,50	0,7780	17615,48	70 158	30 68	R
SUR 12B	OLIVARES 2	26016,00	VP-5 T7B 4791,00				4791,00	21225,00	50% VP-5 T6 642,00	50% ELP 5A 50% ELP 5B 5887,50			6529,50	11320,50	0,7680	16300,80	70 149	30 64	R
SUR 13	ALTO DE LOS CURAS 1ª FASE	40900,00					0,00	40900,00		ELP 8C 11933,00			11933,00	11933,00	0,65	26585,00	70 286	30 123	R
SUR 14	ALTO DE LOS CURAS 2ª FASE	73700,00					0,00	73700,00		ELP 8B ELP 8D 12453,00			12453,00	12453,00	0,70	51590,00	70 516	30 221	R
SUR 15	LA ALDEHUELA	134878,00				SU 10 9665,00	9665,00	125213,00					0,00	9665,00	0,77	96414,01	70 876	30 376	R
SUR 16	CABAÑALES	48439,71					0,00	48439,71		ELP 11A 7894,00			7894,00	7894,00	0,66	31970,21	50 242	30 145	R
SUR 18	PINILLA 2ª FASE	37100,00					0,00	37100,00		ELP-11C 12623,00			12623,00	12623,00	0,75	27825,00	70 260	30 111	R
SUR 19	CONVENTO DE SAN FRANCISCO	112862,02	VP-5 T13 1017,00				1017,00	112862,02		ELP 11D 20242,55			20242,55	21259,55	0,66	74465,17	50 564	30 339	R
SUR 20	SAN JERÓNIMO	115900,00		ELP-SUR 20 8638,00	EQ-SUR 20 8638,00		17276,00	98624,00					0,00	17276,00	0,705102206	69540,00	70 690	30 296	R
SUR 22	CEMENTERIO	65100,00		ELP-SUR 22 4075,00	EQ-SUR 22 4075,00		8150,00	56950,00					0,00	8150,00	0,685864794	39060,00	57 325	30 171	R
SUR 23	SEPULCRO	31800,00		ELP-SUR 23 1988,00	EQ-SUR 23 1988,00		3976,00	27824,00					0,00	3976,00	0,685738930	19080,00	57 159	30 83	R
SUR 24	CAMINO BLANCA	38500,00		ELP-SUR 24 2413,00	EQ-SUR 24 2413,00		4826,00	33674,00					0,00	4826,00	0,685989190	23100,00	57 192	30 101	R
SUR 25	SAN ROQUE	21500,00		ELP-SUR 25 1350,00	EQ-SUR 25 1350,00		2700,00	18800,00					0,00	2700,00	0,686170213	12900,00	57 107	30 56	R
SUR 27	ALTO DE VALORIO	219956,00	VP-A VP-B VP-C 10722,05				10722,05	206476,95					0,00	10722,05	0,45	91673,98	40 826	20 413	R
SUR 28	VILLACLAUDIA	97075,23	VP SG RO 300,50		EQ-69/70 4068,00		4368,50	97075,23					0,00	4368,50	0,45	43683,85	40 388	20 194	R
SUR 29	VISTA ALEGRE	103632,00					0,00	103632,00			EQ-65 11086,00		11086,00	11086,00	0,58	60106,56	50 518	30 311	R
SUR 30	LA ALDEHUELA 2	26946,00		ELP-SUR 30 1688,00	EQ-SUR 30 1688,00		3376,00	23570,00					0,00	3376,00	0,685939754	16167,60	57 134	30 71	R
SUR 33	CARRASCAL 1	24086,00					0,00	24086,00	VP-4 T3 2435,00				2435,00	2435,00	0,30	7225,80	50 120	30 72	R
SUR 34	CARRASCAL 2	70316,00					0,00	70316,00		ELP-16A 9871,00			9871,00	9871,00	0,30	21094,80	50 352	30 211	R
SUR 35	VALDERREY	283872,84		ELP-18 14824,37			14824,37	283872,84					0,00	14824,37	0,45	127742,78	40 1.135	20 568	R
SUR 36	LA COMETA	63724,00	VP-5 T1 797,00	ELP-19 2003,00			2800,00	63724,00					0,00	2800,00	0,45	28675,80	40 255	30 191	R
SUR 37	EL CERROJO	198398,00		ELP-20 ELP-21 8986,00			8986,00	198398,00					0,00	8986,00	0,50	99199,00	40 794	30 595	R
SUR 38	CARRETERA CUBILLOS	89830,00		ELP-22 3982,00			3982,00	89830,00					0,00	3982,00	0,45	40423,50	40 359	30 269	R
SUR 39	LOS LLANOS AMPLIACIÓN I	638202,75	ELP VP CORDEL 14424,03		EQ 59 27339,39		41763,42	605952,75					0,00	41763,42	0,45	272678,74	0	0	P
SUR 40	IFEZA - DIPUTACIÓN	256980,00			EQ 44 EQ 46 EQ 17 59840,00		59840,00	197140,00					0,00	59840,00	0,1643	32392,01	0	0	D
SUR 41	BARRIADA DE ASTURIAS	51046,00					0,00	51046,00		ELP-16C 12510,00			12510,00	12510,00	0,89	45430,94	70 357	30 153	R
SUR 42	LAGAR BLANCO	111430,00			EQ 67 EQ 68 4884,00		4884,00	108522,76					0,00	4884,00	0,45	48835,24	40 434	30 326	R
SUR 43		152699,00					0,00	152699,00			EQ-53 31500,00		31500,00	31500,00	0,50	76349,50	50 763	30 458	R
SUR 44		288695,00		ELP-23 35000,00			35000,00	253695,00			EQ-52 31200,00		31200,00	66200,00	0,50	126847,50	50 1.268	30 761	R
SUR 45		516610,00		ELP-29 ELP-30 87500,00	EQ-64 10000,00		97500,00	419110,00					0,00	97500,00	0,50	209555,00	50 2.096	30 1.257	R
SUR 46		57750,00					0,00	57750,00	VP-3 T3 16988,00				16988,00	16988,00	0,50	28875,00	0	0	P

NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL m²	SG-VP SUP. m²	SG-ELP SUP. m²	SG-EQ SUP. m²	SG-SU SUP. m²	TOTAL SG INTERNOS m²	SUPERFICIE NETA m²	SG-VP SUP. m²	SG-ELP SUP. m²	SG-EQ SUP. m²	SG-SU SUP. m²	TOTAL SG EXTERNO S m²	TOTAL SG	Índice Edif. Max. m²/m²	Edificabilidad Máxima.m²	Nº Viviendas máximo	Nº Viviendas mínimo	USO
SUR 47	116123,00					0,00	116123,00					25300,00	25300,00	0,50	58061,50	50 581	30 348	R
SUR 48	231204,00			EQ58 18000,00		18000,00	213204,00		ELP-1C 13633,00			13633,00	31633,00	0,50	106602,00	50 1.066	30 640	R
SUR 49A	67884,00						67884,00		ELP-4F 8540,00			8540,00	8540,00	0,50	33942,00	50 339	30 204	R
SUR 49B	115229,00					0,00	115229,00	VP-5 T8 800,00	ELP-4E ELP-16I 21629,00			22429,00	22429,00	0,50	57614,50	50 576	30 346	R
SUR 51	98679,00	VP-5 T2 VP-5 T4 1143,00				1143,00	97536,00			EQ 43 19500,00		19500,00	20643,00	0,50	48768,00	50 488	30 293	R
SUR 52	549392,00	VP-2 T22 VP-3 T9 VP-3 T-10 45841,00				45841,00	503551,00		ELP-16D ELP-16E ELP-16H(70%) 67173,00			67173,00	113014,00	0,50	251775,50	50 2.518	30 1.511	R
SUR 53	466543,00	VP-2 T21 VP-3 T8 30736,00		EQ-60 43000,00		73736,00	392807,00		ELP-16G 20864,00			20864,00	94600,00	0,50	196403,50	50 1.964	30 1.178	R
SUR 54	373727,00	VP-2 T19 VP-2 T20 VP-3 T7 VP-20 T1 35622,00		EQ-61 10000,00		45622,00	328105,00	VP-3 T5 617,00		EQ-42B EQ-62 17073,00		17690,00	63312,00	0,50	164052,50	50 1.641	30 984	R
SUR 55	386304,00	VP-2 T18 VP-3 T6 VP-4 T4 VP-4 T5 63224,00	ELP-15A ELP-15B ELP-15C 26555,00			89779,00	296525,00	VP-3 T4 591,00				591,00	90370,00	0,50	148262,50	50 1.483	30 890	R
SUR 56	343301,00	VP-2 T16 27543,00	ELP-15D ELP-28 16148,00			43691,00	299610,00		ELP-16F 15636,00			15636,00	59327,00	0,50	149805,00	50 1.498	30 899	R
SUR 57	77432,00		ELP-15E 18720,00			18720,00	58712,00					0,00	18720,00	0,50	29356,00	50 294	30 176	R
SUR 58	400512,00	VP-2 T15 19405,00	ELP-15F 57962,00			77367,00	323145,00		ELP-16H (30%) 5379,00			5379,00	82746,00	0,50	161572,50	50 1.616	30 969	R
SUR 59	122482,00			EQ-63 30100,00		30100,00	92382,00					0,00	30100,00	0,50	46191,00	50 462	30 277	R
SUR 60	216300,00	VP-2 T14 19560,00	ELP-15G ELP-15H ELP-16J 30359,00			49919,00	166381,00					0,00	49919,00	0,50	83190,50	50 832	30 499	R
SUR 61	47820,00					0,00	47820,00		ELP-16B 10000,00			10000,00	10000,00	0,50	23910,00	0	0	D
SUR 62	211809,00					0,00	211809,00	VP-2 T13 9012,00	ELP-17 27282,00			36294,00	36294,00	0,50	105904,50	50 1.059	30 635	R
SUR 63	130110,00		ELP-31 28500,00			28500,00	101610,00					0,00	28500,00	0,50	50805,00	50 508	30 305	R
TOTAL	8444863,55															33.836	19.438	

PEP 1	121250,00		ELP-PEP1 4550,00	EQ-PEP 1 4550,00		9100,00	112150,00					0,00	9100,00	0,30	33645,00	30 336	30 336	R
TOTAL	121.250,00															336	336	

SISTEMAS GENERALES EXTERNOS

TIPO	Nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL m²	
SG EN SUELO URBANIZABLE				
SG-EQ	40	NUEVA ÁREA DEPORTIVA NORTE	21.557,00	EXTERNO SUR 9
SG-EQ	42A	AMPLIACIÓN ÁREA DEPORTIVA SUR	25.300,00	EXTERNO SUR 47
SG-EQ	42B	AMPLIACIÓN ÁREA DEPORTIVA SUR	12.700,00	EXTERNO SUR 54
SG-EQ	43	EQUIPAMIENTO	19.500,00	EXTERNO SUR 51
SG-EQ	62	EQUIPAMIENTO	4.373,00	EXTERNO SUR 54
TOTAL			83.430,00	
SG-ELP	1C	AMPLIACIÓN BOSQUE DE VALORIO 1	13.633,00	EXTERNO SUR 48
SG-ELP	2B	PARQUE DEL NORTE AMPLIACIÓN	28.870,00	EXTERNO SUR 8
SG-ELP	4E	AMPLIACIÓN PARQUE DEL DUERO 1	8.323,00	EXTERNO SUR 49B
SG-ELP	4F	AMPLIACIÓN PARQUE DEL DUERO 2	8.540,00	EXTERNO SUR 49A
SG-ELP	5A	PARQUE DE LA VERDAD-VALDERREY 1	1.125,00	EXTERNO SUR 12A-B
SG-ELP	5B	PARQUE DE LA VERDAD-VALDERREY 2	10.650,00	EXTERNO SUR 12 A-B
SG-ELP	8B	AMPLIACIÓN PARQUE DE LAS PALLAS 1	7.749,00	EXTERNO SUR 14
SG-ELP	8C	AMPLIACIÓN PARQUE DE LAS PALLAS 2	11.933,00	EXTERNO SUR 13
SG-ELP	8D	AMPLIACIÓN PARQUE DE LAS PALLAS 3	4.704,00	EXTERNO SUR 14
SG-ELP	11C	PARQUE DE SAN FRANCISCO 3	12.623,00	EXTERNO SUR 18
SG-ELP	11D	PARQUE DE SAN FRANCISCO 4	20.242,55	EXTERNO SUR 19
SG-ELP	16A	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 1	9.871,00	EXTERNO SUR 34
SG-ELP	16B	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 2	10.000,00	EXTERNO SUR 61
SG-ELP	16C	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 3	12.510,00	EXTERNO SUR 41
SG-ELP	16D	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 4	34.951,00	EXTERNO SUR 52
SG-ELP	16E	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 5	19.671,00	EXTERNO SUR 52
SG-ELP	16F	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 6	15.636,00	EXTERNO SUR 56
SG-ELP	16G	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 7	20.864,00	EXTERNO SUR 53
SG-ELP	16H	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 8	17.930,00	EXTERNO SUR 58/52
SG-ELP	16I	PARQUE DE LA VÍA DE LA PLATA 9	13.306,00	EXTERNO SUR 49B
SG-ELP	17	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	27.282,00	EXTERNO SUR 62
TOTAL			310.413,55	
SG-VP	2 T13	ANILLO EXTERIOR	9.012,00	EXTERNO SUR 62
SG-VP	3 T4	CARRETERA CARRASCAL AMPLIACIÓN	591,00	EXTERNO SUR 55
SG-VP	3 T5	CARRETERA CARRASCAL AMPLIACIÓN	617,00	EXTERNO SUR 54
SG-VP	5 T6	PR NUEVO PUENTE	1.284,00	EXTERNO SUR 12A-B
SG-VP	5 T8	PR NUEVO PUENTE	800,00	EXTERNO SUR 49B
TOTAL			12.304,00	
TOTAL SG SUR			406.147,55	
SG EN SUELO RÚSTICO				
SG-EQ	52	AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO	31.200,00	EXTERNO SUR 44
SG-EQ	53	TANATORIO	31.500,00	EXTERNO SUR 43
SG-EQ	55	CENTRO PENITENCIARIO	200.166,00	EXPROIACION
TOTAL			262.866,00	
SG-VP	3 T3	CARRETERA CARRASCAL AMPLIACIÓN	16.955,00	EXTERNO SUR 46
SG-VP	4T3	SAN FRONTIS	2.435,00	EXTERNO SUR 33
TOTAL			19.390,00	
TOTAL SG SR			282.256,00	
TOTAL SG externos			688.403,55	

6.- RELACIÓN DE CAMBIOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO

6.1- RELACIÓN DE MODIFICACIONES INCLUIDAS EN EL SEGUNDO DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN POSTERIOR A LA APROBACIÓN INICIAL (DOCUMENTO DE DICIEMBRE DE 2009) EN RELACIÓN AL ANTERIOR (DOCUMENTO DE SEGUNDA APROBACIÓN DE FEBRERO DE 2009)

1. Marco general de la elaboración del nuevo documento del plan para aprobación inicial: directrices de la corporación, consideración de alegaciones y asunción de los informes sectoriales

Con carácter general, el documento del PGOU presentado para su aprobación inicial (febrero de 2009) es consecuencia de los cambios y ajustes derivados de valoraciones estimativas de las alegaciones (ver *Informe sobre de Alegaciones*) junto a los que la Corporación ha considerado oportunos durante el proceso, cambios que se han recogido en la propuesta de Ordenación del presente Documento que será sometido, tras su nueva Aprobación, a un nuevo trámite de exposición pública.

Como es lógico, el documento incluye los cambios derivados de las prescripciones enunciadas en los Informes sectoriales sobre el documento aprobado inicialmente de esta Revisión, incluyendo los de los *Servicios Territoriales de Cultura, Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León*, los de *Carreteras del Estado*, el de la *D.G. de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento* y el de la *C.H. del Duero*, del Ministerio de Medio Ambiente.

2. Relevancia de los efectos de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Junta de Castilla y León: supresión de una clase de suelo

Entre los ajustes y modificaciones introducidos por el presente documento de Revisión del PGOU destacan los derivados de su adaptación a *la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Junta de Castilla y León*, y en particular la eliminación del *suelo urbanizable no delimitado*. Sólo este cambio ya tiene efecto directo en la ordenación general planteada en 2007, ya que afecta a la clasificación del suelo, y por lo tanto implica un “cambio sustancial” de la ordenación. En consecuencia es obligada una nueva exposición al público.

En particular, al suprimirse el suelo urbanizable no delimitado se afecta no sólo a la clasificación de los suelos urbanizables. *La imposibilidad de convertir todo el suelo urbanizable no delimitado existente en suelo urbanizable delimitado* exige afectar la clasificación de suelos rústicos, incrementando el suelo rústico común: efectivamente, se han pasado mayoritariamente a suelos rústicos los que permanecían clasificados como no delimitados en el documento aprobado inicialmente, y a la vez se reconsidera una parte menor de los mismos incorporados como nuevos sectores de suelo urbanizable, en continuidad al sistema urbano y con elementos de estructura urbana vinculados.

Por lo tanto, la necesidad de corregir esta serie de disfunciones derivadas de la inadecuación de la clasificación de suelo urbanizable no delimitado, planteada de forma extensiva en el anterior documento de ordenación general, hace necesario actualizar la Ordenación ajustando el régimen de clasificación a las determinaciones del nuevo Reglamento de Urbanismo y a la *LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo* que corrige la LUCyL, en un contexto de adaptación a la nueva legislación Estatal. Se ha eliminado la categoría del suelo urbanizable no delimitado, manteniendo sectorizados en suelo urbanizable, aquellos espacios claramente vinculados al sistema urbano y a sus crecimientos justificados.

3. Otros cambios derivados del Nuevo Marco legal

Por otro lado se han ajustado al nuevo marco legal las nuevas exigencias en cuando a *índices de integración social y porcentajes de vivienda en régimen de protección pública*, en concreto para los sectores de suelo urbanizable –según se justifica en un apartado específico de la Memoria Vinculante–.

Se ha incidido por lo tanto en la justificación de los porcentajes de vivienda de protección, previstos, conforme permite la nueva legislación urbanística en un mínimo del 30% para los sectores de suelo urbanizable y del 10% para los del suelo urbano no consolidado, justificados estos últimos en virtud de la capacidad de las reservas previstas en Suelo urbanizable para el cumplimiento de los objetivos en materia de vivienda. Esto garantiza asimismo el mantenimiento de los criterios y lógicas de aprovechamiento vigente, sin alterar radicalmente sus determinaciones y aprovechamientos, especialmente en suelo urbano.

Estos cambios en la clasificación del suelo y en algunas cargas urbanísticas, se consideran por su trascendencia en el régimen de derechos y deberes de múltiples propiedades y zonas de borde del sistema *urbano*, sustanciales. La reordenación paralela del conjunto de Sistemas Generales, estrechamente asociada a las condiciones exigidas para el suelo urbanizable y a los propuestos por el nuevo documento, también conduce a reajustes globales en los aprovechamientos, especialmente de los diferentes sectores de suelo urbanizable.

Para garantizar el derecho a la participación pública de los ciudadanos en general y de los propietarios afectados por estos cambios considerables como sustanciales, el documento de Revisión se somete a un nuevo proceso de aprobación municipal y exposición pública abierta.

4. Relevancia del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)

El documento de Revisión de PGOU incorporó el ISA, en cumplimiento de las exigencias de Trámite Ambiental establecidas en el correspondiente *Documento de Referencia* emitido como *Resolución de 19 de febrero de 2008, de la Consejería de Medio Ambiente*. El ISA es un documento específico que permite conocer detalles específicos del plan, desarrollado de acuerdo con la legislación ambiental vigente para ser sometido a exposición pública.

5. Un nuevo Estudio Económico. ¿Por qué necesita suelo una ciudad media como Zamora que no crece en población?

También en esta fase se reelaboró el Estudio Económico por completo, mediante un documento que recoge dos aspectos nuevos: se incide en la justificación del modelo de crecimiento y desarrollo territorial actualizado, ya que en la justificación del mismo inciden factores económicos, y se añade un estudio de la economía municipal mediante el análisis sintético de los últimos datos de ingresos y gastos de la hacienda local.

A la vez se realiza una evaluación económica de las inversiones derivadas de las propuestas del PGOU, con especial atención a los Sistemas Generales y las actuaciones de carácter estratégico con implicación en la estructura urbana y territorial.

La justificación del modelo de desarrollo urbano y del crecimiento planificado propuestos, incluyendo la clasificación de suelo y, por supuesto, los sectores urbanizables delimitados, se ha desarrollado por extenso en la Memoria Vinculante y en los documentos complementarios que fundan la propuesta de ordenación, el ISA y el Estudio Económico. Este modelo urbano y territorial proyectado apuesta destacadamente por el crecimiento continuo y articulado –estructurado y cualificado– del sistema urbano.

6. Corrección de un déficit del documento anterior: clarificación de los Sistemas generales, su asignación en función de los criterios normativos vigentes, su función estructurante y de servicio

El documento de PGOU hace un esfuerzo por clarificar los Sistemas Generales, indicándolos con precisión en dos planos y en tablas anexas en la Memoria. Se trata tanto de los Sistemas Generales ya clasificados como los incorporados en suelo urbanizable y en suelo rústico desde esta propuesta de PGOU. La definición de los Sistemas Generales de nueva creación y su extensión articulada es una de las decisiones estructurantes que subraya como objetivo el Plan General, clarificando sus lógicas de consecución mediante criterios claros de asignación para todos aquellos previstos.

Algunos de estos Sistemas Generales se asigna a suelo rústico como reserva estratégica para usos de interés público, bien de Equipamientos (como el Centro Penitenciario), bien de Servicios Urbanos (Vertedero municipal), bien de Viario (tramos de la Ronda exterior sur). En ellos se establecerán condiciones específicas de adscripción, a efectos de una consecución viable y eficaz de los suelos. Efectivamente, el instrumento de ordenación general asigna al Suelo Rústico casos singulares de Sistemas Generales de Equipamientos, como la ampliación del Cementerio –y la del tanatorio colindante-, o la reserva para la ubicación del nuevo Centro Penitenciario, ambas en suelo rústico común. La asignación directa definida por esta Revisión el S.G. para el Centro Penitenciario –que asumirá la Administración Estatal, promotora de la inversión de dicho Equipamiento-, definirá su propia fórmula y condiciones de actuación para la consecución del suelo –Expropiación-, en base al interés público evidente del destino dotacional.

Algunos tramos de determinados S.G. de viario estructurante se han clasificado como externos, en suelo rústico. Pasarán a formar un conjunto de reparto que se asignará, por zonas –vinculación funcional-, a los sectores urbanizables próximos.

Se ha definido un criterio básico de asignación que diferencie los SS.GG. internos, incluidos en los sectores de desarrollo tanto en suelo urbano como urbanizable, de los SS.GG. externos, agrupados en un “paquete” conjunto para su reparto, mediante adscripción directa.

En tablas adjuntas en Memoria y Fichas de sectores se incluyen todos los Sistemas Generales, existentes y propuestos en cada clase, con su propuesta de asignación -en suelo- a sectores directamente o al conjunto de S.G. externos, que incluye S.G. de viario –tramo de Ronda sur, puente de La Horta, S.G. de Equipamientos –Tanatorio y Ampliación del Cementerio y Reserva para nuevo Centro Penitenciario-.

En todo caso los criterios básicos de asignación de los SS.GG. a sectores de desarrollo se basan en la equidad –proporcionalidad al aprovechamiento-, la proximidad –relación funcional con el sector- y la continuidad y articulación de los propios SS.GG.

Se define una lógica de *prioridad para la asignación de los SS.GG. externos*, que el Ayuntamiento podrá moderar en función de sus intereses y el grado de desarrollo de los sectores, atendiendo a las pautas generales anteriores:

- Se define como prioridad 1: el S.G. EQ. Ampliación del Cementerio y Tanatorio.
- Se define como prioridad 2: el S.G. E.L.P.: el parque de la Vía de la Plata.
- Se define como prioridad 3: el S.G. VI: los puentes –La Horta y Carrascal-.

El resto de SS.GG. externos será de prioridad menor.

Entre las propuestas estructurantes de este PGOU, supone un argumento esencial en el proyecto urbanístico a completar, acabar de articular un sistema de espacios libres y zonas de parques, Riberas del Duero, Valderrey y Valderaduey, Valorio, Vía de la Plata y canal de San Frontis, San Francisco...-, con la posibilidad de extensiones hacia otros espacios naturales del territorio entorno, funcionando como “esqueleto verde” entre las distintas zonas del municipio.

La cantidad total de Sistemas Generales existentes, y los previstos en los suelos clasificados como de desarrollo o transformación urbana, suponen una cuantía global muy importante para el rango del municipio y permiten también justificar un cumplimiento holgado de los estándares legales, tanto para la situación actual, como para la totalidad del suelo de crecimiento proyectado, según detalla un capítulo específico de la Memoria Vinculante.

Se ha incorporado también un capítulo específico con la *justificación de las demandas potenciales generadas por la propuesta de la Revisión en relación con el ciclo del agua*, en la Memoria Vinculante. En estos se concluye que conforme se produzca el potencial desarrollo paulatino de los sectores y suelos de crecimiento urbano, se deberán ir ampliando la capacidad y dotaciones de los servicios existentes, que en un horizonte inmediato razonable – más que generoso en las tendencias efectivas de desarrollo urbanístico en el municipio-, no presentan problema alguno y cuyos proyectos de mejora y ampliación en curso –ETAP, EDAR, colectores y redes de distribución-, satisfarán sobradamente en un periodo temporal amplio.

7. La definición de unidades urbanas homogéneas

En esta Revisión se recoge una nueva definición de Unidades Urbanas, de acuerdo con la LUCyL. La división en partes más o menos homogéneas de la ciudad se recoge en el Plano correspondiente de Unidades Urbanas en suelo Urbano.

Los criterios de delimitación se basan en los análisis zonales que identifican los barrios con características homogéneas en Zamora, cuyos diagnósticos se recogen en los capítulos dedicados al medio socioeconómico de la Memoria informativa del PGOU.

8. Los nuevos sectores de suelo urbanizable delimitado: un ejercicio de recostura de bordes y de compensación del modelo urbano.

Cabe mencionar la existencia de 20 nuevos sectores respecto al documento anterior, más el sector del Plan Especial del *Teso arqueológico*, cuyo objetivo principal es, en la mayoría de los casos, re-delimitar las bolsas de suelo no urbanizadas existentes en los bordes de la ciudad, antes clasificadas como suelos urbanizables no delimitados, como ya se ha manifestado, completando el entramado urbano actual para facilitar e impulsar el desarrollo de estas zonas, dotando así mismo a la ciudad de una estructura coherente y racional. Los límites de estos nuevos sectores se apoyan en los límites de la ciudad consolidada o en ejecución, cumpliendo así con el principal requisito marcado por la legislación urbanística vigente para este tipo de suelo, tras la modificación del Reglamento de Urbanismo. En su delimitación se ha actuado dentro del más absoluto respeto a la normativa urbanística de aplicación, teniéndose en cuenta fundamentalmente criterios de oportunidad y estrategia urbanística, tratando de racionalizar y consolidar el tejido urbano existente y fomentando en su extensión planificada la generación de estructura urbana, especialmente viales y sistemas articulados de espacios libres públicos.

Estos sectores se sitúan en:

- A) Al norte de Zamora, se completa entre la Ctra. de Roales y el ferrocarril Plasencia – Astorga, la extensión del sistema urbano, con 4 sectores urbanizables, dos surgidos en esta última revisión, al eliminar el suelo urbanizable no delimitado. Estos sectores, que rellenan espacios sin valores, entre suelos ya sectorizados o en desarrollo urbanizable, localizan una amplia reserva de Espacio Libre Público, como “colchón” verde en el límite del término municipal con Valcabado, estructurando con nuevas alternativas de conexión viaria, una ronda norte urbana.
- B) Al sur de la ciudad se define una ronda periurbana, a partir del nudo de la Ronda Este – Ctra. de Salamanca, como límite externo del suelo urbanizable delimitado en cuatro sectores, hasta el Teso arqueológico, ámbitos residenciales de media-baja densidad. En el promontorio del Teso se delimita un ámbito de Plan Especial de Protección -02, para la ordenación de un espacio arqueológico y complejo –topografía y usos dispersos-
- C) Hacia el oeste, al sur de la Ctra. de Carrascal, hasta el arroyo de “La Casita” y su entorno de protección, se extienden tres nuevos sectores residenciales de baja densidad, que envuelven el enclave de suelo urbano pre-existente. Estos sectores se apoyan en la prolongación de la ronda sur, que asumen como SG viario interno, por tramos hasta su enlace con la Ctra. de Carrascal.
- D) Dos sectores al este de la ciudad, Sector 29 "Vista Alegre" y el Sector 30 "Aldehuela 2", en el frente urbano de la finca de Diputación, con destino dotacional privado, son los suelos urbanizables que cierran el perímetro de la ciudad
- E) Otros dos sectores en el Barrio – núcleo urbano- de Carrascal, Sector 33 "Carrascal-1" y Sector 34 "Carrascal-2", con los que se pretende dinamizar con su desarrollo el citado asentamiento urbano tradicional y conseguir espacios de suelo para equipamiento comunitario.

Se recoge ya en la Revisión la ampliación del Polígono de Los Llanos, como un sector urbanizable con su planeamiento de desarrollo aprobado.

9. La mejora de la información urbanística contenida en el documento anterior. Estructura del nuevo documento de ordenación

El nuevo documento de la Revisión incorpora algunos capítulos de actualización de la Información y análisis en el documento de la *Memoria Informativa*, que ilustran los *Planos de Información*.

Los planos de Información aportados en esta Revisión plasman la ordenación del planeamiento anterior, y su grado de desarrollo actual, con dos planos resumen del estudio del Paisaje que muestran la estructura y componentes del mismo y su organización en unidades y elementos configuradores, resumen del diagnóstico del medio físico y base de la propuesta de ordenación de los usos en el término.

Se incluyen ahora, además, unos *planos temáticos de las infraestructuras básicas* actuales en el sistema urbano del municipio, de escala 1/5000.

Los planos de Ordenación que desarrollan la propuesta de ordenación urbanística se han mejorado en su información y claridad, tratando de diferenciar bien las Determinaciones de Ordenación General y de Ordenación Detallada, utilizando diferentes escalas cartográficas y códigos de definición. Se ha desglosado en 4 hojas de escala 1/10000 la ordenación del Término, y en 38 hojas la ordenación detallada del sistema urbano. En los suelos urbanos consolidados, revisando algunas zonas –detectadas en alegaciones como S. José Obrero, S. Lázaro...-, se han clarificado, con nueva información planimétrica, ciertas alineaciones.

Se ha actualizado el listado de las edificaciones fuera de ordenación incluido en el Anexo de Normativa. También se han actualizado las actuaciones aisladas –de normalización, urbanización y expropiación-.

Se incluyen también planos específicos de catalogación –arqueológica y arquitectónica, en diferentes escalas- y una plano de acciones estructurantes y propuestas estratégicas, que resume las principales actuaciones en el sistema de dotaciones, red de espacios libres públicos y recorridos, subrayando la extensión periurbana de las zonas y corredores verdes, los circuitos de sendas y carril bici –indicativos- y el sistema de equipamientos.

Entre los planos de Ordenación se ha incluido el de delimitación de las Unidades Urbanas en suelo Urbano.

También forman parte de la documentación del PGOU, presentados en tomos independientes, las Memorias, Informativa y la Vinculante; la Normativa Urbanística; los Catálogos, Arqueológico y Arquitectónico; las Fichas de sectores; el Estudio Económico y el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

La *Memoria Vinculante*, guía explicativa del documento y soporte sustantivo de la justificación de la propuesta, se ha completado y mejorado, incluyendo entre sus Anexos unas tablas resumen con: 1.- LAS CIFRAS DEL PLAN: TABLAS RESUMEN; 2.- UNIDADES URBANAS; 3.- SISTEMAS GENERALES; 4.- ACTUACIONES AISLADAS E INTEGRADAS.

10. Los Catálogos

En relación con los *Catálogos* se ha completado y mejorado el documento, a partir del trabajo de ADOBE GESTIÓN DEL PATRIMONIO, S.L. (Arqueólogos) y de la remoción y compleción de STRATO Gabinete de Estudios sobre Patrimonio Histórico y Arqueológico SL. Se incorpora en Volumen independiente un nuevo catálogo arqueológico que incluye las condiciones del nuevo estudio realizado, las fichas de los yacimientos y entornos exteriores al Conjunto Histórico y la normativa arqueológica de aplicación.

Se han incorporado los Yacimientos Arqueológicos documentados hasta la fecha, actualizados según la documentación facilitada por el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León. Se han recogido en fichas pormenorizadas incluyendo la denominación, la clave del Inventario de Yacimientos de la Junta de Castilla y León, su situación aproximada y parcelas catastrales en las que se localiza, la referencia a los nuevos planos de ordenación, datos sobre su atribución cultural (segura o posible) y la extensión aproximada.

Se incluye una relación de Áreas donde se prevé la aparición de elementos o de restos de valor histórico a partir de los datos documentales existentes (AH).

Se ha incluido la regulación de unas condiciones estéticas generales para la intervención en los edificios catalogados fuera del Conjunto Histórico que no se regulaban en el anterior Catálogo, así como algunos reajustes en algunas determinaciones de normativa y en algunas fichas según las prescripciones del Informe del S.T.C. de Zamora al documento de Aprobación inicial (Informe de 9 de abril de 2007)

Se han actualizado las fichas del catálogo, en particular en este nuevo documento, de 43 edificios catalogados en el anterior documento, se pasa a 80 elementos:

- En el nivel de Protección Integral (PI): se añaden 3 elementos (la Calzada de la Plata, declarada Bien de Interés Cultural en noviembre de 2001), la Ermita de Ntra. Sra. de los Remedios y la Iglesia de la Asunción en Carrascal. (Total de elementos PI: 8)
- En el nivel de Protección Estructural A (PEA) se incorporan 2 nuevos elementos al Catálogo. (Total de elementos PEA: 14)
- En el nivel de Protección Estructural B (PEB) se añaden 17 elementos a los ya catalogados en el anterior documento. (Total de elementos PEB: 43)
- El nivel de Protección Estructural C (PEC) es nuevo, suponiendo un total de 14 nuevos elementos catalogados. (Total de elementos PEC: 14)
- Así mismo, el nivel de protección Ambiental (PA) es también nuevo, catalogándose 2 conjuntos a este apartado.

Las fichas del catálogo Arqueológico, han sido reelaboradas por el nuevo equipo de STRATO, de acuerdo a las prescripciones del S.T. de Cultura de Zamora, incorporándose tres nuevos yacimientos –recogidos asimismo en los planos de Ordenación- y definiendo nuevas determinaciones normativas, con algunas correcciones en la Ordenanza arqueológica de la Normativa.

Se han elaborado planos específicos -Ordenación -, para los catálogos arquitectónico y arqueológico en el municipio.

En cuanto a la Normativa, se han eliminado en esta fase algunas referencias legales obsoletas, y se han introducido mínimos ajustes –compatibilidad de usos, condiciones para los vuelos en el ámbito CH, condiciones técnicas de edificación –remisión al CTE- y de urbanización, normativa de aparcamientos automatizados...y algunas precisiones gráficas y escritas, para clarificar problemas interpretativos detectados.

6.2. RELACIÓN DE CAMBIOS INCLUIDOS EN EL SEGUNDO DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN EN RELACIÓN AL ANTERIOR (FEBRERO 2009)

Se refieren a continuación una serie de cambios y ajustes realizados sobre el documento de Segunda Aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Estos cambios obedecen tanto a la depuración material del documento, a tenor de los Informes Técnico y Jurídico de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Zamora y a la supervisión interna (equipo redactor y equipo municipal) sobrevenida, contrastando la información actualizada sobre los expedientes de instrumentos de planeamiento y gestión en tramitación (así como de Ordenación Territorial aprobados), como a los producidos por las alegaciones estimadas y a los devenidos de los informes sectoriales. Incluyen la actualización al marco normativo y legal.

Con relación a estos últimos **-Informes Sectoriales-**, los cambios exigidos afectan a todos los documentos normativos –normativa urbanística, planos, fichas-:

Demarcación de Carreteras del Estado. Ministerio de Fomento Carreteras:

Se han clasificado como suelo rústico de protección infraestructuras las zonas expropiadas de las carreteras N-122, A-11, A-66, Acceso N-630, conforme a la documentación aportada.

Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias. Ministerio de Fomento:

Se han considerado las infraestructuras proyectadas y en ejecución del trazado del AVE Madrid – Galicia, reflejándolas en la cartografía.

Se ha clasificado como suelo rústico de protección de infraestructuras los terrenos afectados por esta infraestructura en las zonas no urbanas. Se han establecido las nuevas líneas de dominio público, protección y límite de edificación.

Confederación Hidrográfica del Duero. Ministerio de Fomento -con nuevos datos que complementan el Informe anterior (agosto 2007):

Se han incorporado condiciones para el abastecimiento y el saneamiento (vertidos, tratamiento de pluviales, competencias...).

Se ha condicionado el desarrollo de algunos sectores al estudio hidrológico hidráulico de sus suelos, afectados por la línea de máxima avenida de 500 años –aportan datos del nuevo proyecto LINDE para el Duero, Valderaduey y Valderrey-

En cuanto a los sectores de desarrollo afectados referidos en el Informe, se incorporan los condicionados en la ordenación, con los siguientes criterios:

- a) Sectores ya delimitados por el PGOU anterior -se mantendrán con los condicionados (Q100 y Q500) en la ficha-
- b) Sectores propuestos en la revisión: se excluirá de su delimitación cualquier zona de afección de la avenida Q100 y se condicionará en la ficha su afección por la Q500.

Servicio Territorial de Fomento. Servicio de Explotación y conservación de Carreteras. JCYL:

Se han grafiado las líneas de afección, servidumbre, dominio público y límite de edificación de las carreteras regionales también en todos los sectores de suelo urbanizable.

Dirección General del Medio Natural. Consejería Medio Ambiente. JCyL:

Se ha incorporado la nueva información sobre las Vías Pecuarias del término municipal de Zamora facilitada por este servicio. Las vías pecuarias no comprendidas en suelo urbano o urbanizable con plan parcial aprobado, han sido clasificadas como suelo rústico de protección natural infraestructura histórica.

Se han incorporado las sugerencias realizadas sobre los espacios con valores naturales.

ITA Consejería de Agricultura y Ganadería JCyL:

Se ha considerado el nuevo trazado del Canal de San Frontis -infraestructura en proceso de mejora- modificando los límites del suelo urbanizable hasta excluir la zona afectada por la balsa ejecutada. Se han incorporado también condiciones normativas para proteger esta infraestructura.

DOCUMENTO DE MEMORIA

En el documento de Memoria se relacionan, justifican e incorporan todos los cambios realizados en el nuevo Documento del Plan General, devenidos tanto del proceso de participación pública, como de los informes sectoriales emitidos y del nuevo marco legal vigente.

Se ha actualizado la parte informativa de la Memoria, incorporando nueva documentación sobre Vías Pecuarias -facilitada por el Servicio territorial de Medioambiente de la Junta de Castilla y León-, sobre los proyectos del AVE que afectan al término municipal, y sobre las obras de mejora del canal de San Frontis.

También la memoria Vinculante, eliminando todas las referencias al Plan General de Ordenación urbana del 2001, anulado por sentencia judicial, actualizando el capítulo de tramitación donde se explican los cambios introducidos al documento sometido al segundo trámite de participación pública y el presente Anexo.

Con los nuevos datos generados tras los cambios efectuados en la propuesta, se revisarán los capítulos justificativos relativos al ciclo del agua, las dotaciones y equipamientos y las previsiones de desarrollo, cuya justificación se incluirá en la Memoria Vinculante. Se actualizan, obviamente, todas las tablas y resúmenes cuantitativos del documento.

DOCUMENTO DE NORMATIVA

Se han ajustado las determinaciones al nuevo marco legal (Ley y Reglamento sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, CTE, Reglamento de Eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus ITC,...), y se han incorporado los cambios exigidos por los Informes Sectoriales.

Devenido del proceso de participación pública se han incorporado diversas sugerencias y correcciones, relacionadas con la normativa sectorial, su actualización, la clarificación de reglas y conceptos.

Se ha modificado la regulación del Uso hospitalario y sanitario (condiciones de los locales) -alegación del SACyL-. Se han recogido sugerencias relativas a alturas de fachada y áticos, instalaciones –solares-, superficie mínima de vivienda, altura mínima de cocinas, cuartos de recogida de basuras.

También con relación a las condiciones de urbanización (regulación de la publicidad, señalización, alumbrado público, dimensiones de las plazas de aparcamiento en vía pública, dimensiones de aceras, características de los viales de coexistencia...), se han realizado ajustes, así como a las ordenanzas (bloque abierto y lineal –alturas de la planta baja...-, y a las condiciones para las actividades y construcciones en suelo rústico.

Se han corregido los errores materiales detectados tanto por los Informes Técnicos de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Zamora como por la supervisión interna (equipo redactor) sobrevenida.

DOCUMENTO DE CATÁLOGO

Se han incorporado los cambios exigidos por el Informe de la CTP (incluir en las fichas de la Ermita de los Remedios y de la Iglesia de la Asunción de Carrascal la propuesta de su incoacción como BIC)

Se han incorporado nuevos elementos: edificios vinculados a la arquitectura ferroviaria, la harinera, el Banco de España.

Se ha corregido la referencia a *Ávila* del segundo párrafo del texto literal de la comparación de Gómez Moreno.

Se ha corregido la ficha del Monolito a los Héroes de la Independencia, incorporando la nueva ubicación.

Se ha eliminado la ficha PEC 12, en cumplimiento de una sentencia judicial (conforme demuestra un alegante).

PLANOS

En general

Se ha incorporado el nombre de las calles a todos los planos de ordenación.

Se ha incorporado el proyecto de trazado para el AVE (Tramo Zamora – Lubián, Subtramo Zamora – La Hiniesta).

Se ha incorporado la duplicación de la carretera CL-527 entre el acceso al polígono de Los Llanos y el barrio de San Frontis con sus rotondas correspondientes.

Se ha unificado el criterio gráfico para las protecciones del catálogo.

Se incluyen las modificaciones establecidas por el Proyecto Regional de Nuevo Puente.

En particular

Se modifica la alineación exterior del Colegio de la Villarina para hacerla coincidir con la parcela catastral.

Se modifica la alineación de la parcela 7 de la Villarina (parcela catastral 1905011) ajustándola a la edificación existente.

Se ha modificado las condiciones de ordenación en la manzana de Peña Trevinca, calificando la parcela catastral 0697201 –parte norte- con la ordenanza BP (Barrios Periféricos), edificabilidad 2,0 m²/ m² y dos plantas de altura máxima; y la parcela catastral 0697202 l-parte sur- con ordenanza DC (Dotaciones Comunitarias), cesión al municipio obtenida por el desarrollo de la unidad de actuación.

Se han modificado las alineaciones exteriores de las manzanas catastrales 16984, 15952 y 16952 del Polígono de las Viñas para ajustarlas a las determinadas por los instrumentos de planeamiento aprobados.

Se ha modificado la alineación exterior del Pabellón Ángel Nieto para hacerla coincidir con el límite de la parcela catastral.

Se ha calificado como viario público la zona ya cedida en calle Virgen del Yermo -frente al edificio de la parcela catastral 0488003.

Se ha calificado como Equipamiento la parcela correspondiente al colegio del "Amor de Dios" situado en la calle Príncipe de Asturias 21 y 23.

Se ha calificado con ordenanza E –ensanche- la parte posterior del edificio localizado en la Avda. de Requejo, 7 -parcela catastral 1692006-.

Se ha modificado la alineación exterior de la parcela de la Iglesia de Cristo Rey y de la del Centro Parroquial para hacerla coincidir con la catastral.

Se ha modificado la alineación de la parcela catastral 0997904, situada junto al silo y la vía del FFCC para ajustarla a las determinaciones aprobadas en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Se ha modificado la alineación de la parcela con uso productivo de la Barriada de Asturias en el frente de la carretera de la Aldehuela.

Se ha corregido el centroide de las parcelas de la manzana catastral 27964 de la calle Sevilla, Barriada de Asturias, en relación a las condiciones de edificabilidad y número de plantas.

Se ha corregido la alineación exterior de Centro de Día de ancianos localizado en la calle Juan Sebastián Elcano.

Se ha ajustado el límite del sector 11 Espíritu Santo en el extremo sur, clasificando la zona excluida como suelo urbanizable sin determinaciones de ordenación completas.

Se ha calificado como Espacio Libre privado la parcela 2087008 de la avenida Cardenal Cisneros que por error se grafizó como zona libre de uso público LUP.

Se ha modificado la alineación del Colegio Obispo Nieto (plano O-03-06) para hacerla coincidir con la fachada oeste del edificio catalogado del gimnasio.

Se ha modificado la alineación de la parcela catalogada de la Ermita de los Remedios, haciéndola coincidir con la parcela original.

Se ha modificado la ordenación de la zona entorno a la Iglesia del Sepulcro, ajustando la ordenanza de aplicación EQ a la parcela.

Se ha modificado la calificación urbanística de las parcelas del Plan Parcial Los Llanos ajustándolo a las determinaciones aprobadas por el instrumento de desarrollo.

Se ha modificado la calificación urbanística de las parcelas del Plan Parcial Valderaduey ajustándolo a las determinaciones aprobadas por el instrumento de desarrollo.

Se ha modificado la calificación urbanística de las parcelas del Plan Parcial Benedictinas ajustándolo a las determinaciones aprobadas por el instrumento de desarrollo.

Se ha incorporado el nombre “Cañaverál” al Planeamiento Asumido PP1. Se han eliminado los Fuera de Ordenación colindantes, incorporados a la ordenación detallada de ese instrumento.

Se ha modificado la alineación de la calle Valseboso, parcela catastral 1504005.

Se ha modificado la ordenanza de la parcela de la calle Nuestra Señora de las Mercedes 32 (parcela catastral 0397106) de EQ a BP 2,2 m²/m² III plantas como el resto de su entorno.

Se ha dibujado las alineaciones de la Avenida de Valladolid en el SU-NC E1.

Se ha modificado la alineación del Hospital Recoletas, incorporando la información facilitada por el Ayuntamiento. También las de calle Tábara y Losacio, el Callejón de las Huertas y la calle Abuches.

Se ha incorporado la modificación puntual que afecta a calle Hernán Cortés (UAA-UN)

Se han modificado las denominaciones del SG-EQ 45 (cárcel por general) y del SG-EQ 35

Se ha incorporado al viario público la calle existente en la manzana catastral 53645 del núcleo de Carrascal.

Se ha corregido la discontinuidad de la calificación de calle comercial en avenida Príncipe de Asturias.

Se ha incrementado de II a III alturas la calificación de las parcelas en calle Arañuelos.

Se ha corregido la edificabilidad en una de las parcelas del desarrollo de la unidad de actuación H5A ajustándola a la resultante del instrumento de desarrollo definitivamente aprobado.

Se ha delimitado una UANU en calle Fermoselle –barrio de San Frontis-.

Se ha modificado la delimitación del Parque del Norte, para incorporar la totalidad de la parcela catastral afectada.

Se ha ajustado el ámbito de calificación de las parcelas en calle Valseboso –sur-.

Se ha modificado la alineación del IES Claudio Moyano, eliminado la UA de expropiación.

Se ha delimitado un UAA UN en calle Candelaria Ruiz del Árbol.

Se ha modificado la propuesta no vinculante de sistema de carril bici planteado, eliminando los tramos que utilizan parte del trazado ferroviario

Se ha corregido la calificación como residencial las parcelas de la antigua harinera en la carretera de Villalpando y la de Campsa, tal como figuraba en el documento de Aprobación Inicial.

A tenor de algunas alegaciones realizadas, en suelo rústico se han reclasificado, con leves ajustes, parcelas que tenían dos clases diferentes, unificándolas.

Se ha retornado a suelo industrial el sector SUNC N-3 Hiniesta (según calificación del doc. aprobado inicialmente).

Se ha incluido como suelo urbano una plaza en ejecución en el borde urbano de Carrascal.

Por clases de suelo y calificación se relacionan detalladamente los cambios y ajustes con implicaciones en las distintas partes del documento.

SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

-afectan tanto al Documento de Fichas como a los Planos de Ordenación-

Se han revisado todos los sectores definidos por instrumentos de desarrollo anteriores a este documento, corrigiendo en éste tanto los errores detectados (fundamentalmente en las delimitaciones) como las determinaciones de ordenación detallada para ajustarlas a las establecidas por los planes parciales o estudios de detalle aprobados definitivamente.

En los sectores delimitados por el planeamiento general que no han sido desarrollados, se han ajustado las determinaciones de ordenación general –asignación de sistemas generales internos o externos- intentando mantener las condiciones iniciales.

Se listan a continuación los cambios realizados en cada sector. Estos cambios afectan, según el caso, tanto a las fichas individualizadas del Tomo de Fichas correspondiente, como a los planos de ordenación.

SUELO URBANIZABLE

SUR 3	HINIESTA AMPLIACIÓN	Comprobada la situación de desarrollo del sector, se ha incorporado como Suelo Urbano Consolidado, como Planeamiento Incorporado.
SUR 4	LA ALBERCA	Se ha eliminado el SG-VP3, convertido en este Documento en un vial estructurante, condición de ordenación general.
SUR 5	VILLARINA	Se ha eliminado el SG-VP3, convertido en este Documento en un vial estructurante, condición de ordenación general.
SUR 6	ARENALES	Se ha eliminado el SG-VP3, convertido en este Documento en un vial estructurante, condición de ordenación general.
SUR 7	HIGUERAS	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial aprobado definitivamente el 30/09/2004
SUR 8	RODRIGUEZ DE MIGUEL	Se ha ajustado su delimitación. Se ha eliminado el SG-VP3, convertido en este Documento en un vial estructurante, condición de ordenación general. Se ha cambiado la asignación del SG externo, volviendo a la situación del planeamiento general anterior.
SUR 9	CAMINO LOBATA	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial aprobado definitivamente
SUR 12-A	OLIVARES 1	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general incorporando las establecidas por el Proyecto Regional de Nuevo Puente. Se han incorporado también las condiciones establecidas por la CHD para el desarrollo del sector.
SUR 12-B	OLIVARES 2	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general incorporando las establecidas por el Proyecto Regional de Nuevo Puente. Se han incorporado también las condiciones establecidas por la CHD para el desarrollo del sector.
SUR 16	CABAÑALES	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial aprobado definitivamente. Se han incorporado también las condiciones establecidas por la CHD para el desarrollo del sector.
SUR 19	CONVENTO DE SAN FRANCISCO	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial aprobado definitivamente. Se han incorporado también las condiciones establecidas por la CHD para el desarrollo del sector.
SUR 20	SAN JERÓNIMO	Se han eliminado el SG-VP26, convertido en este Documento en un vial estructurante, y el SG-EQ 45, convertido en SL-EQ y condición de ordenación general tanto en su posición como en su superficie. Se ha ajustado su delimitación y superficie.
SUR 27	ALTO DE VALORIO	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial aprobado definitivamente.

SUR 28	VILLACLAUDIA	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial aprobado definitivamente.
SUR 29	VISTA ALEGRE	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial aprobado definitivamente.
SUR 35	VALDERREY	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial aprobado definitivamente.
SUR 36	LA COMETA	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial en tramitación.
SUR 37	EL CERROJO	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial en tramitación.
SUR 38	CARRETERA CUBILLOS	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial en tramitación.
SUR 39	LOS LLANOS AMPLIACIÓN I	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial en tramitación.
SUR 40	IFEZA - DIPUTACIÓN	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general. Se han incorporado las condiciones establecidas por la CHD para el desarrollo del sector.
SUR 41	BARRIADA DE ASTURIAS	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general. Se han incorporado las condiciones establecidas por la CHD para el desarrollo del sector.
SUR 42	LAGAR BLANCO	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el plan parcial en tramitación.
SUR 46		Se ha modificado el uso predominante del sector, de residencial a industrial.
SUR 50		Se han incorporado las condiciones establecidas por la CHD para el desarrollo del sector.
SUR 52		Se ha ajustado la delimitación del sector.
SUR 53		Se ha ajustado la delimitación del sector.
SUR 54		Se ha ajustado la delimitación del sector.
SUR 55		Se ha ajustado la delimitación del sector.
SUR 56		Considerando la alegación de la Comunidad de Regantes del Canal de San Frontis se ha eliminado este sector. El SUR 56 corresponde ahora a un nuevo sector, delimitado al este de la carretera CL-527 y al sur del Sector 57
SUR 57		Se ha ajustado la delimitación del sector.
SUR 58		Se ha ajustado la delimitación del sector.
SUR 59		Se ha ajustado la delimitación del sector.
SUR 60		Se ha ajustado la delimitación del sector.
SUR 61		Se ha incorporado este nuevo sector, al sur del Cementerio y al oeste de la carretera N-630.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC	N1	ROALES	Se ha ajustado la delimitación del sector y las determinaciones de ordenación general a las establecidas por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente y al Informe de Carreteras (límite de las expropiaciones)
SUNC	N2	CARRETERA N-630 NORTE	Se ha ajustado la delimitación del sector considerando el Informe de Carreteras (límite de las expropiaciones)
SUNC	N3	HINIESTA	Se ha ajustado la delimitación del sector
SUNC	N4		Se han incorporado las condiciones establecidas por la CHD para el desarrollo del sector.
SUNC	N5	CUBILLOS	Se ha ajustado la delimitación del sector
SUNC	N9	NARDOS	Se ha eliminado el SG-VP3, convertido en este Documento en un vial estructurante, condición de ordenación general.
SUNC	N13	VILLAPALPANDO	Se ha eliminado el SG-VP3, convertido en este Documento en un vial estructurante, condición de ordenación general.
SUNC	N14	BODEGA TORRAO	Se ha eliminado el SG-VP3, convertido en este Documento en un vial estructurante, condición de ordenación general.
SUNC	N17	CORREDOR INDUSTRIAL ESTE	Se ha ajustado la delimitación del sector considerando el Informe de Carreteras (límite de las expropiaciones). Se ha eliminado el SG-VP4, convertido en este Documento en un vial estructurante, condición de ordenación general.
SUNC	C1		Se han incorporado las condiciones establecidas por la CHD para el desarrollo del sector.
SUNC	O1		Se ha ajustado la delimitación y las condiciones de ordenación –alineaciones-.
SUNC	O2	VILLASECO	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general.
SUNC	O3	VILLALOBOS	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general.
SUNC	O4	ALMARAZ	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general, incorporando las establecidas en el proyecto Regional del Nuevo Puente. Se han incorporado las condiciones establecidas por la CHD para el desarrollo del sector.
SUNC	E1	RENFE RESIDENCIAL	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general a las previstas en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Zamora y Renfe.
SUNC	E2	CAMINO LLAMAS	Se han eliminado el SG-VP3 y el SG-VP8, convertidos en este Documento en viales estructurante, condición de ordenación general.
SUNC	E3	CAMINO LLAMAS ESTACIÓN 1	Se ha eliminado el SG-VP19, convertido en este Documento en un vial estructurante, condición de ordenación general.
SUNC	E4	CAMINO LLAMAS ESTACIÓN 2	Se han eliminado el SG-VP8 y el SG-VP19, convertidos en este Documento en viales estructurante, condición de ordenación general
SUNC	E6	ALTO DE LOS CURAS	Se ha eliminado el SG-VP19, convertido en este Documento en un vial estructurante, condición de ordenación general. Se ha ajustado la delimitación del sector considerando el Informe de Carreteras (límite de las expropiaciones)
SUNC	E8	ALTO DE LA AVENIDA 2	Se ha eliminado el SG-VP8, convertido en este Documento en un vial estructurante, condición de ordenación general.
SUNC	E9	ALTO DE LA AVENIDA 3	Se ha eliminado el SG-VP8, convertido en este Documento en un vial estructurante, condición de ordenación general. Se ha ajustado la delimitación del sector considerando el Informe de Carreteras (límite de las expropiaciones)
SUNC	E13		Se han incorporado las condiciones establecidas por la CHD para el desarrollo del sector.
SUNC	E16	PALLAS-CARRETERA	Se han incorporado las condiciones establecidas por la CHD para el desarrollo del sector.
SUNC	S1	SAN JERÓNIMO	Se han ajustado las determinaciones de ordenación general
SUNC	S4	CARRETERA CARRASCAL (A)	Se ha ajustado la delimitación del sector.
SUNC	S5	CARRETERA CARRASCAL (B)	Se ha ajustado la delimitación del sector.
SUNC	S6	VILLARALBO	Se ha ajustado la delimitación del sector.

SISTEMAS GENERALES

A tenor de los cambios realizados en el suelo urbanizable, derivados de las alegaciones estimadas, se han ajustado las cuantías –mínimos- de los SG asignados a algunos sectores, redefiniendo fundamentalmente los de viario público, así también como la asignación de los no obtenidos al planeamiento de desarrollo: la reconceptualización de algunos SSGG de viario como SSSL, en ámbitos de desarrollo con tramitación iniciada, ha introducido variaciones en la definición y cuantía de esta categoría de SSGG.

6.3. RELACIÓN DE MODIFICACIONES INCLUIDAS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL EN RELACIÓN AL ANTERIOR (SEGUNDO DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN POSTERIOR A LA APROBACIÓN INICIAL DE FEBRERO DE 2009)

a. Cambios derivados de alegaciones

ALEGACIÓN 1

2. Comprobadas las cuantías exactas de las cesiones convenidas para el SG de los accesos del nuevo puente, se compensarán éstas con el aprovechamiento, incrementando exactamente en lo necesario la edificabilidad del sector, para compensar las nuevas cesiones superiores a las reflejadas en la ficha del sector SUR 51 (doc. 2ª aprobación).

ALEGACIÓN 10

Se excluirá la parte edificada y con condiciones de suelo urbano del sector.

ALEGACIÓN 13

Se han incorporado las determinaciones de edificabilidad y volumen contenidas en el Estudio de Detalle de la parcela sita en C/ San Roque, nº 7, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de octubre de 2007.

ALEGACIÓN 14 – 15 - 16

Se permitirán las dos tipologías de ordenanza en bloque, lineal y abierto, en el Sector S.U.N.C. E6, “Alto de los Curas”, estudio de Detalle en tramitación. Asimismo, comprobada la documentación sobre el espacio de dominio público -expropiado- se han corregido los parámetros relacionados del sector SUNC E6. También la ficha del sector, una vez comprobada la vigencia y los datos del Convenio aportado.

ALEGACIÓN 18

Se ha considerado la sugerencia para mejorar la accesibilidad en los portales de los edificios, incorporándose en la Normativa del PGOU otra redacción del artículo 61 de las condiciones de accesibilidad y seguridad, relativo a portales de los edificios, por poder resultar ambigua, debiéndose indicar la obligatoriedad de salvar la diferencia de cotas con una rampa que cumpla los requisitos de accesibilidad.

ALEGACIÓN 29 – 30 - 31

Se incluyen en la ficha del sector SUNC E1 “Renfe Residencial” las condiciones de gestión por fases solicitadas, conforme al Convenio. Se corrige también en la casilla D, “Parámetros de Ordenación General”, la posibilidad de elección entre “Bloque Abierto/Bloque Lineal” como Ordenanzas de Edificación para la tipología predominante y, subsidiariamente, la de “Bloque Lineal”. Se ha referido en la ficha del SUNC E1 expresamente el Convenio.

ALEGACIÓN 32

Se han corregido los parámetros de la ficha conforme al planeamiento aprobado del sector S.U.R. 9, “Camino Lobata”.

ALEGACIÓN 33

Se permiten las dos tipologías de ordenanza en bloque, lineal y abierto, en el Sector SUNC E2, "Camino Llamas", "Bloque Abierto/Bloque Lineal" como Ordenanzas de Edificación para la tipología predominante.

ALEGACIÓN 34

Se ha corregido la exigencia del vial referido en la ficha del sector SUNC E2 suprimiendo la determinación que obliga a la construcción de un vial de 16 m. de sección en el extremo oriental, que comunique la Avda. de Valladolid con el actual paso a nivel del Camino de Las Llamas sobre las vías del ferrocarril.

ALEGACIÓN 35

Se ha corregido la ordenanza de aplicación en el Sector S.U.N.C. E4, "Llamas-Estación 2", conforme al planeamiento de desarrollo aprobado, estableciéndose en el apartado "Ordenanza de Edificación-Tipología Predominante", la de "Bloque Lineal", en concordancia con parámetros urbanísticos del E.D. y P.A. aprobados, para dar cumplimiento a la respuesta estimativa de la alegación nº 79 al Primer Documento.

ALEGACIÓN 36

Se estima la recalificación solicitada de la parcela BL-1 del Planeamiento Asumido Sector San Frontis, de ordenanza Bloque Lineal a Barrio Tradicional, en consonancia con el resto de la parcela.

ALEGACIÓN 37

Se ha recogido esta sugerencia *"que se le de una nueva redacción a párrafo de la memoria vinculante relativo a las situaciones transitorias de los instrumentos de planeamiento de los sectores, especificando, en su ficha correspondiente en la Revisión, el estado de tramitación, uso,.."* subrayando aclaratoriamente en la normativa la intención del redactor respecto al planeamiento en situaciones transitorias.

ALEGACIÓN 38

Entendiéndose innecesaria la aclaración solicitada, perfectamente especificada por el marco legal, se recoge el subrayado en la justificación de la memoria vinculante sobre *"los criterios de asignación de aprovechamientos en S.U.N.C."* y *"las edificabilidades"* que *"hacen referencia a metros cuadrados por cada m2 de suelo en función del uso predominante"*.

ALEGACIÓN 39.

En todos los sectores de SUNC o SUR con uso predominante residencial colectivo se permiten explícitamente las dos tipologías de ordenanza en bloque, lineal y abierto.

ALEGACIÓN 40.

Se modifica el art. 146 de la Normativa, incorporando en su punto 2, Usos Compatibles, "Residencial colectivo, según condiciones establecidas en cada sector" para recoger la condición biunívoca pretendida, sin problemas de interpretación.

ALEGACIÓN 42.

Se modifican los artículos 73.1.C y 73.2.C, "Altura Libre Mínima", para unificar criterios respecto a la altura de cocina, procurando clarificar este artículo normativo.

ALEGACIÓN 85.

Se asigna la calificación urbanística de 'zona comercial' para toda la fachada de esta manzana hacia la C/ Amargura.

ALEGACIÓN 86.

Se han modificado los límites de la Unidad Actuación Aislada de Urbanización y Normalización UAA-UN-4, "El Tránsito", dejando fuera del ámbito ocupado bajo rasante e incorporando una zona de igual superficie, según la propuesta realizada en la alegación.

ALEGACIÓN 471.

Se ha ajustado la ficha del catálogo que afecta a la antigua harinera, en cuanto a los usos permitidos, aunque sin modificar las condiciones de aprovechamiento y volumetría adecuados a la preservación del elemento catalogado.

ALEGACIÓN 552.

Se ha incluido el espacio del viario en el ámbito del plan parcial SUR 37 El Cerrojo - aprobado inicialmente-, eliminando la actuación aislada planteada.

ALEGACIÓN 593.

Se ha revisado la adscripción de los SG externos, para procurar, sin desvirtuar el proceso de asignación en base a los criterios reglados justificados, unificar las cargas del ELP del Canal al sector SUR 55 del alegante.

ALEGACIÓN 594.

Se ha reconsiderado la clasificación de la parcela, creando un sector de suelo urbano no consolidado en la zona próxima al suelo urbanizable y urbano -de acuerdo al P. Regional en tramitación-, excluyendo la zona inundable como suelo rústico.

ALEGACIÓN 595.

Se ha revisado el documento para suprimir cualquier referencia al suelo urbanizable de este sector SUR 7 Higueras, plenamente desarrollado y asumido como suelo urbano.

ALEGACIÓN 596.

Se ha revisado el aprovechamiento del sector urbanizable SUR 29 Vista Alegre, derivado de los convenios aportados y vigentes, sobre la actual delimitación del ámbito, aunque la fórmula propuesta de "ampliar" la superficie del sector para compensar, no se entiende correcta.

ALEGACIÓN 597.

Se revisa ligeramente la edificabilidad en la ficha de este sector SUR 37 El Cerrojo (0,50 m²/m²), hasta homogeneizar con las condiciones de aprovechamiento de los sectores delimitados del anterior suelo urbanizable no delimitado.

ALEGACIÓN 608.

Se ha tratado de completar la información de las redes básicas de infraestructuras de servicios urbanos, con la información disponible por los Servicios Técnicos Municipales.

ALEGACIÓN 611.

Se ha incorporado la matización sugerida en la normativa sobre ocupación de la planta baja.

ALEGACIÓN 613.

Se han comprobado todos los datos de las fichas y otras partes del documento, para contrastar que los parámetros y condiciones del plan parcial definitivamente aprobado se mantienen para el sector SUR 19 Convento de San Francisco.

ALEGACIÓN 667.

Se reconsidera la delimitación recogida del la del plan parcial La Cometa, excluyendo del ámbito urbanizable, por unánime solicitud de los alegantes, aquellos suelos con pre-existencias. Para las dos zonas con edificaciones y urbanización parcial que deben completar sus condiciones de urbanización y servicios urbanos, pero que tienen condición de suelo urbano, se plantea la delimitación de dos nuevos sectores de SUNC.

ALEGACIÓN 668.

Se han definido varias reservas de espacios libres públicos consideradas estratégicas, para incrementar el Patrimonio Público Municipal de Suelo.

ALEGACIÓN 686.

Comprobados los términos alegados, se corrigen, conforme al plan parcial aprobado las determinaciones gráficas de la revisión del PGOU.

ALEGACIÓN 690.

Se ha incluido en el plano de información correspondiente de la revisión del PGOU esta vía pecuaria.

b. Cambios derivados de Informes sectoriales y del trámite ambiental

Esta relación refleja el conjunto de modificaciones y cambios incluidos en el documento para aprobación provisional sobre el anterior (de segunda aprobación), derivados del conjunto de alegaciones e informes sectoriales recibidos en la tercera exposición pública, con una incidencia ambiental directa.

Con fecha de entrada de 1 de febrero de 2010, se presentan nuevas “sugerencias y alegaciones” por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León – Zamora, que además de algunas precisiones sobre cuestiones procedimentales, ya incorporadas en la documentación de la Memoria Ambiental, .

En lo que se refiere a las “Sugerencias” (Apdo. 1º, A,B,C,D y E) del Informe:

Sobre los puntos A, B, C, D, en su condición de sugerencias de mejora, se consideran y estiman, reflejándose en el documento de aprobación provisional.

El punto E, en el que se sugiere que *“este plano sea ampliado e incluya todo el término municipal, para que se recoja el trazado completo del Cordel de Sanabria y su continuidad hacia otros términos municipales”* cabe señalar que se estima en la medida de lo posible, teniendo en cuenta que los planos ya recogen el término municipal y reflejan la información disponible, sectorial y de vías pecuarias, en su ámbito territorial.

En lo que se refiere a las “Alegaciones” (Apdo. 2º, A,B,C,D) del Informe :

En cuanto al punto A. el “descansadero de Los Llanos”, está incluido mayoritariamente en suelo urbano, conforme a su condición urbanística actual, derivada de la ejecución de un polígono industrial colmatado, desarrollado mediante un plan parcial (p. de actuación y p. de urbanización) convenientemente aprobados.

Sobre los puntos B,C,D, se han incluido en las fichas las referencias a la afección de las vías pecuarias en cada caso y la exigencia del sometimiento a informe.

Se ha recibido un escrito de la UGT de Castilla y León, que plantea diversas alegaciones en relación al ISA aludiendo a: la ausencia de referencias jurídicas referentes a la problemática del PGOU del 2001, el respaldo a las propuestas de desarrollo urbanizador, injustificado y basado en un modelo urbano negativo, que generará alteraciones en espacios valiosos del borde urbano, la desclasificación de amplias áreas de suelo protegido, al “estrangulamiento” de la zona verde del Bosque de Valorio, a la propuesta desarticulada el sistema de parques urbanos, a un diseño de carriles bici enfocado como vías de ocio más que como opción de movilidad real, y a la ausencia de una política global de movilidad sostenible. Se concluye que esta organización alegante insta a la aprobación urgente de la Revisión del PGOU, siempre que se introduzcan las enmiendas y sugerencias señaladas en relación con los puntos anteriores alegados y que se resuman en la reconsideración del modelo territorial y en la revisión en profundidad de los documentos del PGOU.

Este cuestionamiento global de las propuestas, criterios y modelo territorial propuesto por la Revisión no se ha considerado, aunque algunos aspectos aludidos en la alegación encuentran referendo en otros informes o alegaciones que si se han estimado, introduciéndose los cambios y mejoras derivados, relacionados en este escrito.

Los cambios y ajustes derivados de las prescripciones de la Memoria Ambiental correspondiente a la Evaluación Ambiental del PGOU, (19 de abril de 2010), devienen del capítulo V. Determinaciones a Incluir en el PGOU de Zamora.

Derivados de estas prescripciones y sugerencias se han incluido algunos cambios en la clasificación del suelo rústico y en algunos sectores (SUNC y SUR), así como condiciones normativas para aspectos ambientales –ruido, paisaje, ciclo del agua...), destacando:

- Ampliar la extensión del SRPN 1 (Riberas y Ecosistemas acuáticos) en las riberas de Arroyo Valderrey, en el Llorca.
- Ampliar el SRPN2 (Grandes paisajes homogéneos) en el paraje de Las Chanas, entre las Ctras. C.527 y C-528.
- Extender el SRPA (Agropecuaria) en las riberas del Duero, aguas abajo en las dos márgenes –desde la ribera hasta Ctra. de Almaráz y hasta Ctra. de Carrascal- y en el extremo meridional del término, entre la línea del FC y la Ctra. de Morales del Vino.
- Garantizar la continuidad entre la zona del Bosque de Valorio y los espacios protegidos entorno, como la Dehesa de Valderrey o las laderas de Protección Especial. Para ello se ha extendido el SRPE y se incrementa la zona verde exigida como localización de la cesión en el sector SUNC 18 de la Alamedilla
- En el sector SUR 54, se incluye una zona de protección como ELP zona verde de cesión interna, para la recuperación del arroyo de Llorca. En los sectores SUR 52 y 53, se les ha incluido una zona de localización de ELP en la ladera más próxima a la Ctra. de Carrascal, como área no edificable -de protección-.

Se han incorporado en la Normativa, como condiciones para la prevención y la atenuación de previsibles impactos, así como para la mejora medioambiental en los desarrollos, una serie de directrices y parámetros reguladores enfocados a la mejora de la calidad del aire, incluyendo el fomento de energías alternativas, medidas para la prevención y del ruido (en cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y del R.D. 1367/2007, de 19 de octubre y de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla León).

c. Depuración de errores materiales y correcciones documentales sobrevinidas

Además de las precisiones normativas y de actualización gráfica y escrita del documento, derivadas de las alegaciones e informes sectoriales citados en capítulos anteriores, se han detectado algunos errores materiales –textos, planos, tablas y fichas- que se corrigen. Se han procurado actualizar las bases cartográficas, en la medida de lo posible, para evitar contradicciones o ambigüedades, se han precisado algunas cuestiones gráficas –fichas y planos- y en algunos puntos se ha completado el callejero.

La justificación del modelo de desarrollo y los horizontes de crecimiento de vivienda planificados se han reforzado en la Memoria Vinculante, eliminando estos capítulos justificaciones del Estudio Económico, que se remite a ellos.

Apuntadas por los Servicios Técnicos de la O.G.M. del Ayto. de Zamora algunas precisiones, se han incorporado como correcciones:

La parcela catastral 2797002, propiedad del Ayuntamiento de Zamora, tiene una edificación construida sobre rasante que está siendo utilizada por la concesionaria del abastecimiento de agua para usos complementarios a la captación, por lo que se califica como EQ. SL.

La parcela catastral 3196404, propiedad del Ayuntamiento de Zamora, desde la cual se está realizando la captación de agua para el abastecimiento del municipio, está calificada como “Libre de uso Público” (ELP) incluida en el SG ELP-8D de SUR. Se ajusta la ordenación para hacer compatible el viario y la dotación de servicios.

En la ORDENANZA BARRIOS TRADICIONALES (Artículo 123.2): en el uso Servicios en Categorías I y II se completan los permitidos en situaciones B y C, para permitir los transformadores eléctricos que vienen siendo ubicados en planta baja de un edificio de otros usos y las antenas de telefonía (uso situaciones A).

En la ORDENANZA BARRIOS PERIFÉRICOS (Artículo 130.1 y 2): se ha cambiado en los usos compatibles del epígrafe 2) Residencial colectivo por Residencial Unifamiliar.

También en el Artículo 130.2: en la ORDENANZA DE BARRIOS PERIFÉRICOS se han incluido como usos compatibles con esta ORDENANZA los de: Docente, Garajes y Aparcamiento, Servicios y zonas Libres de uso Público.

En la REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (Artículo 202 y 203): se incluyen algunas precisiones en “Artículo 202.1) Definiciones” para mejorar la coherencia de su desarrollo en el “Artículo 203. Condiciones de los usos y actividades en suelo rústico”.

En el CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO:

Protección Integral (PI) ficha nº 1 IGLESIA DEL ESPÍRITU SANTO. En condiciones especiales de aprovechamiento y volumetría se indica:

“-Se delimita una unidad de normalización de fincas de la parcela de la iglesia con la colindante por la izquierda (parcela catastral 9986020) al objeto de liberar el testero oeste de la misma”; y dicha delimitación de unidad de normalización no está señalada en el plano O3 22.

Protección Integral (PI) ficha nº 5 IGLESIA DE SANTO SEPULCRO. Se elimina el último párrafo “Condiciones especiales de aprovechamiento y volumetría” por estar desarrolladas las actuaciones contenidas en el convenio suscrito.

Protección Integral (PI) ficha nº 7 ERMITA NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS. Se ha modificado el “Estado de conservación” de Regular a Bueno por estarse ejecutando obras acogidas al Proyecto “ZAMORA ROMANICA”

Protección Estructural B (PEB) ficha nº 17 ANTIGUA FÁBRICA DE HARINAS RUBIO en Ctra. Villalpando 2 (Parcela Catastral 1700002).

Se corrige el uso permitido según la ficha del Catálogo a Residencial, coherencia con el plano de Ordenación O3 08 tiene asignada la Ordenanza BT que tiene como usos Predominante el uso Residencial Unifamiliar.

Protección Estructural B (PEB) ficha nº 25 EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCALES en C/ Fray Toribio de Motolimia 2 c/v Veterinario Reina 6 (parcela catastral 1291610). Se ha eliminado la totalidad del párrafo “Condiciones especiales de aprovechamiento y volumetría” por estarse finalizando obras de rehabilitación del inmueble.

Protección Estructural C (PEC) ficha nº 13 PUERTA DEL “PESCADO” o ARCO DE LA INDEPENDENCIA. Elemento reconstruido y ubicado en la glorieta frente al Cementerio por lo que se procede a: Modificar la ficha del catálogo en cuanto a la ubicación del elemento y eliminando los párrafos finales que hacen referencia a una futura reconstrucción y localizar en el plano O3 33, en la rotonda frente al cementerio el elemento catalogado.

Del ANEXO II- ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL se corrige en la página 102, último párrafo: “*La delimitación espacial de los entornos se grafía con una trama romboidal en los planos de ordenación del presente Plan General*”, para dar coherencia con los planos y su grafismo.

Plano O3 19. Parcela catastral 1392301 en Avda. de las Tres Cruces 18 ANTIGUA VIVIENDA DEL DOCTOR VELASCO, incluida en el Catálogo Arquitectónico PEB ficha nº 46. Ante la nueva catalogación del edificio introducida en el documento, se ha revisado la ordenación de la parcela en el plano de la serie O3, en coherencia con la protección del catálogo.

Plano O3 24. Corrección de alineaciones de las parcelas catastrales 1587004 y 1587010 sobre el vial Pasaje Candelaria Ruiz del Árbol para adaptar la alineación de dicha parcela a las alineaciones consolidadas existentes en las parcelas colindantes que eviten la formación de testeros y/o rincones.

En el Volumen FICHAS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE, se ha revisado –rehecho- la tabla “Resumen de Sistemas Generales Externos” dotando de información coherente respecto a la asignación de Sistemas Generales con la Tabla “Resumen de Sectores de Suelo Urbanizable” y con las fichas de los diversos sectores.

En NORMATIVA, se ha ajustado el Artículo 40.1) párrafo 4º que debe decir: “Las puertas NO podrán invadir la vía pública en una altura inferior a 1,80 metros...”.

6.4. RELACIÓN DE MODIFICACIONES INCLUIDAS EN EL DOCUMENTO FINAL EN RELACIÓN AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Con posterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU, son recibidos informes sectoriales de la Comisión Territorial de Patrimonio de Zamora, Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento y Servicio Territorial de Carreteras de la Junta de Castilla y León. Todos ellos son de carácter positivo, si bien incorporan sugerencias o precisiones que suponen ajustes de carácter menor sobre el documento aprobado provisionalmente.

Asimismo, el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León emite su correspondiente informe (22-10-2010) al documento aprobado provisionalmente, en el que se detallan un conjunto de considerados problemáticos o faltos de justificación suficiente, que deben ser objeto de revisión previa a la aprobación definitiva del instrumento.

El Acuerdo del CUOTCyL (10/11/2010) asumiendo los Informes Técnicos recogidos por la Ponencia Técnica (27-10-2010) informa favorablemente la A. Definitiva, con condiciones, que implican corregir una serie de observaciones documentales, materiales y formales – Fundamento de Derecho V del Acuerdo-.

Los citados informes han supuesto la introducción en el documento aprobado provisionalmente de nuevos ajustes, justificaciones, correcciones y subsanaciones de errores, de carácter menor y detallado, que se exponen a continuación de manera sumarial.

a. Cambios derivados del Informe de la Ponencia Técnica del CUOTCyL

Sobre la Justificación del Modelo Urbano

El informe técnico presentado en la Ponencia del Consejo de Urbanismo incide en la necesidad de incorporar mayor precisión e información en la justificación del Modelo Territorial propuesto, y en especial en lo referente a la evaluación de las demandas de nuevo suelo residencial en relación a la propuesta de crecimiento del PGOU. Por ello se ha revisado y completado el documento de Memoria Vinculante introduciendo precisiones en la justificación de las demandas de suelo, y la definición de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano. Se aclara la explicación sobre las cuantías planificadas de crecimiento y su cumplimiento de las exigencias reglamentarias.

Estos ajustes introducidos en la Memoria Vinculante recogen los argumentos explicativos presentados en la respuesta detallada realizada por el Ayuntamiento de Zamora a través de la *“Addenda al documento para Aprobación Definitiva de la Revisión de PGOU de Zamora: Documento de respuesta justificativa, aclaraciones y de correcciones de errores, al informe de la Ponencia Técnica del CUOTCyL”*, en la que se profundiza en el análisis de la capacidad de crecimiento del municipio y su relación con las necesidades de desarrollo y mejora (social, dotacional, económica,...). Asimismo se precisa el actual status urbanístico de la ciudad en relación a la existencia de ámbitos de crecimiento urbano no desarrollado fuertemente condicionados junto con ámbitos heterogéneos en distintos grados de tramitación-desarrollo, algunos de ellos desestructurados o aislados del sistema urbano, que hacen necesaria la adopción de soluciones de carácter global para el conjunto del municipio que contribuyan a la realización de un modelo urbano coherente e integrado. La propuesta del PGOU trata, por tanto, de dar una solución de conjunto, que sirva al interés colectivo y evite la necesidad de abordar de forma particularizada y puntual problemáticas heredadas.

Sobre el Suelo Urbanizable

En relación a la propuesta de Suelo Urbanizable realizada por el PGOU, el informe del CUOTCyL apunta a la necesidad de justificar adecuadamente la clasificación de suelo y delimitación de algunos sectores, de acuerdo al marco legal vigente, y en particular en lo relativo a la colindancia con el suelo urbano y la relación con las características de su ubicación (valores culturales, asentamientos existentes,...). En este sentido se introducen los siguientes ajustes al documento para Aprobación Definitiva:

- Se profundiza en la justificación de la clasificación de Suelo Urbanizable, a partir del análisis de planeamientos generales anteriores, el grado de desarrollo de los instrumentos de planificación detallada y gestión y la situación urbanística actual del municipio. Se aborda la necesidad de dar una solución adecuada y global al modelo urbano teniendo en cuenta los cambios derivados del nuevo contexto legal, puesto en vigor durante la tramitación del instrumento, los proyectos “estratégicos” de desarrollo local aprobados en Zamora y en particular a las modos de considerar los suelos urbanizables no delimitados recogidos en documentos previos.
- El sector 50 no justifica su colindancia –se elimina, suprimiendo las referencias en todas las partes del documento: fichas, tablas, planos, memorias-.
- Se ha verificado el cumplimiento de las exigencias de colindancia de los sector SUR 49A y SUR 49B, resultado de la división, con el objeto de facilitar la gestión y en respuesta a una alegación, del sector 49 definido por el planeamiento anterior. En particular, la condición de colindancia con el Suelo Urbano queda garantizada a través del Sector 49 A, que presenta un 20% de su perímetro en colindancia con el suelo urbano, en cumplimiento del artículo 27.2.b del RUCyL. Asimismo, y en cumplimiento del artículo 27.2.b.2, el sector 49B cumple la condición de colindancia al tener un 21,3 % de su perímetro en colindancia con el sector 49 A. Se establecen condiciones de concatenación a fin de garantizar, en todo caso, la continuidad con el suelo urbano, condicionando para el desarrollo de estos sectores 47, 48, 42, 49 B y A –en fichas-.
- Se ha garantizado el cumplimiento de la exigencia de colindancia del Sector 55, redelimitando el sector para incluir como Sistemas Generales internos, los SSGG de Espacio Libre Público y Vías Públicas, colindantes al sector, anteriormente computados como SSGG externos. Esta modificación, que no implica una alteración de las determinaciones de aprovechamiento y densidad del sector –se mantienen los SSGG asignados, alterándose únicamente su condición de internos-externos-, permite garantizar una colindancia directa con el Suelo Urbano próxima al 14%. En aplicación del Artículo 27.2.b.3 del RUCyL es posible excusarse del cumplimiento del 20% de colindancia en aquellos sectores separados del Suelo Urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial. En el caso particular del Sector 55, un 19% de su perímetro se encuentra separado del Suelo Urbano/Urbanizable por Suelo protegidos de acuerdo a la legislación sectorial (Ley de aguas –SRPN1 Riberas-, y Vías pecuarias –SRPN3 Infraestructuras Históricas) lo que permite justificar el cumplimiento de la exigencia de colindancia en los términos establecidos en el RUCyL.

- Se ha verificado asimismo de manera particularizada el cumplimiento de las exigencias de colindancia de los sectores 52, 53 y 54, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 27.2.b.2 del RUCyL. Estos sectores forman una “lengua” longitudinal de terrenos urbanizables que generan, por su forma, una colindancia con el suelo urbano de manera concatenada. El sector 54 tiene en torno a un 31 % de su perímetro en colindancia con ámbitos clasificados como Suelo Urbano (SUNC 04, 14,5%) y Suelo Urbanizable (SUR 55, colindante con el suelo urbano, 16,5%). El sector 53 garantiza el cumplimiento de la condición de colindancia a través de su límite con ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC 04 y el Sector de Suelo Urbanizable SUR 54, cuantificándose entre ambos un 29,4 % de colindancia (26% considerando exclusivamente el límite con el Suelo Urbano). Finalmente, el Sector SUR 52 tiene más de un 25% de su perímetro en colindancia con el sector 53.
- A fin de garantizar el adecuado desarrollo de los Sectores 52, 53, 54 y 55, que permita garantizar su continuidad con el sistema urbano existente no sólo desde el punto de vista de la planificación, sino también de su ejecución real, se impone a los sectores 52 a 54, como condición para su desarrollo, la ejecución completa de los Sistemas General de Vías Públicas internos planificados (incluyendo la urbanización completa del vial SG VP-2 y sus infraestructuras asociadas), desde el suelo urbano hasta el ámbito del sector a desarrollar. Esta prescripción se refleja en las fichas particularizadas de cada sector, así como en el Estudio Económico y la Memoria Vinculante.
- Se evalúa la colindancia de los Sectores 27, 42, 47 y 48, a partir de su colindancia concatenada con el Sector 49 B (colindante según lo ya referido con el suelo urbano). El sector 42 presenta un 38,1% de su perímetro colindante con el del Sector 49 B. En el sector 48 cumple la condición de colindancia al compartir con el sector 42 su límite este. En relación al sector 27, se ha evaluado una colindancia directa con el suelo urbano próxima al 12 %, así como con otros sectores de Suelo Urbanizable que cumplen la condición de colindancia establecida en el Artículo 27 del RUCyL de un 35%. En este segundo supuesto se ha cuantificado el perímetro colindante con el Sector SUR 42, al estar ambos separados por suelos clasificados como rústicos protegidos en cumplimiento de la legislación sectorial (STPI – Carreteras). Finalmente, el Sector SUR 47 es colindante con el SUR 42 en un 38% de su perímetro.
- Se incorpora una justificación más detallada de la clasificación como urbanizable del ámbito del Teso Arqueológico, vinculado a su vez a un Plan Especial de Protección, completándose asimismo la ficha particularizada que desarrolla las condiciones de intervención en este ámbito singular y complejo.
- Se mejora en la Memoria Vinculante la justificación sobre la idoneidad de clasificación como Suelo Urbanizable de algunos ámbitos actualmente ocupados por asentamientos de carácter irregular, justificada atendiendo a su características apropiadas a la implantación de conjuntos de vivienda unifamiliar tradicional, mediante una adecuada dotación de servicios e infraestructuras.

- Se precisa la justificación de la clasificación del suelo en cuanto a la adecuada protección de los espacios de valor natural–laderas y arroyos-próximos a los ámbitos de desarrollo urbanístico.
- Se ha completado la Memoria Vinculante con un capítulo justificativo sobre el suelo industrial, contrastando las demandas, situación actual de los sectores con suelos productivos, planificados y en uso y las propuestas que incluye la Revisión del PGOU, en cuanto a la reserva proyectada para este tipo de suelos.
- Se incorpora ya a la documentación del PGOU (Memoria y Planos) la ordenación del entorno de IFEZA-Villagodio aprobada a través del Plan Regional Zamor@-Duero (AD septiembre 2010), que clasifica y califica el suelo en su ámbito para las áreas de sus actuaciones ligadas a la demanda de suelo productivo, logístico y dotacional. Este ámbito también incluye el aprobado Plan Regional PRAU de La Aldehuela, residencial, que se incorpora con sus determinaciones completas de O.G. y O.D. al PGOU.

Sobre la delimitación de Unidades Urbanas

Atendiendo a las indicaciones del CUOTCyL, el Documento Final del PGOU Zamora delimita y evalúa siete nuevas Unidades Urbanas, correspondientes a sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado ya desarrollados. Estos nuevos ámbitos urbanos, integrados en Unidades Urbanas mayores en el documento de aprobación provisional, son considerados en el Documento Final de modo independiente, evaluándose para cada uno de ellos la densidad y población actual a partir de los datos de sus correspondientes instrumentos de planeamiento-gestión y una estimación actualizada de su grado de consolidación.

En relación a las Unidades Urbanas se justifica asimismo la existencia de tres UU cuyos parámetros (densidad) superan los umbrales establecidos por la legislación vigente, a partir de un análisis de su evolución y tendencia. Se precisa que dichos ámbitos son objeto de una consideración particular por parte del PGOU, siéndoles de aplicación condiciones de ordenación que garantizan la congelación e incluso la reducción de las densidades actuales.

Estos cambios se plasman en un nuevo plano de ordenación O4 Unidades Urbanas, así como en unas tablas de Unidades Urbanas revisadas, que se adjuntan a la presente Memoria Vinculante.

Asimismo se ha completado el análisis de las Unidades Urbanas delimitadas por el PGOU, evaluándose las dotaciones, existentes y previstas, en cada uno de los ámbitos delimitados. A tales efectos se cuantifican de manera diferenciada (tablas) los espacios libres y los equipamientos (equipamientos y servicios urbanos) de cada una de las Unidades Urbanas, diferenciándose su condición de Sistema General o Sistema Local, lo que permitirá analizar y evaluar el grado de dotaciones de cada unidad para su evolución urbanística, y la influencia de posibles modificaciones futuras.

Sobre el Suelo Urbano Consolidado

Se suprimen las Unidades de Actuación Aislada UAA 2 y UAA 3 del Carrascal, pasando a tener consideración de Suelo Urbano No Consolidado y definiéndose, para cada una de ellas, un nuevo sector de SUNC, con uso residencial y densidades bajas, adecuadas al entorno de Carrascal.

En el ámbito del PERI “Rabiche” se matizan las condiciones de la ficha para dar coherencia a los aprovechamientos del PERI y se fija la Ordenación Detallada –se define gráficamente-.

Sobre el Suelo Urbano No Consolidado

- Se suprime el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC N17, Cúpula, al asumirse las determinaciones del Plan Regional Zamor@-Duero, recién aprobado y vigente, siendo clasificado dicho ámbito de acuerdo al citado instrumento de ordenación del territorio como Suelo Urbano Consolidado – incluido en una Unidad de Actuación Aislada-.
- Se incorporan dos nuevos sectores de Suelo Urbano No Consolidado en el núcleo menor de “El Carrascal”, correspondientes a las antiguas Unidades de Actuación Aislada UAA-2 y UAA-3.

Sobre las fichas particularizadas de Sectores en Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable

- Se han revisado los plazos establecidos a través de las fichas de cada sector para el desarrollo de la ordenación detallada del cumplimiento de los deberes urbanísticos, tanto en SUNC como en SUR, corrigiéndose los mismos para ajustarse a las condiciones particulares de los sectores con instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión aprobados definitivamente. Se señalan en estos casos los instrumentos que han fijado la ordenación detallada y se establecen plazos para la ejecución de la misma, transcurridos los cuales será precisa la redacción de un nuevo instrumento adaptado, en su caso, al marco legal vigente.
- Se ajustan los parámetros de edificabilidad, número de viviendas mínimas y máximas a lo establecido por la legislación vigente y a las características del suelo y la ordenación en aquellos sectores en los que se han identificado errores (SUNC-N18, SUNC-S4 y S5, SUNC-O1 y O4, SUNC-O5 y O6; y SUR 29, 35, 36, 37, 38, 42, 43, 45...).
- Se introducen en todas las fichas los datos referentes al índice de integración social, variedad tipológica y variedad de uso. En Sectores de SUNC se incluye con carácter general el índice de variedad tipológica (10%), que como se justifica en la Memoria Vinculante, atendiendo a las condiciones de ordenación detallada establecidas por el PGOU (Ordenanzas asignadas), permiten asegurar un índice de variedad tipológica suficiente en los ámbitos de desarrollo del SUNC.
- Se ha establecido con carácter general el 30 % de índice de integración social en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, lo que garantiza unas elevadas cuantías globales, en los desarrollos planificados por la Revisión, matizados por factores coyunturales y de oportunidad que afectan a la vivienda con régimen de protección.
- Para el sector SUNC-E1, derivado de un Convenio -1999- con RENFE, se han incorporado las determinaciones y precisiones de dicho convenio en la ficha, verificando la posibilidad de materialización y el cumplimiento legal de sus condiciones vigentes.
- Se corrigen los errores detectados en el relato cronológico de la delimitación de sectores (omisiones), incorporando en la memoria las precisiones y completando el comentario sobre los ámbitos de planeamiento de desarrollo.

- Se establece un carga de SSGG internos, en cumplimiento del estandar legal de 5+5 m²/habitante, para aquellos sectores que, en el documento para aprobación provisional, no contaban con SSGG asignados. Asimismo se reajustan mínimamente los parámetros de edificabilidad y número de viviendas de los mismos para garantizar la máxima preservación de las condiciones de aprovechamiento/densidad establecidas en el documento anterior (a. provisional).

Sobre los Sistemas Generales

- Se mejora en el documento (Memoria Vinculante, Estudio Económico y tomo de fichas de sectores) la justificación de los criterios de reparto, asignación y obtención de los Sistemas Generales, que garantizan la equidad y proporcionalidad en el reparto entre los Sectores delimitados por el PGOU.

Sobre la Normativa

- Se incorpora una nueva ordenanza de Equipamiento Privado, de aplicación al conjunto de dotaciones de carácter público y titularidad privada, que será de aplicación en los nuevos desarrollos urbanos.
- Se precisan y completan las exigencias en materia de aparcamiento para cada uno de los usos definidos en el documento normativo, incrementándose la exigencia genérica a 1 plaza por cada 100 m² o fracción, que es ajustada en determinados usos por sus especiales requerimientos, tales como los usos terciarios (comercial y de prestación de servicios personales – 2 plazas/100 m²).
- Se incorporan algunas correcciones buscando una mayor precisión en la terminología y definiciones utilizadas en el documento, en particular en lo referente al aprovechamiento y la edificabilidad, atendiendo a lo dispuesto en el marco legal y normativo vigente.
- Se excluyen de la exención para el cómputo de la edificabilidad las entreplantas o altillos en planta baja.
- Se completan y precisan las referencias al Código Técnico de la Edificación, y en particular a las exigencias del recientemente aprobado Documento Básico CTE-DB-SUA, adaptando las determinaciones del PGOU a las nuevas exigencias sectoriales. También se han revisado y corregido las condiciones de las escaleras –accesibilidad- y las que afectan a la normativa contra incendios.
- Se incluye una referencia para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad en espacios exteriores y eliminación de barreras urbanísticas, en la regulación de los proyectos de urbanización.

- Se precisa la dimensión de la parcela mínima que, con carácter general, deberá ser considerada para la autorización de usos permitidos y autorizables en suelo rústico. Se establecen regímenes particularizados para los usos vinculados instalaciones agropecuarias y vivienda unifamiliar en Suelo Rústico. En relación a la vivienda unifamiliar, se incrementan las garantías para evitar la formación de núcleo de población, incrementando la parcela mínima para la implantación de dicho uso a 10.000 m² y limitando las construcciones a una vivienda por parcela.
- Se perfilan las condiciones estéticas y figurativas que deberán cumplir las edificaciones en suelo rústico, más allá de la genérica recomendación de adaptación al entorno y recomendación del empleo de materiales tradicionales. En este sentido, la normativa realiza una remisión a lo dispuesto en su Capítulo 5 Condiciones Estéticas, cuyas determinaciones derivan parcialmente de las prescripciones de la Memoria Ambiental del PGOU, en cuantas disposiciones sean de aplicación a las edificaciones en Suelo Rústico, precisándose no obstante en los capítulos referentes al Suelo Rústico de la Normativa condiciones particulares en relación a aspectos como los cerramientos de parcelas y fincas.

Sobre la documentación gráfica

Se corrigen los errores gráficos identificados, derivados de la superposición de categorías de suelo rústico, así como los señalados por el informe en la documentación gráfica anexa a los documentos de memoria y normativa.

Sobre el Catálogo

El informe de la Ponencia técnica del CUOTCyL se remite al informe emitido por la CTP en fecha 09/04/2007, así como a cuantas indicaciones realice el órgano competente en materia de protección del Patrimonio Cultural. Estos aspectos han sido objeto de una nueva solicitud de informe sobre el documento para aprobación provisional, al que la D.G. de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la JCyL, a través de la Comisión Territorial de Zamora, da respuesta positiva el 23 de diciembre de 2010.

Los contenidos, correcciones y sugerencias incorporadas al presente Documento Final derivadas de este informe son recogidas en el apartado correspondiente (apartado d) de este Anejo.

Sobre el Estudio Económico

- En relación con el cumplimiento del Art. 116 del RUCyL, y la exigencia de incluir un Informe de Sostenibilidad Económica, se incorpora una explicación para aquellos ámbitos de desarrollo que el PGOU incorpora con Ordenación Detallada, como planeamiento de desarrollo aprobado y en vigor.

Sobre las Observaciones Formales o de orden: en Memoria Vinculante y Normativa

- Se subsanan las deficiencias y corrigen los errores puntuales identificados en el texto de Memoria Vinculante y en la Normativa (incluyendo tomos de fichas)

b. Cambios derivados del Informe de la DG Carreteras (Ministerio de Fomento)

En respuesta a las sugerencias recogidas en el informe favorable del Ministerio de Fomento, emitido el 2 de noviembre de 2010 en relación a las infraestructuras pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado se introducen los siguientes ajustes en el Documento Final del PGOU.

- Se precisa que la aprobación del PGOU no implica la autorización de la ejecución de las infraestructuras propuestas por el mismo, que deberán contar en cualquier caso con la autorización expresa de la administración competente.(Dirección General de Carreteras)
- Se reafirma y puntualiza el obligatorio cumplimiento de cuantas disposiciones legales y reglamentarias de rango superior inciden en el ámbito del PGOU y en particular de la legislación en materia de ruido y carreteras del Estado.

c. Cambios derivados del Informe del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León

El informe positivo del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, emitido el 21 de octubre de 2010, solicita la clarificación en la documentación gráfica de los ámbitos de afección y líneas límite de edificación de las carreteras de competencia regional. Estas correcciones gráficas que afectan a algunos planos de Ordenación (O3 13, O3 14, O3 09 y O3 04) son incorporadas al Documento Final del PGOU.

d. Cambios derivados del Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural JCyL

Derivados de las sugerencias y aclaraciones reflejadas en el informe emitido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora en relación al Documento para Aprobación provisional del PGOU, aprobado por acuerdo de la Comisión de 23 de diciembre de 2010, se realizan los siguientes ajustes al documento.

- Se precisan y completan las determinaciones normativas en relación a la formación de cubiertas y buhardillas en la edificación, condiciones estéticas, condiciones de urbanización y la regulación de usos del suelo rústico, que son incorporadas al documento final del PGOU mediante correcciones puntuales del texto articulado.
- Se corrige, actualizando y completando la información reflejada en varias fichas del catálogo de elementos protegidos, siguiendo las indicaciones y datos aportados por el Servicio Territorial de Cultura (y el Ayto. de Zamora).
- Se incorporan nuevas fichas que desarrollan condiciones particulares de intervención en los entornos de Bienes de Interés Cultural, y que recogen las recomendaciones realizadas a través del informe de la administración competente.
- Se sintetizan los aspectos referentes a los encuadres históricos, legales y metodológicos recogidos en el Catálogo Arqueológico, manteniendo la integridad de los artículos referidos al régimen de protección arqueológica particular.

- Se matizan y completan las condiciones de protección del patrimonio arqueológico y el procedimiento administrativo que rige la elaboración de estudios previos en los proyectos.
- Se completa el listado e información referente a Áreas con potencial presencia de Elementos de valor arqueológico, incorporándose un artículo específico para regular sus condiciones de protección.
- Se incorpora a las fichas de ámbitos de planeamiento (Sectores SUR y SUNC) la indicación expresa de la obligatoriedad legal de realización de estudios arqueológicos con carácter previo a la tramitación de su planeamiento de desarrollo.
- Se incorporan observaciones particulares en relación a la afección por bienes integrantes del patrimonio cultural de los Sectores SU-NC N1, SU-NC N2, SU-NC N4 y SU-NC 04.

e. Cambios derivados de la actualización y corrección de información

- Se actualizan las referencias a instrumentos de planeamiento y ordenación del territorio, aprobados durante el proceso de tramitación del PGOU o que han continuado su tramitación administrativa, tales como Estudios de Detalle, Planes Parciales, Proyectos de Actuación y Urbanización.

En particular se han actualizado todas las referencias del documento relativas a la tramitación del Plan Regional Zamor@ - Duero, aprobado definitivamente, recogiendo en el Documento Final del PGOU las determinaciones de ordenación general establecidas por el mismo (clasificación y calificación de suelo y sistemas generales).

- Se actualizan las tablas de síntesis del planeamiento (Clasificación del Suelo, Sistemas Generales, Sectores,...) con los cambios derivados de las sugerencias y correcciones sectoriales, así como derivadas de la corrección de errores materiales y ajuste preciso de la documentación gráfica.

7.- MEMORIA AMBIENTAL:

Se recoge en este Anexo un extracto del documento de la Memoria Ambiental, emitido por la Consejería de Medio Ambiente, con fecha de 4 de Mayo de 2010, incorporando las disposiciones finales del mismo –al completo-:

V. DETERMINACIONES A INCLUIR EN EL PGOU DE ZAMORA
APROBACIÓN
PUBLICIDAD

V. DETERMINACIONES A INCLUIR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA.

El PGOU de Zamora, al establecer el marco normativo para la autorización de proyectos en materias relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio, se ha sometido al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas que ha sido desarrollado correctamente según dispone la Ley 9/2006.

Conforme al artículo 12 de la Ley 9/2006, la Memoria Ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del Plan. La Memoria Ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan o programa antes de su aprobación definitiva. El Plan General deberá dar traslado a las medidas y actuaciones del ISA, al contenido especificado en los informes sectoriales resultantes de la fase de consultas y a las condiciones que se señalen en este apartado de la Memoria Ambiental.

Igualmente, entre sus determinaciones finales, esta Memoria Ambiental asume las apreciaciones y condiciones incluidas en los informes sectoriales correspondientes a la Confederación Hidrográfica del Duero y a las Administraciones competentes en materia de infraestructuras. Estos informes, conforme al Texto Refundido de la Ley de Suelo, serán determinantes para el contenido de la Memoria Ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora tiene por objetivo establecer un modelo territorial que permita avanzar en el desarrollo de las funciones urbanas de Zamora, consolidando su centralidad en la provincia, así como reforzando el potencial de su espacio productivo y la mejora de la eficiencia y calidad de su sistema urbano.

Desde el punto de vista ambiental, este modelo se encuentra profundamente marcado por la influencia de la configuración física de su emplazamiento. La ciudad de Zamora se alza sobre el valle excavado por el río Duero, marcando el contacto entre dos unidades ambientales diferenciadas que históricamente incluyen un uso y organización desigual del espacio: la vega del Duero y las penillanuras occidentales. Su entorno natural reúne las cualidades de los espacios de transición a los que se añade la rica herencia histórica y artística resultado de su carácter de encrucijada entre dos de los ejes más importantes de la región: el río Duero y la Calzada de la Plata.

De manera general, el Informe de Sostenibilidad Ambiental ha seguido las indicaciones señaladas en el Documento de Referencia, no obstante, el apartado 5 relativo a la Identificación y Caracterización de los Efectos Ambientales debiera haber profundizado en el análisis de los impactos ambientales asociados a las nuevas áreas de desarrollo urbano propuestas por el PGOU. En todo caso, el ISA incluye una valoración de la sostenibilidad del modelo territorial y de la ordenación de los usos del suelo del PGOU y considera que, globalmente, la propuesta del Plan favorece la compacidad y continuidad del sistema urbano, a la vez que garantiza la protección de los suelos rústicos y la preservación de los valores paisajísticos y naturales frente a la proliferación de usos urbanos dispersos.

Atendiendo a las propuestas concretas del Plan, por lo que respecta a la ordenación de la malla urbana, el PGOU se basa en dos criterios esenciales: la importancia estructural y paisajística de la red hidrográfica del Duero y las acciones estructurantes y de activación de los barrios norte y sur del núcleo de población.

La forma tradicional de la ciudad de Zamora está definida por el río Duero asistido además por los cursos fluviales del río Valderaduey y del arroyo de Valderrey, que delimitan la ciudad por sus flancos oriental y occidental, respectivamente. Desde este emplazamiento originario de la ciudad histórica la red de comunicaciones y los puentes han ido labrando el crecimiento de la ciudad y la configuración de sus barrios históricos del norte y sur de la capital. Ahora bien, la Revisión del Plan General ha previsto la disposición de áreas de nuevo desarrollo urbano en las cercanías de las carreteras de Carrascal y Almaraz, que superan los límites geográficos mencionados y favorecen la extensión de Zamora hacia el oeste. Esta prolongación longitudinal de la ciudad introduce una nueva lógica espacial distinta a su configuración originaria que tiene importantes implicaciones desde el punto de vista ambiental sobre la movilidad sostenible y la ocupación del suelo en el municipio.

Las deficiencias en la movilidad sostenible tienen una traducción directa sobre la calidad del medio ambiente urbano. El incremento de las distancias entre los extremos de la ciudad producirá previsiblemente un incremento del tráfico motorizado tanto en recorridos, por el aumento en la longitud del trayecto, como en frecuencia de uso, ya que se dificulta el recurso a medios de locomoción no motorizados como alternativa real de movilidad en la ciudad. Así pues, la delimitación de estas áreas urbanizables podría generar un aumento de los impactos ambientales sobre la calidad atmosférica y sonora del aire en la ciudad. En consecuencia, sería interesante que el Plan, además de las medidas establecidas en el ISA, incluyera entre sus objetivos ambientales la reducción general de las emisiones a la atmósfera, planteando la ubicación de las principales fuentes de emisión en zonas donde sea favorable la dispersión de los contaminantes, una configuración de los espacios libres que mejore la calidad del aire y los desplazamientos no motorizados y la implantación de sistemas de obtención de energía solar en las actuaciones urbanísticas. En cuanto a la calidad sonora, es necesario que se tenga en consideración las condiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, a fin de que se prevean pantallas acústicas u otras medidas de amortiguación del ruido de la red de infraestructuras de transporte y de las áreas industriales. En general, los cambios esperados en la estructura urbana de la ciudad hacen más necesario llevar a cabo la reestructuración y modernización del transporte colectivo zamorano como parte de un plan de movilidad sostenible en el municipio.

Por su parte, la ocupación del suelo constituye en la actualidad uno de los indicadores más expresivos sobre el grado de cumplimiento de los requerimientos de un desarrollo urbano sostenible. En este sentido, uno de los condicionantes más importantes de la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora es el reajuste de la clasificación de suelos urbanizables, motivado por los cambios en la legislación urbanística autonómica, y que, según datos del propio Plan, ha supuesto la desaparición de casi 2.000 hectáreas de la categoría extinta de suelo urbanizable no delimitado. Desde esta Memoria Ambiental se considera que esta desclasificación es positiva y permite avanzar en una clasificación responsable del suelo urbanizable del municipio que esté dirigida a atender las necesidades económicas y sociales de los ciudadanos.

A partir de aquí, el objetivo del Plan es consolidar un modelo urbano compacto y continuo capaz de reestructurar y mejorar los espacios del entorno inmediato al suelo urbano consolidado, sobre todo allí donde están más desestructurados: los arrabales del norte y del sur de la ciudad. Sin embargo, en la delimitación de los sectores se ha producido la tendencia contrapuesta con un crecimiento hacia el oeste articulado a partir de algunas de las principales arterias de comunicación del municipio. En algunos casos, el planeamiento se limita a reconocer lo existente, como ocurre en el sector 27 "Alto de Valorio" o en el sector 9 "Camino Lobata", mientras que en otros se definen nuevos ejes de crecimiento urbano como es el caso del sector 50 en la carretera de Almaraz y, especialmente, de los sectores 52, 53 y 54 en la carretera de Carrascal.

Por otra parte, de cara al cumplimiento de los objetivos ambientales del PGOU, el ISA afirma en su apartado 2 que con el nuevo Plan se mantiene la estructura de protección de los suelos más valiosos del término municipal. Sin embargo, la categorización del suelo rústico ha experimentado algunos cambios importantes durante la Revisión. En primer lugar, gran parte de la superficie del municipio ha quedado incluida en suelo rústico común, que ha sido la nueva categoría que ha venido a sustituir a la gran masa de suelo urbanizable no delimitado. En segundo lugar, se han modificado las clases de suelo rústico protegido, dividiendo el suelo rústico con protección natural en tres niveles – Riberas y ecosistemas acuáticos (SRPN1), grandes paisajes homogéneos (SRPN2) e infraestructuras históricas (SRPN3) - y estableciendo la nueva categoría de suelo rústico con protección especial. Además, según recoge la Memoria Vinculante, la nueva ordenación del suelo rústico es acorde con la escala más detallada de los trabajos de la Revisión del PGOU y supone una actualización a la realidad física del territorio. De este modo, la amplia protección paisajística que recogía el planeamiento anterior corresponde ahora a las nuevas clases de protección natural de las dehesas y de protección especial de las cuestas y laderas. En términos generales, la nueva clasificación del suelo ha tenido como resultado una reducción del suelo rústico protegido del municipio que afecta tanto a espacios con valores naturales – ríos y arroyos - como a ámbitos de importantes cualidades paisajísticas, es el caso de la vega cultivada.

Sin lugar a dudas, el primer caso reviste una gran trascendencia ya que el propio Plan establece la importancia vital del río Duero y de los arroyos en la forma y en el potencial de Zamora y su entorno. La red hidrográfica, que tradicionalmente había marcado el origen y los límites de la ciudad, es superada con el desarrollo urbanístico que propone el nuevo Plan, provocando que algunos arroyos, como el Llorga, queden incluidos en sus tramos finales en las nuevas zonas urbanizables.

Esta situación no sólo afecta a los cursos menores sino también al río Duero, el cual merece mención especial atendiendo a su importancia ecológica y territorial en el municipio. Según el informe de la Dirección General del Medio Natural, la propuesta del PGOU de nuevas áreas de expansión urbana próximas al río Duero aguas abajo de la ciudad, puede comprometer el mantenimiento de las variables ambientales que permitieron la inclusión de este tramo del río en el LIC (ES4170083) "Riberas del río Duero y afluentes".

Ciertamente, es preciso considerar que, aunque no se produzca una ocupación directa de estos espacios naturales, ya que muchos quedan incluidos en espacios libres, los cursos fluviales establecen múltiples conexiones ecológicas con los espacios de vega por lo que la intensa urbanización de su entorno puede afectar de manera indirecta a los ecosistemas acuáticos. Además, en las inmediaciones de muchos de estos cauces se localizan hábitats de interés comunitario recogidos en el anexo I de la Directiva Habitat 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, como Bosques galería de Salix alba y Populus alba, Zonas subestépicas de gramíneas y anuales (Thero-Brachypodietea) y Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos (Molinion-Holoschoenion). En consecuencia, con el fin de preservar sus valores ecológicos, desde esta Memoria Ambiental, se propone que los arroyos Guimaré y Llorga actúen como límites de la expansión urbana de la ciudad paralela al Duero hacia el oeste, manteniendo en la totalidad de su trazado la clasificación como suelo rústico con protección natural (SR-PN1) "Riberas y ecosistemas acuáticos".

De manera complementaria a su importancia territorial, la red hidrográfica adquiere una destacada significación en la propuesta de ordenación del PGOU, especialmente en la articulación de un complejo y continuo sistema de espacios libres que sirve de apoyo a la mejora de la calidad ambiental y a la valorización del paisaje de la ciudad de Zamora. En este apartado, mención especial merece el arroyo de Valderrey ya que el Plan le configura a modo de enlace entre los dos elementos fundamentales de la estructura de los espacios verdes públicos de Zamora: el río Duero y el Bosque de Valorio. Esta relevante función contrasta con el deterioro que padece en la actualidad el arroyo y que se encuentra en la base de las acciones de mejora englobadas en el parque lineal del arroyo de Valderrey. Sin embargo, en paralelo a la atención del Plan a su trayecto urbano deben introducirse mejoras en su tramo periurbano que permitan recuperar su estado y preservar su entorno, especialmente en el Bosque de Valorio. Aparte de salvaguardar su integridad, es necesario que el Plan garantice la conectividad ecológica de esta zona para lo cual deberá aumentar la superficie de suelo rústico con protección natural del arroyo de Valderrey hasta la carretera, en el contacto con el espacio libre del Bosque de Valorio (paraje de la Dehesa de Valderrey). En la margen contraria del arroyo, el Plan deberá permitir, ajustando la ordenación del suelo urbano no consolidado de Alamedilla, la conexión entre dicho espacio verde y el suelo rústico con protección especial aledaño.

El Plan establece además una estrecha relación entre el sistema de espacios libres y el paisaje de Zamora. No en vano se considera que el río Duero ofrece grandes posibilidades para la articulación de los espacios libres de la ciudad y al mismo tiempo representa un elemento esencial del paisaje de Zamora junto con la ciudad antigua.

Ahora bien, la impronta paisajística del Duero va más allá del curso fluvial, involucra a su entorno y se aprecia de manera especial en las áreas de vega. El paisaje de la vega del Duero alberga un mosaico de parcelas de cultivo, pastizales y bosque de galería de gran interés desde el punto de vista agronómico, ecológico y paisajístico a tal punto que es un patrimonio que forma parte indisociable de la imagen de la ciudad. El PGOU mantiene la categoría de suelo rústico con protección agropecuaria pero ha redefinido el ámbito de distribución en algunas porciones del territorio municipal que han pasado a clasificarse como suelo rústico común. Entre ellas, destaca la superficie que albergará el Plan Regional Zamor@Duero en Villagodio y que ha sido objeto de valoración en dicho Plan. Sin embargo, existen otros casos definidos por el PGOU en los que se considera que es especialmente necesario mantener su clasificación como suelo rústico con protección agropecuaria: en primer lugar, debiera clasificarse la superficie aguas abajo de la ciudad de Zamora hasta la carretera a Almaraz y en el paraje de Los Pisonos hasta las laderas clasificadas como suelo rústico con protección especial y, en la margen opuesta, la franja en torno a la carretera hacia Carrascal; y, en segundo lugar, el extremo meridional del municipio, delimitado por la línea del ferrocarril y la carretera a Morales del Vino tal y como se establece en planeamiento vigente. En general, debieran incluirse en esta categoría los terrenos con especiales aptitudes para el riego por las especiales cualidades de los suelos de vega y aquellos en los que se hayan llevado a cabo actuaciones de modernización de los regadíos.

Fuera de la unidad ambiental de los cursos fluviales y de las áreas de vega, el término municipal de Zamora alberga otros muchos e importantes valores ambientales, como es el caso del Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra, en especial el Área Crítica ZA-01, y las superficies de encinar que se extienden hacia la penillanura. El PGOU clasifica correctamente estos espacios como suelo rústico con protección natural SR PN2 "Áreas de interés agroforestal y ambiental". Sin embargo, los informes de la Dirección General del Medio Natural y del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Zamora llaman la atención sobre una superficie comprendida entre las carreteras C-528 y C-527, en el paraje de Las Chanas, dotada de una gran importancia ecológica debido a la presencia de depresiones encharcadas que albergan una gran riqueza florística. De hecho, este ámbito ha sido propuesto para su declaración como microrreserva o Área de Importancia para las Plantas y alberga varias especies del Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León, por lo que deberá ser clasificada como suelo rústico con protección natural.

Las vías pecuarias representan un instrumento eficaz en la interconexión entre todas estas unidades debido a su capacidad para articular el suelo rústico. Estas infraestructuras tradicionalmente daban servicio a la cabaña ganadera trashumante, pero en la actualidad se comportan, además, como auténticos corredores ecológicos, como espacios muy valorados para el ocio y esparcimiento y como un apreciado legado cultural de la población. El Servicio Territorial de Medio Ambiente de Zamora en su informe del 1 de febrero de 2010 realiza una serie de apreciaciones relativas a la información sobre la red de vías pecuarias del término municipal, así como alegaciones sobre el tratamiento asignado a las mismas por el PGOU. Según el Informe de Alegaciones del propio PGOU, la mayor parte de estas consideraciones han sido tenidas en cuenta para la versión definitiva del Plan. En todo caso, teniendo en cuenta la afección de varios sectores a algunas vías pecuarias del municipio, desde esta Memoria Ambiental se quiere dejar constancia de la obligatoriedad de solicitar informe al Servicio territorial de Medio Ambiente de Zamora de conformidad con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y de que los únicos usos permitidos en estos terrenos serán los contemplados en dicho texto legal como compatibles o complementarios.

Junto con la ocupación del suelo y la protección de los espacios valiosos del municipio, el ciclo del agua constituye uno de los factores más importantes para la sostenibilidad del modelo territorial propuesto en el Plan. En principio, con relación a este apartado, esta Memoria Ambiental se remite al contenido de los informes que emita la Confederación Hidrográfica del Duero sobre el PGOU de Zamora. De acuerdo con la información suministrada por el Informe de Sostenibilidad Ambiental y por el Organismo de cuenca, las infraestructuras actuales de abastecimiento y saneamiento resultarían insuficientes para el desarrollo urbano proyectado. No obstante, está previsto llevar a cabo una considerable obra de ampliación en las instalaciones de la ETAP para aumentar la capacidad de potabilización (Convenio de colaboración con la Consejería de Medio Ambiente); incluyendo el Plan Nacional de Calidad de las Aguas (2007-2015) en su programa de inversiones actuaciones en la depuradora de Zamora. El progresivo desarrollo urbanístico irá determinando las necesidades secuenciadas de ampliación o refuerzo modulado de ambos tipos de infraestructuras.

La existencia de un sistema de depuración de las aguas residuales ajustado a las dimensiones y a las características del modelo territorial de Zamora reviste una importancia esencial en esta Memoria Ambiental. Es necesario tener en cuenta que uno de los principales elementos de vulnerabilidad de los ecosistemas acuáticos está relacionado con la pérdida de calidad de las aguas debido a vertidos urbanos. Teniendo en cuenta que en el término municipal existen dos espacios Red Natura 2000 asociados al curso fluvial del Duero – LIC (ES4170083) “Riberas del río Duero y afluentes” y LIC (ES4190102) “Cañones del Duero” – y que el tramo del Duero a su paso por Zamora está declarado como Zona Sensible, la protección efectiva de buena parte de los valores naturales del municipio dependerá del cumplimiento de las obligaciones sobre vertidos y de la previsión de un adecuado sistema de depuración de aguas residuales en las condiciones establecidas por el Organismo de Cuenca.

Las consideraciones ambientales sobre el ciclo hidrológico no son las únicas que convergen en el planeamiento urbanístico. Conforme a la Ley 9/2006 y al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, el ISA incluye un análisis de los riesgos naturales en el término municipal de Zamora. De entre todos ellos, los que manifiestan una mayor incidencia en este ámbito corresponden a las áreas sometidas a riesgo de inundación del río Duero y sus tributarios. Según la información suministrada por la Confederación Hidrográfica del Duero a través del proyecto LINDE, existen sectores afectados por las crecidas de los ríos Duero y Valderaduey y del arroyo Valderrey. Existen otros sectores que pueden estar afectados por las avenidas extraordinarias de otros cauces existentes en la zona, sectores SUR 50 (eliminado), 52, 53 y 54.

Para evaluar la inundabilidad de estos sectores, se deberán presentar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes, que consistirán en un estudio previo de avenidas en el que se analice el comportamiento de estos cauces para los diferentes caudales circulantes, desde los de estiaje a los de avenida extraordinaria, tanto en la situación actual como en la modificada, estableciendo los niveles de inundación así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.

En todos estos casos, desde esta Memoria Ambiental se considera que la clasificación y el régimen de uso de estos terrenos deberá estar ajustado a las condiciones y restricciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Duero en relación al uso y ocupación de las áreas inundables, a fin de que se cumplan las garantías necesarias para evitar la exposición de la población y de sus bienes al riesgo de avenidas. En concreto, ante la posible incidencia de episodios de crecida, el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero considera aceptables las actuaciones proyectadas que no invadan la línea de inundación de la avenida de 100 años. Por último, entre los criterios de intervención en áreas inundables establecidos por la Confederación Hidrográfica es preciso destacar, por un lado, que las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener planta baja y sótano a una cota tal que no se vean afectadas por la avenida de 100 años ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años y, por otro, que en los terrenos afectados por la avenida de periodo de retorno de 100 años no se admite la adopción de medidas estructurales tales como rellenos, muros o motas que eviten la inundabilidad, al suponer un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

APROBACIÓN DEL PLAN

La propuesta del Plan General de Ordenación Urbana que se apruebe en el desarrollo del trámite urbanístico deberá tener en cuenta las modificaciones y determinaciones recogidas en esta Memoria y las modificaciones que se deriven de las alegaciones consideradas.

PUBLICIDAD

Siguiendo el artículo 14 de la Ley 9/2006, una vez aprobado el Plan, existirá a disposición del público un ejemplar de:

- a) *El Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.*
- b) *Una declaración que resuma los siguientes aspectos:*
 - 1º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.*
 - 2º Cómo se ha tomado en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental, los resultados de las consultas, la Memoria Ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.*
- c) *Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.*
- d) *Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los dos puntos anteriores.*

EQUIPO REDACTOR

El presente documento de Revisión del PGOU de Zamora, ha sido redactado por el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid.

Esta Memoria Vinculante forma parte del Documento Refundido de Aprobación Definitiva del PGOU, que ha sido redactado por el equipo del Instituto Universitario, bajo la dirección de Juan Luis de las Rivas, con la colaboración de PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.

Fdo.: Juan Luis de las Rivas
INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANÍSTICA

Valladolid, Junio de 2011