



P.G.O.U. DE ZAMORA

# FICHAS

## SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PLANES ESPECIALES

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

<b>I. Suelo Urbanizable</b> .....	<b>4</b>
1. Los sectores en suelo urbanizable existentes.....	7
2. Los nuevos sectores en suelo urbanizable.....	9
3. Condiciones específicas para el desarrollo de los Sectores.....	11
4. Asignación de Sistemas Generales .....	12
5. Sectores de suelo urbanizable con planes parciales en tramitación .....	14
6. Fichas de suelo urbanizable .....	15
<b>II. Planes Especiales</b> .....	<b>16</b>
<b>III. Fichas Sectores en Suelo Urbanizable</b> .....	<b>17</b>
1. SUR 1.....	18
2. SUR 4.....	20
3. SUR 5.....	22
4. SUR 6.....	24
5. SUR 8.....	26
6. SUR 9.....	28
7. SUR 10.....	30
8. SUR 12-A .....	32
9. SUR 12-B .....	34
10. SUR 13.....	36
11. SUR 14.....	38
12. SUR 15(PRAU LA ALDEHUELA) .....	40
13. SUR 16.....	42
14. SUR 18.....	44
15. SUR 19.....	46
16. SUR 20.....	48
17. SUR 22.....	50
18. SUR 23.....	52
19. SUR 24.....	54
20. SUR 25.....	56
21. SUR 27.....	58
22. SUR 28.....	60
23. SUR 29.....	62
24. SUR 30.....	64
25. SUR 33.....	66
26. SUR 34.....	68
27. SUR 35.....	70
28. SUR 36.....	72
29. SUR 37.....	74
30. SUR 38.....	76
31. SUR 39.....	78
32. SUR 40.....	80
33. SUR 41.....	82
34. SUR 42.....	84
35. SUR 43.....	86
36. SUR 44.....	88
37. SUR 45.....	90
38. SUR 46.....	92
39. SUR 47.....	94
40. SUR 48.....	96

41. SUR 49A .....	98
42. SUR 49B .....	100
43. SUR 51 .....	102
44. SUR 52 .....	104
45. SUR 53 .....	106
46. SUR 54 .....	108
47. SUR 55 .....	110
48. SUR 56 .....	112
49. SUR 57 .....	114
50. SUR 58 .....	116
51. SUR 59 .....	118
52. SUR 60 .....	120
53. SUR 61 .....	122
54. SUR 62 .....	124
55. SUR 63 .....	126
<b>IV. Fichas Planes Especiales.....</b>	<b>128</b>
56. PERI RABICHE .....	129
57. PEP 1 .....	131
<b>V. Plano guía de Sistemas Generales.....</b>	<b>133</b>
<b>VI. Tabla resumen: Sectores Suelo Urbanizable .....</b>	<b>135</b>
<b>VII. Tabla resumen: Sistemas Generales Externos .....</b>	<b>137</b>
<b>EQUIPO REDACTOR .....</b>	<b>138</b>

## I. Suelo Urbanizable

El planeamiento anterior delimitó 25 sectores de suelo urbanizable, 5 de los cuales – señalados en la tabla como PA- han completado su desarrollo, 1 se ha clasificado en la aprobación inicial de esta Revisión como SU-NC, otros 4 se encuentran en tramitación con diferentes etapas aprobadas –ET-, y 5 han sido presentados.

			PP	PA	PU
1	SAN LÁZARO	R			
2	CORREDOR INDUSTRIAL ESTE	P	SUNC		
3	HINIESTA AMPLIACIÓN	P	PA	AD Pleno 30/09/2003	AD JGL 11/09/2006 AD JGL 23/10/2006
4	LA ALBERCA	R			
5	VILLARINA	R	P	P 11/05/2006	
6	ARENALES	R			
7	HIGUERAS	R	PA	AD Pleno 30/09/2004	AD JGL 18/10/2004 AD Decreto 28/12/2006
8	RODRÍGUEZ DE MIGUEL	R	P	AI JGL 14/09/2010	
9	CAMINO LOBATA	R	ET	AD Pleno 22/07/2008	P 14/12/2007
10	SAN ISIDRO	R	P	P 20/10/2005	
11	ESPÍRITU SANTO	R	PA	AD Pleno 31/01/2003	AD JGL 29/09/2003 AD 04/08/2003
11 M					AD JGL 10/04/2006 AD JGL 02/10/2006
12	OLIVARES	R			
13	ALTO DE LOS CURAS 1ª FASE	R			
14	ALTO DE LOS CURAS 2ª FASE	R			
15	LA ALDEHUELA	R		PRAU AD 12/12/2009 AD 19/05/2010	AI 29/12/2010 Orden FOM/1816/2010
16	CABAÑALES	R	ET	AD Pleno 31/05/2005	AI JGL 13/03/2006 P 19/07/07
16 M				P 23/10/2006	
17	PINILLA 1ª FASE	R	PA	AD Pleno 30/04/2003	AD JGL 22/11/2004 AD JGL 3/12/2004
17 M					AD JGL 19/06/2006
18	PINILLA 2ª FASE	R			
19	CONVENTO DE S. FRANCISCO	R	ET	AD Pleno 4/08/2007	AD JGL 2/10/2007 P 14/08/2006
20	SAN JERÓNIMO	R			
21	SAN FRONTIS	R	PA	AD Pleno 28/11/2003	AD JGL 29/11/2004 AD JGL 6/06/2005
21M					AD 14/08/2007
22	CEMENTERIO	R	P	P 10/11/2006	
23	SEPULCRO	R	P	P 20/06/2006	
24	CAMINO BLANCA	R	ET	AD Pleno 21/08/2007	AD JGL 14/10/2008 AI JGL 15/07/2008
25	SAN ROQUE	R		P 18/04/2008	

(Datos actualizados a Febrero 2011.)

Dentro del suelo clasificado como Urbanizable No Delimitado por el Planeamiento anterior, se delimitaron 10 sectores, de los cuales 1 completó su desarrollo, 5 se encuentran en tramitación con distintos grados de aprobación (Plan parcial), y 4 han sido presentados.

26	LOS NAVAJOS	R	PA	AD CTU 17/10/2003	AD JGL 15/12/2003	AD CG 22/12/2003
26M				AD 01/07/2005		AD JGL 4/09/2006
27	ALTO DE VALORIO	R	ET	AD CTU 21/05/2007	P 31/03/2003	
28	VILLACLAUDIA	R	ET	AD CTU 2/12/2008	P 12/04/2004	P 7/04/2005
29	VISTA ALEGRE	R	ET	AI JGL 02/09/2008		
35	VALDERREY	R	ET	AP Pleno 29/01/2008		
36	LA COMETA	R	ET	AI JGL 23/06/2009		
37	EL CERROJO	R	P	P 27/11/2006		
38	CARRETERA CUBILLOS	R	P	P 26/02/2008		
39	LOS LLANOS AMPLIACIÓN I	P	ET	AI JGL 27/05/2008		
42	LAGAR BLANCO	R	P	P 23/01/2007		

(Datos actualizados a Febrero 2011.)

La aprobación inicial de la presente Revisión del incorporó al documento de Fichas de sectores del Suelo Urbanizable los sectores delimitados no desarrollados completamente (8), dividió uno de ellos –Oliveros- y creó 3 nuevos sectores que se mantienen en este Documento:

SECTOR 30	LA ALDEHUELA 2	R
SECTOR 33	CARRASCAL 1	R
SECTOR 34	CARRASCAL 2	R

También mantuvo en 'régimen transitorio' –conservando las condiciones iniciales para su desarrollo- el sector de Barriada de Asturias, delimitado por el Plan de 1986, aunque no se incorporó una ficha específica.

SECTOR 41	BARRIADA DE ASTURIAS	R
-----------	----------------------	---

En el Documento de Tramitación Posterior a la Aprobación Inicial se incorporaron un total de 20 nuevos sectores.

SUR 40	IFEZA-DIPUTACIÓN	D
SUR 43		R
SUR 44		R
SUR 45		R
SUR 46		P
SUR 47		R
SUR 48		R
SUR 49		R
SUR 50		R
SUR 51		R
SUR 52		R
SUR 53		R
SUR 54		R
SUR 55		R
SUR 56		R
SUR 57		R
SUR 58		R
SUR 59		R
SUR 60		R

Los sectores señalados en la tabla tienen uso productivo.

Después del segundo proceso de participación pública, y atendiendo alegaciones particulares, se ha determinado 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, otro al sur del equipamiento reservado a Tanatorio, y otro entre el ferrocarril Placencia Astorga y la carretera de entrada a Zamora N630.

En este Documento Refundido de Aprobación Definitiva, se han mantenido los sectores delimitados en el anterior documento de tramitación, suprimiendo el sector 50, en respuesta al Acuerdo del CUOTCyL (10/11/2010).

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)
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	

## 1. Los sectores en suelo urbanizable existentes

Las condiciones para el desarrollo de los 31 sectores determinados con anterioridad e integrados como sectores en suelo urbanizable por este documento, han sido modificadas en función de incorporar nuevas determinaciones legales, de atender alegaciones presentadas en la etapa de participación pública, de corregir errores detectados por informes sectoriales o por este equipo redactor; de actualizar la ordenación general establecida a nueva información producto tanto de las nuevas bases cartográficas disponibles, como del trabajo documental y de campo realizado sobre el planeamiento vigente

Los cambios que se han realizado pueden sintetizarse en los siguientes puntos:

- Ajuste de la superficie del ámbito de cada sector a las nuevas mediciones cartográficas.
- Ajuste de la superficie neta de cada sector, en función de la consideración de los ámbitos calificados como sistemas generales
- Ajuste del índice de edificabilidad para respetar las edificabilidades máximas totales que cada uno de estos sectores tenían previamente asignado por el planeamiento, sin que esto exceda los límites marcados por la legislación vigente.
- Incorporación de las nuevas determinaciones legales (30 % de vivienda pública, índice de variedad tipológica, índice de variedad de uso)
- Clarificación de los ámbitos de sistema general internos de cada sector.
- Asignación, en algún caso, de sistemas generales externos, en función de la consideración global del suelo urbanizable.
- En cumplimiento del RUCyL, asignación de nuevos SG para los sectores delimitados que no tuvieran carga de SG (SUR 4,5,6,10,20,22,23,24,25 y 30).
- Ajuste de los plazos legales, tanto para establecer la ordenación detallada, como para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

En el caso de los sectores que ya cuentan con un instrumento aprobado se han establecido como determinaciones vigentes las definidas por cada uno de los planes parciales en tramitación. En cada una de las fichas y en la tabla resumen se consignan los datos de superficie bruta y neta, índice de edificabilidad, edificabilidad máxima total, número máximo y mínimo de viviendas y superficie de sistemas generales con los que se ha tramitado cada Plan Parcial y que han sido facilitados por los servicios técnicos del Ayuntamiento. Estos datos podrán ser ajustados en función de cada una de las tramitaciones pertinentes.

Cada sector en tramitación se mantiene así con su ficha correspondiente especificando en el apartado de gestión su estado de tramitación

Para el caso de los planes parciales que ya cuentan con aprobación definitiva, se ha fijado una vigencia máxima de ese instrumento de 4 años a partir de la entrada en vigor del PGOU. Transcurrida esa fecha, el plan parcial o el instrumento que establezca la ordenación detallada del sector, deberá ajustarse a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación. Así también, se ha determinado un plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU o 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la nueva ordenación detallada.

SECTOR 9	CAMINO LOBATA	R
SECTOR 16	CABAÑALES	R
SECTOR 19	CONVENTO DE SAN FRANCISCO	R
SECTOR 24	CAMINO BLANCA	R
SECTOR 27	ALTO DE VALORIO	R
SECTOR 28	VILLACLAUDIA	R
SECTOR 29	VISTA ALEGRE	R
SECTOR 35	VALDERREY	R
SECTOR 36	LA COMETA	R
SECTOR 37	EL CERROJO	R
SECTOR 38	CARRETERA CUBILLOS	R
SECTOR 39	LOS LLANOS AMPLIACIÓN I	P
SECTOR 42	LAGAR BLANCO	R

En el caso de El Cerrojo, y atendiendo a las alegaciones realizadas, se ha incorporado la parte restante de una parcela parcialmente incluida en el sector, lindera hacia el sur con el suelo urbano consolidado, redelimitando ligeramente el ámbito para incorporar un vial estructurante ya previsto en el PGOU. También se ha retocado ligeramente el índice de edificabilidad –de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,50).

En el caso de La Cometa, y atendiendo también a las alegaciones realizadas, se ha redelimitado el ámbito del sector, excluyendo las zonas de borde urbano con preexistencias – se han definido dos sectores de suelo urbano no consolidado-, manteniendo el resto de condiciones establecidas para este ámbito (índice de edificabilidad, densidad, etc.)

## 2. Los nuevos sectores en suelo urbanizable

Estos nuevos sectores, planteados como extensiones siempre continuas del suelo urbano, tratan de completar –extender y mejorar- con sus desarrollos la estructura viaria principal y el sistema articulado de espacios libres públicos y equipamientos.

El objetivo principal es delimitar las bolsas de suelo no urbanizadas existentes en los bordes de la ciudad, antes clasificadas como suelos urbanizables no delimitados, definiendo una "reserva" de crecimiento que permita completar el entramado urbano actual para facilitar e impulsar el desarrollo de estas zonas, dotando 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, 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 y fomentando en su extensión planificada la generación de estructura urbana, especialmente viales y sistemas articulados de espacios libres públicos.

Los nuevos sectores incorporados se ubican en suelo de titularidad privada, salvo el SUR 40 (IFEZA), para uso Dotacional, sobre suelo de la Diputación de Zamora –Granja La Aldehuela-.

El sector SUR 15 La Aldehuela, residencial, mantiene su ficha aunque sus determinaciones de Ordenación General y Detallada, vienen establecidas por un Plan Regional para una Actuación de Urbanización, incluido en el Programa Regional de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (PRAU La Aldehuela), instrumento de O. Territorial aprobado.

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 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 PERI -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 en el PGOU vigente. 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.

Los nuevos sectores incorporados se han establecido también con el objeto de conseguir dotaciones urbanísticas –ronda sur, ampliación carretera a Carrascal, equipamiento y parque en la Vía de la Plata, espacios libres vinculado al antiguo trazado del canal de San Frontis (hoy desafectado de su uso pero perfectamente recuperable como huella estructurante de un parque-paseo que llega hasta el río Duero)...Esta Revisión 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...

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-2 relativos a la "Ordenación General" y O-3 "Ordenación Detallada" (para el Suelo Urbano y Urbanizable) .

### **3. Condiciones específicas para el desarrollo de los Sectores**

Las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable, se reflejan específicamente para cada uno de los sectores en las siguientes fichas: la edificabilidad máxima y densidades máximas y mínimas de viviendas, se definen para 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. También los usos compatibles predominantes y los prohibidos, así como los índices reglamentarios de variedad de uso y variedad tipológica, así como los de variedad social, reserva de viviendas con algún régimen de protección pública. Así como 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.

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 –asignación directa repartida proporcionalmente.

Las condiciones de ordenación de detalle habrán de definirse en el preceptivo Plan Parcial.

#### 4. Asignación de Sistemas Generales

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 subpartes 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 exnovo 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 m<sup>2</sup> en EQ y 5 m<sup>2</sup> 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.

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. externos 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 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.

## 5. Sectores de suelo urbanizable con planes parciales en tramitación

Existen diversas situaciones de transitoriedad que afectan a sectores de suelo urbanizable previstos por el planeamiento general anterior y que habiéndose iniciado su ordenación detallada 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 del Plan son los siguientes:

- Los sectores definidos por el Instrumento de Ordenación general anterior como Sectores de Suelo Urbanizable que han iniciado su gestión mediante la tramitación del correspondiente Instrumento de Ordenación detallada o incluso con el inicio de la actividad edificatoria, que no hayan extinguido conforme a la legislación urbanística sus deberes de cesión y urbanización completos, se mantendrán como tales sectores urbanizables de actuación integrada en la Revisión.

Cada sector en tramitación se mantiene con su ficha correspondiente en la Revisión, especificando en el apartado de gestión su estado de tramitación y tendrá asignado un uso, aprovechamiento y ordenanza tipológica, iguales a las que estableció el Instrumento de planeamiento general anterior o en su caso el Planeamiento de Desarrollo que definió su Ordenación Detallada, ajustando a las exigencias reglamentarias las cesiones y deberes urbanísticos.

Para el caso de los planes parciales que ya cuentan con aprobación definitiva, se ha fijado una vigencia máxima de ese instrumento de 4 años a partir de la entrada en vigor del PGOU. Transcurrida esa fecha, el Plan Parcial o el instrumento que establezca la ordenación detallada del sector, deberá ajustarse a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación. Así también, se ha determinado un plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU o 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la nueva ordenación detallada.

Para aquellos sectores del planeamiento anterior desarrollados, que han extinguido sus deberes de cesión y tienen recepcionadas las cesiones formalmente, esta Revisión 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.

## 6. Fichas de suelo urbanizable

Cada ficha se estructura según el siguiente esquema:

### A. Datos básicos del Sector

Datos relativos a la identificación del Sector –nº y denominación-, ubicación en el plano de ordenación, clase de suelo, superficie total.

### B. Sistemas Generales Internos

Tipo, nombre y superficie de cada uno de los sistemas generales internos del sector; superficie total de los SS.GG. Internos.

### C. Superficie Neta

Superficie del sector descontando el total de la superficie de los sistemas generales internos.

### D. Sistemas Generales Externos

Tipo, nombre y Superficie de cada uno de los Sistemas Generales externos adscritos al sector; superficie total asignada.

### E. Parámetros de Ordenación General

Usos: predominantes, compatibles y prohibidos; Ordenanzas de edificación – Tipologías predominantes-; Índice de edificabilidad máxima; Edificabilidad máxima total. Densidad máxima y mínima de viviendas (en el caso de uso predominante residencial). Cesiones obligatorias y condiciones de esas cesiones. Plazos para establecer la ordenación detallada y para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. Índice de variedad de uso; Índice de variedad tipológica; Índice de variedad social (en el caso de uso predominante residencial).

### F. Otras Determinaciones de Ordenación General

Condiciones específicas de ordenación general para cada uno de los sectores. Estas condiciones están referidas a cuestiones de estructura urbana, tanto en la definición de viario estructurante que garantice la integración de esa parte en el todo urbano, como en la atención a la resolución de situaciones de bordes que deben resolverse.

### G. Gestión

Condiciones que el PGOU establece para el desarrollo del sector. Comprende la totalidad de los pasos establecidos en la legislación autonómica, sin perjuicio de la posibilidad de que varios de ellos se puedan realizar simultáneamente.

En este apartado, se especifica el grado de tramitación alcanzado por los sectores delimitados con anterioridad a este Documento y que se encuentran actualmente en desarrollo con alguna etapa de tramitación aprobada.

### H. Ventana del Plano de Ordenación

Ventana del plano de ordenación -1:2000; 1:3000; 1:4000; 1:5000- donde se señalan condiciones de ordenación vinculantes –en cuanto a alineaciones para la edificación, posición de las cesiones de sistema local o trazado y dimensión de viario- y que en algunos sectores refleja además otras condiciones que son orientativas en cuanto a posición y ubicación.

## **II. Planes Especiales**

Este Documento incorpora el plan Especial de Rabiche vigente, con las condiciones establecidas en el documento de A. Inicial de la Revisión, precisando sus determinaciones de O. Detallada y delimita un nuevo sector urbanizable sujeto al desarrollo de un Plan Especial, para el Teso Arqueológico cuyas determinaciones quedan definidas en la ficha correspondiente.

### **III. Fichas Sectores en Suelo Urbanizable**

1. SUR 1

<b>A. Datos básicos del Sector</b>	
NOMBRE	SAN LÁZARO
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 07/08/12/13
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	96.735 m <sup>2</sup>

<b>B. Sistemas Generales Internos</b>					
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS		SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		VP2T1	15.330m <sup>2</sup>		
		VP16T1	2.121 m <sup>2</sup>		
		VP16T3	2.956 m <sup>2</sup>		20.407 m <sup>2</sup>

<b>C. Superficie Neta</b>	
TOTAL	76.328 m <sup>2</sup>

<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

<b>E. Parámetros de Ordenación General</b>			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes.	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,875 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	66.787,00 m <sup>2</sup>

A. Lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	534/229
-------------------------------------	--------------	---------

<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de SL-ELP y de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

<b>PLAZOS</b>
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

<b>F. Otras determinaciones de Ordenación General</b>
<p>El área residencial no tendrá acceso directo desde la Glorieta de Cardenal Cisneros por el carácter de vía rápida. Se respetará una distancia desde la línea de fachada al eje de las vías principales (Av de Galicia 15 m y Carretera de la Hiniesta 10 m). Se construirá un vial –urbanizado- en el límite del suelo urbano con un ancho mínimo de 20 m. La canalización de impulsión de la red de abastecimiento que atraviesa el sector deberá permanecer bajo espacio público. Se incluye en el ámbito del sector la superficie del sistema general correspondiente a calle Cardenal Cisneros adquirida de forma onerosa por el Ayuntamiento.</p> <p>El viario interior deberá proporcionar fachada al oeste del Estudio de Detalle Av. de Galicia y al lindero sur del Centro de Formación Profesional. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici en continuidad con otros sectores cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.</p> <p>Será preceptivo informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la JCyL en relación con la afección de la vía pecuaria. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.</p>

<b>G. Gestión</b>
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

<b>H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-</b>
---



2. SUR 4

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	LA ALBERCA
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 08/09
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	22.500 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP SUR 4 1.675 m <sup>2</sup>	EQSUR 4 1.675 m			3.350 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	19.150 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,704960836 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	13.500 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	134/57
-------------------------------------	--------------	--------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según ventana plano de ordenación detallada.

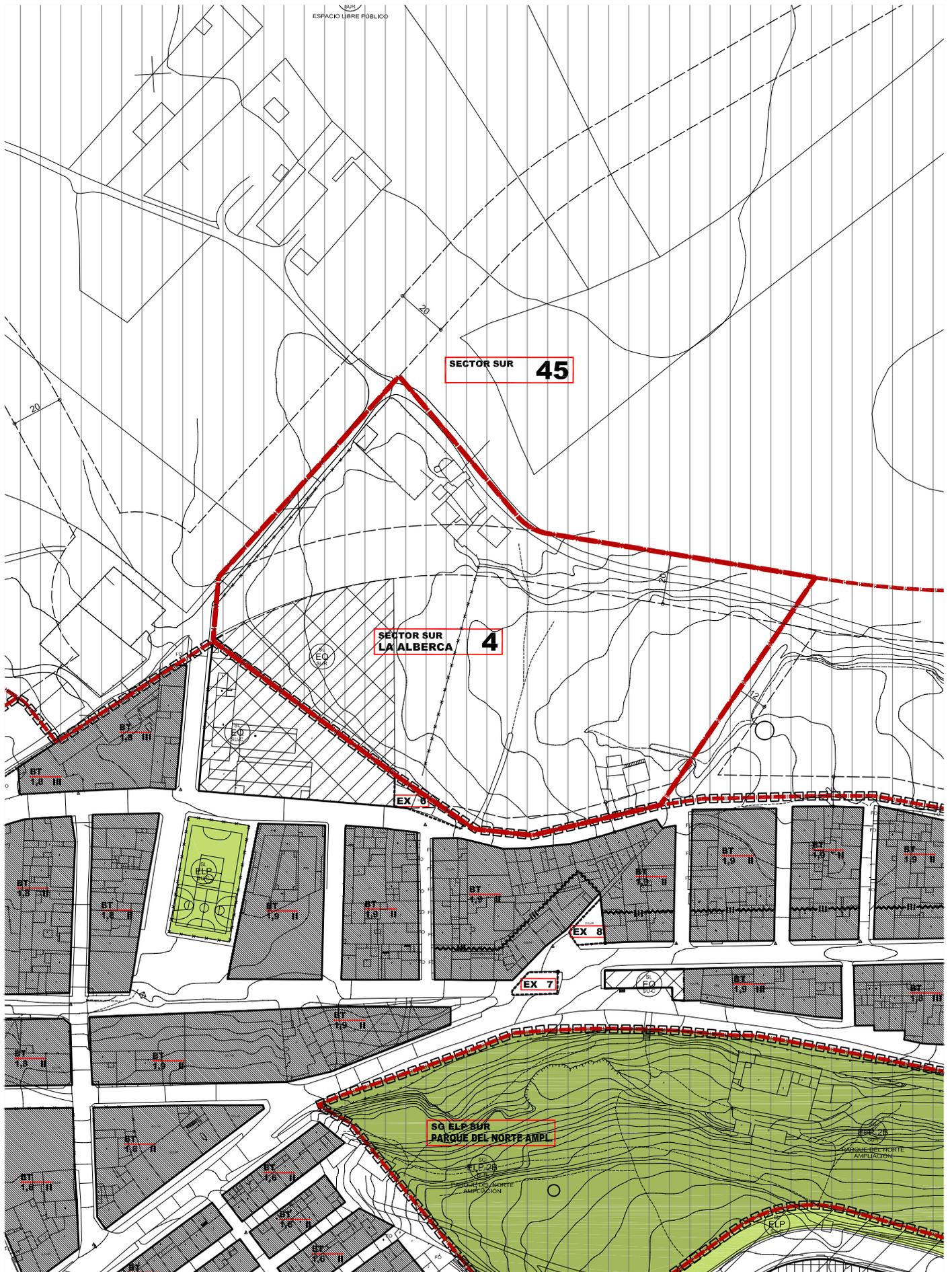
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Red viaria uniendo los Barrios Altos en coherencia con los sectores de Arenales y Villarina. La posición de las dotaciones se realizará en el área colindante con el CN La Villarina. Altura máxima de las edificaciones: 6 plantas. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL V



SL ELP



SL EQ



VIARIO PROPUESTO

ESTRUCTURANTE

ESPAZIO LIBRE PUBLICO

EQUIPAMIENTO

3. SUR 5

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	VILLARINA
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 09
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	30.200 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP SUR 5 1.888 m	EQSUR 1.888 m <sup>2</sup>			3.776 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	26.424 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,685740236 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	18.120 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	57/30 viv/ha	151/79
-------------------------------------	--------------	--------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. . Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según ventana plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

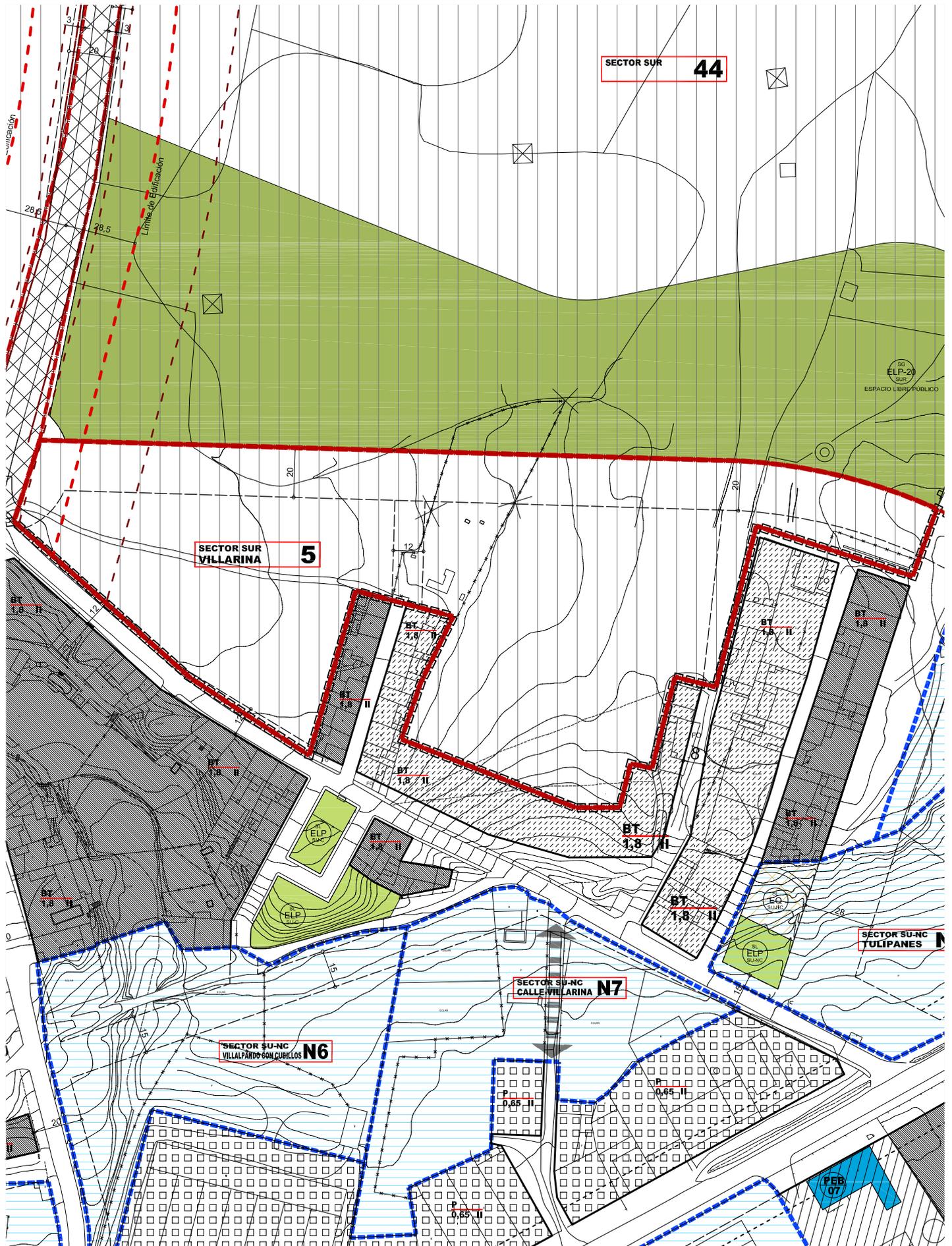
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Red viaria uniendo los Barrios Altos en coherencia con los sectores de Arenales y La Alberca. Apertura de una calle de 12 m que ofrezca salida a la actual calle Hortensias. Línea de edificación con distancia mínima de 8 m al eje de calle Villarina. Al menos el 40 % de la edificabilidad se consumirá en viviendas unifamiliares. Altura máxima de las edificaciones: 6 plantas. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:2.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

4. SUR 6

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	ARENALES
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 09
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	30.000 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELPSUR6	2.238 m <sup>2</sup>	EQSUR6	2.238 m <sup>2</sup>	
				4.476 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	25.524 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,705218618 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	18.000 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	179/77
-------------------------------------	--------------	--------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de SL-ELP y de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Red viaria uniendo los Barrios Altos en coherencia con los sectores de La Alberca y Villarina. Apertura de calle con sección de 12 m que recoja las traseras existentes y se prolongue hasta la Carretera de Cubillos. Apertura viario transversal de 10 m de sección dando salida a callejón según plano de ordenación detallada. Altura máxima de las edificaciones: 6 plantas. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:2.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

5. SUR 8

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	RODRÍGUEZ DE MIGUEL
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 08/13
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	84.450 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		VP2 T2 3.590 m <sup>2</sup>		
				3.590 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	80.860 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-2B 28.870m <sup>2</sup>				
				28.870 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	60.645 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	566/243
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. . Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

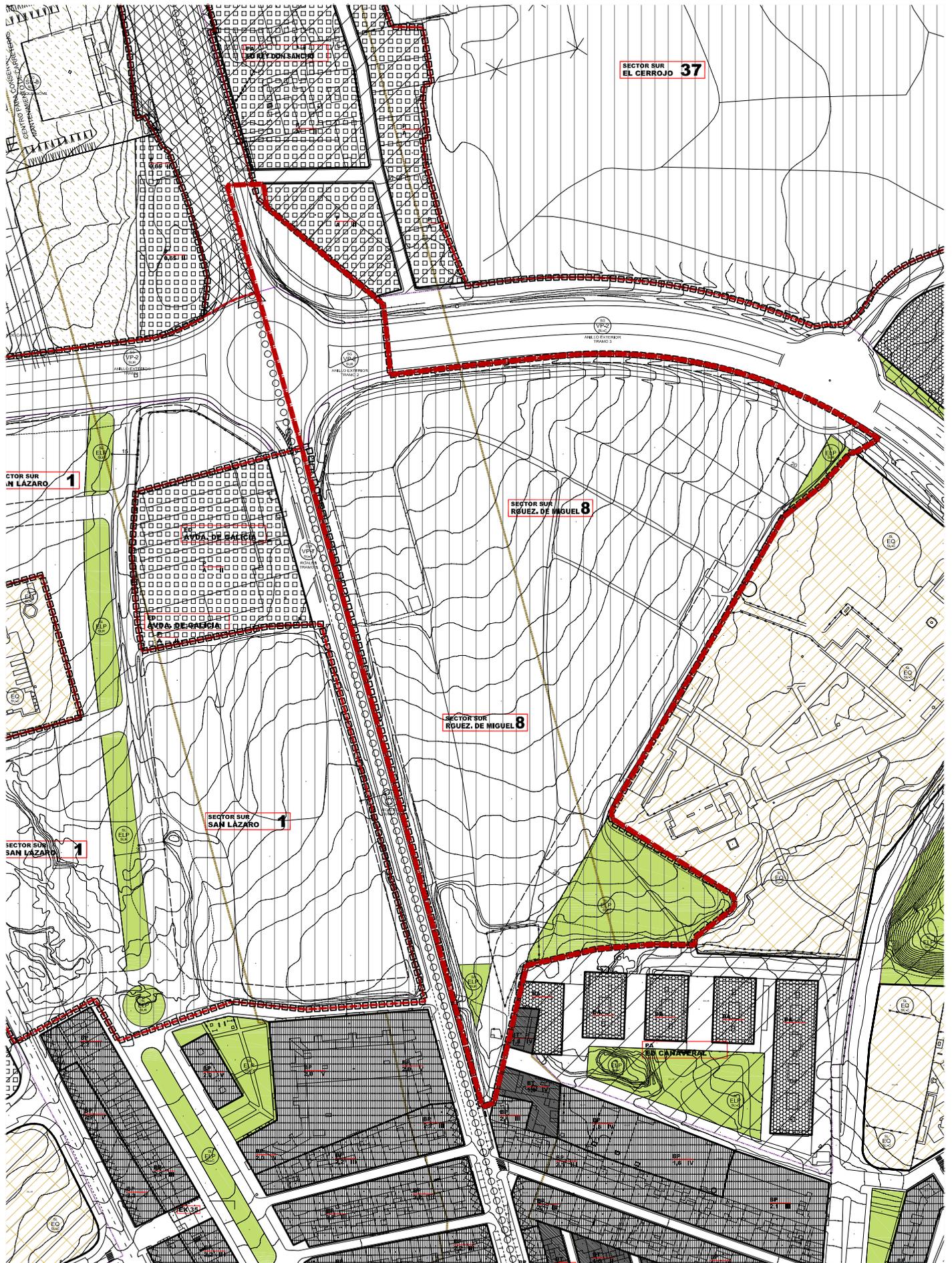
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
La distancia mínima de la línea de edificación en la avenida Galicia a 15 m del eje. El área residencial no tendrá acceso directo desde la avenida Cardenal Cisneros, por el carácter de vía rápida. La línea de edificación tendrá una distancia mínima de 20 m al eje de dicha avenida. Altura máxima de las edificaciones: 2 plantas en unifamiliar; 5 en bloques. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:3.000



SECTOR SUR EL CERROJO 37

SECTOR SUR SAN LAZARO 1

SECTOR SUR RIGUEZ. DE MIGUEL 8

SECTOR SUR RIGUEZ. DE MIGUEL 8

SECTOR SUR SAN LAZARO 1

SECTOR SUR SAN LAZARO 1

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

6. SUR 9

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	CAMINO LOBATA
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 12/13/18/19
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	152.083 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	152.083 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ-40 21.557m <sup>2</sup>			21.557 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	UNIFAMILIAR / BLOQUE ABIERTO BLOQUE LINEAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	98.854 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	760/456
-------------------------------------	--------------	---------

**CESIONES SISTEMA LOCAL**  
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de SL-ELP, SL-EQ y de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

**PLAZOS**  
El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno el 22/07/2008. Este Plan Parcial tiene una vigencia máxima de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU.  
Para establecer la Ordenación Detallada: Transcurrida esa fecha, el plan parcial deberá ajustarse a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación.  
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la entrada en vigor del PGOU o 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la nueva ordenación detallada.

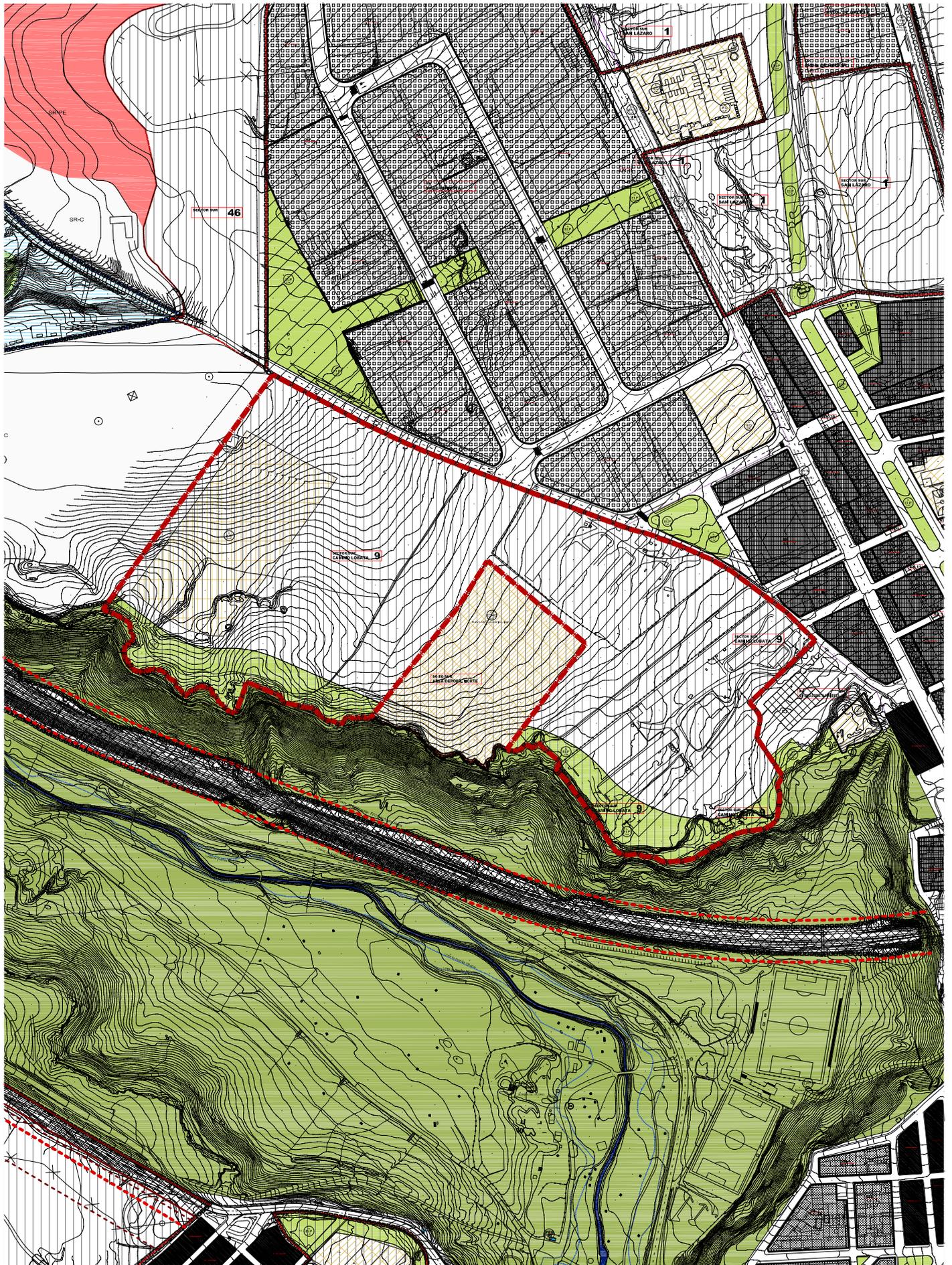
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20%	40% UNIFAMILIAR	*10%

**F. Otras determinaciones de Ordenación General**  
Se urbanizará el camino Lobata con una sección mínima de 16 m. Se deberá realizar un estudio del impacto visual de las edificaciones hacia la ladera del parque de Valorio. Las edificaciones en bloque deberán situarse hacia el camino Lobata, prohibiéndose su ubicación en una banda de 80 m desde el borde norte del vial sur indicado en el plano de ordenación detallada. Al menos el 40% de la edificabilidad se consumirá en viviendas unifamiliares. Altura máxima de las edificaciones: 2 plantas en unifamiliares; 4 en bloques.  
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima - 1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.

**G. Gestión**  
El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno el 22/07/2008. \*Los datos consignados en esta ficha corresponden al instrumento aprobado definitivamente.  
El sector completará su desarrollo mediante la redacción de Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.  
El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

**H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-**

ESCALA 1:5.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL V  
VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP  
ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ  
EQUIPAMIENTO



V  
VIARIO PROPUESTO



V  
VIARIO PROPUESTO



V  
VIARIO PROPUESTO



V  
VIARIO PROPUESTO

7. SUR 10

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	SAN ISIDRO
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 18/23
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	52.800 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELPSUR10 3.300 m <sup>2</sup>	EQSUR10 3.300 m <sup>2</sup>			6.600 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	46.200 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,765714286 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35.376 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	57/30 viv/ha	263/139
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de SL-ELP, SL-EQ y de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

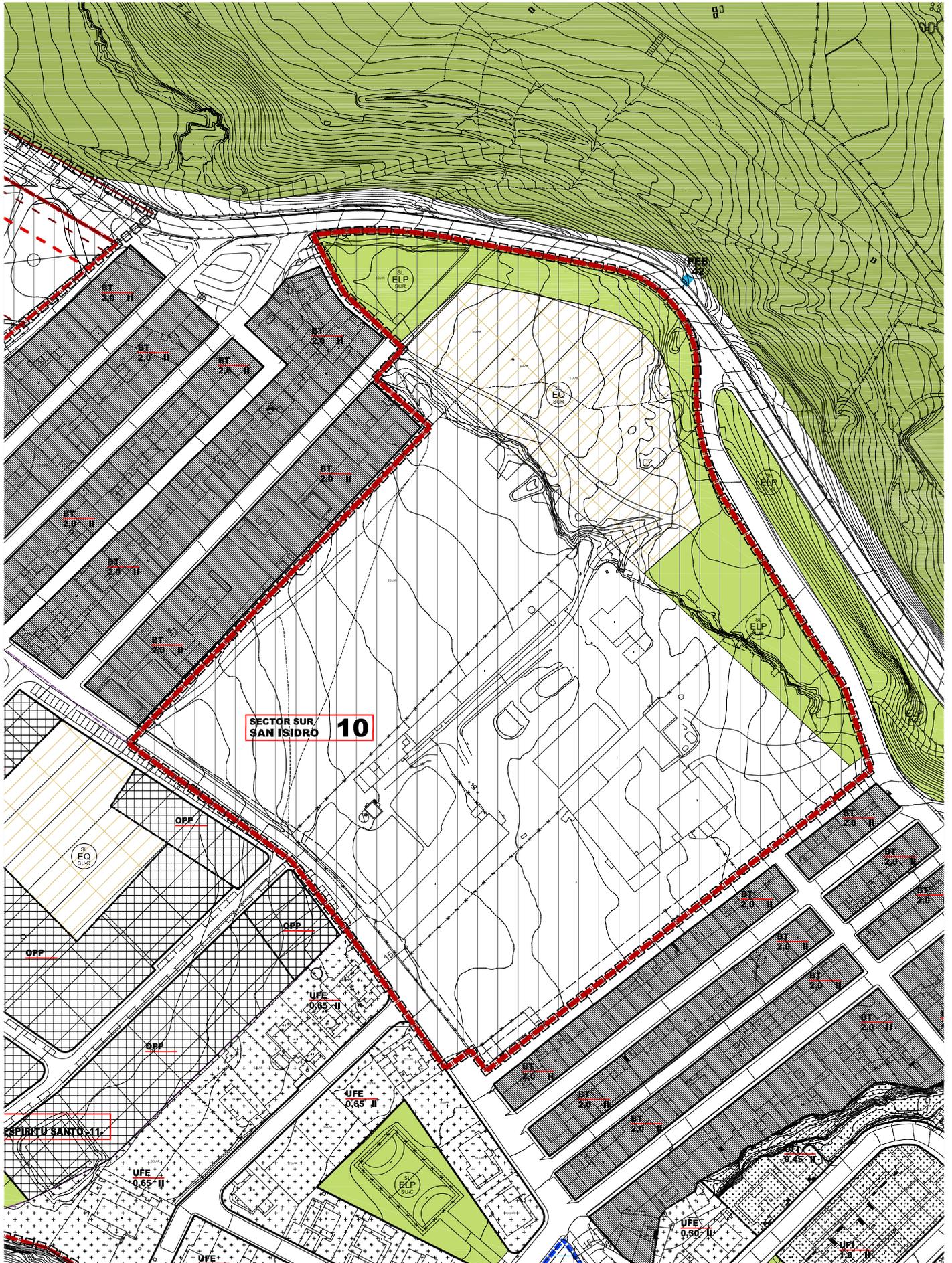
PLAZOS	
Para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Se garantizará el acceso desde la calle Espíritu Santo y desde la carretera Alcañices. Se respetará la distancia de alineación señalada en el plano de ordenación detallada en la trasera a calle Penedillo (12m) y de límite de la parcela dotacional al eje de la carretera Alcañices (20m). Se situarán las cesiones de equipamiento en el área más próxima a la carretera Alcañices. Al menos el 40 % de la edificabilidad se consumirá en viviendas unifamiliares. Altura máxima de las edificaciones: 2 plantas en unifamiliar; 4 plantas en bloques. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



SECTOR SUR  
SAN ISIDRO 10

ESPIRITU SANTO (II)

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

8. SUR 12-A

<b>A. Datos básicos del Sector</b>	
NOMBRE	OLIVARES 1
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 23/28
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	23.300 m <sup>2</sup>

<b>B. Sistemas Generales Internos</b>					
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS		SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		VP5 T7A	658 m <sup>2</sup>		
					658 m <sup>2</sup>

<b>C. Superficie Neta</b>	
TOTAL	22.642 m <sup>2</sup>

<b>D. Sistemas Generales Externos</b>					
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS		SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 5A	1.125 m <sup>2</sup>	VP5 T6	1.284 m <sup>2</sup>		
ELP 5B	10.650 m <sup>2</sup>				
(50%)	5.887,50m <sup>2</sup>	(50%)	642 m <sup>2</sup>		6.529,50 m <sup>2</sup>

<b>E. Parámetros de Ordenación General</b>			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO UNIFAMILIAR

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,778 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	17.615,48 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA / MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	158/68
---------------------------------------	--------------	--------

**CESIONES SISTEMA LOCAL**  
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

<b>PLAZOS</b>	
Para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.

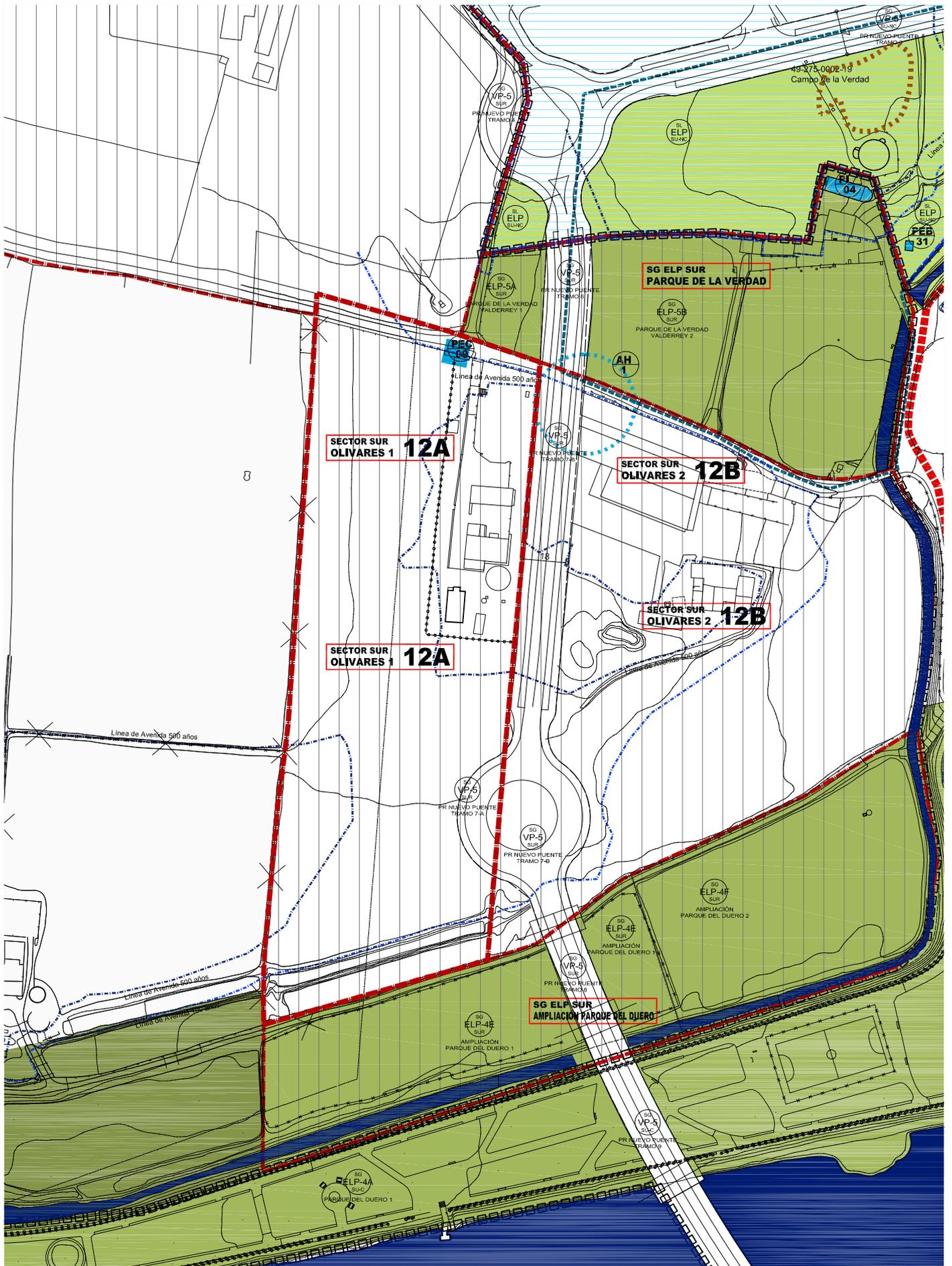
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20-40%	20%	30%

**F. Otras determinaciones de Ordenación General**  
A este sector se le afecta parte de la rotonda sobre el vial de acceso al nuevo puente sobre el río Duero. Se incluye a este sector parte del sistema general viario de acceso al referido puente. Se establece asimismo un plazo máximo de seis meses para la presentación del Plan Parcial contados desde la aprobación definitiva de esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Altura máxima de las edificaciones es de 2 plantas para la vivienda unifamiliar y 3 plantas para las colectivas. Estas se situarán de forma que causen el menor impacto visual posible sobre el entorno próximo. Del total de las plazas de aparcamiento que se sitúen en el vial de acceso al puente, a este sector le corresponderán un 47 %. En los viales estructurantes se incluirá un carril - bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompañada con las demás. Este sector se encuentra afectado por la línea de máxima avenida de 500 años. Para evaluar la inundabilidad de este sector se deberán presentar estudios hidrológicos e hidráulicos ante la CHD, tanto en la situación actual como en la modificada con la ordenación propuesta, como condicionante para su ejecución.  
En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

**G. Gestión**  
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

**H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-**

ESCALA 1:2.000



- - - - - LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

9. SUR 12-B

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	OLIVARES 2
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 23/28
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	26.016 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		VP5 T7B 4.791 m <sup>2</sup>		
				4.791 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	21.225 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 5A 1.125 m <sup>2</sup>		VP5 T6 1.284 m <sup>2</sup>		
ELP 5B 10.650 m <sup>2</sup>				
(50%) 5.887,50m <sup>2</sup>		(50%) 642 m <sup>2</sup>		6.529,50 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO UNIFAMILIAR

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,768 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	16.300,80 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA / MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	149/64
---------------------------------------	--------------	--------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

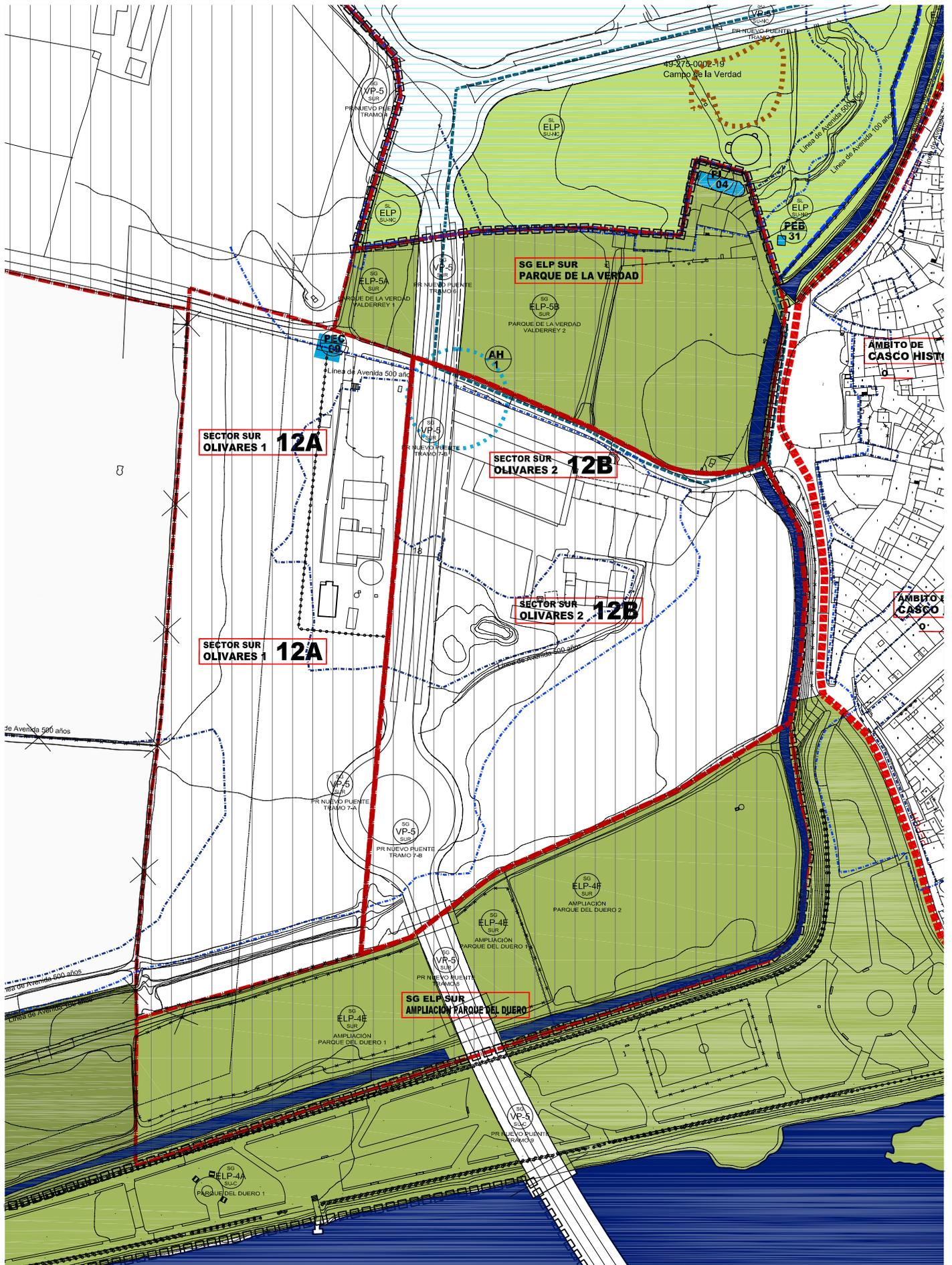
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20-40%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Se incluye a este sector el sistema general viario de acceso al puente sobre el río Duero. Se establece asimismo un plazo máximo de seis meses para la presentación del Plan Parcial contados desde la aprobación definitiva de esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Altura máxima de las edificaciones es de 3 plantas para la vivienda unifamiliar y 3 plantas para las colectivas. Estas se situarán de forma que causen el menor impacto visual posible sobre el entorno próximo. Del total de las plazas de aparcamiento que se sitúen en el vial de acceso al puente, a este sector le corresponderán un 53 % En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. Este sector se encuentra afectado por la línea de máxima avenida de 500 años. Para evaluar la inundabilidad de este sector se deberán presentar estudios hidrológicos e hidráulicos ante la CHD, tanto en la situación actual como en la modificada con la ordenación propuesta, como condicionante para su ejecución. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



10. SUR 13

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	ALTO DE LOS CURAS 1ª FASE
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 15
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	40.900 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	40.900 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 8C	11.933 m <sup>2</sup>			11.933 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26.585 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	286/123
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS	
Para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.

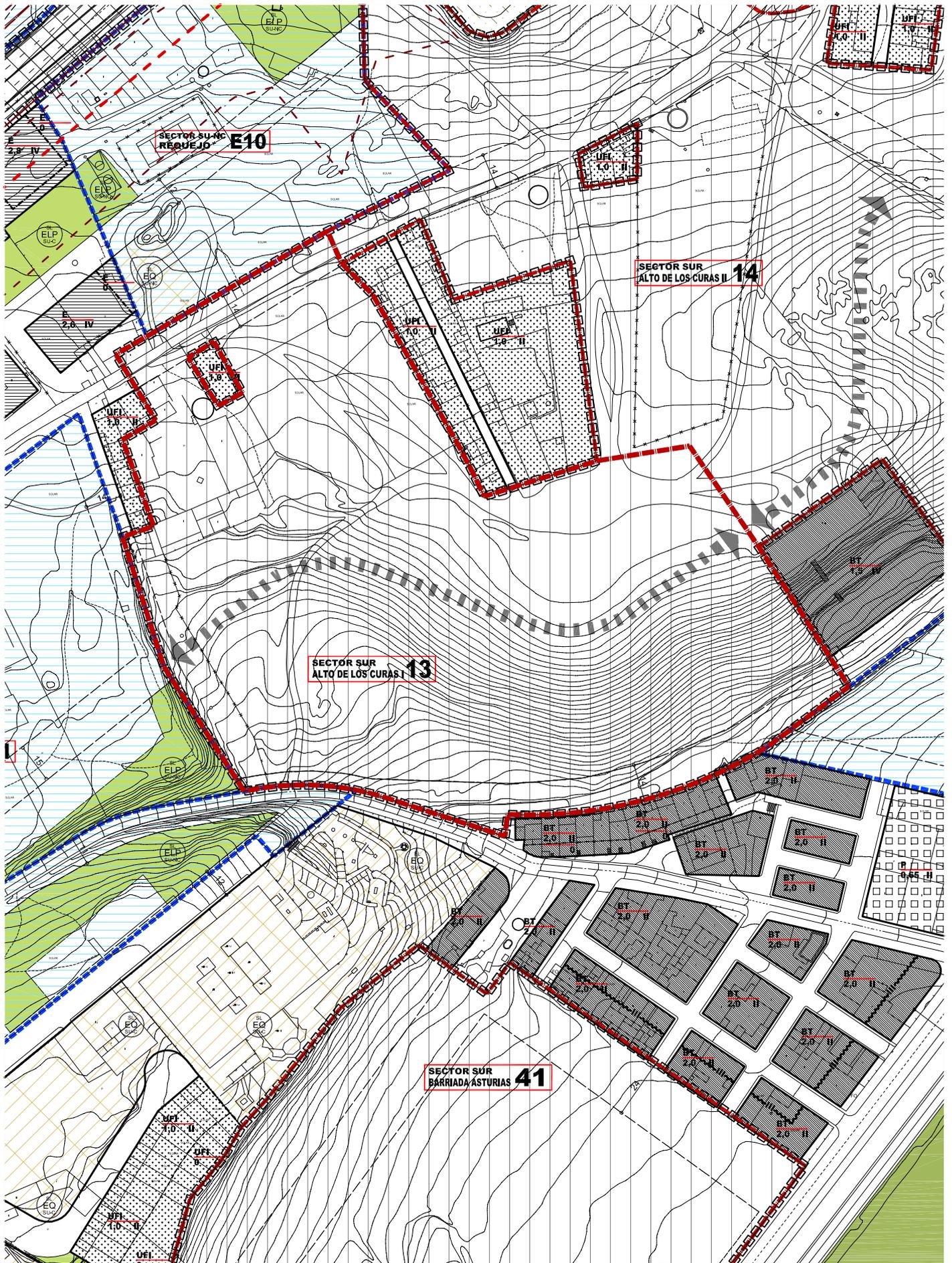
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Se prolongará la calle Colón según se indica en la ventana del plano de ordenación con una sección mínima de 14 m –trazado orientativo-, adaptándose a la topografía actual del terreno y en coherencia con los sectores colindantes. Se prolongará la calle Castilla según se indica en la ventana del plano de ordenación con una sección mínima de 14 m y en coherencia con los sectores colindantes. Se conectará a la prolongación de calle Colón, la prolongación de calle Navarra, con la sección mínima prevista en las condiciones de urbanización de la Normativa de este PGOU. Se ejecutará un vial al sur del límite del sector con una sección mínima de 14 m, según se indica en el plano de ordenación. La alineación en calle Bajada de Asturias se situará a 8 m del eje de la calle actual. La altura máxima de las edificaciones es de cinco plantas. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:2.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL ELP  
ESTRUCTURANTE



SL EQ  
EQUIPAMIENTO



VIAJO PROPUETO

11. SUR 14

<b>A. Datos básicos del Sector</b>	
NOMBRE	ALTO DE LOS CURAS 2ª FASE
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 15
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	73.700 m <sup>2</sup>

<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

<b>C. Superficie Neta</b>	
TOTAL	73.700 m <sup>2</sup>

<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 8B	7.749 m <sup>2</sup>			
ELP 8D	4.704 m <sup>2</sup>			
				12.453 m <sup>2</sup>

<b>E. Parámetros de Ordenación General</b>			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL COLECTIVO	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	51.590 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	516/221
-------------------------------------	--------------	---------

**CESIONES SISTEMA LOCAL**  
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada.  
Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

<b>PLAZOS</b>	
Para establecer la Ordenación Detallada:	<b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	<b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

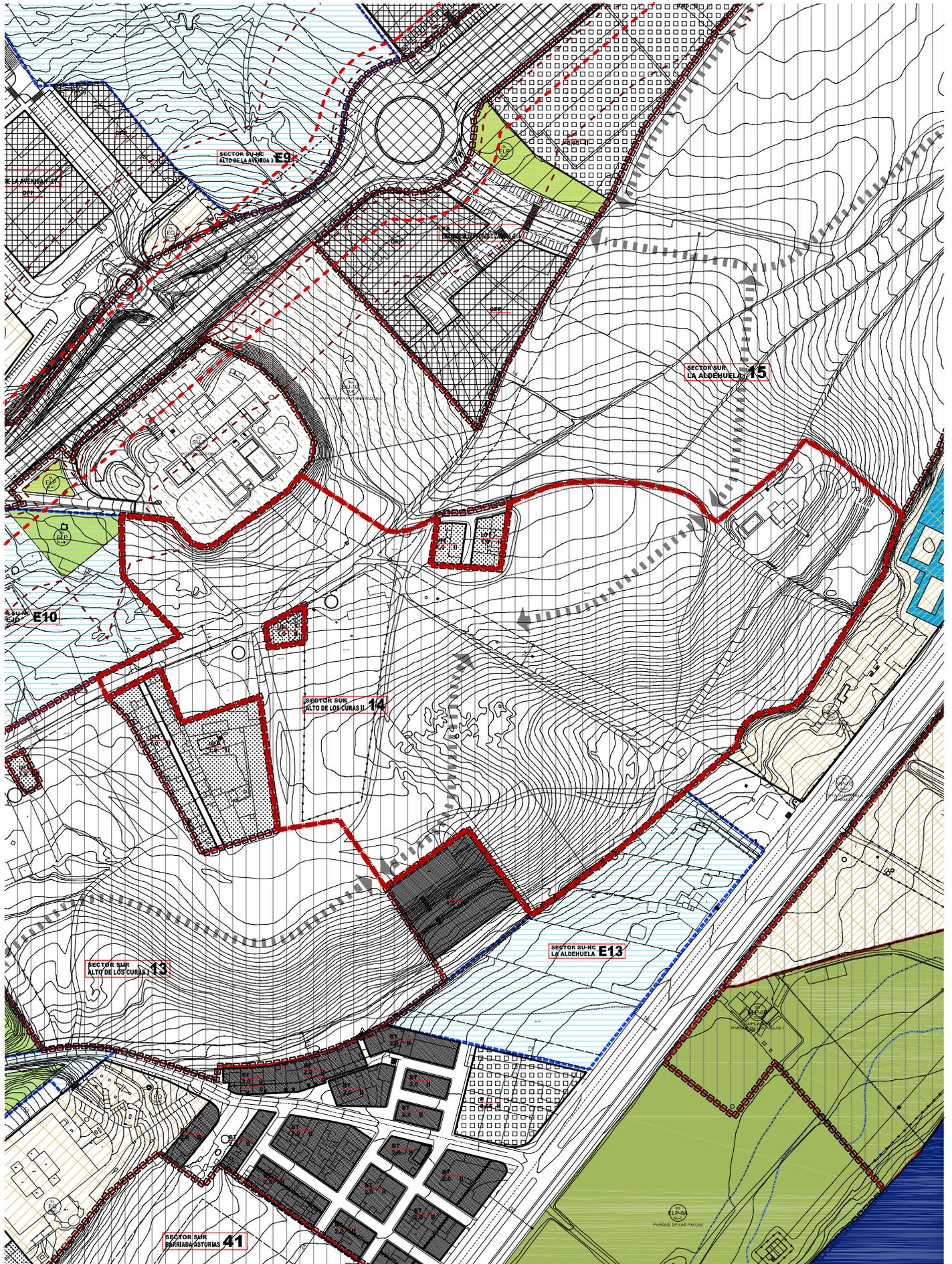
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

**F. Otras determinaciones de Ordenación General**  
Se prolongará la calle Colón según se indica en la ventana del plano de ordenación con una sección mínima de 14 m –trazado orientativo-, adaptándose a la topografía actual del terreno y en coherencia con los sectores colindantes. Se prolongará la calle Castilla según se indica en la ventana del plano de ordenación con una sección mínima de 14 m y en coherencia con los sectores colindantes. Se ejecutará un vial al sur del límite del sector con una sección mínima de 14 m, según se indica en el plano de ordenación, y otro, que conecte la prolongación de calle Castilla con la carretera de la Aldehuela, con una sección mínima de 12 m. La conexión con la carretera de la Aldehuela deberá ser urbanizada. Deberá resolverse la conexión de la calle Andalucía. Se dará frente a vía pública a las edificaciones existentes en suelo urbano consolidado rodeadas por el sector. La altura máxima de las edificaciones es de cinco plantas. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

**G. Gestión**  
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización.  
El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

**H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-**

ESCALA 1:3.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

12. SUR 15(PRAU LA ALDEHUELA)

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	LA ALDEHUELA
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 10/15
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	134.878 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
			SU-10 9.665 m <sup>2</sup>	9.665 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	125.213 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	96.414 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	876/376
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

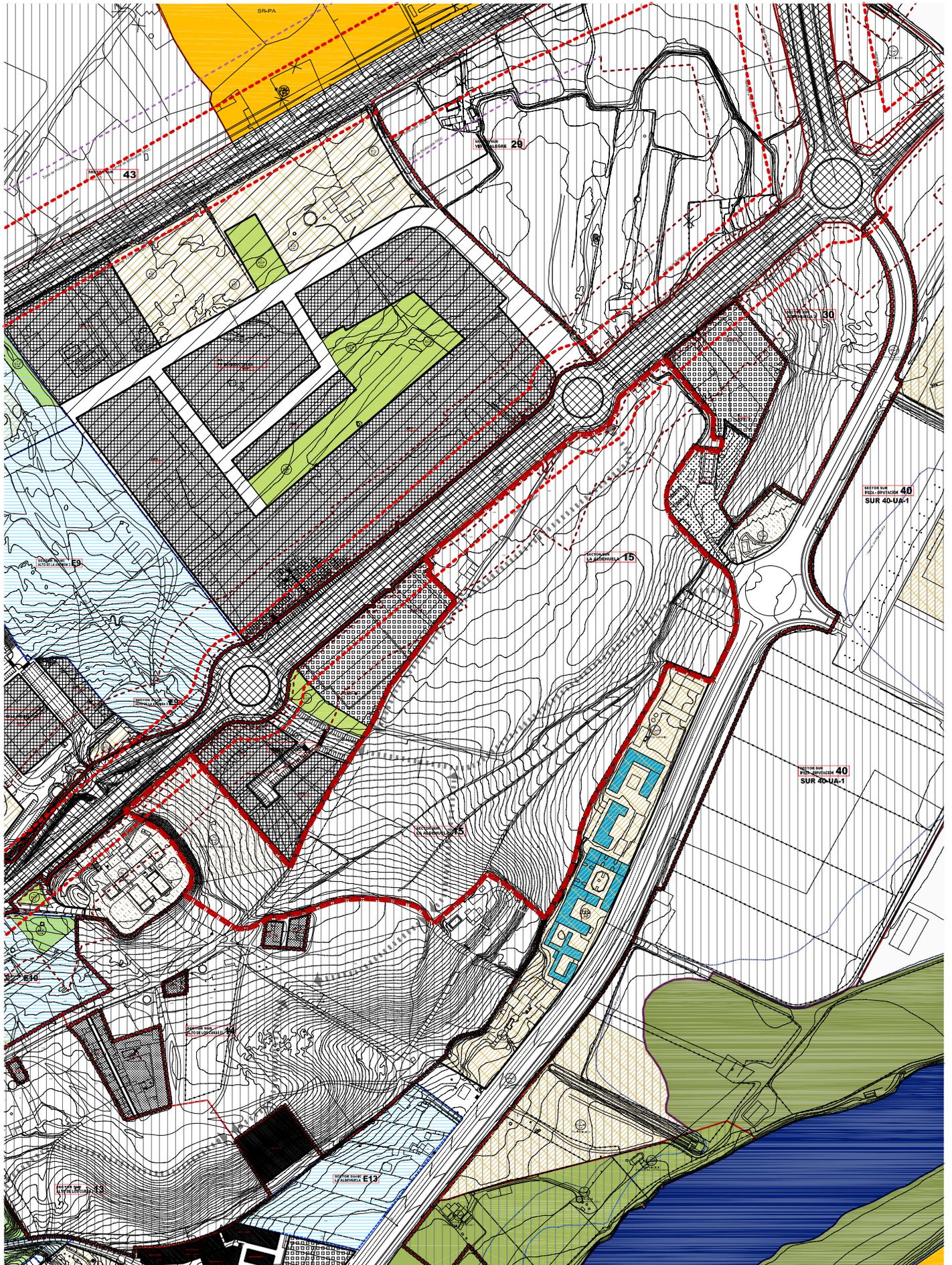
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>Plan Regional para una Actuación de Urbanización (PRAU La Aldehuela) aprobado definitivamente (12 diciembre 2009)</b> <b>Proyecto de Actuación aprobado definitivamente el 19/05/2010.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Este ámbito se desarrolla mediante un Plan Regional para una Actuación de Urbanización (PRAU La Aldehuela) aprobado (12 diciembre 2009), instrumento de O.T. que establece sus Determinaciones completas de Ordenación General y Detallada. Se prolongará la calle Colón según se indica en la ventana del plano de ordenación con una sección mínima de 14 m –trazado orientativo-, adaptándose a la topografía actual del terreno y en coherencia con los sectores colindantes. Se prolongará la calle Castilla según se indica en la ventana del plano de ordenación con una sección mínima de 14 m y en coherencia con los sectores colindantes. Se ejecutará un vial de 30 m de sección que conecte la avenida Requejo con la carretera de la Aldehuela según se indica en el plano de ordenación. La altura máxima de las edificaciones es de seis plantas. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima - 1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística.

G. Gestión
El sector cuenta con Plan Regional para una Actuación de Urbanización (PRAU La Aldehuela) aprobado definitivamente (12 diciembre 2009) y Proyecto de Actuación aprobado definitivamente el 19 de mayo de 2010. El proyecto de Urbanización ha sido aprobado inicialmente por Orden FOM/1813/2010, de 29 de diciembre de 2010. El sector se desarrollará mediante el PRAU y el Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VÍAS PROPUESTAS

13. SUR 16

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	CABAÑALES
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 29
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	48.439,71 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	48.439,71 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 11A	7.894 m <sup>2</sup>			7.894 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	31.970,21 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	242/145
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS	
Para establecer la Ordenación Detallada:	<b>El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno el 31/05/2005. Este Plan Parcial tiene una vigencia máxima de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU. Transcurrida esa fecha, el plan parcial deberá ajustarse a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	<b>4 años desde la entrada en vigor del PGOU o 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la nueva ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	20%*

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Paseo bulevar sobre el arroyo de Morisco. Ubicación de las dotaciones del sector serán al menos en el lugar indicado en el plano de ordenación detallada, creando una plaza, con traslado del Puertico. La alineación de la edificación en la calle entrepuentes respetará una distancia de 10 m al eje de la calle. El PP garantizará un vial transversal de 20 m en coordinación con el sector colindante. Al menos el 30% de la edificabilidad se consumirá en vivienda unifamiliar. Altura máxima de las edificaciones: 2 plantas para la unifamiliar; 5 plantas para los bloques. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompañada con las demás. Este sector se encuentra afectado por la línea de máxima avenida de 500 años. Para evaluar la inundabilidad de este sector se deberán presentar estudios hidrológicos e hidráulicos ante la CHD, tanto en la situación actual como en la modificada con la ordenación propuesta, como condicionante para su ejecución.

G. Gestión
El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente en Pleno del 31/05/2005. *Los datos consignados en esta ficha corresponden al instrumento aprobado definitivamente. El sector se continuará su desarrollo mediante la redacción del Proyecto de Actuación y el Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



14. SUR 18

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	PINILLA 2ª FASE
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 30
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	37.100 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	37.100 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-11C 12.623 m <sup>2</sup>				12.623 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	27.825 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	260/111
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de SL-EQ y de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

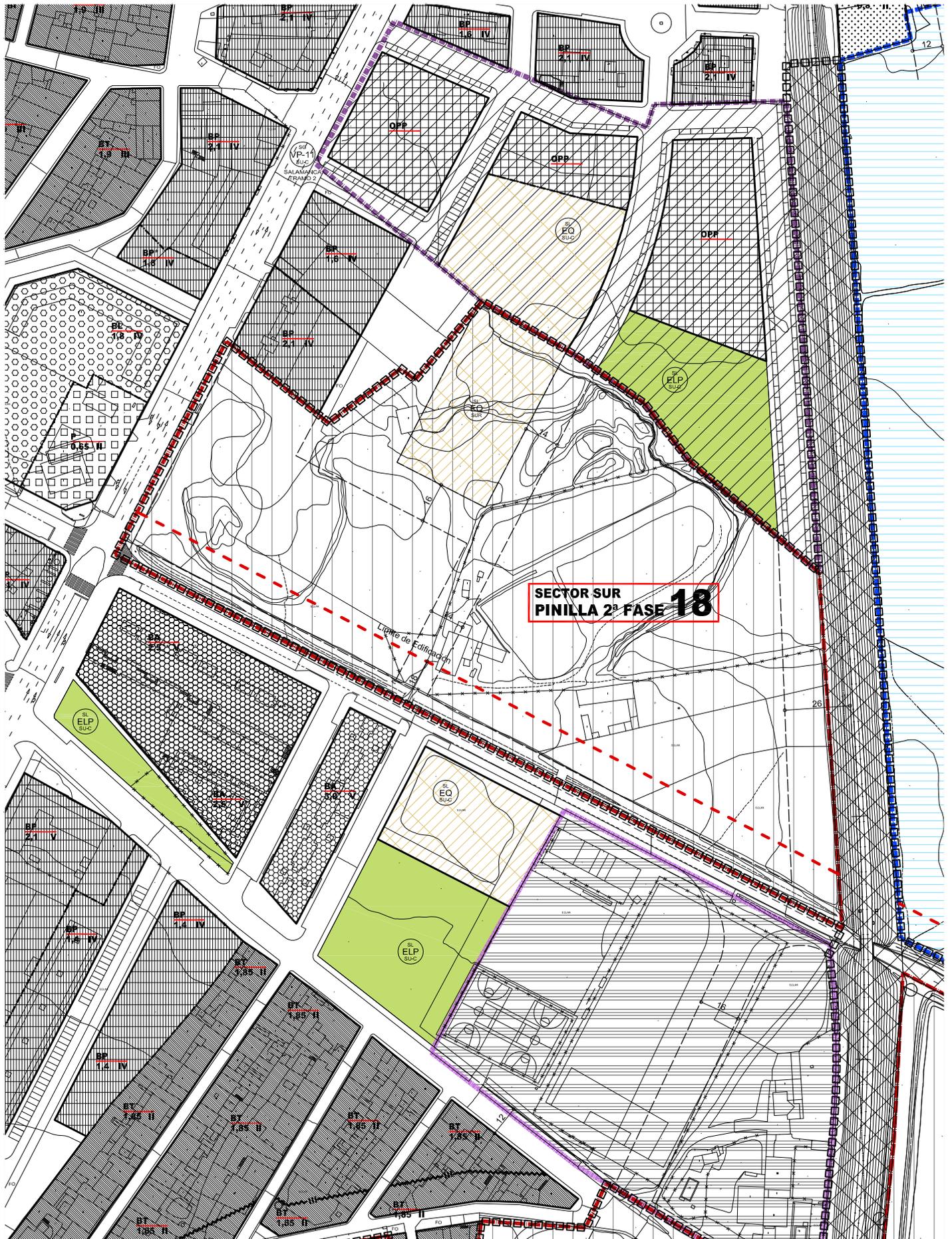
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Los equipamientos se situarán en la zona colindante al sector 17. Se prolongará el vial del sector 17 con una sección mínima de 14 m hasta la carretera de Moraleja. La alineación de la edificación con respecto a la vía del ferrocarril respetará una distancia mínima de 26,20 m a eje de la vía. Altura máxima de las edificaciones: 6 plantas. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



SECTOR SUR  
PINILLA 2ª FASE 18

Límite de Edificación

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



0 SL VIARIO ESTRUCTURANTE SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO SL EQ EQUIPAMIENTO SL V MARIO PROPUESTO

15. SUR 19

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	CONVENTO DE SAN FRANCISCO
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 29
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	112.862,02 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		VP5 T13 1.017 m <sup>2</sup>		
				1.017 m <sup>2</sup> *

C. Superficie Neta	
TOTAL	112.862,02 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 11D 20242,55m <sup>2</sup>				
				20.242,55 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	74.465,17 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	564/339
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante y espacio libre público según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS	
Para establecer la Ordenación Detallada:	El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno del 04/08/2007. Este Plan Parcial tiene una vigencia máxima de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU. Transcurrida esa fecha, el plan parcial deberá ajustarse a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	4 años desde la entrada en vigor del PGOU o 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la nueva ordenación detallada.

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	20%**

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Red viaria con bulevar uniendo Redondela desde Peñausende hasta la Plaza San Frontis con una sección mínima de 25 m, disponiendo de un área de actividad en el Bulevar. La altura máxima de la edificación en su entorno será de 4 plantas. Se deberá realizar una conexión al menos peatonal en sentido norte sur, según se indica en la ventana del plano de ordenación detallada. Al menos el 50% de la edificabilidad se consumirá en viviendas unifamiliares. Altura máxima de las edificaciones: 2 plantas para las unifamiliares; 4 para los bloques. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompañada con las demás. Este sector se encuentra afectado por la línea de máxima avenida de 500 años. Para evaluar la inundabilidad de este sector se deberán presentar estudios hidrológicos e hidráulicos ante la CHD, tanto en la situación actual como en la modificada con la ordenación propuesta, como condicionante para su ejecución.

G. Gestión
El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente en Pleno del 04/08/2007 y con Proyecto de Actuación definitivamente aprobado en JGL el 2/10/2007. **Los datos consignados en esta ficha corresponden al instrumento aprobado definitivamente, que es anterior al Proyecto Regional Nuevo Puente de Zamora, que determinó 1.117 m <sup>2</sup> de SG viario (*). El sector continuará su desarrollo su mediante la redacción del Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación es el definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



- - - - - LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR



CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



0 - - - - - SV VIARIO ESTRUCTURANTE

SG ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO

SG EQ EQUIPAMIENTO

VIARIO PROPUESTO

16. SUR 20

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	SAN JERÓNIMO
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 29/34
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	115.900 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELPSUR20 8.638 m <sup>2</sup>	EQSUR20 8.638 m <sup>2</sup>			17.276 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	98.624 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,705102206 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	69.540 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	690/296
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

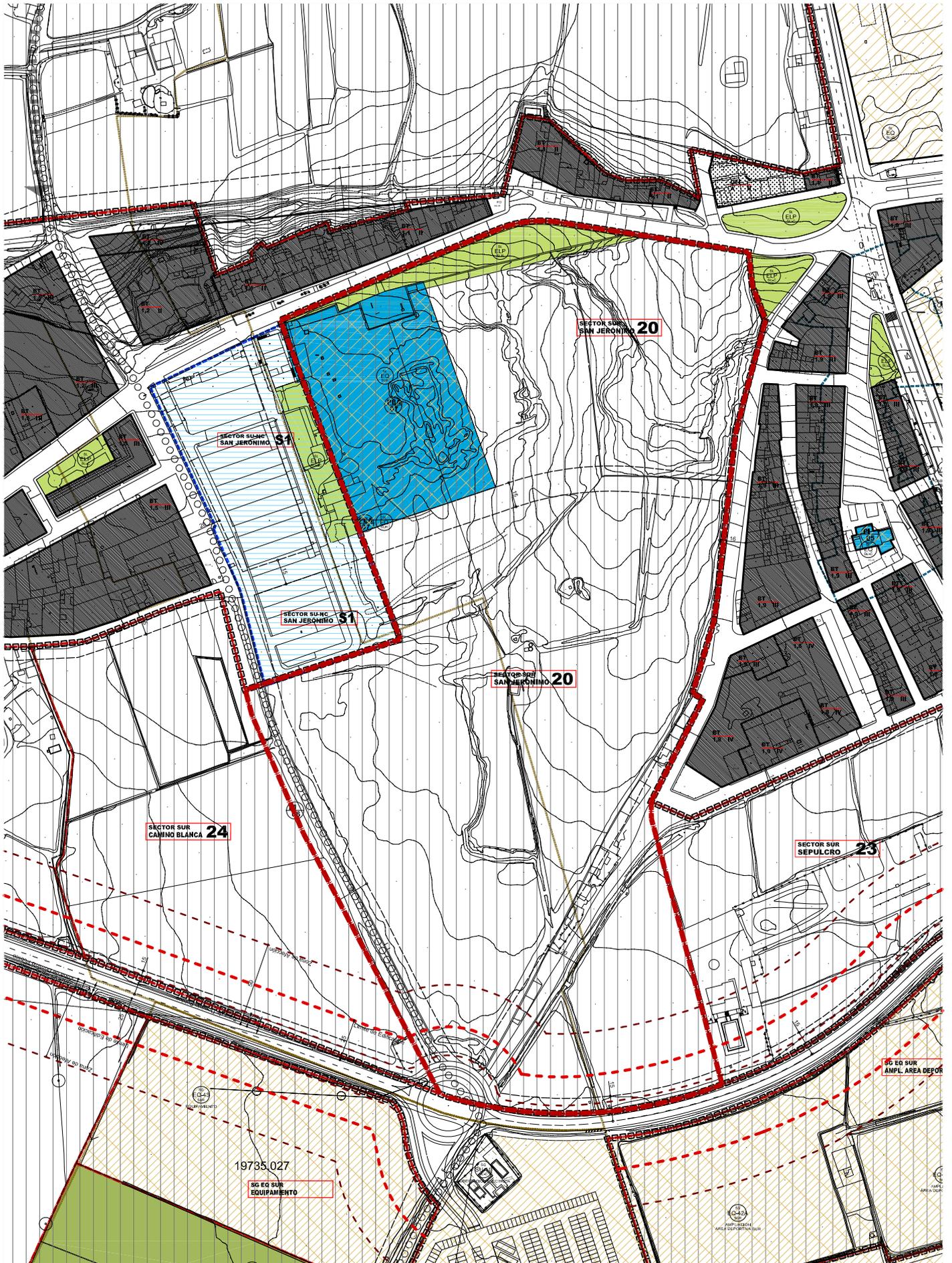
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Red viaria uniendo Redondela coordinada con el sector colindante (S1) con una sección mínima de 15 m. La cesión de equipamiento sistema local será de al menos 10.500 m <sup>2</sup> y se ubicará en la zona señalada en el plano de ordenación detallada. Protección de la acción edificatoria del área delimitada como zona de máximo interés arqueológico por la existencia de los restos del Convento de San Jerónimo. Protección del tramo de muro conventual señalado en la ventana del plano de ordenación integrándolo en las zonas verdes. Se situarán los espacios libres públicos entre la zona residencial y la industrial del sector S1 "San Jerónimo". Es preceptivo un informe arqueológico que defina los límites de los elementos valiosos a proteger entre los cuales se encuentran las infraestructuras hidráulicas. Se deberá respetar el trazado –con una sección mínima de 20 m según lo indicado en la ventana del plano de ordenación- del Camino de San Jerónimo. El acceso con la carretera de Bermillo deberá ser resuelto según las prescripciones de la administración titular de la carretera. Altura máxima de las edificaciones 5 plantas. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:3.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

17. SUR 22

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	CEMENTERIO
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 34/35
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	65.100 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELPSUR22 4.075 m <sup>2</sup>	EqSUR22 4.075 m <sup>2</sup>			8.150 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	56.950 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,685864794 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	39.060 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	57/30 viv/ha	325/171
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

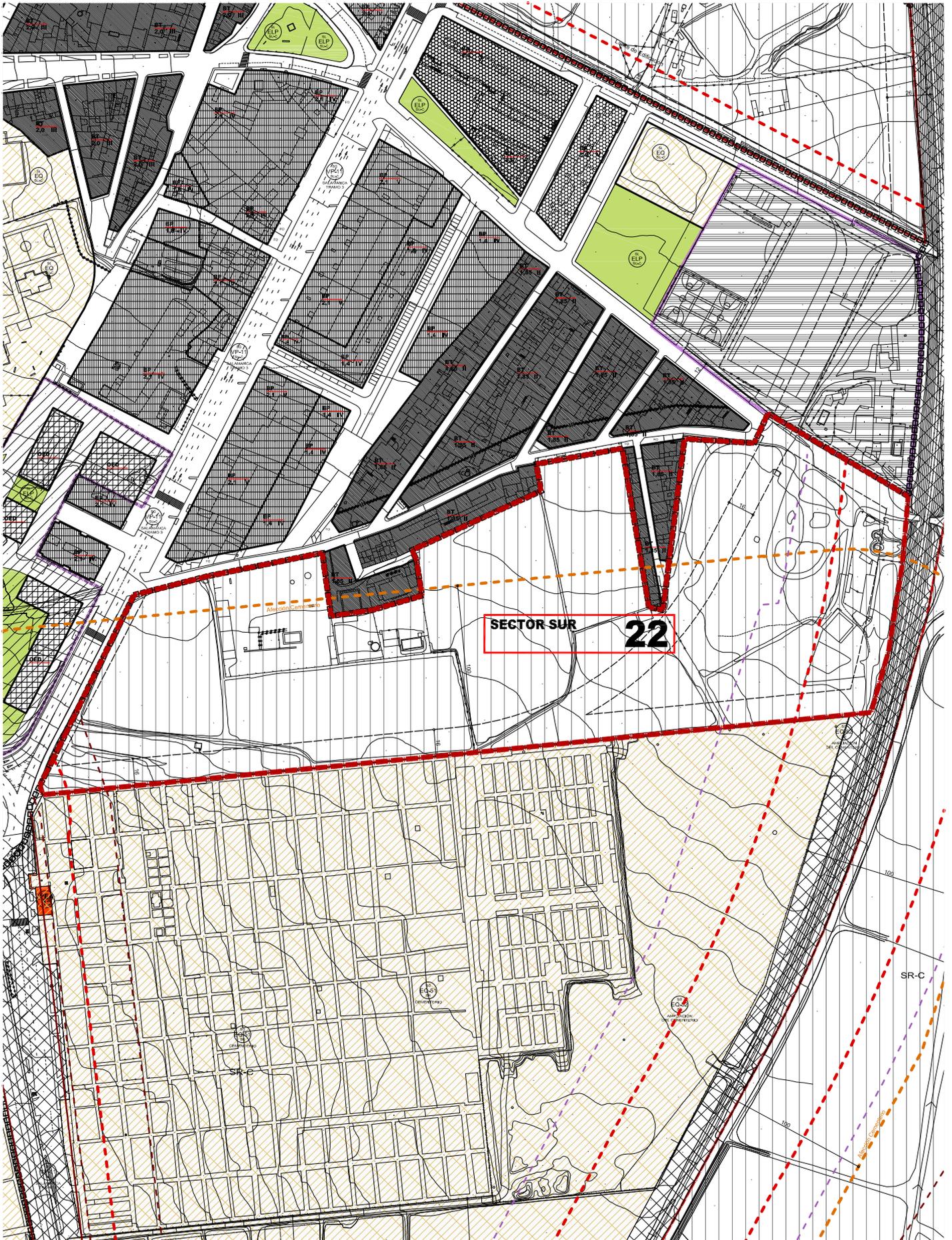
PLAZOS	
Para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Se respetarán las alineaciones dibujadas en el plano de ordenación detallada. Alineación de la edificación en la calle Aldaras con una sección mínima de 8 m en el tramo de la calle San Ramón y calle Cantón, y con la alineación de 6 m del eje actual en el tramo de la calle Salamanca y la calle San Ramón. La prolongación de la calle Cantón con 14 m. El nuevo vial Propuesto con sección mínima de 16 m. Al menos el 30 % de la edificabilidad se consumirán en viviendas unifamiliares. Altura máxima de la edificación: 2 plantas en unifamiliares; 5 en bloques. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



SECTOR SUR 22

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



VL VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SE EO EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

18. SUR 23

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	SEPULCRO
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 34
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	31.800 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELPSUR23 1.988 m <sup>2</sup>	EQSUR23 1.988 m <sup>2</sup>			3.976 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	27.824 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,685738930 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	19.080 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	57/30 viv/ha	159/83
-------------------------------------	--------------	--------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

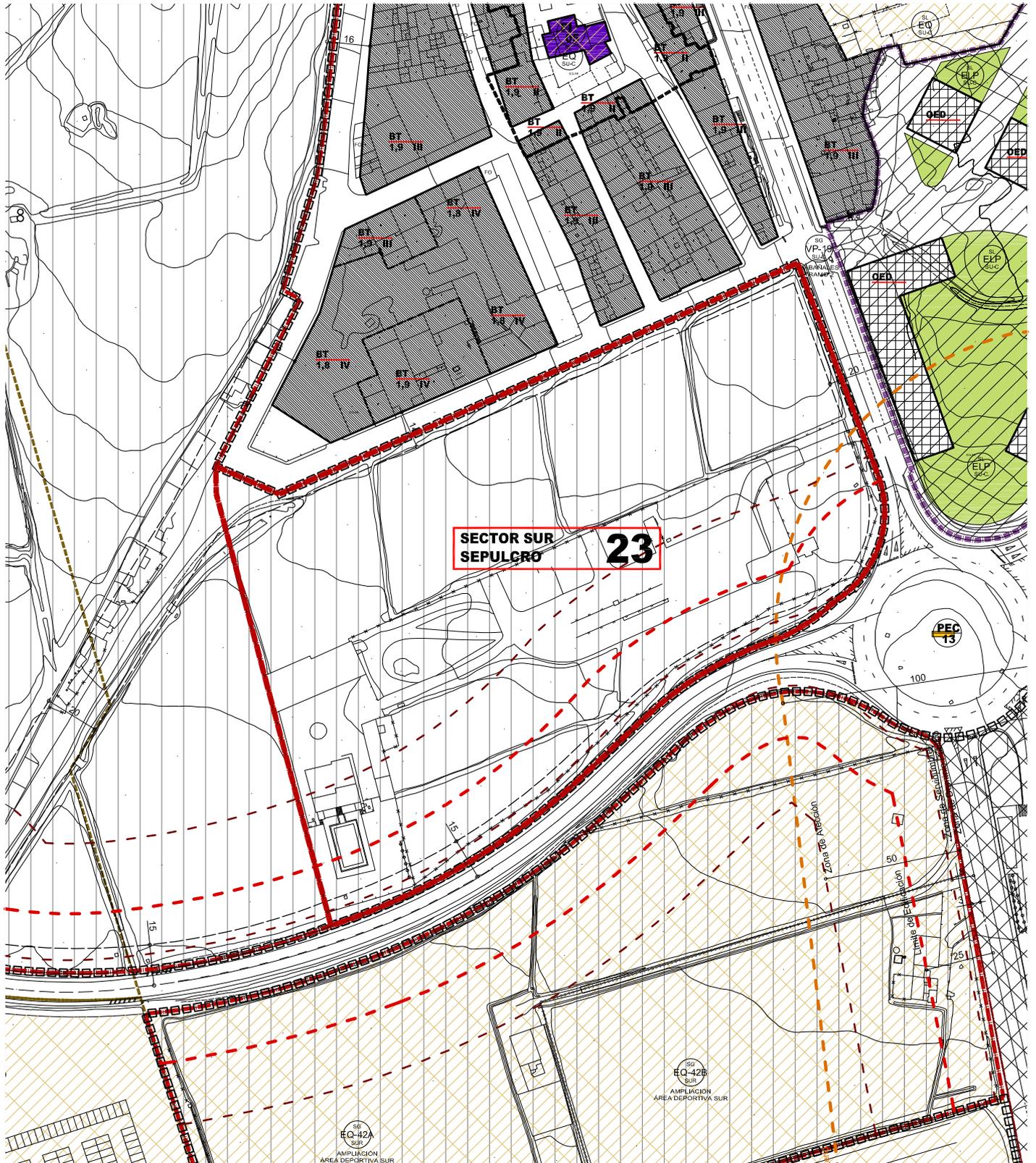
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Se respetarán las alineaciones dibujadas en el plano de ordenación detallada. Alineación de la edificación en la calle Canal al menos a 14 m de la alineación existente opuesta y en la carretera de Bermillo (enlace sur) como mínimo a 15 m del eje actual. En cualquier caso no se admitirá acceso directo desde el vial sur. Al menos el 30% de la edificabilidad se consumirá en viviendas unifamiliares. Altura máxima e la edificación: 2 plantas en unifamiliares; 5 plantas en bloques. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



SECTOR SUR SEPULCRO 23

EQ-42B SUR  
AMPLIACION AREA DEPORTIVA SUR

EQ-42A SUR  
AMPLIACION AREA DEPORTIVA SUR

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



19. SUR 24

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	CAMINO BLANCA
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 34
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	38.500 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELPSUR24 2.413 m <sup>2</sup>	EQSUR24 2.413 m <sup>2</sup>			8.826 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	33.674 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,685989190 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	23.100 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	57/30 viv/ha	192/101
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno del 21/08/2007. Este Plan Parcial tiene una vigencia máxima de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU. Transcurrida esa fecha, el plan parcial deberá ajustarse a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la entrada en vigor del PGOU o 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la nueva ordenación detallada.</b>

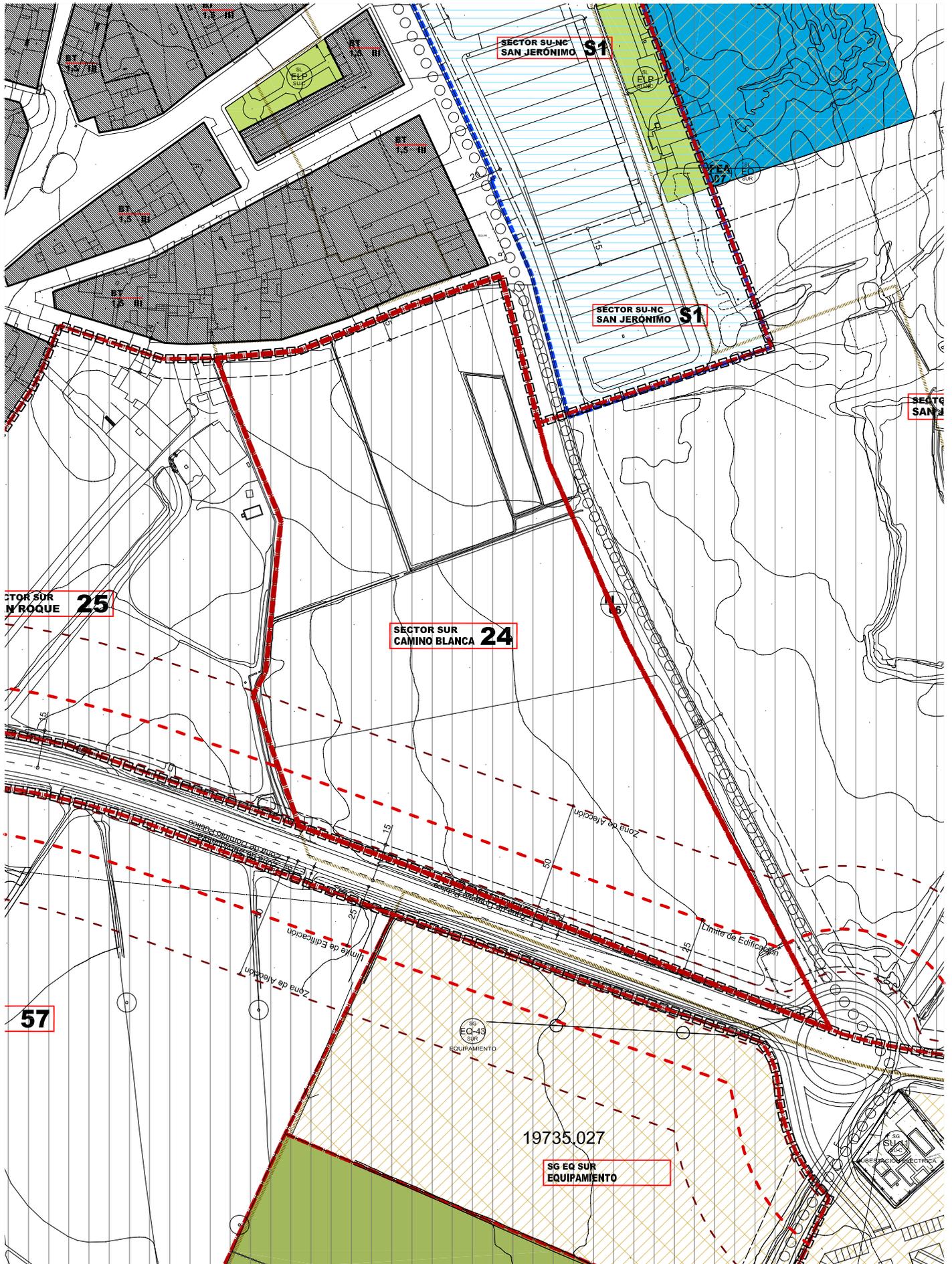
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	20%*

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Alineación en el camino de San Jerónimo al menos a 9 m del eje y en la carretera de Bermillo (enlace sur) como mínimo a 15 m del eje actual. En cualquier caso no se admitirá acceso directo desde el vial sur. Al menos el 30% de la edificabilidad se consumirá en viviendas unifamiliares. Altura máxima e la edificación: 2 plantas en unifamiliares; 5 plantas en bloques. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.

G. Gestión
El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno del 21/08/2007, con Proyecto de Actuación aprobado definitivamente en JGL el 14/10/2008 y con Proyecto de Actuación aprobado inicialmente en JGL el 15/07/2008. *Los datos consignados en esta ficha corresponden al instrumento aprobado definitivamente. El sector continuará su desarrollo mediante la redacción del Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación es el definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:2.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIAJO PROPUESTO

20. SUR 25

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	SAN ROQUE
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 34
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	21.500 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELPSUR25 1.350 m <sup>2</sup>	EQSUR25 1.350 m <sup>2</sup>			2.700 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	18.800 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,686170213 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	12.900 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	57/30 viv/ha	107/56
-------------------------------------	--------------	--------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

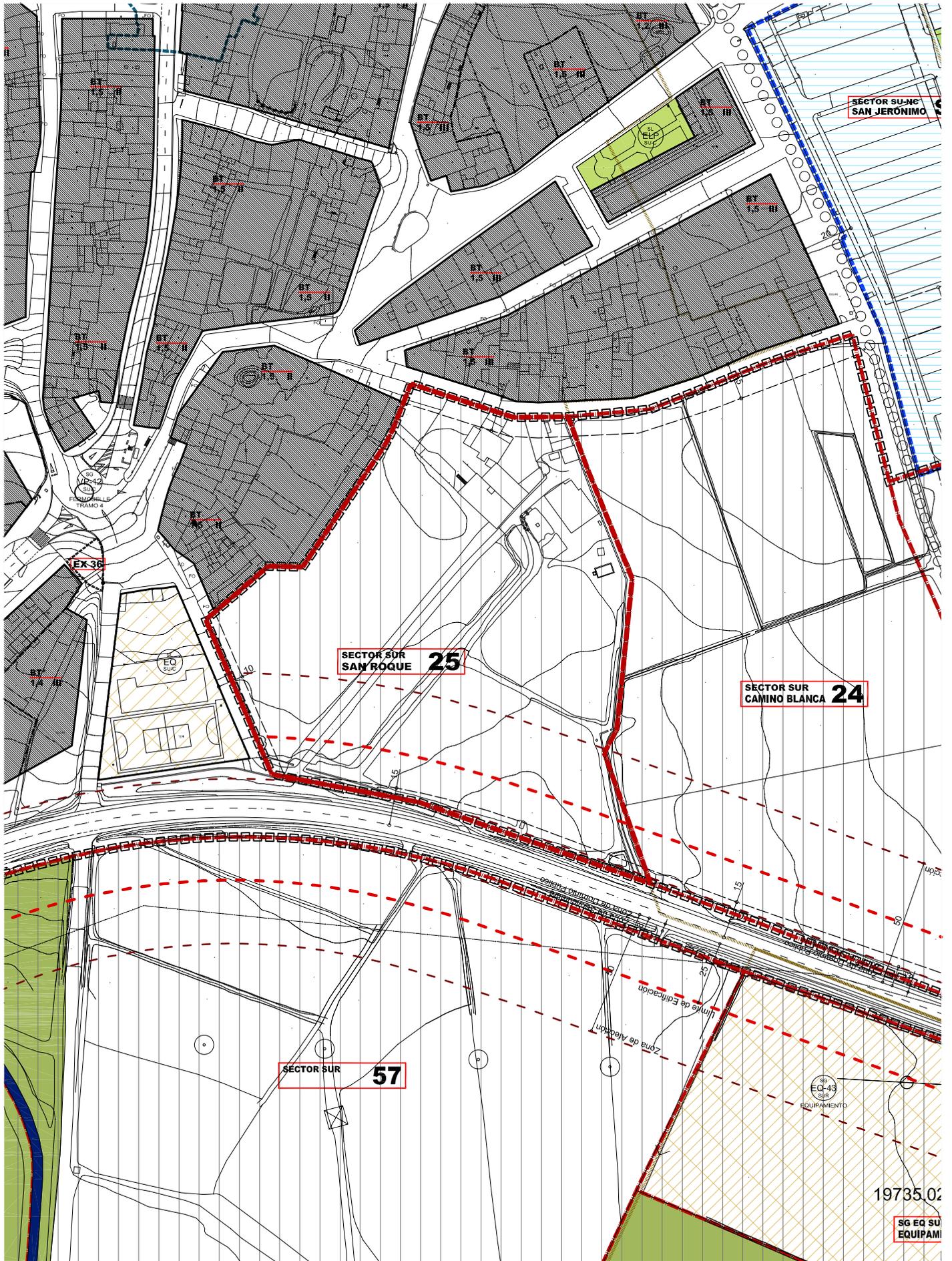
PLAZOS	
Para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
La alineación en calle San Roque deberá respetar una distancia mínima de 14 m con relación a la alineación opuesta. La alineación en el límite del sector con el enlace sur debe separarse al menos 15 m del eje del mismo. No se permite el acceso directo desde el vial sur. Se ampliará la calle Cristo con una sección mínima de 10 m desde el cerramiento del colegio. Altura máxima de la edificación: 5 plantas. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



19735.02

SG EQ SU EQUIPAMI

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

21. SUR 27

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	ALTO DE VALORIO
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 06/11/17
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	219.956 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		SG-VPA 1590,39m <sup>2</sup>		
		SG-VPB 6131,66m <sup>2</sup>		
		SG-VPC 3000,00m <sup>2</sup>		
				10.722,05 m <sup>2</sup> *

\* Se cumplirán las condiciones establecidas por el artículo 89 del RUCyL.

C. Superficie Neta	
TOTAL	206.476,95 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	Las establecidas por el documento de Plan Parcial aprobado definitivamente.
ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL	
0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		91.673,98 m <sup>2</sup> * (para el cálculo de la edificabilidad máxima se han descontado las sup. de las dotaciones urbanísticas existentes -N122-: 2.757,00 m <sup>2</sup> )	
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL			

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	40/20 viv/ha	826/413
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS	
Para establecer la Ordenación Detallada:	El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno del 21/05/2007. Este Plan Parcial tiene una vigencia máxima de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU. Transcurrida esa fecha, el plan parcial deberá ajustarse a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	4 años desde la entrada en vigor del PGOU o 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la nueva ordenación detallada.

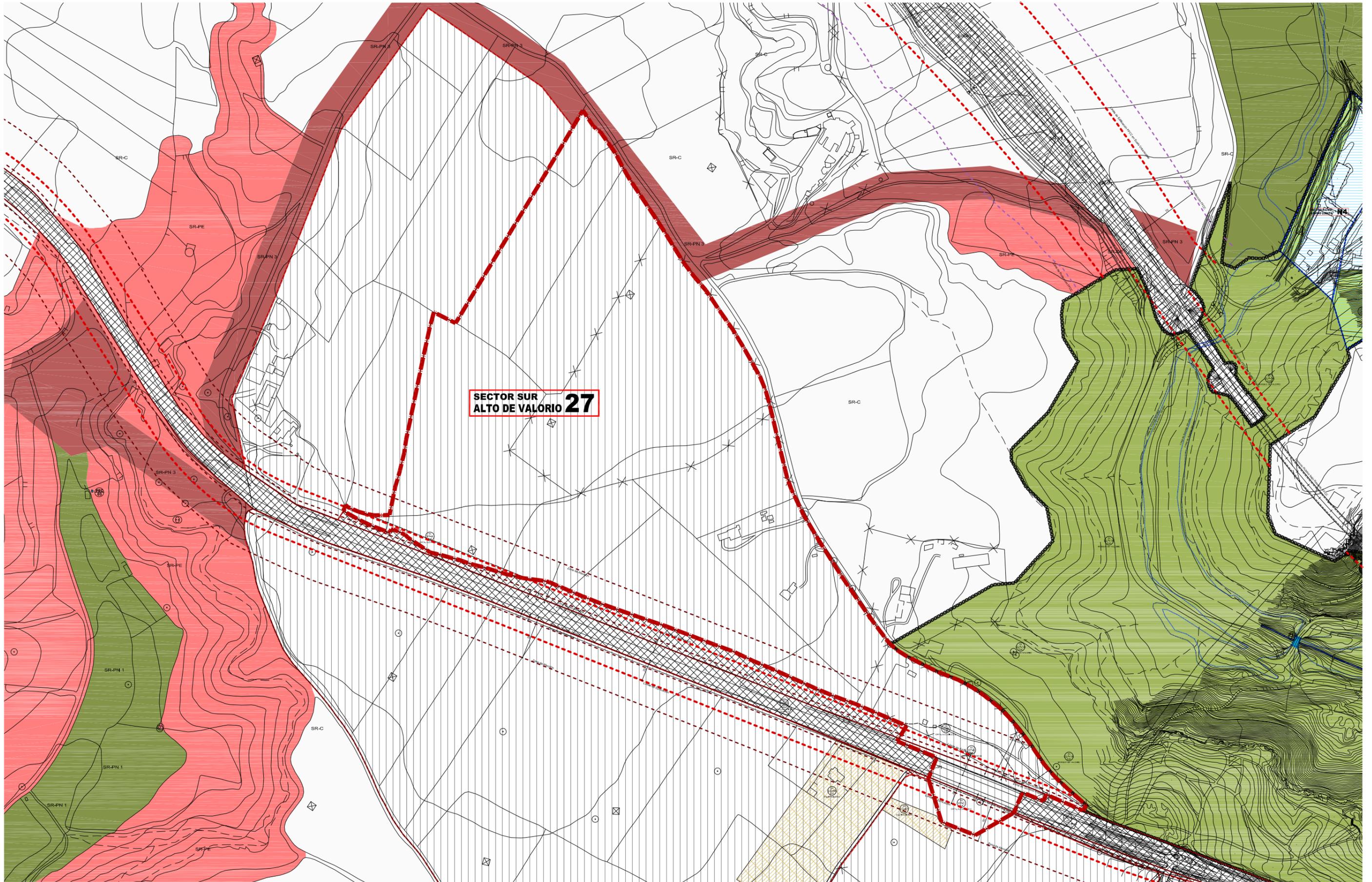
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Las establecidas por el documento de Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de la CTU de Zamora del día 27 de mayo de 2007. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.

G. Gestión
El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 21/05/2007. *Los datos consignados en esta ficha corresponden al instrumento aprobado definitivamente. El sector completará su desarrollo mediante la redacción del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:4.000



SECTOR SUR  
ALTO DE VALORIO 27

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



22. SUR 28

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	VILLACLAUDIA
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 22/23
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	97.075,23 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ 69 3337 m <sup>2</sup>	SG-VPRO 300,50m <sup>2</sup>		
	EQ 70 731 m <sup>2</sup>			
	4068 m <sup>2</sup>			4.368,50 m <sup>2</sup> *

\* Se cumplirán las condiciones establecidas por el artículo 89 del RUCyL.

C. Superficie Neta	
TOTAL	97.075,23 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	Las establecidas por el documento de Plan Parcial aprobado definitivamente.

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	43.683,85 m <sup>2</sup> (para el cálculo de la edificabilidad máxima NO se han descontado las sup. de los SG internos)

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	40/20 viv/ha	388/194
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

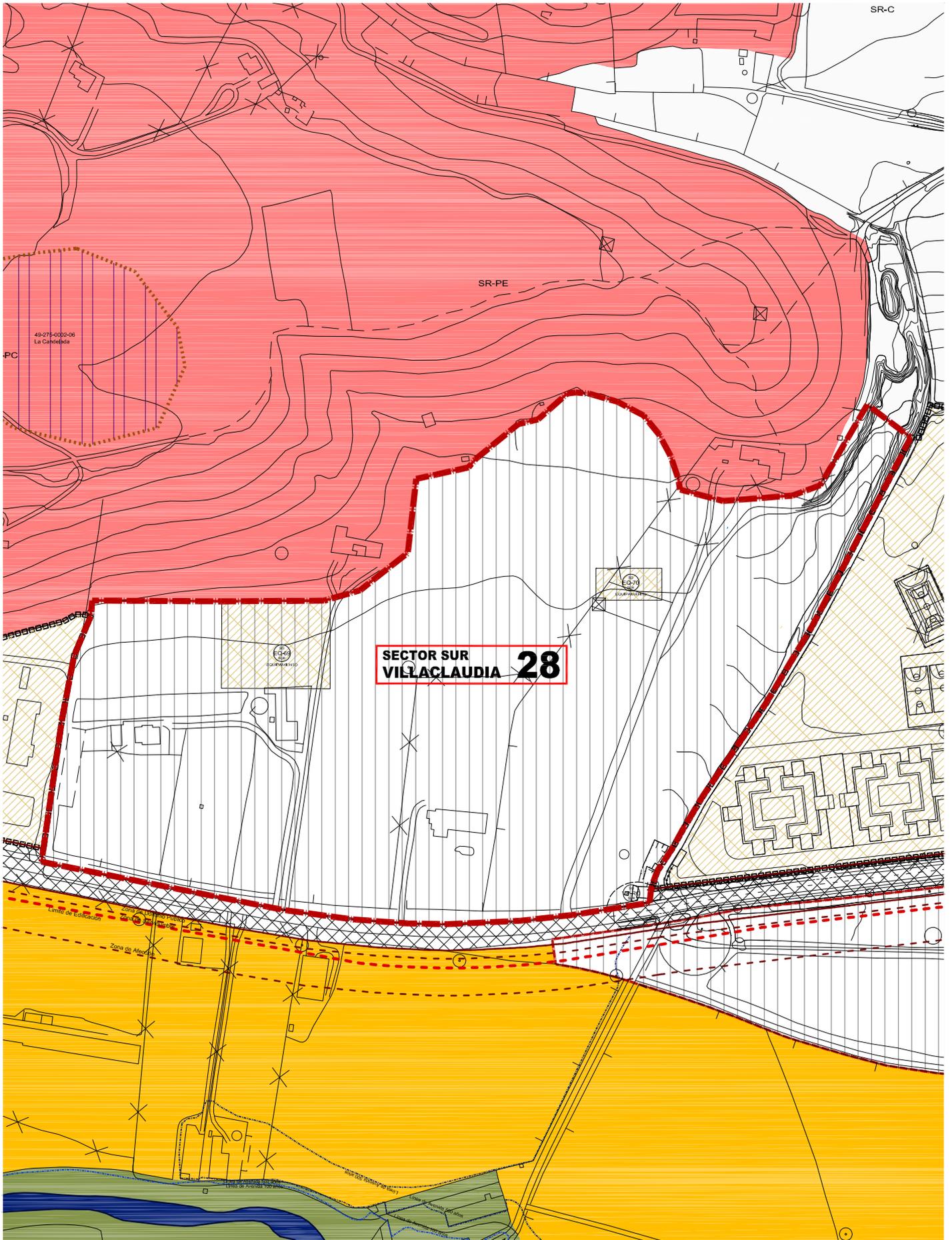
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de la CTU de Zamora 2/12/2008.. Este Plan Parcial tiene una vigencia máxima de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU. Transcurrida esa fecha, el plan parcial deberá ajustarse a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la entrada en vigor del PGOU o 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la nueva ordenación detallada.

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Las establecidas por el documento de Plan Parcial aprobado definitivamente. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.

G. Gestión
El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de la CTU de Zamora del día 2 de diciembre de 2008 (BOCyL 19, de 22 de enero de 2009) *Los datos consignados en esta ficha corresponden al instrumento aprobado definitivamente. El sector continuará su desarrollo mediante la redacción de Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



**SECTOR SUR VILCLAUDIA 28**

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



23. SUR 29

<b>A. Datos básicos del Sector</b>	
NOMBRE	VISTA ALEGRE
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 10
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	103.632 m <sup>2</sup> *

\* Según la medición del PGOU.

<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

<b>C. Superficie Neta</b>	
TOTAL	103.632 m <sup>2</sup>

<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ 65 11.086 m <sup>2</sup> *			
				11.086 m <sup>2</sup> *

\* Según la medición del PGOU.

<b>E. Parámetros de Ordenación General</b>			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	Las establecidas por el documento de Plan Parcial aprobado inicialmente.

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	60.106,56 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	518/311
-------------------------------------	--------------	---------

\* Densidad calculada en base a la superficie del sector según la medición del PGOU.

<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

<b>PLAZOS</b>
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

<b>F. Otras determinaciones de Ordenación General</b>
No se permite la conexión directa con la A11 ni la utilización de la rotonda existente. Deberá ejecutarse un vial paralelo a la vía del ferrocarril y sobre el camino existente de al menos 14 m de sección. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

<b>G. Gestión</b>
El sector cuenta con Plan Parcial aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local del día 2 de septiembre de 2008. El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

<b>H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-</b>
---



24. SUR 30

<b>A. Datos básicos del Sector</b>	
NOMBRE	LA ALDEHUELA 2
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 10
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	26.946 m <sup>2</sup>

<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELPSUR30 1.688 m <sup>2</sup>	EQSUR30 1.688 m <sup>2</sup>			3.376 m <sup>2</sup>

<b>C. Superficie Neta</b>	
TOTAL	23.570 m <sup>2</sup>

<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

<b>E. Parámetros de Ordenación General</b>			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,685939754 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	16.167,60 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	57/30 viv/ha	134/71
-------------------------------------	--------------	--------

<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

<b>PLAZOS</b>	
Para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

<b>F. Otras determinaciones de Ordenación General</b>
Las edificaciones se situarán a una distancia mínima de 16 m medidos en paralelo desde el eje de la carretera de la Aldehuela. Se preverá una conexión con el Sector 15. No se permite la conexión a la rotonda de la N-122. Altura máxima de las edificaciones: 5 plantas. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

<b>G. Gestión</b>
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

<b>H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-</b>
---



25. SUR 33

<b>A. Datos básicos del Sector</b>	
NOMBRE	CARRASCAL 1
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 40
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	24.086 m <sup>2</sup>

<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

<b>C. Superficie Neta</b>	
TOTAL	24.086 m <sup>2</sup>

<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		VP-4 T3 2.435 m <sup>2</sup>		2.435 m <sup>2</sup>

<b>E. Parámetros de Ordenación General</b>			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 30% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL/BLOQUE ABIERTO (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.225,80 m <sup>2</sup>

A. Lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	120/72
-------------------------------------	--------------	--------

<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

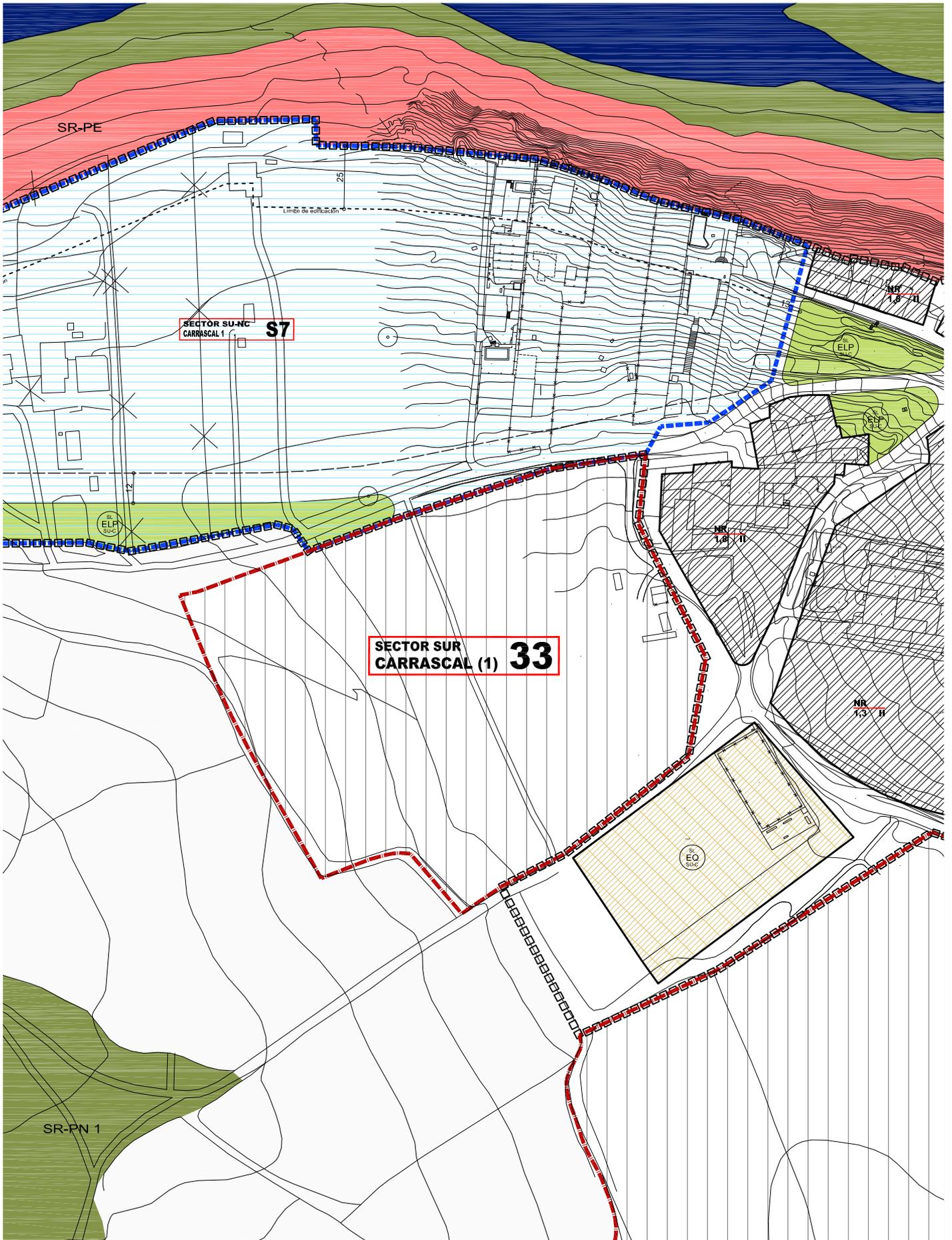
<b>PLAZOS</b>
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

<b>F. Otras determinaciones de Ordenación General</b>
La superficie de equipamiento se situará contigua a las instalaciones deportivas existentes En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

<b>G. Gestión</b>
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

<b>H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-</b>
---



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



26. SUR 34

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	CARRASCAL 2
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 40
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	70.316 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	70.316 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-16A	9.871 m <sup>2</sup>			9.871 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 30% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL/BLOQUE ABIERTO (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	21.094,80 m <sup>2</sup>

A. Lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	352/211
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

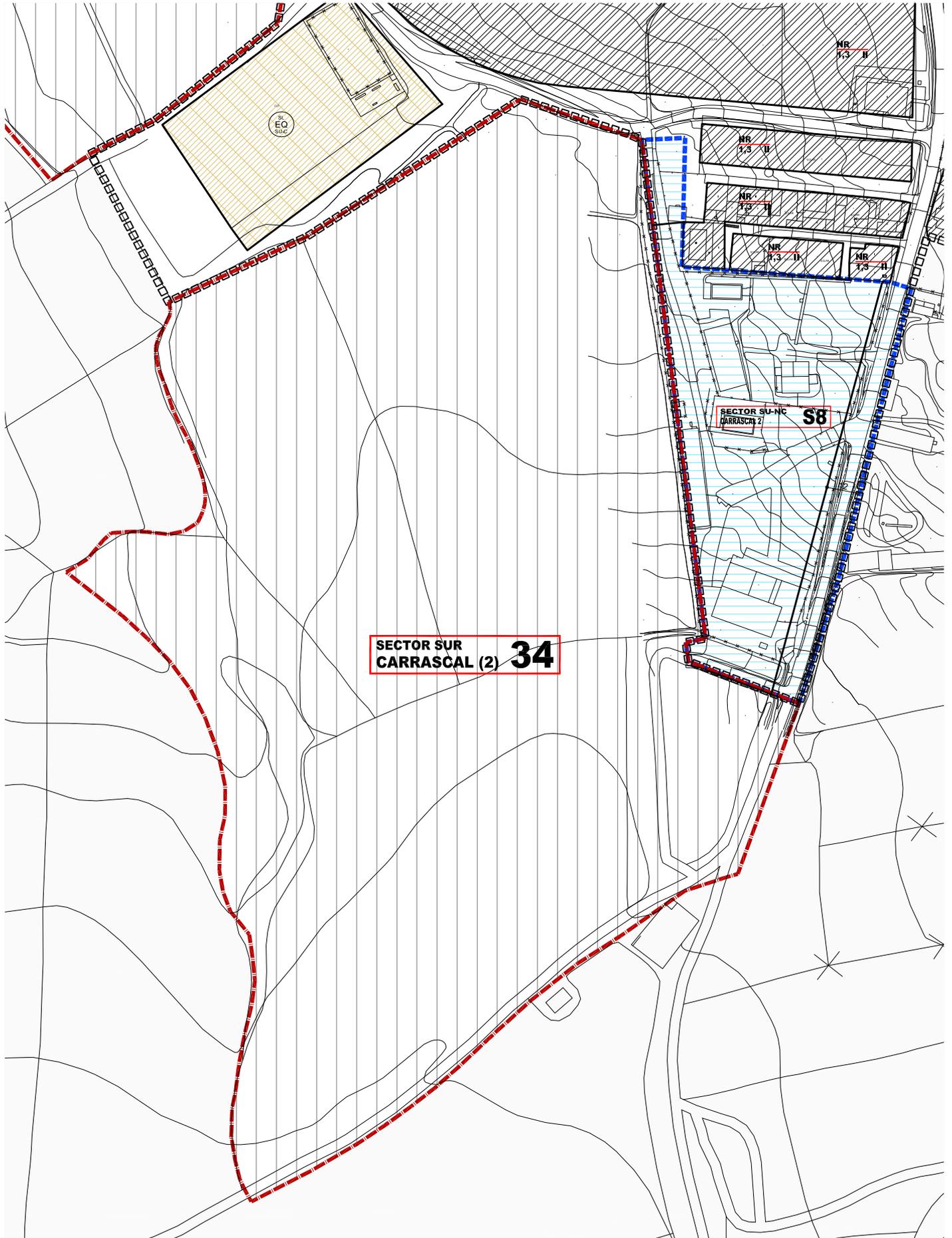
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
La superficie de equipamiento se situará contigua a las instalaciones deportivas existentes En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



**SECTOR SUR CARRASCAL (2) 34**

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO



VIARIO PROPUESTO



VIARIO PROPUESTO

27. SUR 35

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	VALDERREY
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 01/07
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	283.872,84 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-18	14.824,37m <sup>2</sup>			
				14.824,37 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	283.872,84 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	Las establecidas por el documento de Plan Parcial aprobado definitivamente.

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	127.742,78 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	40/20 viv/ha	1135/568
-------------------------------------	--------------	----------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

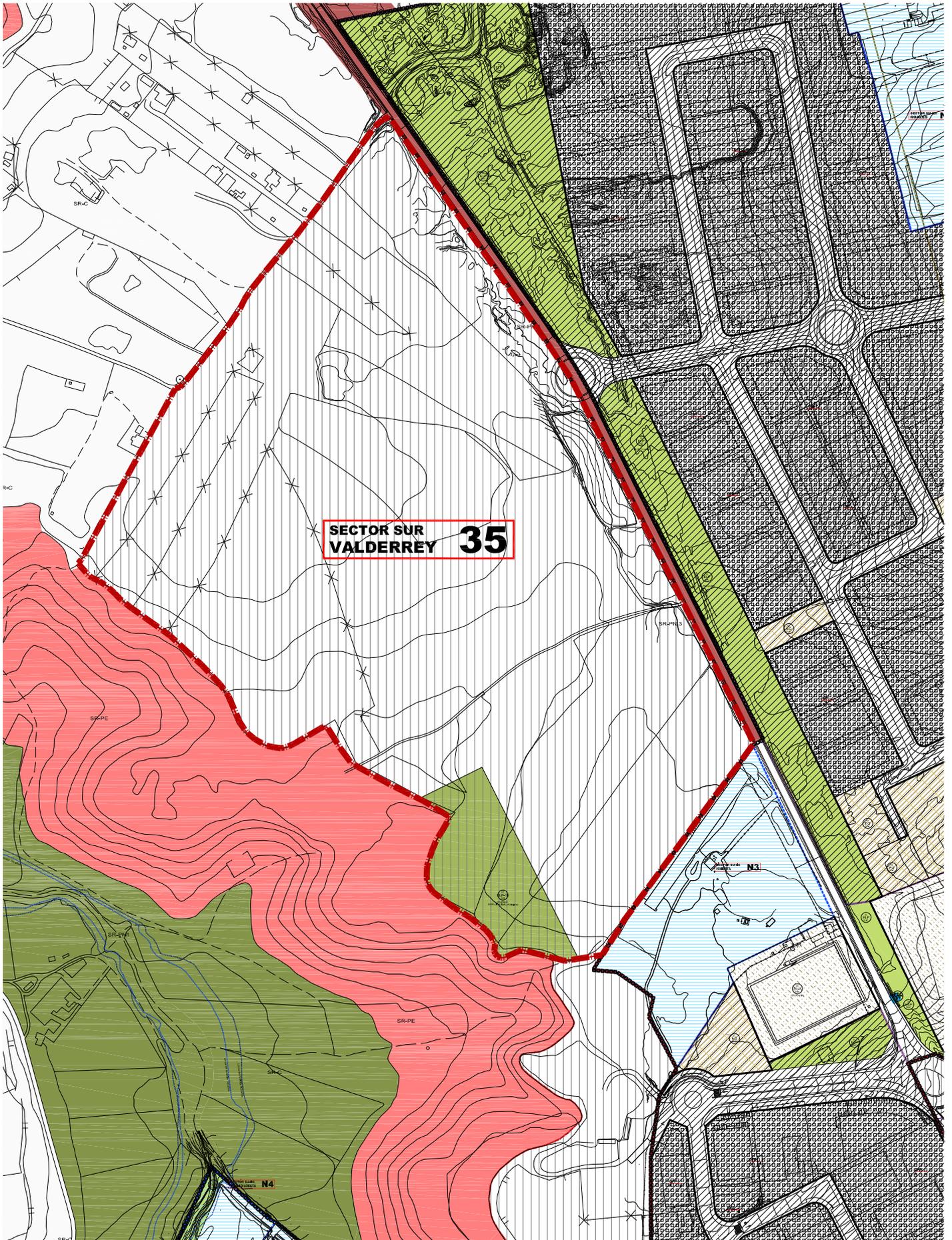
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de la CTU de Zamora el día 2/12/2008. Este Plan Parcial tiene una vigencia máxima de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU. Transcurrida esa fecha, el plan parcial deberá ajustarse a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la entrada en vigor del PGOU o 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la nueva ordenación detallada.

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Las establecidas por el documento de Plan Parcial aprobado definitivamente. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.

G. Gestión
El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de la CTU de Zamora el día 2 de diciembre de 2008. *Los datos consignados en esta ficha corresponden al instrumento aprobado definitivamente. El sector completará su desarrollo mediante la redacción del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



SECTOR SUR VALDERREY 35

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



VIARIO ESTRUCTURANTE



SUELO LIBRE PÚBLICO



SUELO EQUIPAMIENTO



MARIO PROPUESTO

28. SUR 36

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	LA COMETA
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 23
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	63.724 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-19 2.003 m <sup>2</sup>		VP5T1 797 m <sup>2</sup>		
				2.800 m <sup>2</sup>

\* Se cumplirán las condiciones establecidas por el artículo 89 del RUCyL.

C. Superficie Neta	
TOTAL	63.724 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	Las establecidas por el instrumento de Plan Parcial.

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	28.675,80 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	40/30 viv/ha	255/191
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

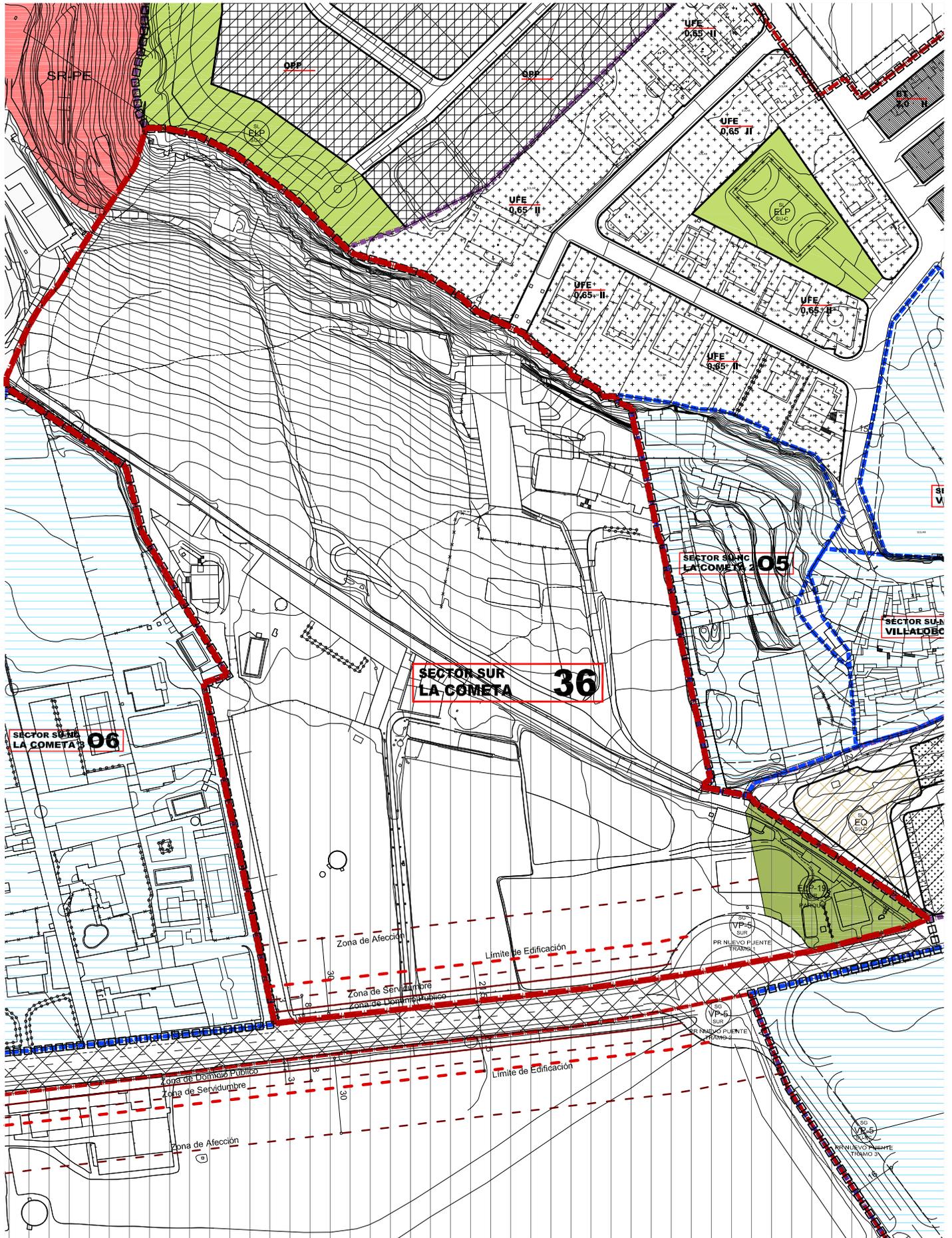
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Las establecidas por el instrumento de Plan Parcial actualmente en tramitación. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector cuenta con Plan Parcial aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local del día 23 de junio de 2.009. El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	EL CERROJO
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 08
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	198.398 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-20 4454 m <sup>2</sup>				
ELP-21 4532 m <sup>2</sup>				
				8.986 m <sup>2</sup> *

\* Se cumplirán las condiciones establecidas por el artículo 89 del RUCyL.

C. Superficie Neta	
TOTAL	198.398 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	Las establecidas por el instrumento de Plan Parcial.

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	99.199 m <sup>2</sup> (para el cálculo de la edificabilidad máxima NO se han descontado las sup. de los SG internos)

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	40/30 viv/ha	794/595
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20%	20%	30%

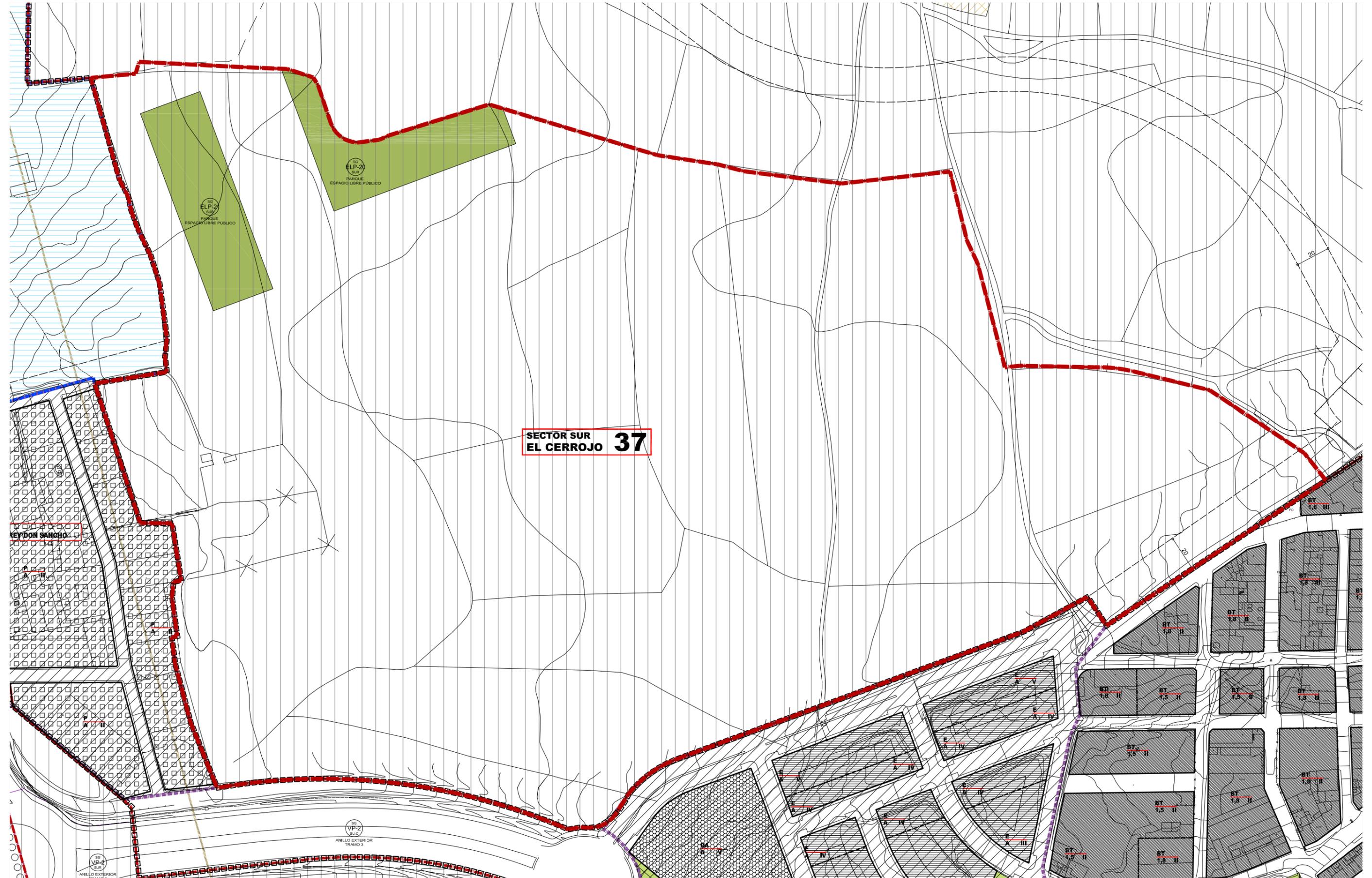
F. Otras determinaciones de Ordenación General
Las establecidas por el instrumento de Plan Parcial en tramitación. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector cuenta con Plan Parcial en tramitación. El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:2.000

SECTOR SUR EL CERROJO 37



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR SUR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

	SG ELP	SG EQ	SG SU	SG VP	0	SL VARIO ESTRUCTURANTE	SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SL EQ EQUIPAMIENTO	VARIO PROPUESTO
--	--------	-------	-------	-------	---	------------------------	------------------------------	--------------------	-----------------

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	CARRETERA DE CUBILLOS
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 03/09
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	89.830 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-22	3.982			
				3.982 m <sup>2</sup> *

C. Superficie Neta	
TOTAL	89.830 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	Las establecidas por el instrumento de Plan Parcial.

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40.423,50 m <sup>2</sup> (para el cálculo de la edificabilidad máxima NO se han descontado las sup. de los SG internos)

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	40/30 viv/ha	359/269
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Las establecidas por el instrumento de Plan Parcial en tramitación. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector cuenta con Plan Parcial en tramitación. El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR **SUR** CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

SG ELP	SG EQ	SG SU	SG VP	S.L. VIARIO ESTRUCTURANTE	S.L. ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO	S.L. EQ EQUIPAMIENTO	VIARIO PROPUESTO
--------	-------	-------	-------	---------------------------	--------------------------------	----------------------	------------------

31. SUR 39

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	LOS LLANOS AMPLIACIÓN I
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 38/39
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	638.202,75 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-VP 14.424,03	EQ 59 27.339,39m <sup>2</sup>			
				41.763,42 m <sup>2</sup> *

C. Superficie Neta	
TOTAL	605.952,75 m <sup>2</sup> *

\* Datos según Plan Parcial en tramitación.

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
PRODUCTIVO	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	PRODUCTIVO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	272.678,74 m <sup>2</sup> (para el cálculo de la edificabilidad máxima se han descontado las sup. de las dotaciones urbanísticas existentes: 32.250 m <sup>2</sup> )

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA
10%	20%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Las establecidas por el instrumento de Plan Parcial en tramitación En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector cuenta con Plan Parcial aprobado inicialmente en JGL el 27/05/2008. El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



32. SUR 40

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	IFEZA-DIPUTACIÓN
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 10/15
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	256.980 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ 44 20.000 m <sup>2</sup>			
	EQ 46 16.967 m <sup>2</sup>			
	EQ 17 22.873 m <sup>2</sup>			
	TOTAL 59.840 m <sup>2</sup>			59.840 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	197.140 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
DOTACIÓN COMUNITARIA	Según Ordenanzas de Edificación	Residencial. Los restantes no compatibles.	DOTACIONES COMUNITARIAS

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,1643 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	32.392 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

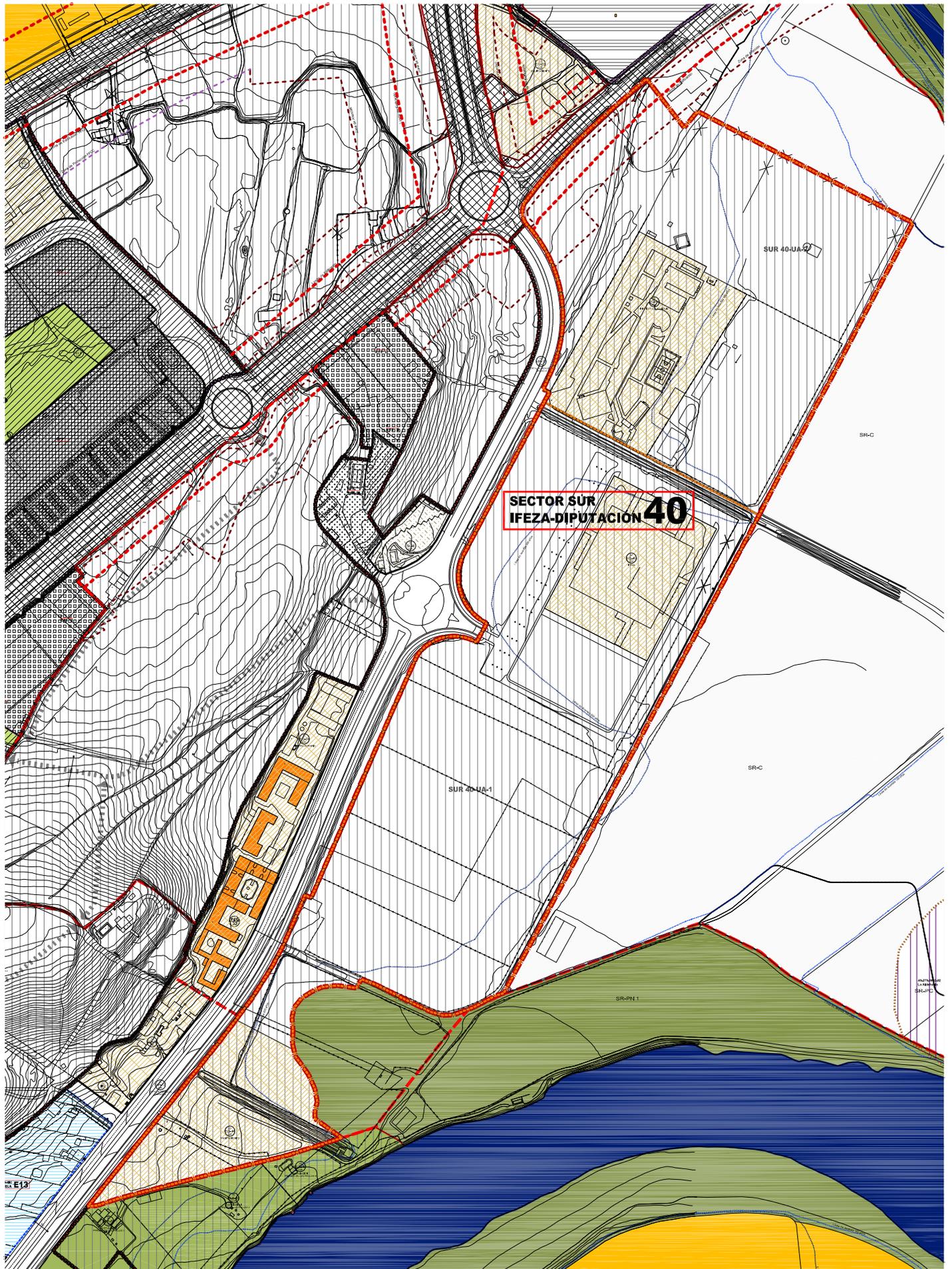
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	-

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Este sector se encuentra afectado por la línea de máxima avenida de 500 años. Para evaluar la inundabilidad de este sector se deberán presentar estudios hidrológicos e hidráulicos ante la CHD, tanto en la situación actual como en la modificada con la ordenación propuesta, como condicionante para su ejecución. No se permite la conexión directa con la A11 ni la utilización de la rotonda existente. El acceso deberá realizarse en la rotonda existente en la carretera de la Aldehuela, actualmente utilizada. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:5.000



SECTOR SUR IFEZA-DIPUTACION 40

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR UNIDAD DE ACTUACIÓN CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



<b>A. Datos básicos del Sector</b>	
NOMBRE	BARRIADA DE ASTURIAS
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 15/21
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	51.046 m <sup>2</sup>

<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

<b>C. Superficie Neta</b>	
TOTAL	51.046 m <sup>2</sup>

<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-16C 12.510 m <sup>2</sup>				
				12.510 m <sup>2</sup>

<b>E. Parámetros de Ordenación General</b>			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL COLECTIVA	Según Ordenanzas de Edificación	Los restantes	BLOQUE ABIERTO/BLOQUE LINEAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,89 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	45.430,94 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	357/153
-------------------------------------	--------------	---------

<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

<b>PLAZOS</b>
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

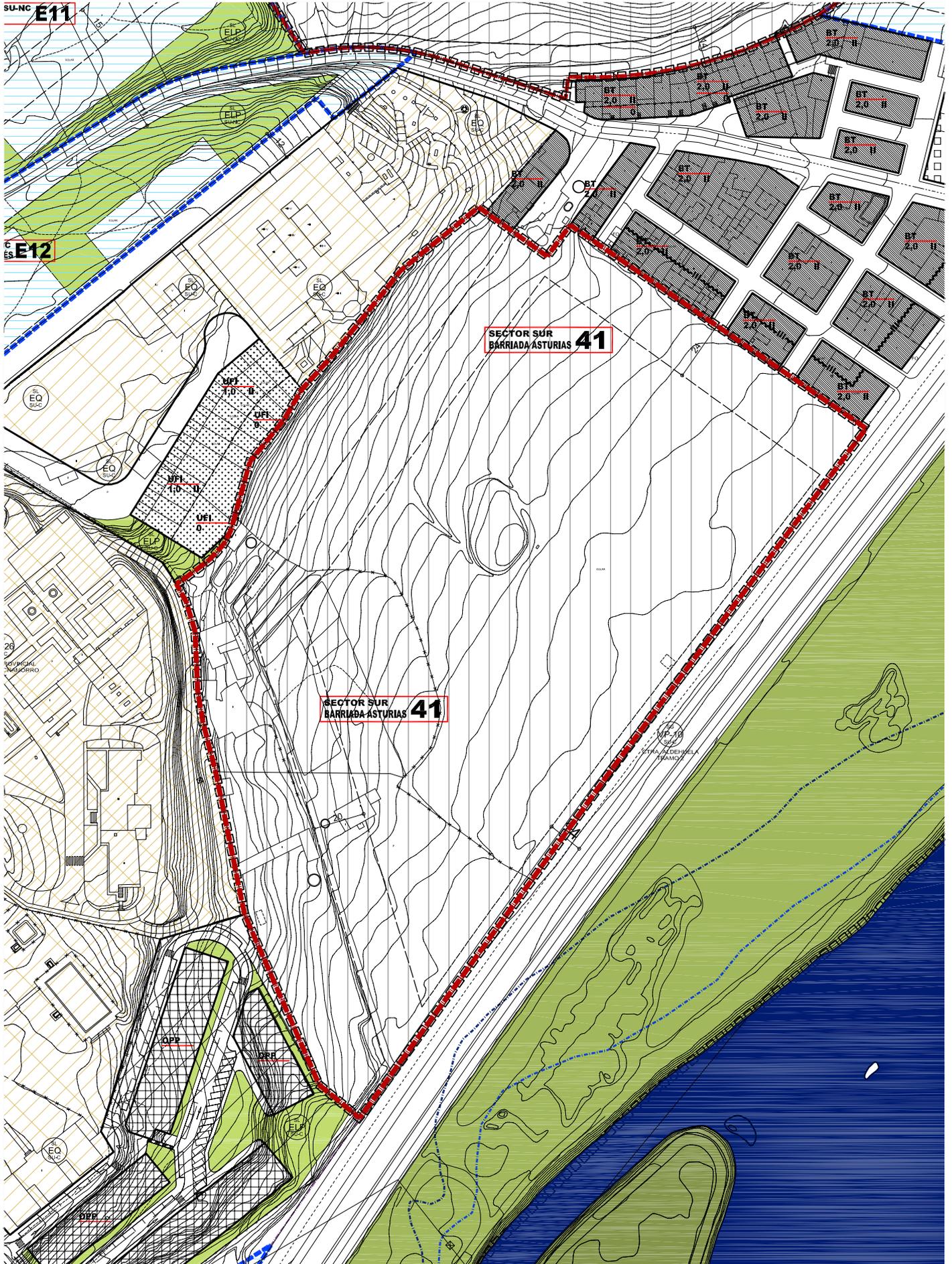
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

<b>F. Otras determinaciones de Ordenación General</b>
Este sector se encuentra afectado por la línea de máxima avenida de 500 años. Para evaluar la inundabilidad de este sector se deberán presentar estudios hidrológicos e hidráulicos ante la CHD, tanto en la situación actual como en la modificada con la ordenación propuesta, como condicionante para su ejecución. Se respetarán las alineaciones dibujadas en el plano de ordenación detallada. Altura máxima de la edificación: 5 plantas. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

<b>G. Gestión</b>
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

**H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-**

ESCALA 1:2.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



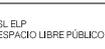
SG SU



SG VP



SL VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

34. SUR 42

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	LAGAR BLANCO
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 17/18
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	111.430 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ 67	1.877 m <sup>2</sup>		
	EQ 68	3.007 m <sup>2</sup>		
				4.884 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	108.522,76 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
Los establecidos por el instrumento de Plan Parcial			

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	48.835,24 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	40/30 viv/ha	434/326
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

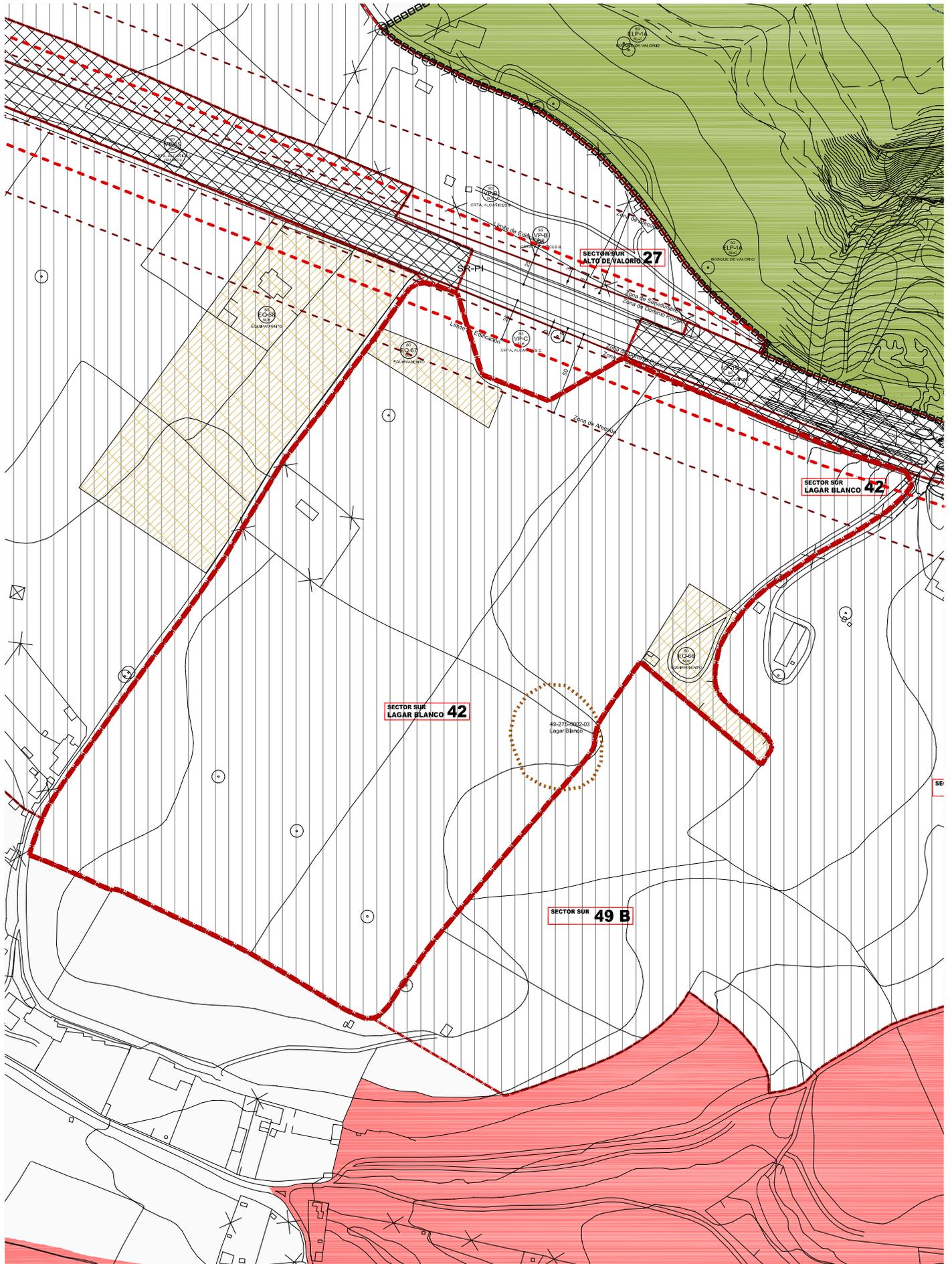
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
Las establecidas por el instrumento de Plan Parcial en tramitación. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento. A fin de garantizar la continuidad con el sistema urbano el desarrollo de este sector estará condicionado a la ejecución completa del sector colindante 49 B

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El derecho a edificar se alcanza con la obtención de la licencia urbanística.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP



ESPAZIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ



VIARIO PROPUESTO

35. SUR 43

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 04/09/10
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	152.699 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	152.699 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ-53 31.500m <sup>2</sup>			
				31.500m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	76.349,50 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	763/458
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

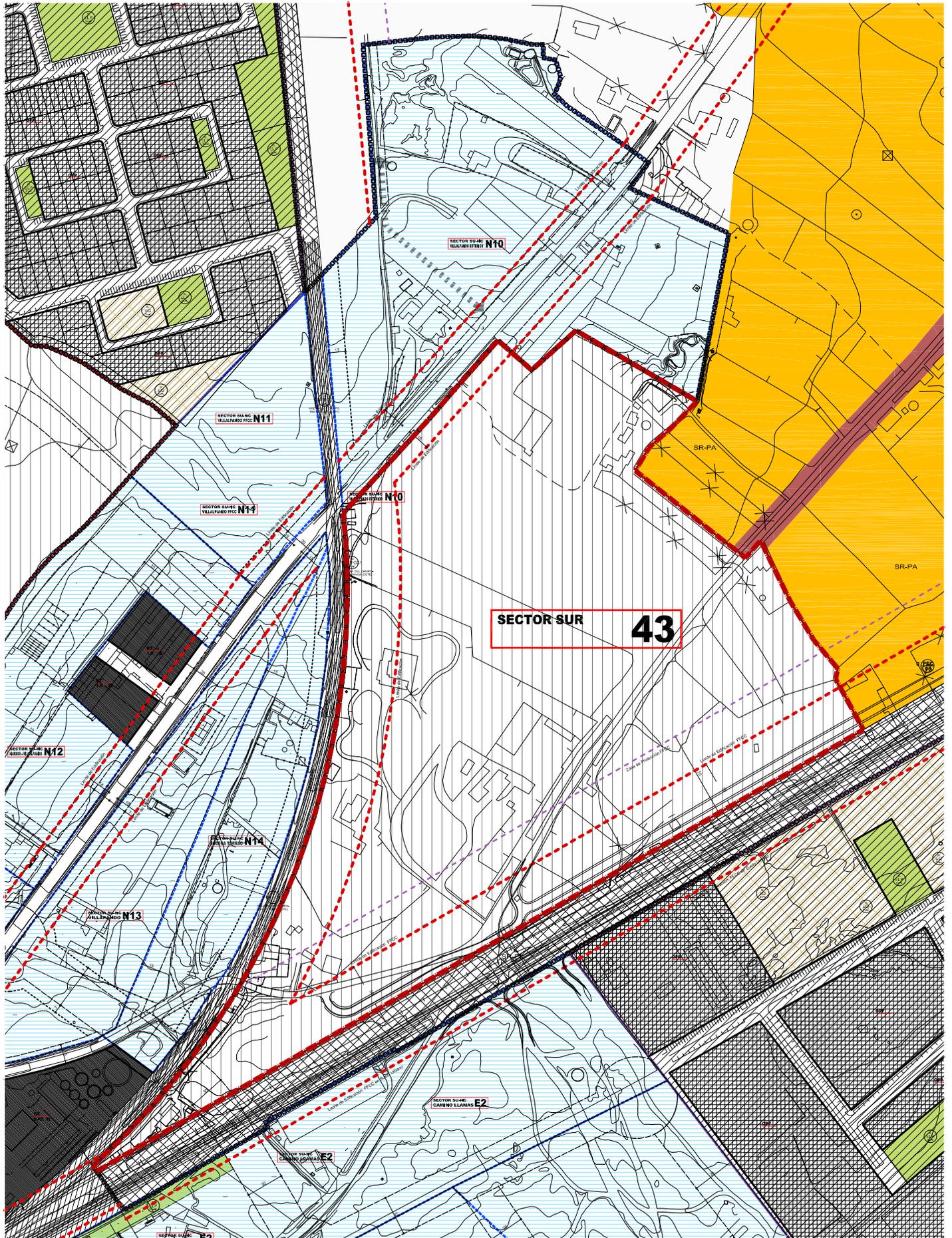
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. La altura máxima de la edificación será de 4 plantas. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



SECTOR SUR 43

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP SG ELP SG EQ SG EQ SG SU SG SU SG VP SG VP 0 SL VARIO ESTRUCTURANTE SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO SL EQ EQUIPAMIENTO SL V MARIO PROPUESTO

36. SUR 44

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 03/09
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	288.695 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 23 35.000m <sup>2</sup>				
				35.000 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	253.695 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ-52 31.200m <sup>2</sup>			
				31.200 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	126.847,50 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	1.268/761
-------------------------------------	--------------	-----------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

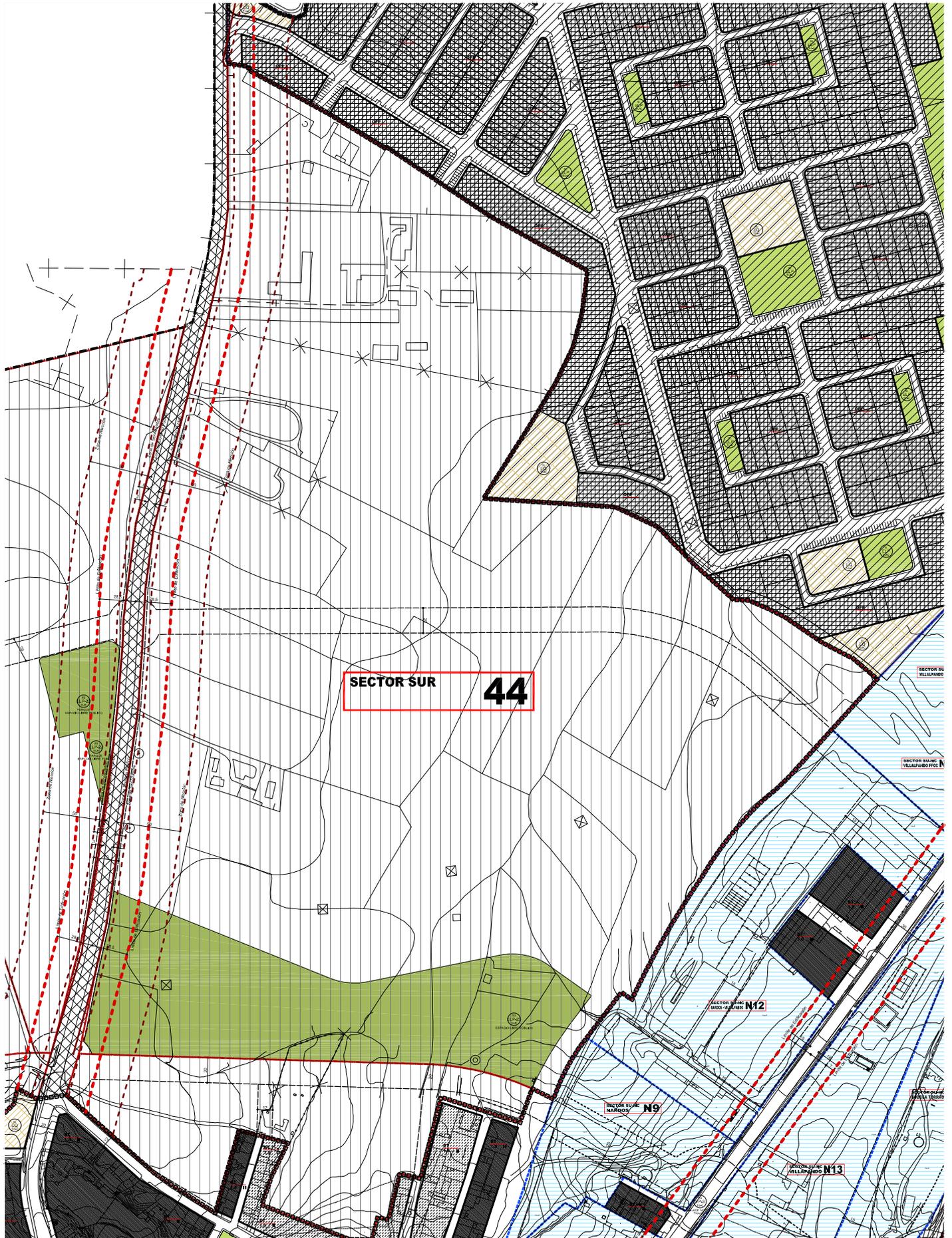
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. La altura máxima de la edificación será de 4 plantas. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



SECTOR SUR 44

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



VIARIO ESTRUCTURANTE



SILF ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SLEO EQUIPAMIENTO



MARIO PROPUESTO

37. SUR 45

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 02/03/08/09
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	516.610 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 29 61.100 m <sup>2</sup>	EQ 64 10.000m <sup>2</sup>			
ELP 30 26.400 m <sup>2</sup>				97.500 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	419.110 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	209.555 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	2.096/1.257
-------------------------------------	--------------	-------------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. La altura máxima de la edificación será de 4 plantas. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:4.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP SG EQ SG SU SG VP 0 SL VIARIO ESTRUCTURANTE SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO SL EQ EQUIPAMIENTO VIARIO PROPUESTO

38. SUR 46

<b>A. Datos básicos del Sector</b>	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 07/12
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	57.750 m <sup>2</sup>

<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

<b>C. Superficie Neta</b>	
TOTAL	57.750 m <sup>2</sup>

<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		VP3 T3 16.988 m <sup>2</sup>		16.988 m <sup>2</sup>

<b>E. Parámetros de Ordenación General</b>			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
PRODUCTIVO	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	PRODUCTIVO

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	28.875 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viarío con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

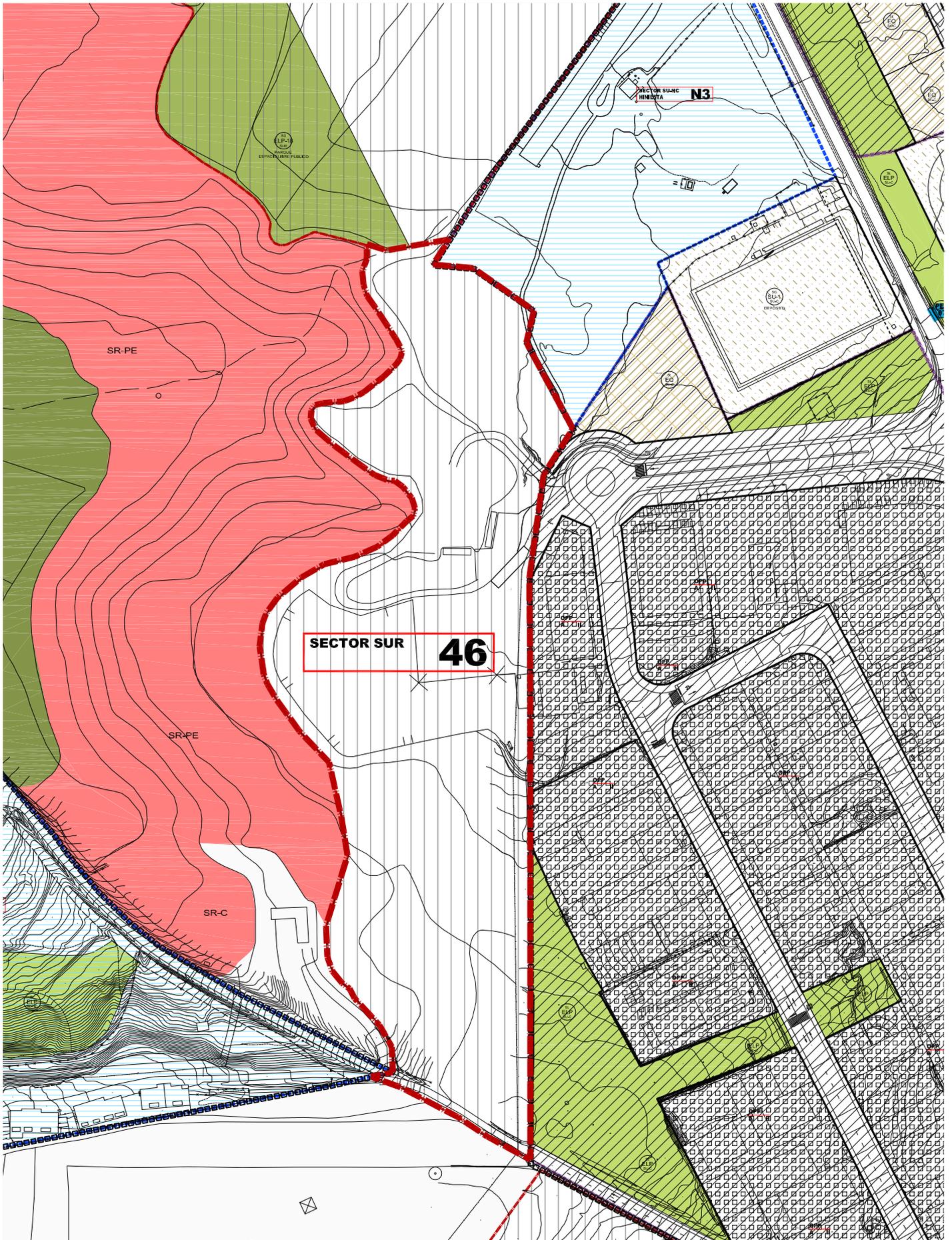
<b>PLAZOS</b>
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	

<b>F. Otras determinaciones de Ordenación General</b>
En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

<b>G. Gestión</b>
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

<b>H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-</b>
---



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VIALARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



MARIO PROPUESTO



MARIO PROPUESTO

39. SUR 47

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 06/11
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	116.123 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	116.123 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ-42A 25.300m <sup>2</sup>			25.300 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	58.061,50 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	581/348
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

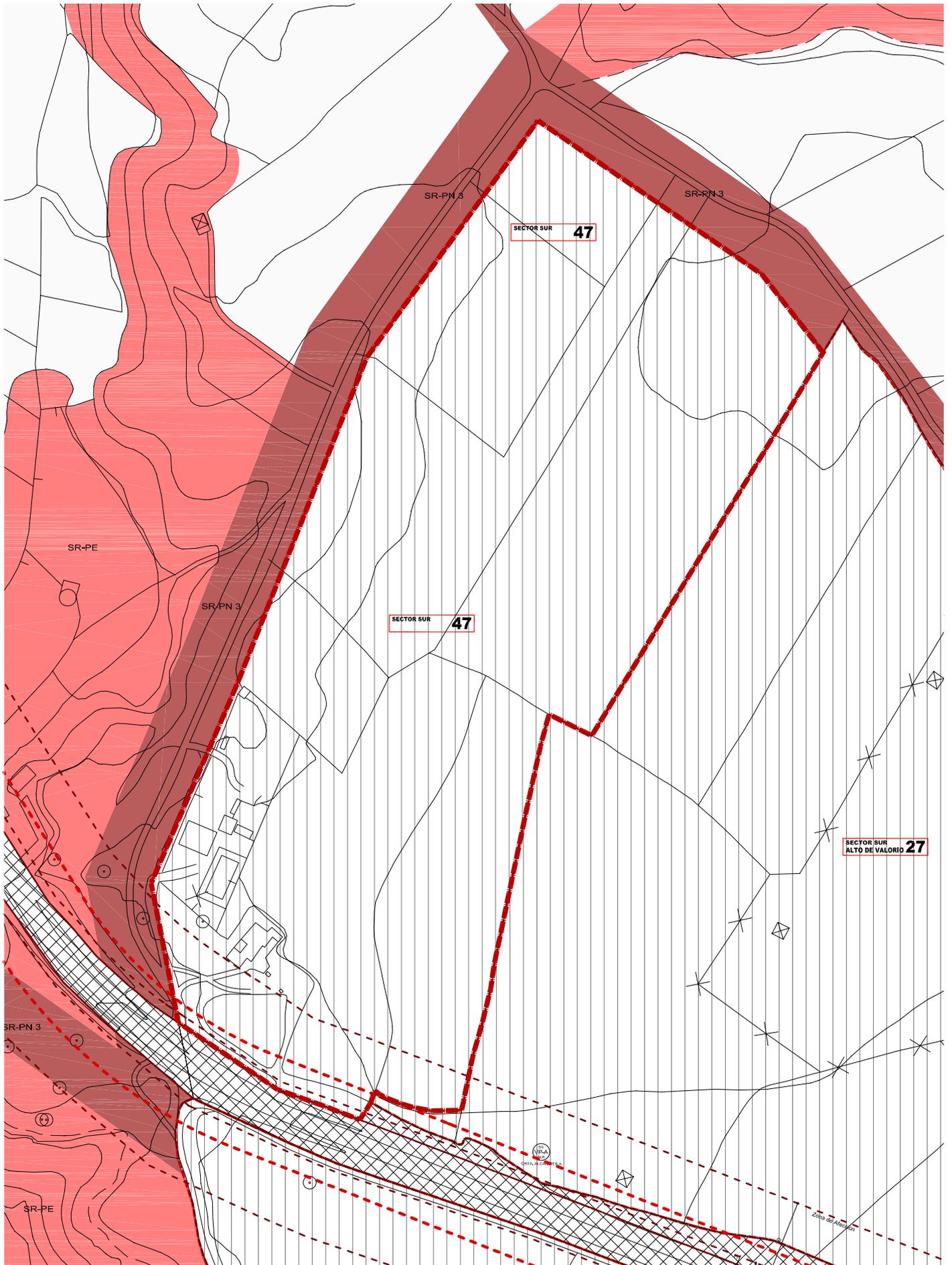
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento. A fin de garantizar la continuidad con el sistema urbano el desarrollo de este sector estará condicionado a la ejecución completa del sector colindante 27.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

40. SUR 48

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 11/17
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	231.204 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	<b>EQ-58</b> 18.000m <sup>2</sup>			
				18.000 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	213.204 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
<b>ELP 1C</b> 13.633m <sup>2</sup>				
				13.633 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	106.602 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	1.066/640
-------------------------------------	--------------	-----------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

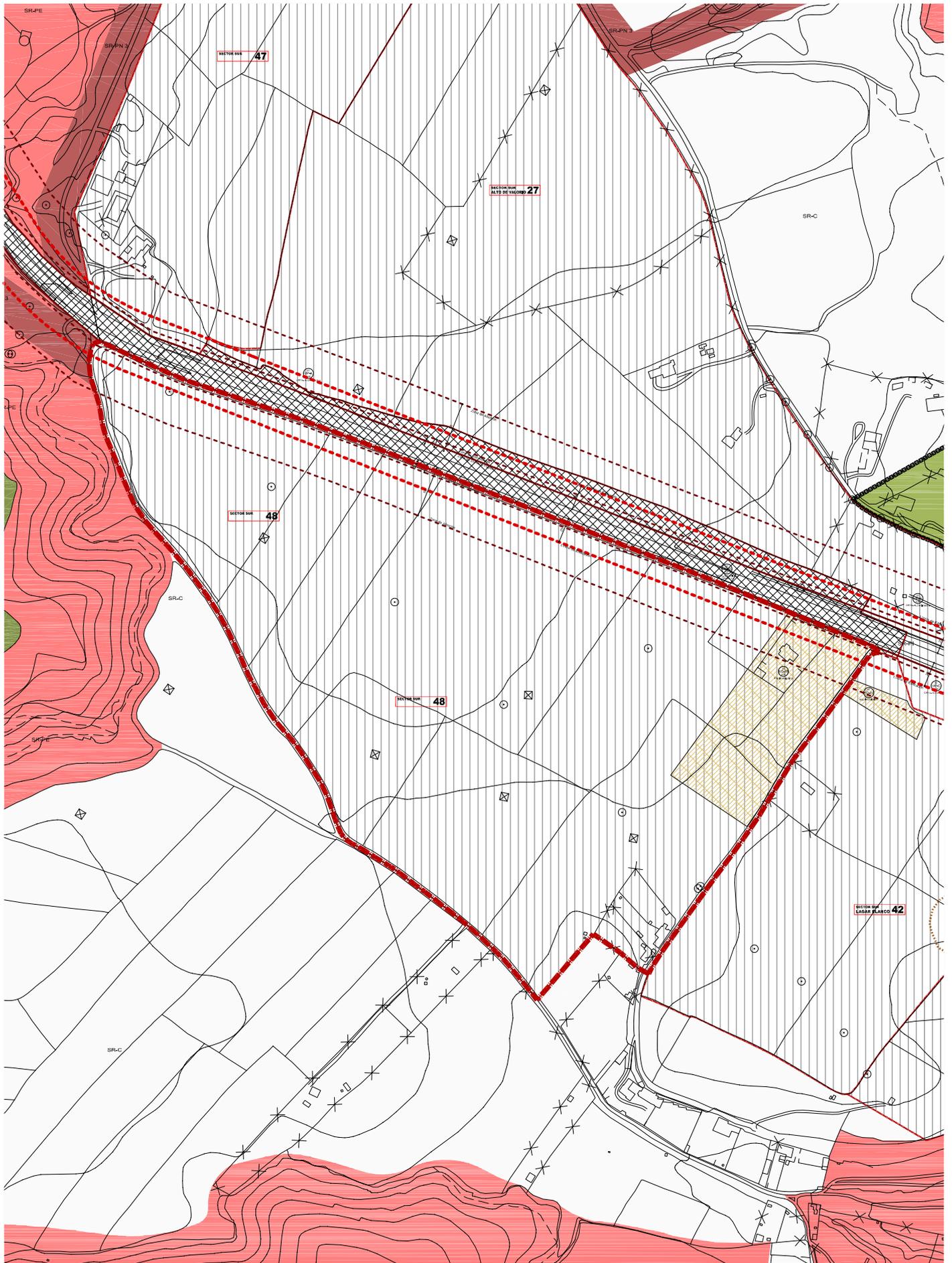
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento. A fin de garantizar la continuidad con el sistema urbano el desarrollo de este sector estará condicionado a la ejecución completa del sector colindante 42

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

41. SUR 49A

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 18
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	67.884 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	67.884 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-4F	8.540 m <sup>2</sup>			8.540 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	33.942 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

<b>DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS</b>	<b>50/30 viv/ha</b>	339/204
--	---------------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

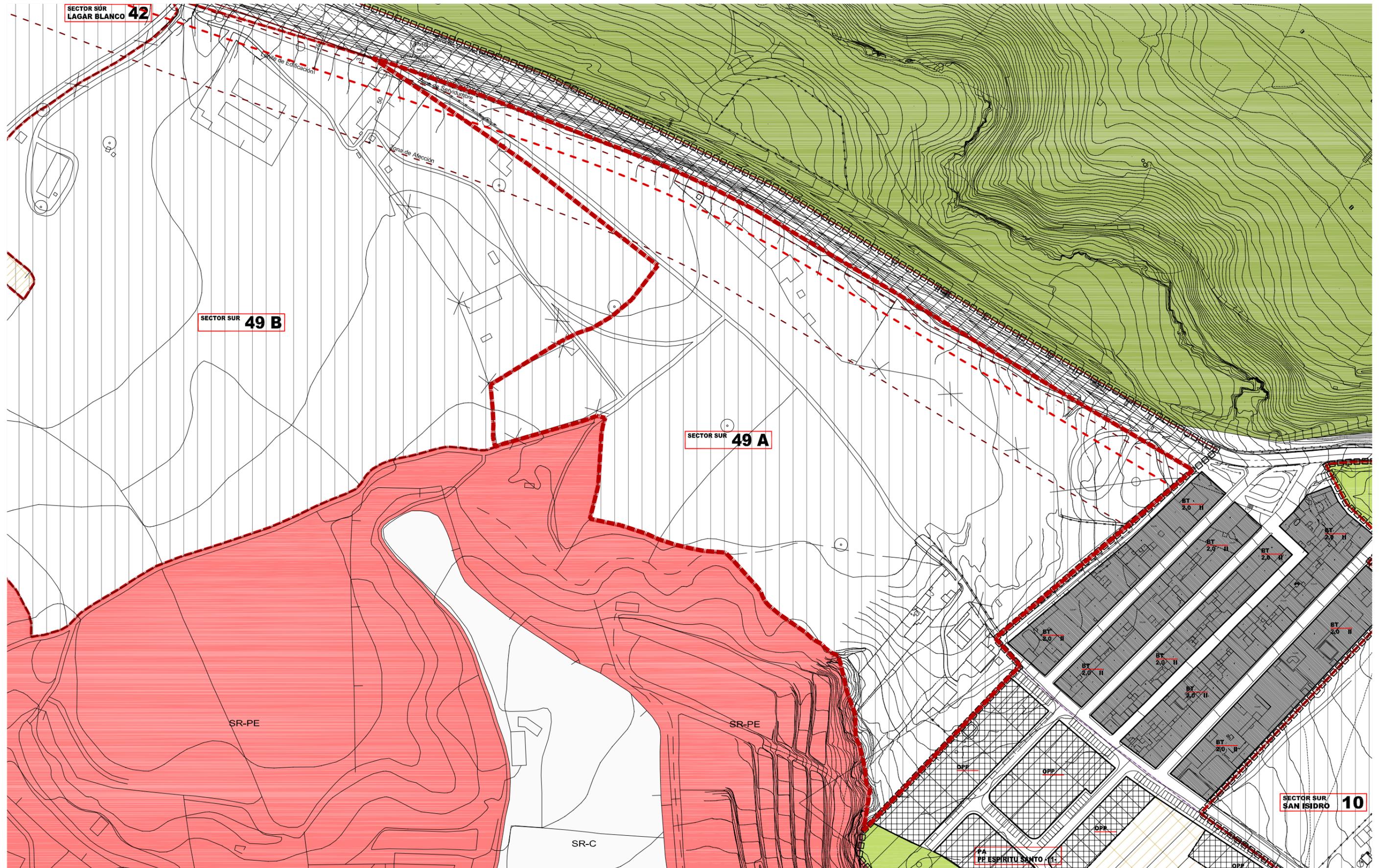
PLAZOS	
Para establecer la Ordenación Detallada:	<b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	<b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



SECTOR SUR SAN ISIDRO 10

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR	CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		0	SL VIARIO ESTRUCTURANTE	SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SL EQ EQUIPAMIENTO	VIARIO PROPUESTO
	SG ELP	SG EQ	SG SU	SG VP			

42. SUR 49B

<b>A. Datos básicos del Sector</b>	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 17/18
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	115.229 m <sup>2</sup>

<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

<b>C. Superficie Neta</b>	
TOTAL	115.229 m <sup>2</sup>

<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-4E 8.323 m <sup>2</sup>		VP-5 T8 800 m <sup>2</sup>		
ELP-16I 13.306 m <sup>2</sup>				
				22.429 m <sup>2</sup>

<b>E. Parámetros de Ordenación General</b>			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	57.614,50 m <sup>2</sup>

A. Lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	576/346
-------------------------------------	--------------	---------

<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

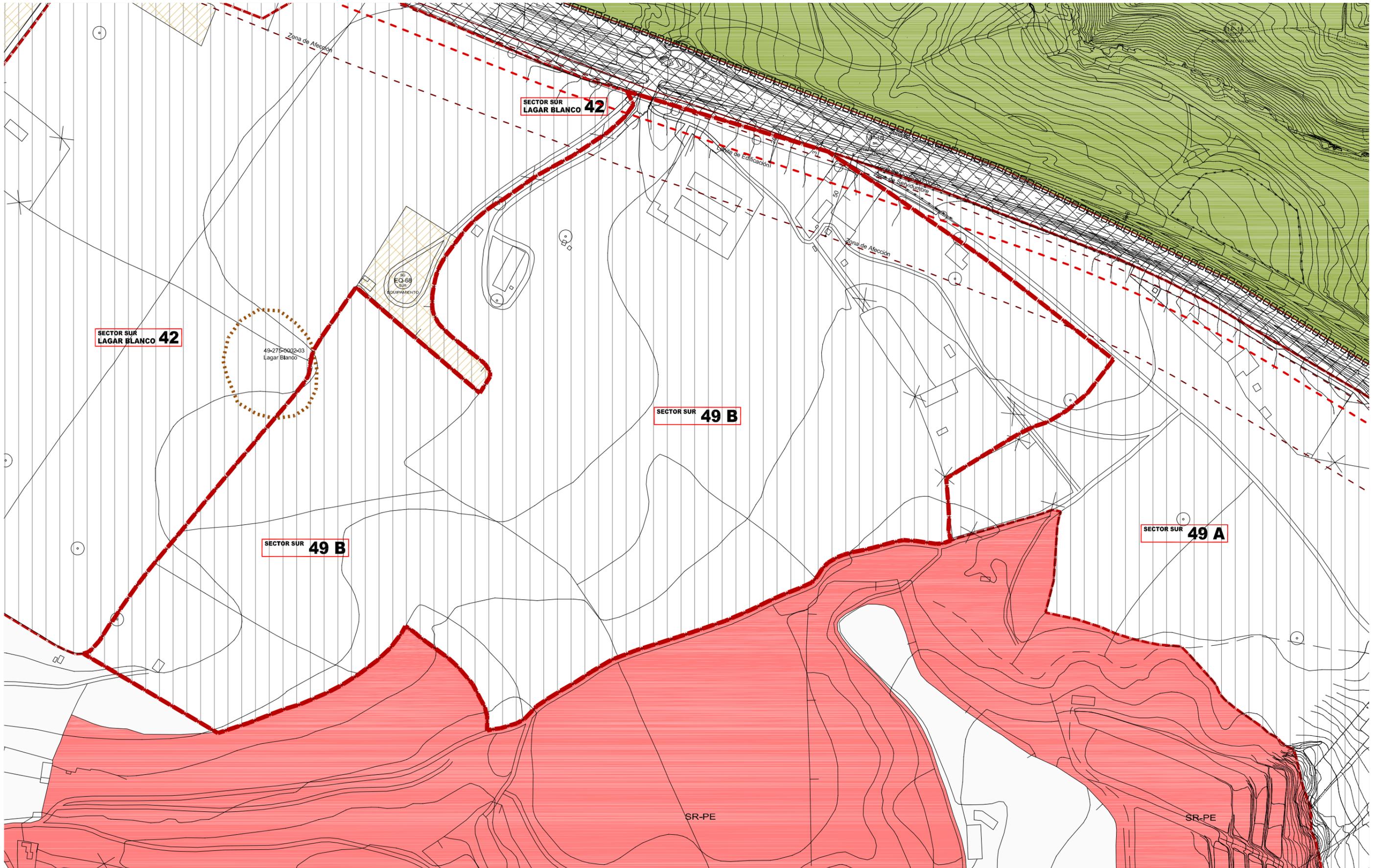
<b>PLAZOS</b>
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

<b>F. Otras determinaciones de Ordenación General</b>
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas
En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.
A fin de garantizar la continuidad con el sistema urbano el desarrollo de este sector estará condicionado a la ejecución completa del sector colindante 49 A

<b>G. Gestión</b>
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

<b>H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-</b>
---



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR	CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				0	SL VIARIO ESTRUCTURANTE	SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SL EQ EQUIPAMIENTO	VIARIO PROPUESTO
	SG ELP	SG EQ	SG SU	SG VP	0				

43. SUR 51

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 23
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	98.679 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos					
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS		SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		VP-5 T2	489 m <sup>2</sup>		
		VP-5 T4	654 m <sup>2</sup>		
					1.143 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	97.536 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ 43	19.500 m <sup>2</sup>		
				19.500 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	48.768 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	488/293
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

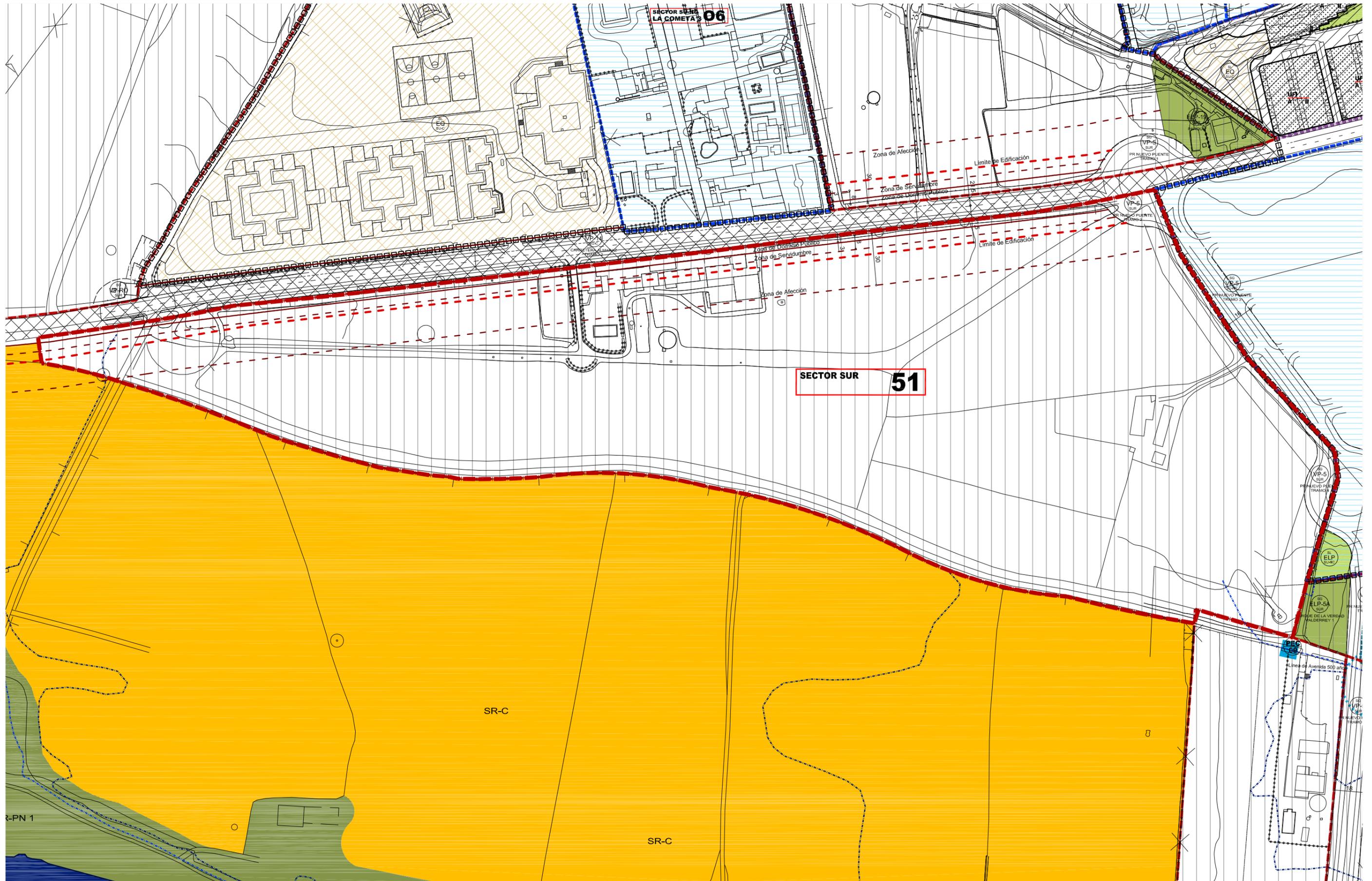
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas
En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.
Para evaluar la inundabilidad de este sector se deberán presentar estudios hidrológicos e hidráulicos ante la CHD, tanto en la situación actual como en la modificada con la ordenación propuesta, como condicionante para su ejecución.
En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:2.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR	CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				0	SL VIARIO ESTRUCTURANTE	SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SL EQ EQUIPAMIENTO	VIARIO PROPUESTO
	SG ELP	SG EQ	SG SU	SG VP	0				

44. SUR 52

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 26/31
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	549.392 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		VP2 T 22	36.299m <sup>2</sup>	
		VP3 T 9	1.214m <sup>2</sup>	
		VP3 T 10	8.328m <sup>2</sup>	45.841 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	503.551 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-16D	34.951 m <sup>2</sup>			
ELP-16E	19.671 m <sup>2</sup>			
ELP-16H (70%)	12.551 m <sup>2</sup>			67.173 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	251.775,50 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	2.518/1.511
-------------------------------------	--------------	-------------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de espacio libre público según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

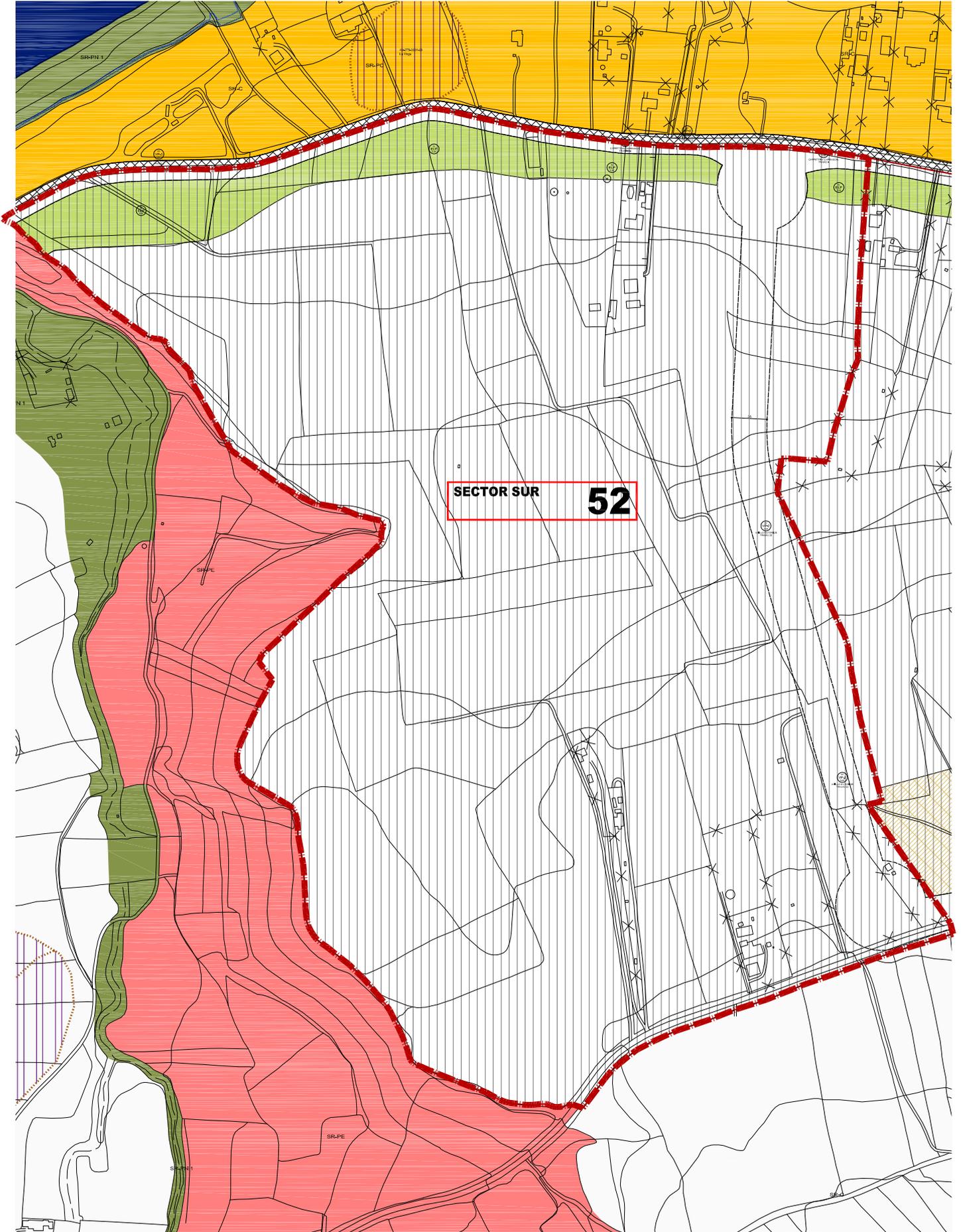
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
A fin de garantizar la continuidad con el sistema urbano, para el desarrollo del sector será preceptivo la <u>ejecución completa</u> del viario SG-VP-2 planificado, desde el suelo urbano hasta el ámbito del sector, así como las infraestructuras de servicios básicos asociados. Se deberá ceder como espacio libre público de SL la zona indicada en el plano de ordenación detallada y en la ventana de esta ficha, respetando posición y superficie, que se entiende como mínima. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. Para evaluar la inundabilidad de este sector se deberán presentar estudios hidrológicos e hidráulicos ante la CHD, tanto en la situación actual como en la modificada con la ordenación propuesta, como condicionante para su ejecución. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

**H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-**



SECTOR SUR 52

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



45. SUR 53

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 26/27/31/32
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	466.543 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ-60 43.000m <sup>2</sup>	VP3 T 8 7.311m <sup>2</sup>		
		VP2 T 21 23.425m <sup>2</sup>		
				73.736 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	392.807 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 16G 20.864 m <sup>2</sup>				
				20.864 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	196.403,50 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	1.964/1.178
-------------------------------------	--------------	-------------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de espacio libre público según ventana plano de ordenación detallada. Viarío con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

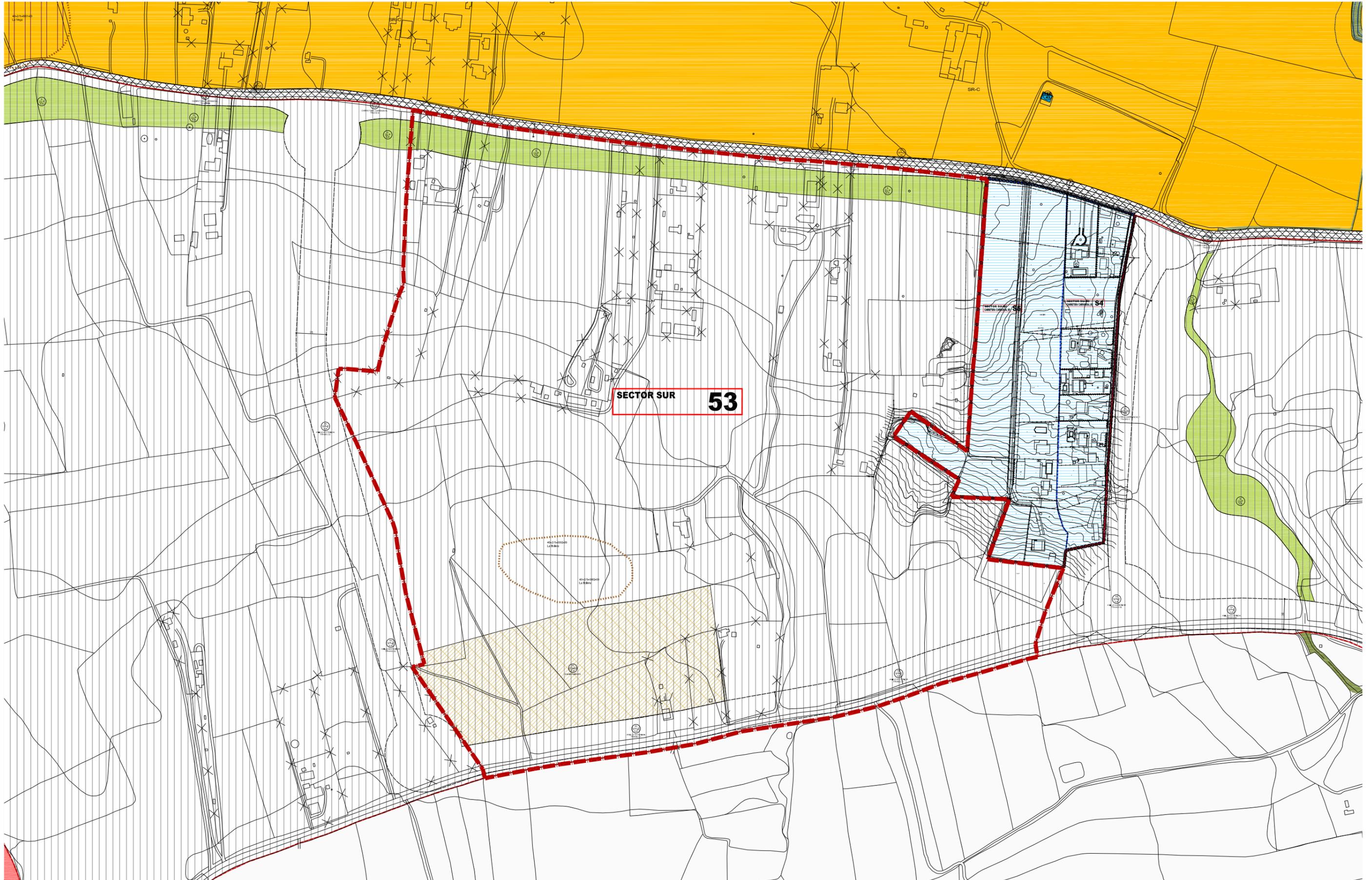
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
A fin de garantizar la continuidad con el sistema urbano, para el desarrollo del sector será preceptivo la <u>ejecución completa</u> del viario SG-VP-2 planificado, desde el suelo urbano hasta el ámbito del sector, así como las infraestructuras de servicios básicos asociados. Se deberá ceder como espacio libre público de SL la zona indicada en el plano de ordenación detallada y en la ventana de esta ficha, respetando posición y superficie, que se entiende como mínima. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. Para evaluar la inundabilidad de este sector se deberán presentar estudios hidrológicos e hidráulicos ante la CHD, tanto en la situación actual como en la modificada con la ordenación propuesta, como condicionante para su ejecución. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



SECTOR SUR 53

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR



CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



0

SL VIARIO

ESTRUCTURANTE



SL ELP

ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ

EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

46. SUR 54

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 27/28/32/33
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	373.727 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ-61 10.000m <sup>2</sup>	VP2 T 19 17.430m <sup>2</sup>		
		VP2 T 20 2.150m <sup>2</sup>		
		VP3 T 7 7.572m <sup>2</sup>		
		VP20 T1 8.470m <sup>2</sup>		45.622 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	328.105 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ-42B 12.700m <sup>2</sup>	VP3 T5 617 m <sup>2</sup>		
	EQ-62 4.373m <sup>2</sup>			17.690 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)
ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL	
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		164.052,50 m <sup>2</sup>	
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL			

<b>DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS</b>	<b>50/30 viv/ha</b>	1.641/984
--	---------------------	-----------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de espacio libre público según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

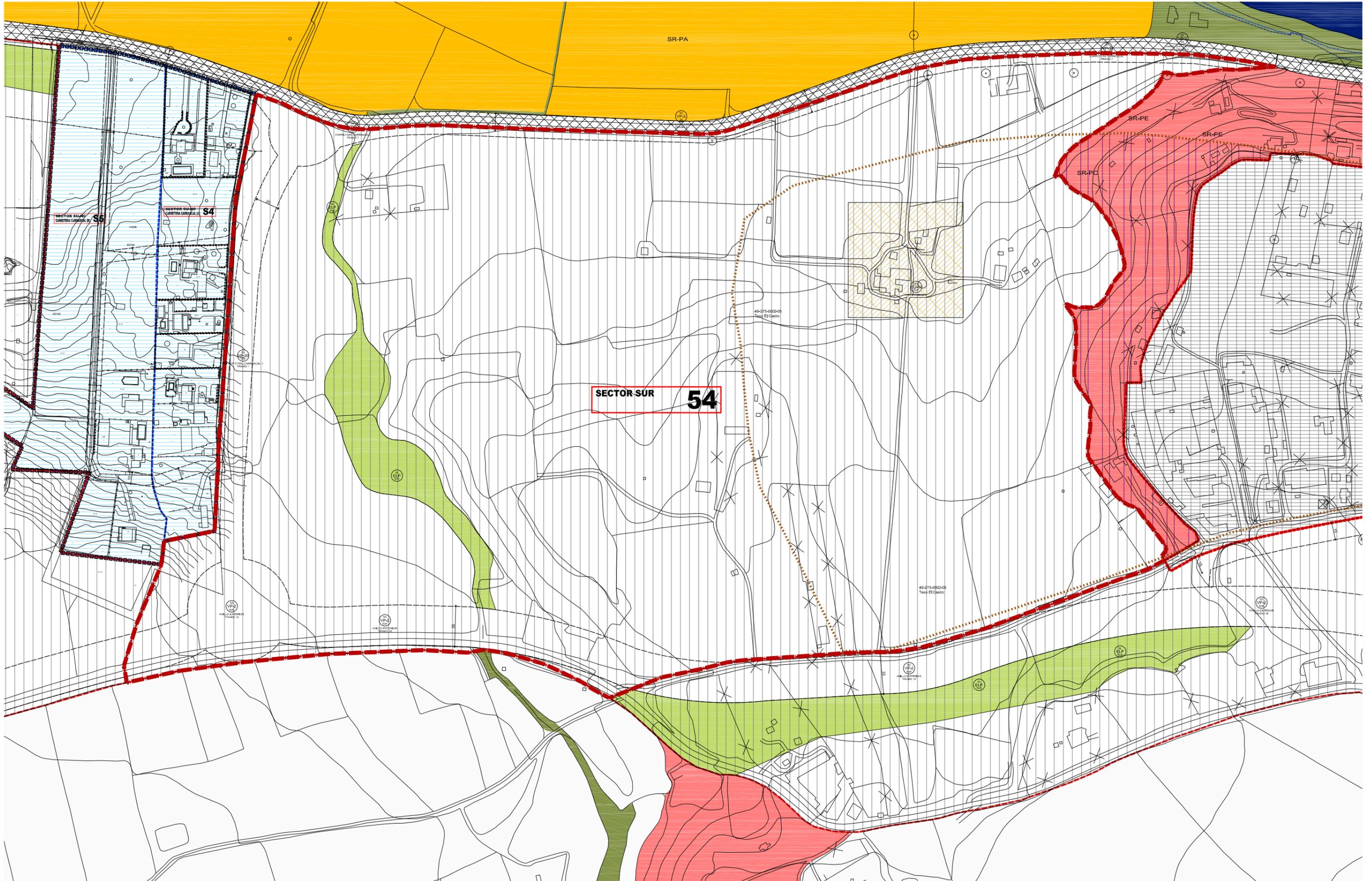
PLAZOS	
Para establecer la Ordenación Detallada:	<b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	<b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
A fin de garantizar la continuidad con el sistema urbano, para el desarrollo del sector será preceptivo la <u>ejecución completa</u> del viario SG-VP-2 planificado, desde el suelo urbano hasta el ámbito del sector, así como las infraestructuras de servicios básicos asociados. Se deberá ceder como espacio libre público de SL la zona indicada en el plano de ordenación detallada y en la ventana de esta ficha, respetando posición y superficie, que se entiende como mínima. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. Para evaluar la inundabilidad de este sector se deberán presentar estudios hidrológicos e hidráulicos ante la CHD, tanto en la situación actual como en la modificada con la ordenación propuesta, como condicionante para su ejecución. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



SECTOR SUR 54

- - - - - LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR      CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

	SG ELP	SG EQ	SG SU	SG VP	0	SL VARIO ESTRUCTURANTE	SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SL EQ EQUIPAMIENTO	
--	--------	-------	-------	-------	---	------------------------	------------------------------	--------------------	--

47. SUR 55

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 28/32/33
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	386.304 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 15A 10.582 m <sup>2</sup>		VP2 T 18 49.167m <sup>2</sup>		
ELP 15B 10.173 m <sup>2</sup>		VP3 T 6 737m <sup>2</sup>		
ELP-15C 5.800 m <sup>2</sup>		VP4 T 4 4.420m <sup>2</sup>		
		VP4 T 5 8.900m <sup>2</sup>		89.779 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	296.525 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		VP3 T4 591 m <sup>2</sup>		
				591 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	148.262,50 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	1.483/890
-------------------------------------	--------------	-----------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL Localización de viario estructurante y espacio libre público según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

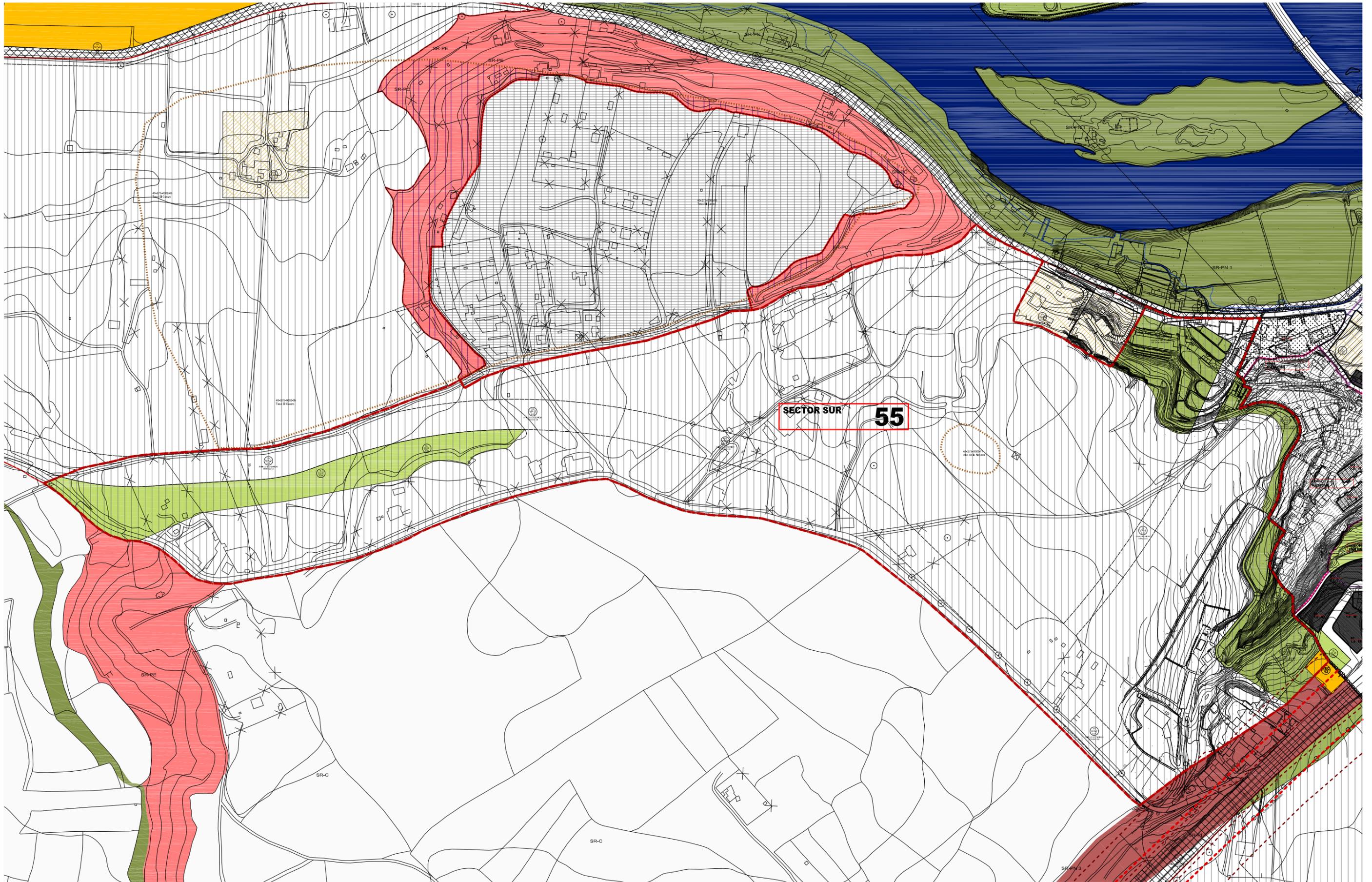
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
A fin de garantizar la continuidad con el sistema urbano, para el desarrollo del sector será preceptivo la <u>ejecución completa</u> del viario SG-VP-2 planificado, desde el suelo urbano hasta el ámbito del sector, así como las infraestructuras de servicios básicos asociados. Se deberá ceder como espacio libre público de SL la zona indicada en el plano de ordenación detallada y en la ventana de esta ficha, respetando posición y superficie, que se entiende como mínima. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:4.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



48. SUR 56

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 33/34/36
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	343.301 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-15D 13.268m <sup>2</sup>		VP2 T 16 27.543m <sup>2</sup>		
ELP-28 2.880m <sup>2</sup>				
				43.691 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	299.610 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-16F 15.636m <sup>2</sup>				
				15.636 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	149.805 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	1.498/899
-------------------------------------	--------------	-----------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

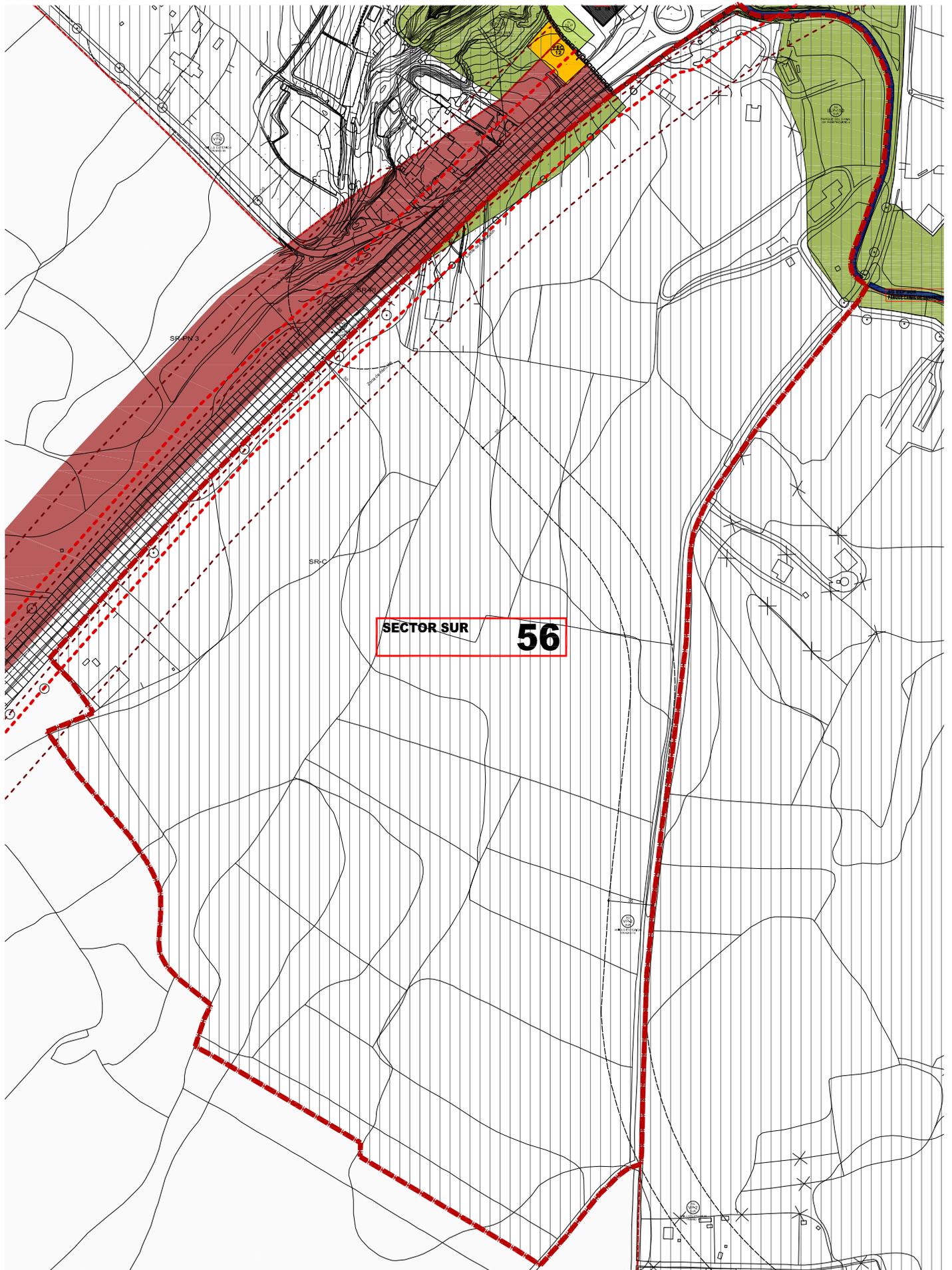
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas
En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.
En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:4.000



SECTOR SUR 56

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



VIARIO ESTRUCTURANTE



SG ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SG EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

49. SUR 57

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 34
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	77.432 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-15E 18.720m <sup>2</sup>				
				18.720 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	58.712 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	29.356 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	294/176
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

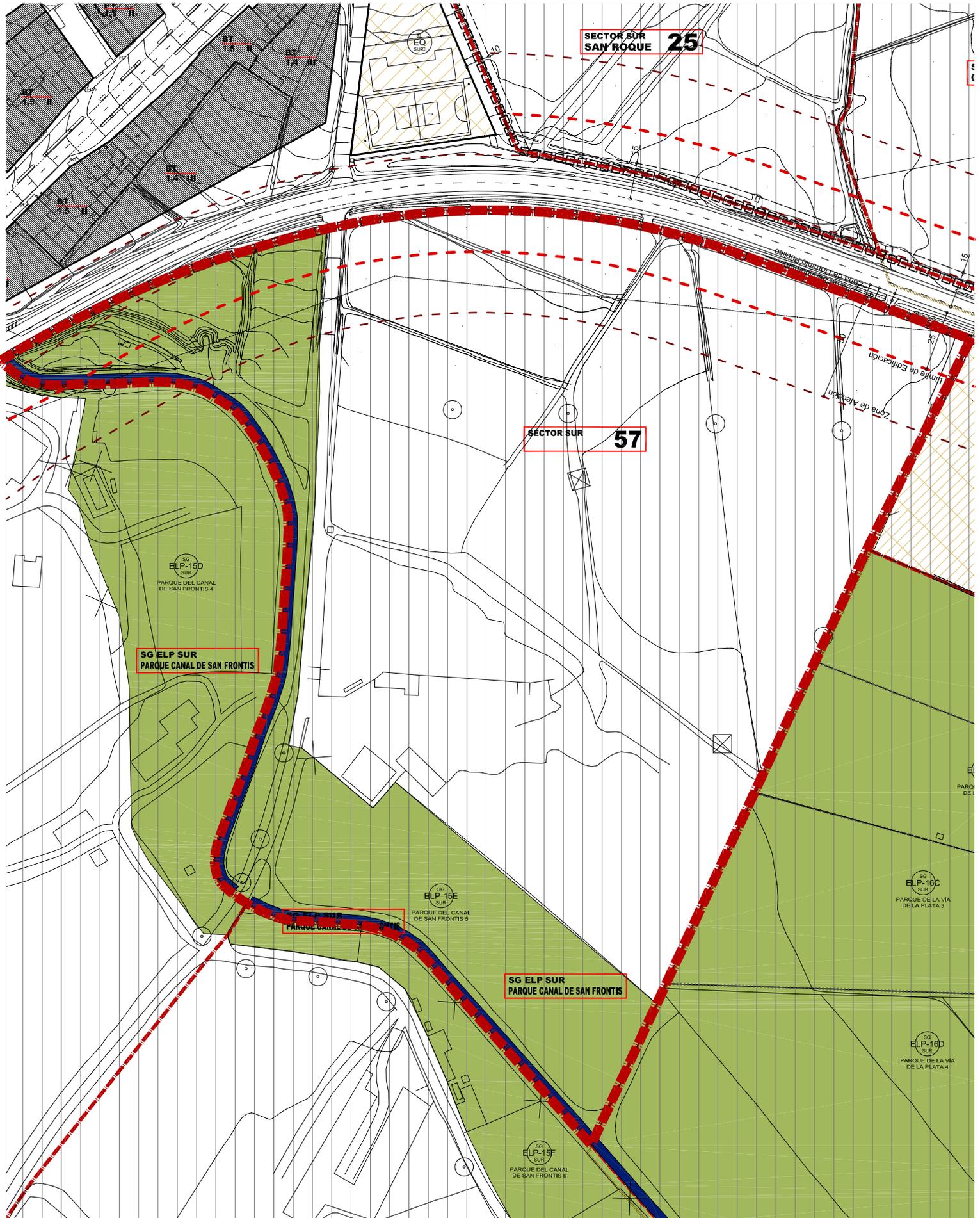
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

**H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-**

ESCALA 1:2.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP

SG EQ

SG SU

SG VP

SL V

SL EQ

SL ELP

VIARIO PROPUESTO

SG ELP

SG EQ

SG SU

SG VP

SL V

SL EQ

SL ELP

VIARIO PROPUESTO

SG ELP

SG EQ

SG SU

SG VP

SL V

SL EQ

SL ELP

VIARIO PROPUESTO

50. SUR 58

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 33/34/36/37
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	400.512 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 15F 57.962m <sup>2</sup>		VP2 T 15 19.405m <sup>2</sup>		
				77.367 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	323.145 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-16H 5.379m <sup>2</sup> (30%)				
				5.379 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	161.572,50 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	1.616/969
-------------------------------------	--------------	-----------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:4.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

51. SUR 59

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 34/37
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	122.482 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ-63 30.100m <sup>2</sup>			
				30.100 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	92.382 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	46.191 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	462/277
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

52. SUR 60

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 34/37
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	216.300 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-15G 5.624m <sup>2</sup>		VP2 T14 19.560m <sup>2</sup>		
ELP-15H 3.419m <sup>2</sup>				
ELP-16J 21.316m <sup>2</sup>				49.919 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	166.381 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	83.190,50 m <sup>2</sup>
A. Lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	832/499
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

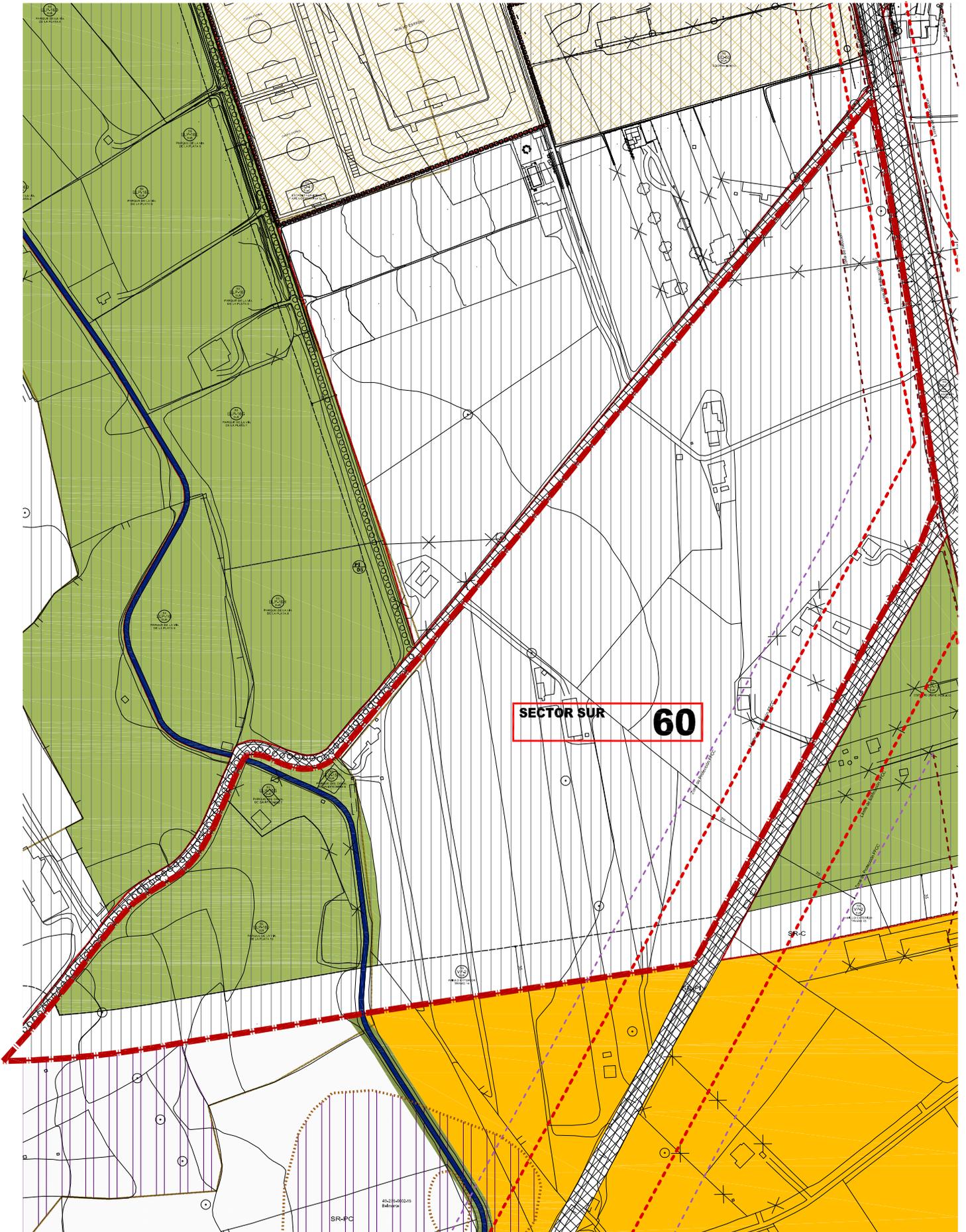
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



SECTOR SUR 60

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SL V VIARIO ESTRUCTURANTE

SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO

SL EQ EQUIPAMIENTO

MARIO PROPUESTO

53. SUR 61

<b>A. Datos básicos del Sector</b>	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 34/35/37
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	47.820 m <sup>2</sup>

<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

<b>C. Superficie Neta</b>	
TOTAL	47.820 m <sup>2</sup>

<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-16B 10.000m <sup>2</sup>				10.000 m <sup>2</sup>

<b>E. Parámetros de Ordenación General</b>			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
DOTACIONAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes	DOTACIONES COMUNITARIAS

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	23.910 m <sup>2</sup>

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

<b>PLAZOS</b>
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

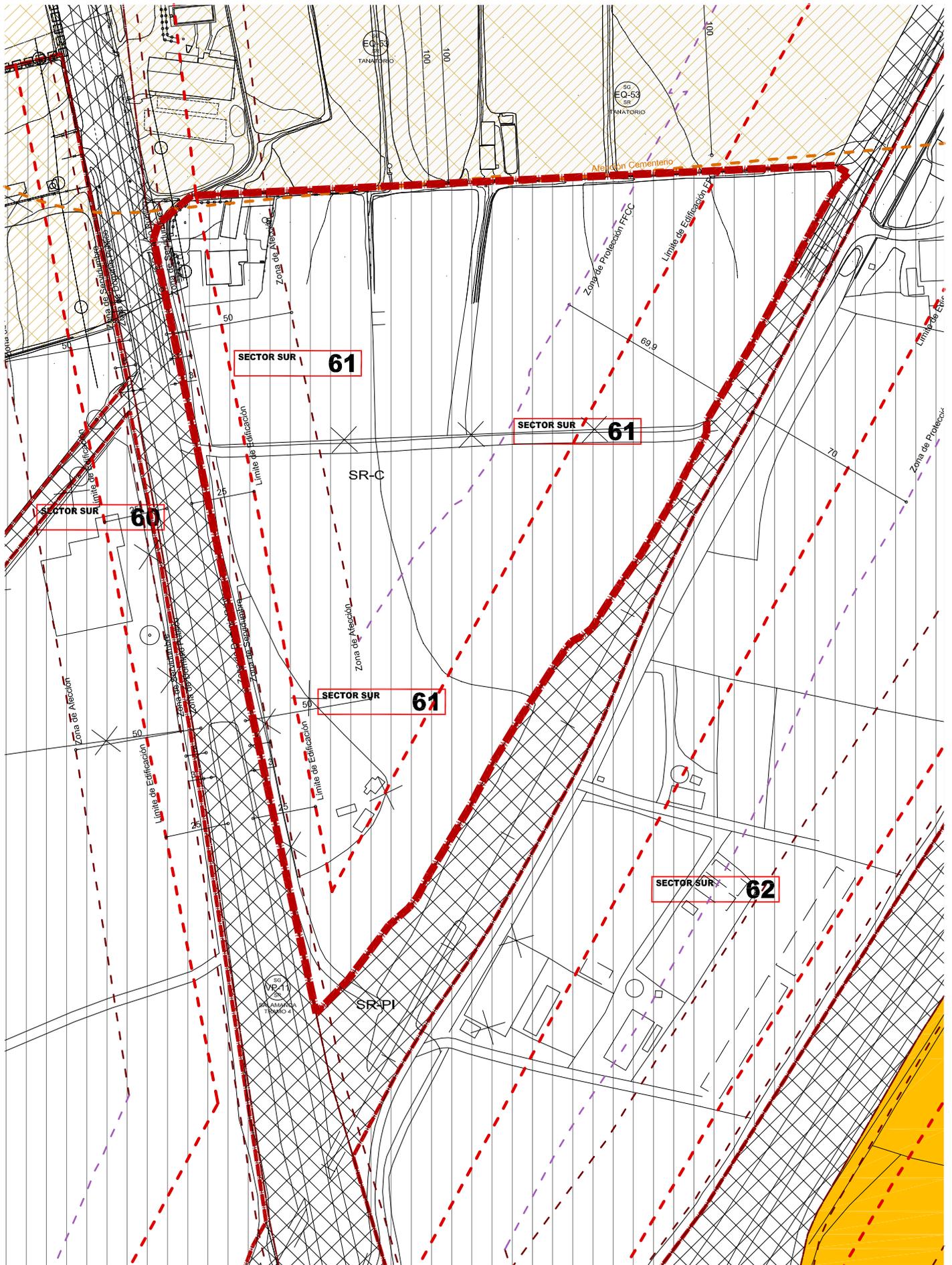
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	-%

<b>F. Otras determinaciones de Ordenación General</b>
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

<b>G. Gestión</b>
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

<b>H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-</b>
---

ESCALA 1:2.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SG ELP



SG EQ



SG SU



SG VP



SL VIARIO ESTRUCTURANTE



SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO



SL EQ EQUIPAMIENTO



VIARIO PROPUESTO

54. SUR 62

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 30/35/37
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	211.809 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	211.809 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-17 27.282m <sup>2</sup>		VP2 T13 9.012m <sup>2</sup>		36.294 m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	105.904,50 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	1.059/635
-------------------------------------	--------------	-----------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

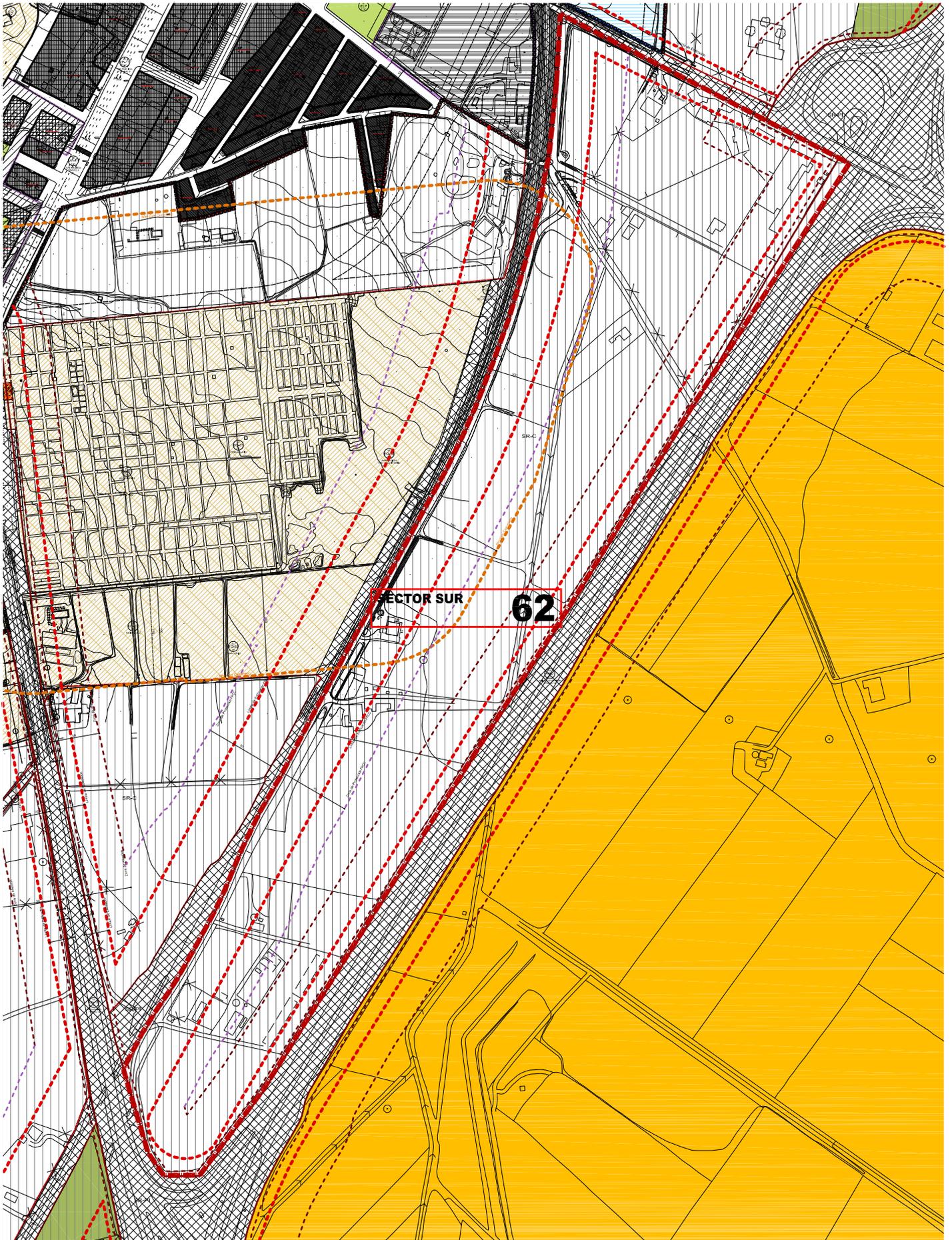
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



55. SUR 63

A. Datos básicos del Sector	
UBICACIÓN EN PLANO	O.3 30/35
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	130.110 m <sup>2</sup>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-31 28.500m <sup>2</sup>				
				28.500 m <sup>2</sup>

C. Superficie Neta	
TOTAL	101.610 m <sup>2</sup>

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

E. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50.805 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	50/30 viv/ha	508/305
-------------------------------------	--------------	---------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

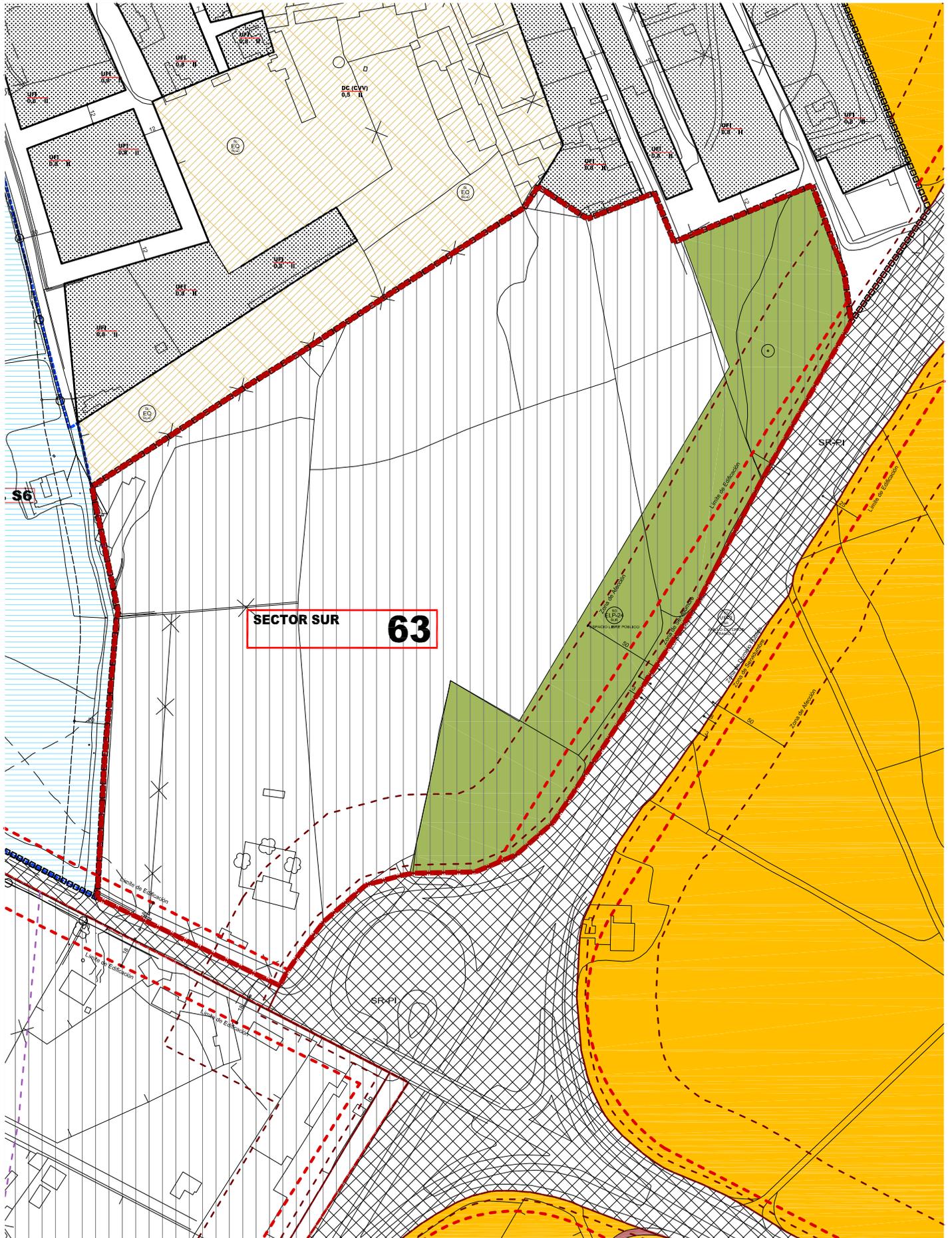
PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

F. Otras determinaciones de Ordenación General
En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. Altura máxima de la edificación: cuatro plantas
En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.
En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--



**SECTOR SUR 63**

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



## **IV. Fichas Planes Especiales**

56. PERI RABICHE

<b>A. Datos básicos</b>	
NOMBRE	PERI RABICHE
UBICACIÓN EN PLANO	O.3- 28/ O.3- 33/ O.3- 34
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	36.000 m <sup>2</sup>

<b>B. Objetivos del Plan Especial</b>
<p>Este ámbito se establece con condiciones de ordenación detallada desde el PGOU.</p> <p>Las condiciones de ordenación detallada vienen definidas en el plano de ordenación detallada O-3 y en esta ficha.</p> <p>El Plan Especial de Rabiche tiene como finalidad reordenar el área tras un estudio pormenorizado de la misma. Este objetivo se concreta en las siguientes determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se realizará un estudio y definición precisa del sistema de propiedades</li> <li>- El establecimiento en su caso de las necesidades de dotaciones e infraestructuras suficientes para el servicio del área delimitada.</li> </ul>

<b>C. Parámetros de Ordenación General</b>		
USOS		
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes.

<b>ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>
1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

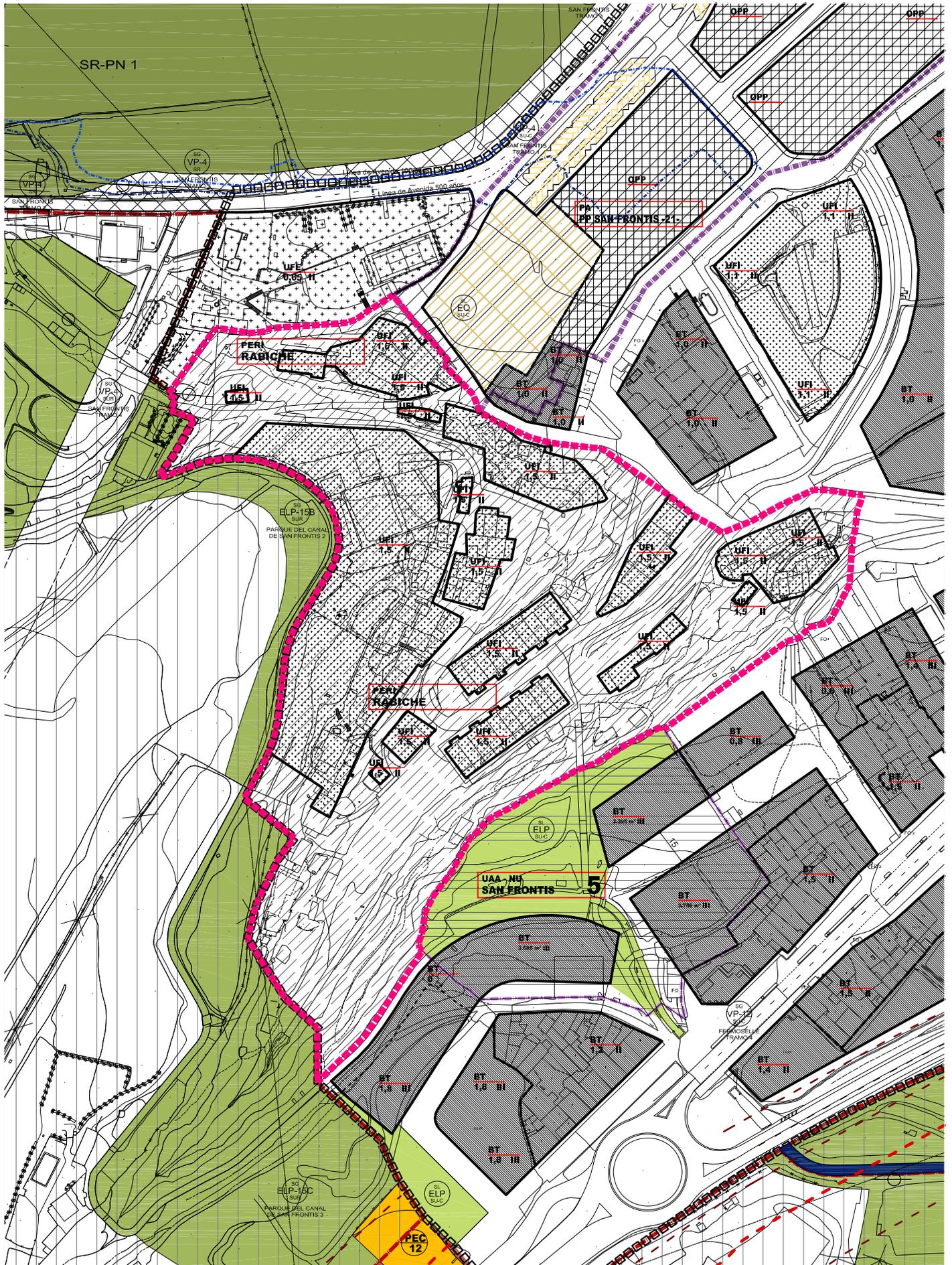
<b>PLAZOS</b>	
Para establecer la Ordenación Detallada:	<b>8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	<b>4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.</b>

<b>C. Parámetros de Ordenación Detallada</b>		
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN:		UNIFAMILIAR INTENSIVO (UFI)
	Nº máximo de Alturas: 2 plantas	Resto de Condiciones: Según parámetros de Ordenanza

<b>D. Condiciones Específicas para la Ordenación.</b>
<p>El PERI propondrá una ordenación pormenorizada para el ámbito definido que cumplirá los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecimiento de usos admisibles partiendo del uso residencial unifamiliar.</li> <li>- Recuperación del canal y dársena del mismo que se encuentra integrado en el área, hoy en desuso, recuperándolo como recorrido público del sistema de espacios libres.</li> <li>- Redefinición de alineaciones en áreas edificables y en su caso, delimitación de las unidades aisladas necesarias para su gestión.</li> </ul> <p>Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa del Plan General.</p>

**E. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-**

ESCALA 1:2.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

UNIDAD	CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
	SG ELP	SG EQ	SG SU	SG VP	SL VIARIO ESTRUCTURANTE	SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO
					SL EQ EQUIPAMIENTO	VIARIO PROPUESTO

A. Datos básicos	
NOMBRE	TESO ARQUEOLÓGICO
UBICACIÓN EN PLANO	O.3- 31/32
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	121.250 m <sup>2</sup>

B. Objetivos del Plan Especial	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reordenar el ámbito con usos que no alteren los restos del yacimiento arqueológico.</li> <li>- Completar el entramado urbano actual para facilitar e impulsar el desarrollo de este ámbito sin alterar su naturaleza ni condicionar su potencial como lugar patrimonial.</li> </ul>	

C. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-PEP1 4.550 m <sup>2</sup>	EQ-PEP1 4.550 m <sup>2</sup>			
				9.100 m <sup>2</sup>

D. Superficie Neta	
TOTAL	112.150 m <sup>2</sup>

E. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m <sup>2</sup>

F. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Según Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 30% de la edificabilidad total.	Los restantes.	UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (sólo para uso residencial colectivo)

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	30 viv/ha	336
-------------------------------------	-----------	-----

CESIONES SISTEMA LOCAL	
Cesiones mínimas s/RUCyL. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras.	

PLAZOS	
Para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.

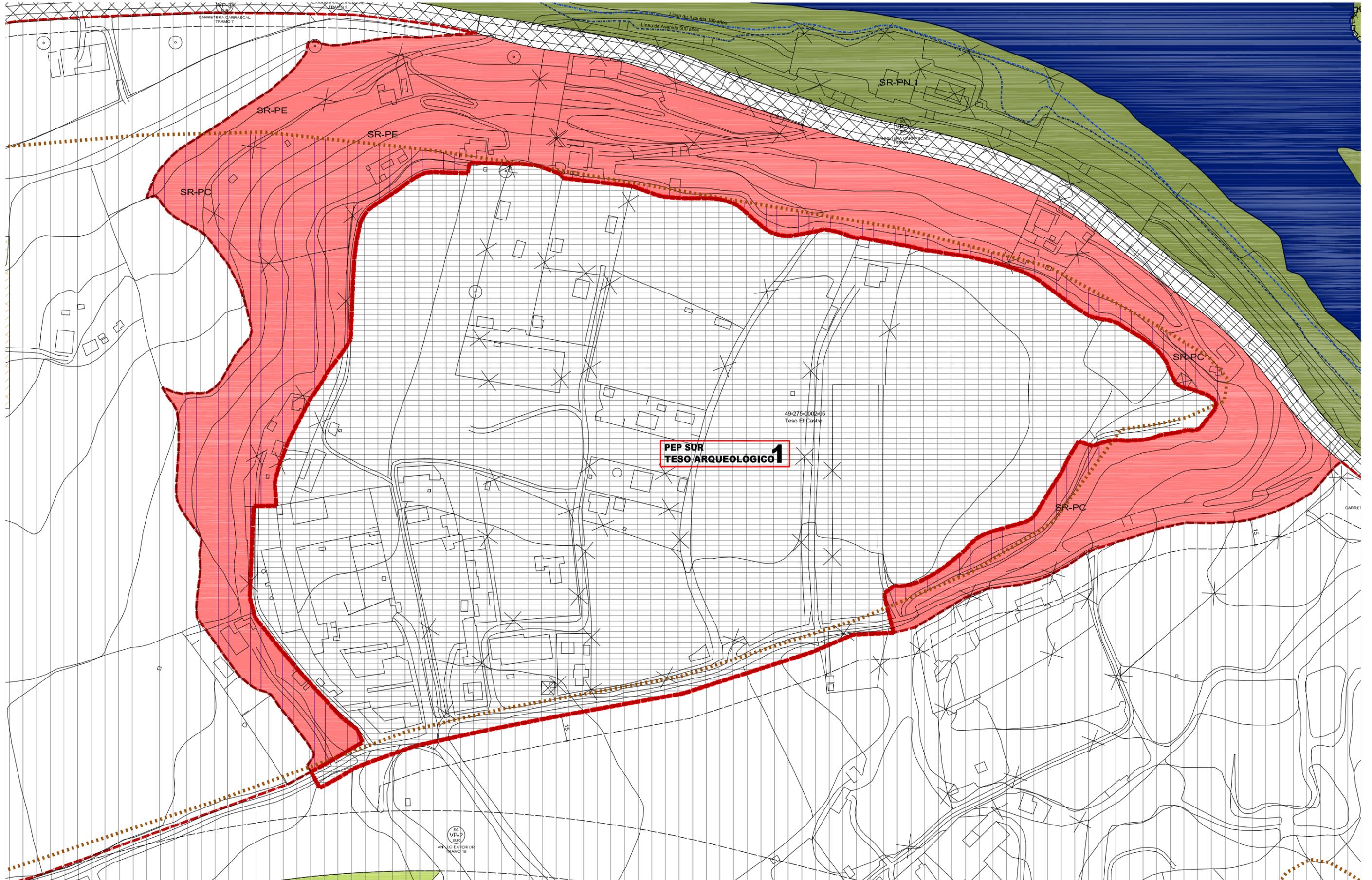
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30 %

G. Otras determinaciones de Ordenación General	
Se deberá realizar un estudio arqueológico previa cualquier actuación sobre el ámbito. Altura máxima de las edificaciones: 2 plantas para las viviendas unifamiliares; 3 plantas para el residencial colectivo. En los viales estructurantes se incluirá un carril – bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.	

H. Gestión	
El Plan Especial se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.	

I. VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN –en página siguiente-	
--	--

ESCALA 1:2.000



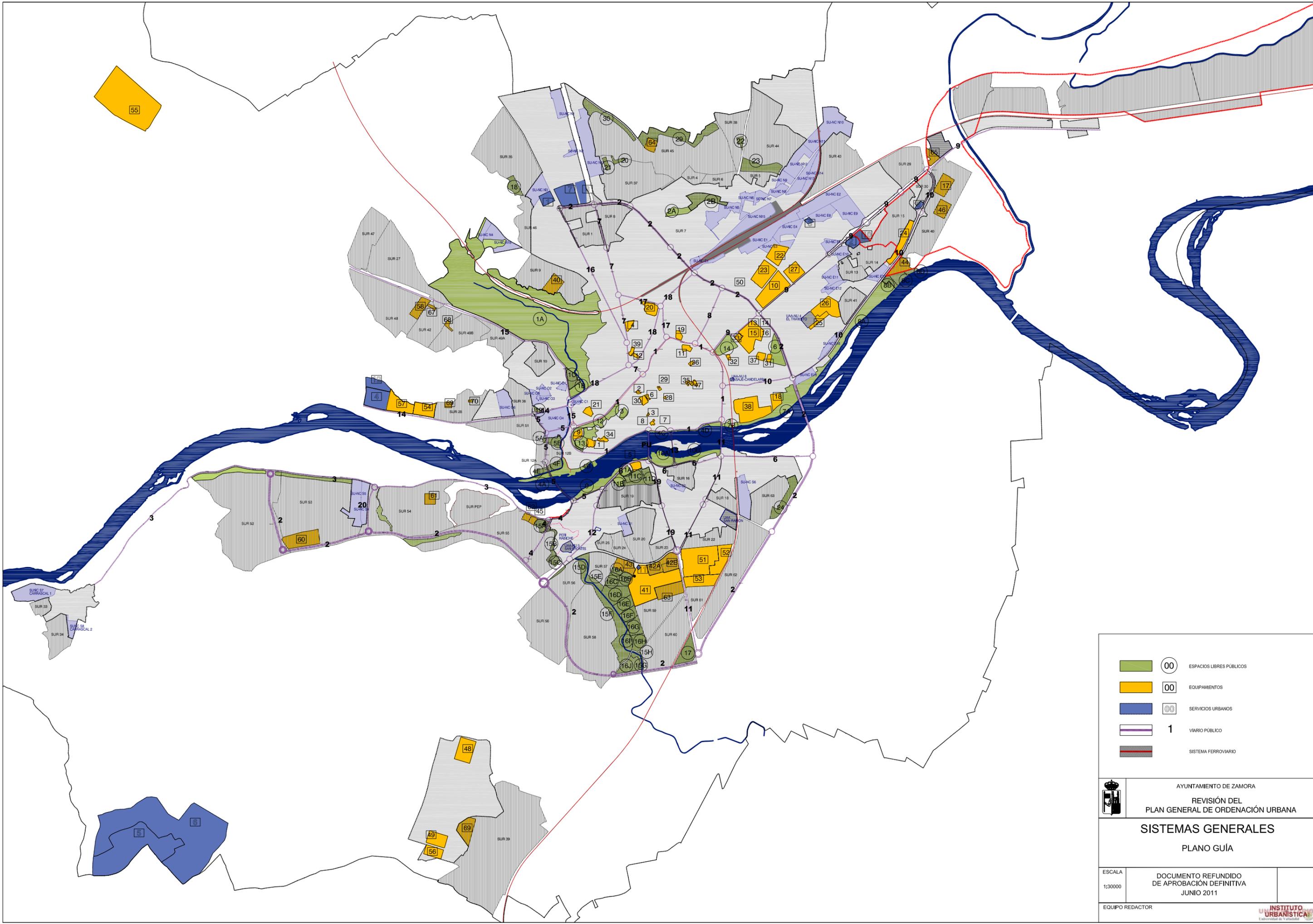
PEP SUR  
TESO ARQUEOLÓGICO 1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

	SG ELP	SG EQ	SG SU	SG VP	SL VARIO ESTRUCTURANTE	SL ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SL EQ EQUIPAMIENTO	VARIO PROPUESTO
--	--------	-------	-------	-------	------------------------	------------------------------	--------------------	-----------------

-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

## **V. Plano guía de Sistemas Generales**



	00	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
	00	EQUIPAMENTOS
	00	SERVICIOS URBANOS
	1	VIARIO PÚBLICO
		SISTEMA FERROVIARIO

	AYUNTAMIENTO DE ZAMORA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
	<b>SISTEMAS GENERALES</b> PLANO GUÍA	
ESCALA 1:30000	DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA JUNIO 2011	
EQUIPO REDACTOR		

VI.Tabla resumen: Sectores 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 EXTERNS 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					EQ-42A 25300,00	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
<b>TOTAL</b>		<b>8444863,55</b>																<b>33.836</b>	<b>19.438</b>	

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	
<b>TOTAL</b>		<b>121.250,00</b>																<b>336</b>	<b>336</b>	

## VII. Tabla resumen: Sistemas Generales Externos

TIPO	Nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL m²	
<b>SG EN SUELO URBANIZABLE</b>				
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
<b>TOTAL</b>			<b>83.430,00</b>	
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
<b>TOTAL</b>			<b>310.413,55</b>	
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
<b>TOTAL</b>			<b>12.304,00</b>	
<b>TOTAL SG SUR</b>			<b>406.147,55</b>	
<b>SG EN SUELO RÚSTICO</b>				
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	EXPROPIACION
<b>TOTAL</b>			<b>262.866,00</b>	
SG-VP	3 T3	CARRETERA CARRASCAL AMPLIACIÓN	16.955,00	EXTERNO SUR 46
SG-VP	4T3	SAN FRONTIS	2.435,00	EXTERNO SUR 33
<b>TOTAL</b>			<b>19.390,00</b>	
<b>TOTAL SG SR</b>			<b>282.256,00</b>	
<b>TOTAL SG externos</b>			<b>688.403,55</b>	

## **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.

Este documento de Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable y Planes Especiales 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 2010