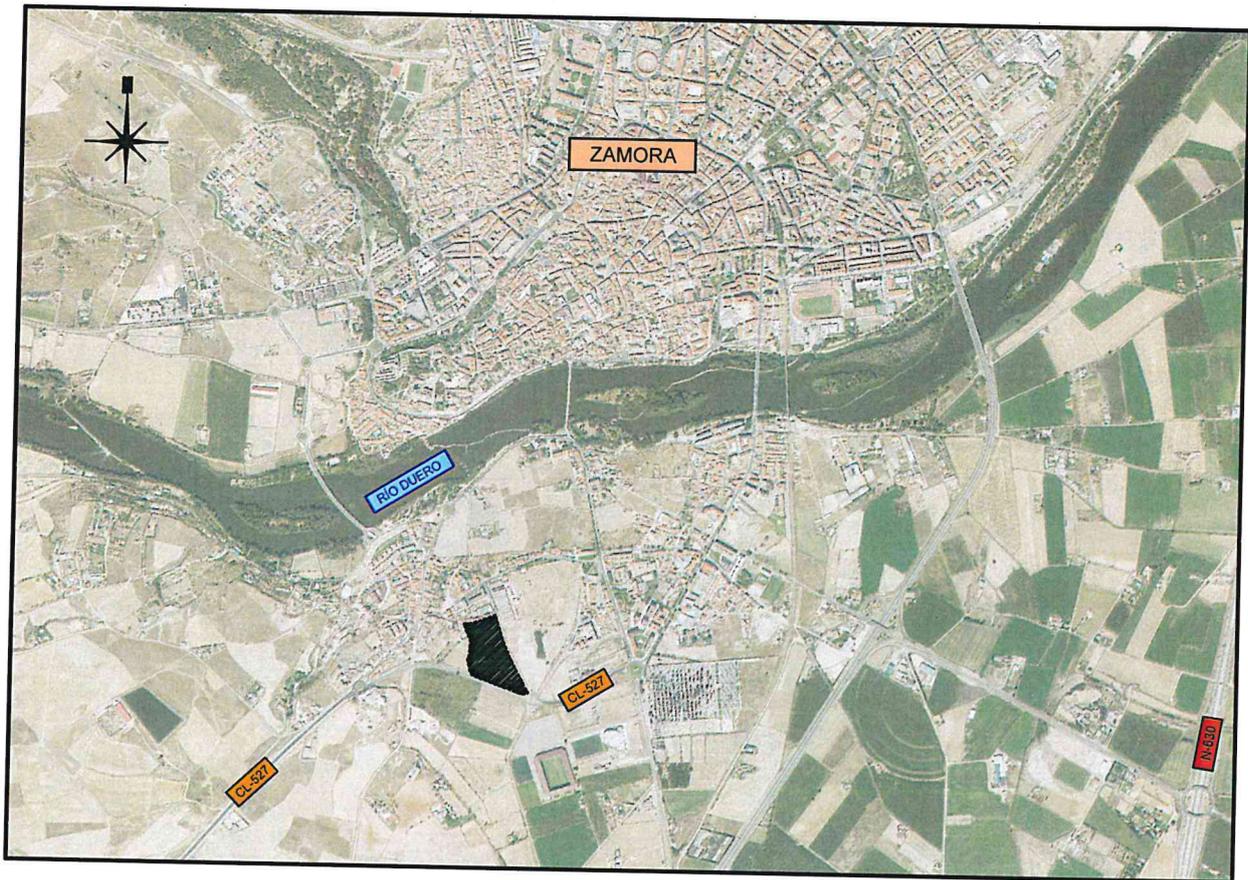


PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA

CONSULTOR:



Aprobado Inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento J. C. M. E. en sesión
de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO
P. D.

INGENIERO DE CAMINOS:


Francisco Ledesma García

AGOSTO 2022

MEMORIA

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	4
2.	ANTECEDENTES	4
3.	OBJETIVOS, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA	5
3.1.	OBJETIVO	5
3.2.	ÁMBITO DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA	6
3.3.	TOPOGRAFÍA Y MORFOLOGÍA	7
3.4.	ACCESO	8
3.5.	PLANEAMIENTO GENERAL	9
3.6.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	12
3.6.1.	Estructura general	13
3.6.2.	Sistema viario	16
3.6.3.	Edificabilidad del sector	17
3.6.4.	Sistemas generales	17
3.7.	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	17
3.7.1.	Calificación urbanística	20
3.7.2.	Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos	21
3.7.3.	Reservas para los sistemas locales de espacios libres públicos	22
3.7.4.	Reservas para los sistemas locales de equipamiento público	22
4.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	23
5.	DESARROLLO PREVISIBLE	29
6.	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	30
6.1.	CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO	30
6.2.	CLIMA	34
6.3.	TIERRA Y AGUA	38
6.3.1.	Geología y geomorfología	38
6.3.2.	Edafología	40
6.3.3.	Hidrología	40
6.4.	MEDIO BIÓTICO	45
6.4.1.	Vegetación	45
6.4.2.	Fauna	50
6.4.3.	Áreas naturales protegidas	53
6.5.	MEDIO PERCEPTUAL	60
6.5.1.	Elementos visuales	62

Aprobado Inicialmente por el Excmo.
 Ayuntamiento de J.G.L. en sesión
 de 8 de mayo de 2022
 EL SECRETARIO P.D.

6.5.2. Componentes del paisaje	62
6.6. MEDIO SOCIOECONÓMICO Y ASPECTOS TERRITORIALES	66
6.6.1. La población.....	66
6.6.2. Sectores productivos	69
6.6.3. Infraestructuras	73
6.6.4. Recursos culturales. patrimonio etnológico y arqueológico	82
7. EFECTOS AMBIENTALMENTE PREVISIBLES	88
7.1. INTRODUCCIÓN	88
7.2. ALTERACIONES SOBRE EL MEDIO ABIÓTICO	91
7.2.1. Alteración de la calidad atmosférica	91
7.2.2. Ruido y vibraciones.....	92
7.2.3. Calidad lumínica	93
7.2.4. Aguas superficiales.....	94
7.2.5. Aguas subterráneas.....	95
7.2.6. Geología y geomorfología.....	96
7.2.7. Edafología y usos del suelo	96
7.2.8. Contaminación de suelo	96
7.3. ALTERACIONES SOBRE EL MEDIO BIÓTICO	97
7.3.1. Sobre la flora y vegetación	97
7.3.2. Sobre áreas naturales protegidas	97
7.3.3. Sobre la fauna.....	98
7.4. ALTERACIONES SOBRE EL MEDIO PERCEPTUAL: PAISAJE	99
7.5. ALTERACIONES SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO.....	99
7.5.1. Soeioeconomía local.....	99
7.5.2. Infraestructuras viarias.....	100
7.5.3. Afección al patrimonio histórico y cultural	100
7.6. VALORACIÓN GLOBAL Y VIABILIDAD AMBIENTAL DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA	101
8. EFECTOS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	102
8.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA	102
8.2. PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL VALLE DEL DUERO	103
8.3. PLAN REGIONAL ZAMORA-DUERO	106
9. MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS ..	108
10. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL.....	110

ANEXOS

Anexo nº 1 – Listado de fauna vertebrada

Aprobado inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento J.º 6.º en sesión
de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO
P. D.



PLANOS

- Plano nº 1 - Localización
- Plano nº 2 - Ámbito del Sector sobre ortoimagen
- Plano nº 3 - Cartografía catastral
- Plano nº 4 - Síntesis factores ambientales
- Plano nº 5 - Ordenación Vigente
- Plano nº 6 - Ordenación Detallada propuesta
- Plano nº 7 - Infraestructuras
 - 7.1.- Red de Abastecimiento
 - 7.2.- Red de Riego
 - 7.3.- Red de saneamiento de residuales
 - 7.4.- Red de saneamiento de pluviales
 - 7.5.- Red de energía eléctrica
 - 7.6.- Red de alumbrado
 - 7.7.- Red de telecomunicaciones
 - 7.8.- Red de gas

Aprobado inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento de J.G.O. en sesión
de 8 de EL SEPTIEMBRE de 2.022.



1. INTRODUCCIÓN

El presente Documento Ambiental Estratégico (en adelante, DAE) hace referencia al **Plan Parcial del sector SUR24 "Camino Blanca" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora**, iniciativa promovida por LandCompany 2020, S.L., con NIF nº B-88294731 y domicilio, a efectos de comunicaciones, en la Calle Quintanavides nº 13, edificio 1, planta 2, 28050 Madrid.

Este Documento Ambiental Estratégico ha tomado como base la documentación para tal fin elaborada por la consultora ambiental *Estudios y Proyectos Línea, S.L.*, y suministrada por el Promotor, la cual se ha actualizado exclusivamente con objeto de recoger los últimos cambios introducidos en la zonificación finalmente adoptada para el sector.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El referido artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, **los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, así como los que establezcan un marco para la autorización en el futuro de proyectos y no cumplan con los demás requisitos establecidos en dicho artículo 6.1, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada**, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

2. ANTECEDENTES

La redacción del Plan parcial se elabora al amparo de la legislación urbanística y autonómica vigente y ambiental estatal vigente a fecha de marzo de 2021:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) redacción introducida por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- ITU 1/2016, de 4 de abril, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, aprobado por ORDEN FYM/895/2011, de 5 de julio, y publicado en BOCyL nº 141/2011 de 21 de julio

El término municipal de Zamora cuenta como instrumento de ordenación general del municipio con la **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana** con fecha de acuerdo de aprobación de 5 de julio de 2011 y fecha de publicación de 21 de julio de 2011.

La delimitación del sector SUR24 parte del planeamiento general anteriormente vigente en Zamora, el PGOU del 86. La Revisión de 2011 tiene en cuenta que el sector contaba con un Plan Parcial aprobado definitivamente en año 2007 y establece para este documento de planeamiento de desarrollo una vigencia máxima de 4 años desde la entrada en vigor de la R-PGOU-Za. Transcurrido ese plazo de caducidad se deberá ajustar a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación. En este momento se ha sobrepasado el plazo fijado por lo que el Plan Parcial asume las determinaciones de ordenación fijadas en la ficha correspondiente del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora para el sector SUR24.

3. OBJETIVOS, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA

3.1. OBJETIVO

El Plan Parcial que se formula tiene como principal objetivo el establecer la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el instrumento de planeamiento general del municipio, paso previo a su gestión para lograr la transformación del uso del suelo, permitiendo su incorporación al proceso de urbanización y edificación.

Así mismo y de acuerdo con las condiciones establecidas en la ficha individualizada del sector, se pretende dar cabida a los siguientes objetivos:

- Definir la ordenación detallada de la totalidad del sector estableciendo la correspondiente configuración zonal, mediante la definición de los diferentes usos, actividades y la intensidad de los mismos.
- Establecer las cesiones de los sistemas locales de equipamientos y espacios libres, públicos necesarios para cubrir las reservas contempladas en la legislación urbanística.
- Concretar el aprovechamiento del sector con el adecuado desarrollo edificatorio, en el que prime un satisfactorio grado de compatibilidad de acuerdo a las especificaciones definidas por el planeamiento, regulando los parámetros de implantación de usos y las condiciones de edificación de cada zona.
- Establecer la participación del sector en la consecución de los sistemas generales contemplados en el planeamiento.
- Definir el trazado y características básicas de la red interior de comunicaciones y su enlace con la red general, señalando alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- Definir el trazado y características básicas de las diferentes redes de infraestructuras, así como las hipótesis de cálculo de las mismas para su ulterior desarrollo a través del Proyecto de Urbanización.
- Definir las pautas de concreción zonal de aprovechamientos edificatorios y la estimación de costes inherentes al desarrollo para su posterior equidistribución a través del Proyecto de Actuación.

Aprobado Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento J.G.C. en sesión de 2.02.2011

3.2. ÁMBITO DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA

El Sector SUR 24 "Camino Blanca" se encuentra situado al sur del río Duero, en colindancia con el suelo urbano del enclave tradicional articulado en torno a las plazas de San Frontis, de la Cruz y Bermillo de Sayago. Junto con los sectores de suelo urbanizable SUR19, SUR20, SUR23 y SUR25 configura el vacío entre los arrabales del sur, la carretera CL-527 y el enclave de equipamientos generales situados en la confluencia de la CL-527 y la calle Salamanca: Estadio de fútbol Ruta de la Plata, Cementerio de San Atilano y el Auditorio Municipal.

El ámbito del Sector SUR 24 "Camino Blanca" está integrado por un lote homogéneo de terrenos al sur de la ciudad de Zamora y colindante con el barrio de Cabañales.

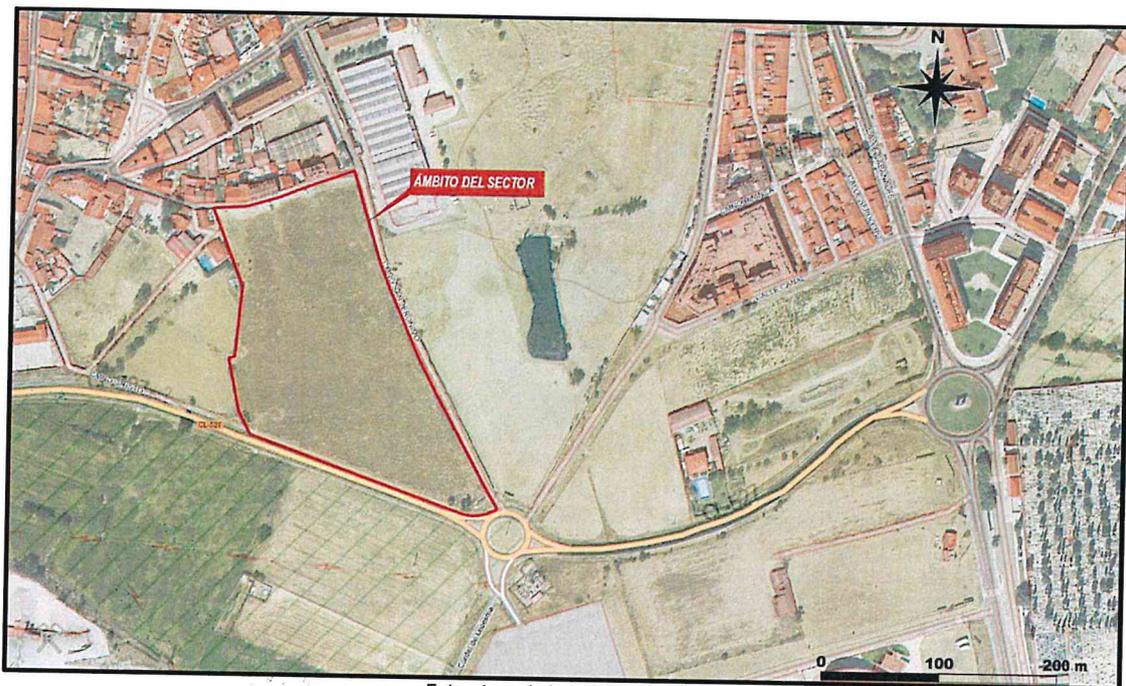


Foto aérea de la zona de estudio.

Los límites físicos del sector son:

Norte: vial urbano Calle San Roque

Sur: carretera CL-527, perteneciente a la red básica de titularidad autonómica.

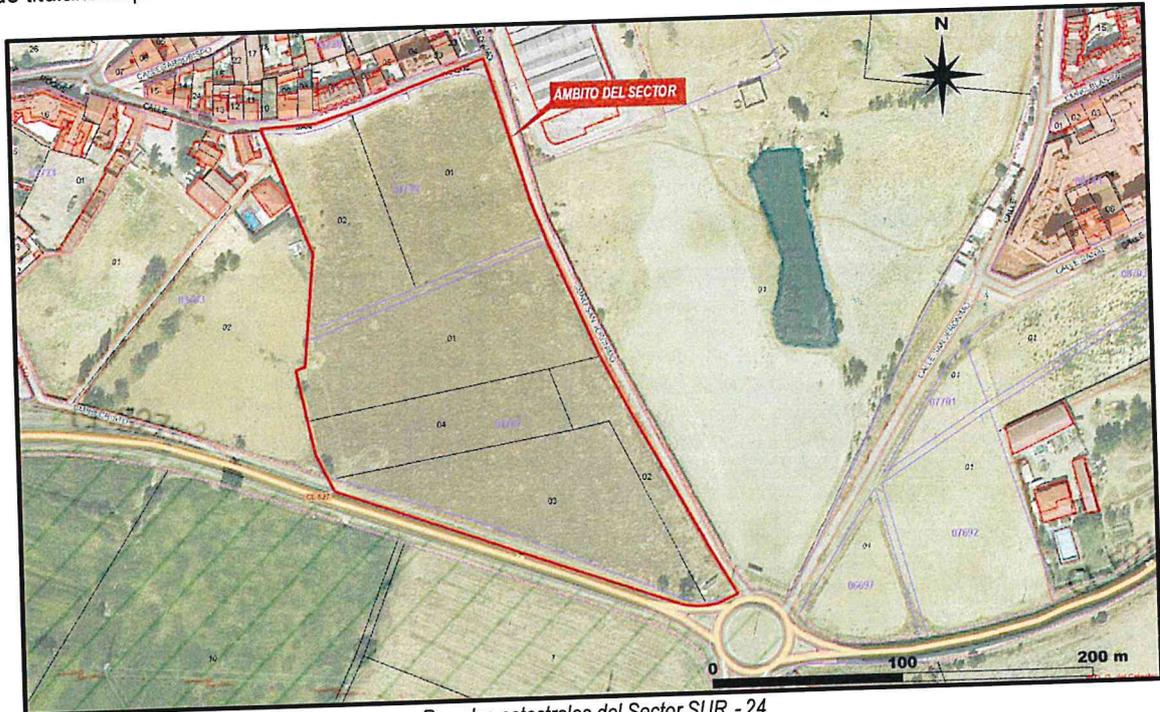
Este: Camino de San Jerónimo incluido en el sector SUR20 "San Jerónimo".

Oeste: parcela catastral 02 de la manzana 03703 incluida en el sector SUR25 "San Roque".

Aprobado Inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento J.G.L. en sesión
de 8 de 11 de 2.022.
SECRETARIO
P.D.

Cuenta con una superficie según ficha de ordenación de la R-PGOU-Za de 38.500,00 m². Según mediciones realizadas ex profeso para la Memoria la superficie del sector es de **36.425,50 m²**. La variación supone una alteración del 5,38 %. Porcentaje de variación menor del 10%, máximo permitido en la Memoria Vinculante de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (Título II, 1º. G) a fin de adecuarse al parcelario real existente. El reajuste en los límites se debe al ajuste a la cartografía catastral y al levantamiento topográfico. En concreto se corrige el vértice sureste del ámbito que afectaba a la rotonda existente en el cruce con la carretera CL-527 cuyo trazado está contemplado como suelo urbano.

En la actualidad, el Sector está integrado por un paquete de terrenos pertenecientes a varios propietarios, una de ellas el promotor del Plan Parcial, junto a otros de menor entidad. En total corresponden a 6 parcelas catastrales de titularidad privada.



Parcelas catastrales del Sector SUR - 24

Las propiedades catastrales afectadas por la planificación propuesta son:

Parcela catastral	Superficie catastral (m ²)
0471901TL7907S0001AI	7.088
0471902TL7907S0001BI	4.755
0470701TL7907S0001ZI	7.927
0470702TL7907S0001UI	2.660
0470703TL7907S0001HI	7.470
0470704TL7907S0001WI	4.353

aprobado inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento de Zamora en sesión
de 8 de mayo de 2022
J.G.L. en sesión
11 de mayo de 2022
EL SECRETARIO P.D.

3.3. TOPOGRAFÍA Y MORFOLOGÍA

La topografía es prácticamente horizontal, con una cota media de 641,700 con diferencias máximas de 1,5 metros. Resalta el perfil de la carretera CL-527 con una cota media de 642,500 metros y en el Camino de San Jerónimo una cota media de 641,700 metros.

En cuanto a la morfología, el Sector presenta una forma poligonal irregular próxima a un trapecio en el que los linderos norte y este presentan una ligera curva, el lindero sur es recto mientras que el lindero oeste resulta una línea quebrada en toda su longitud.



Imagen LIDAR del Sector SUR-24

3.4. ACCESO

Se accede al ámbito del sector desde el entorno urbano colindante a través de la calle San Roque que constituye el límite norte y que conecta hacia el este con el Camino de San Jerónimo. Este es un eje de directriz sensiblemente norte-sur que puntualmente discurre por suelo urbano. Presenta carencias de urbanización y tiene vocación de transformarse en eje estructurante de los desarrollos de este borde urbano con la transformación de los sectores SUR19 "Convento de San Francisco" y el sector SUR20 "San Jerónimo". En concreto el actual trazado practicable de este camino, que es heredero de la Ruta de la Plata, discurre por el sector SUR20, actualmente en tramitación de desarrollo. El Camino de San Jerónimo pone en conexión el vial de borde del río Duero, Avenida del Nazareno de San Frontis, con la carretera CL-527, rematando en ella en una rotonda. En las determinaciones vinculantes de ordenación fijadas por la Revisión del PGOU de Zamora está la prohibición de conectar directamente el viario interior del sector con la carretera CL-527. Esta carretera genera una afección de línea límite de edificación que se sitúa en 25 metros desde la arista exterior de la explanación y que aparece cartografiada en la correspondiente ficha del sector. Así mismo se deberá tener en cuenta en la ordenación los niveles sonoros derivados de esta infraestructura.

Derivado del procedimiento de avance desde los servicios técnicos del Ayuntamiento se indica que la estructura viaria del sector deberá contar con un vial en paralelo al Camino de San Jerónimo de sentido de circulación sur, que se complementará con la propuesta a ejecutar en el sector colindante SUR20, con lo que finalmente se transformará el actual camino en un eje estructurante en la trama viaria urbana.



Imagen de la Calle San Roque que dará acceso al sector SUR-24. Fuente: Google Maps

3.5. PLANEAMIENTO GENERAL

Las determinaciones de ordenación general y otras condiciones de ordenación general vinculantes establecidas en la Revisión del PGOU de Zamora para el Sector SUR 24 "Camino Blanca" se contemplan de forma específica en la ficha individualizada del sector.

Indicar al respecto un baile de números en la cifra de sistemas generales adscritos al sector según la ficha. Se establecen dos asignaciones de igual superficie, 2.413 m² de suelo, adscritas a los sistemas generales de espacios libres y de equipamientos. En la cifra final se ha trastocado un número, apareciendo reflejado 8.826 en vez de 4.826 que es la cantidad que corresponde con la suma, y que es la que se aplica en el mismo cuadro para el cálculo de la superficie neta del sector, Superficie neta = 33.674 = 38.500 (superficie total del sector) – 4.826 (Sistemas Generales Internos adscritos). En el cuadro de la página 102 de la Memoria Vinculante aparece la cifra correctamente sumada, 4.826 que además concuerda con el criterio seguido para el establecimiento de los sistemas generales justificado en la memoria. En consecuencia, se toma como un error material tomando como asignación de sistemas generales internos un total de 4.826 m².

Se presenta a continuación la Ficha de este sector, tal y como aparece recogida en la Revisión del PGOU de Zamora vigente.

Aprobado inicialmente por el Excmo.
 Ayuntamiento de Zamora en sesión
 de 8 de mayo de 2022.

REVISIÓN DEL PGOU DE ZAMORA. DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
Junio 2011

19. SUR 24

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	CAMINO BLANCA
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 34
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	38.500 m²

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELPSUR24 2.413 m ²	EQSUR24 2.413 m ²			8.826 m²

C. Superficie Neta	
TOTAL	33.674 m²

D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m²

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 m²/m²		23.100 m²	

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:	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.
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.

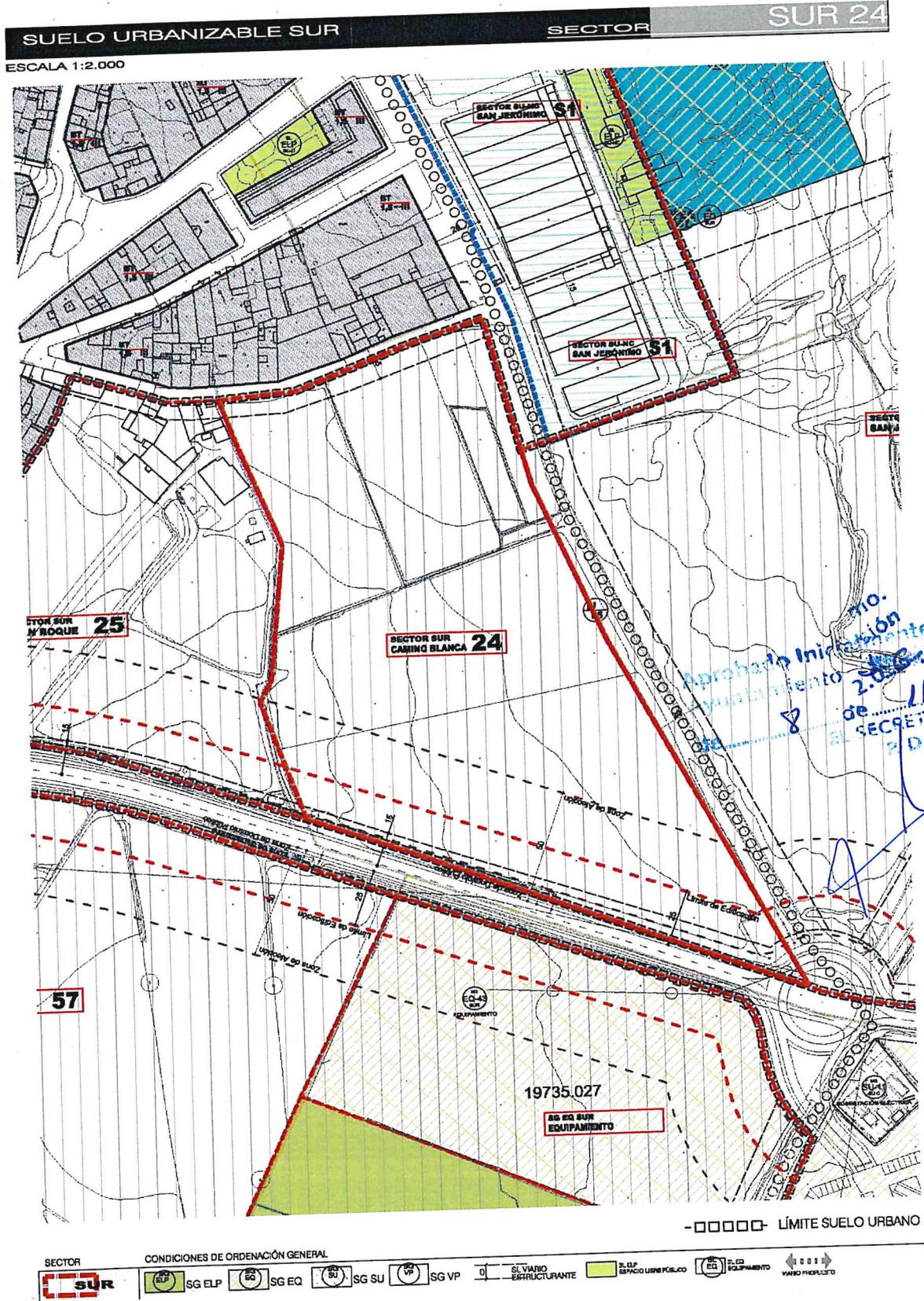
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	20%*

F. Otras determinaciones de Ordenación General
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-
--

Aprobado Inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento J.G.C. en sesión
de 8 de 11 de 2.022.



3.6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.6.1. Estructura general

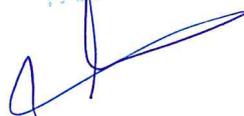
La ordenación del sector se organiza en torno a dos premisas derivadas de las determinaciones del Plan General, una explícita de carácter viario, y otra estructural como es la previsión de sistemas generales. Primeramente, se parte de la consideración de vial estructurante del Camino de San Jerónimo cuya configuración final de sección se comparte entre los sectores SUR24 y SUR20. Al no haber indicios de desarrollo próximo del sector SUR20 y por indicación municipal el desarrollo del sector SUR 24 abordará en la fase de ejecución de la urbanización la adecuación del Camino de San Jerónimo en la superficie que es titularidad pública. Esto permite una importante mejora de la conectividad con el resto del municipio, no solo del sector, sino también del conjunto del suelo urbano colindante actualmente existente.

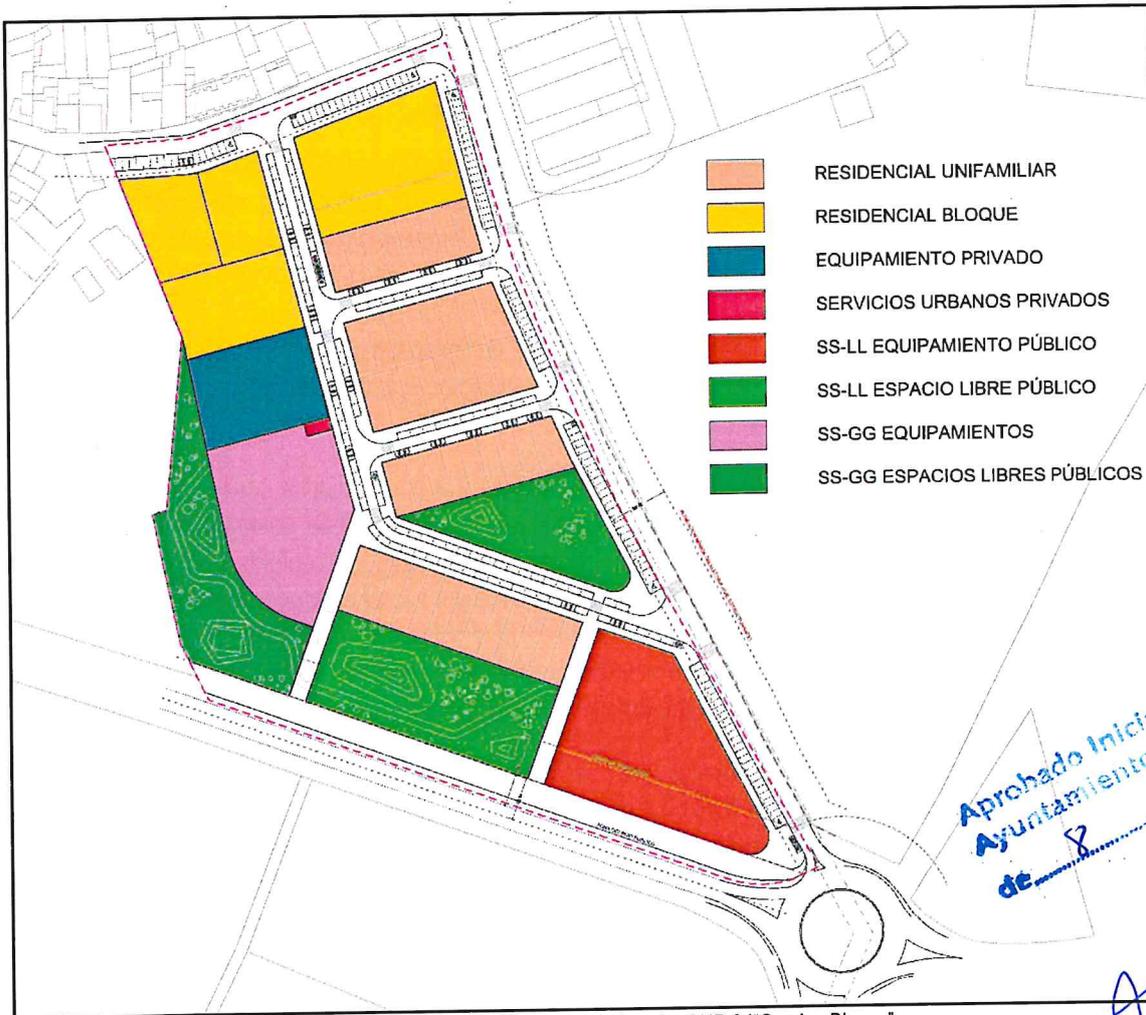
Respecto a las cesiones destinadas a espacios libres públicos y a equipamientos públicos se apuesta por la localización en el borde sur de las reservas tanto de sistemas locales como de sistemas generales. Con esta ubicación se crea una banda de transición hacia la carretera CL-527 que conforma una barrera verde de amortiguación acústica para los usos ubicados en el sector. Y a mayor escala es la oportunidad de crear un parque lineal que culmine en la zona de equipamientos existentes, y su ampliación prevista, siguiendo el trazado de esta carretera que con la previsión de crecimiento definida en la Revisión del PGOU de Zamora tiene vocación de mantener su función estructural pero transformada en un vial de carácter urbano.

El uso predominante residencial, se materializa en tipologías de bloque de vivienda colectiva y en hileras de edificaciones adosadas unifamiliares, y convive con una parcela destinada a equipamiento privado, que supera el mínimo fijado de variedad de uso. Esta variedad de usos que genera una trama urbana más dinámica se puede ver mejorada con la ubicación de usos comerciales en planta baja de las tipologías de bloque ya que está habilitado en su régimen de usos, aunque no se ha estimado oportuno condicionar esta opción desde la ordenación detallada. Se pretende así dotar a la propuesta de un margen de flexibilidad dentro de los parámetros fijados para poder hacer frente a las características de la demanda en el momento de incorporación de las parcelas resultantes al mercado inmobiliario. Si bien en este momento se ha detectado una escasez de oferta comercial en el barrio frente a usos residenciales, esta situación puede cambiar, a corto-medio plazo.

Se han tomado como base las ordenanzas de uso y edificación definidas en el documento del Plan General con las particularidades derivadas de las características del sector. Con ello se busca crear una escena urbana acogedora que suponga una transición desde el núcleo de carácter más tradicional a la periferia urbana.

Aprobado Inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento JUG. C. en sesión
de 8 de 11 de 2.0.22
EL SECRETARIO
P. D.





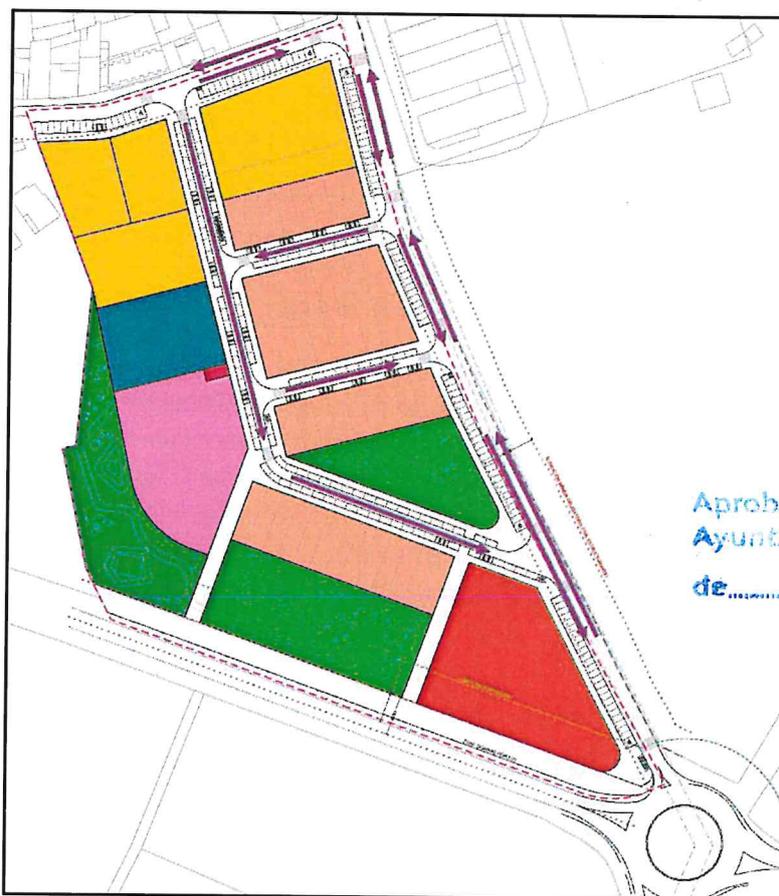
Clasificación de usos propuesta para el sector SUR 24 "Camino Blanca"

Aprobado Inicialmente por el E.
Ayuntamiento J.G.C. en
de 11 de 2022
de 8 EL SECRETARIO
P.D.

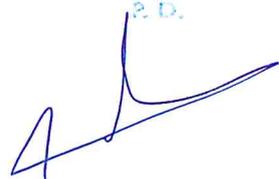
3.6.2. Sistema viario

Se plantea una estructura viaria con el objetivo de fluidez en sí misma, respondiendo a las necesidades específicas de los usos a los que sirve. La funcionalidad del conjunto se verá mejorada y completada con el desarrollo del sector colindante SUR20. No obstante con la materialización de la urbanización del espacio público del Camino de San Jerónimo entre la calle José Regojo y la CL-527 se dota al sector de la conectividad necesaria en condiciones óptimas.

El viario de tráfico rodado consta de tres niveles con segregación de tráfico vehículo-peatón, que crean un tejido urbano funcional y que acoge las plazas de aparcamiento de uso y titularidad pública a las que obliga la legislación urbanística autonómica. El conjunto de viario permite un recorrido circular de distribución de la circulación rodada con el siguiente esquema de sentidos:



Aprobado Inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento J.G.L. en sesión
de... 8 de... 11 de 2008
EL SECRETARIO
P. D.



Esquema de sentidos de la circulación rodada en el sector SUR-24

Para el diseño de todas las vías se han aplicado las determinaciones vinculantes establecidas en el Plan General para las dimensiones y características.

El nivel 1 de jerarquía viaria lo componen los dos viarios existentes que conforman los límites norte y este del sector, las calles San Roque y Camino de San Jerónimo respectivamente. Ambos viarios cuentan con dos carriles destinados cada uno a un sentido de circulación, resolviendo dentro del límite del sector un espacio de acerado con aparcamiento en batería.

El nivel 2 lo constituye una calle de nuevo trazado de directriz quebrada que conecta las calles San Roque al norte y San Jerónimo en su tercio sur a una distancia suficiente de la rotonda que no compromete su funcionalidad. Este vial de un único carril y sentido de circulación cuenta con aparcamiento en línea en ambos lados.

El nivel 3 lo integran dos viales de orientación este-oeste que enlazan el Camino de San Jerónimo con el nivel 2 y que cuentan con un carácter más doméstico ya que a ellos vuelcan únicamente usos residenciales unifamiliares.

Como criterio general se ha condicionado la ubicación de vados para asegurar el cumplimiento del número de plazas de aparcamiento de uso y titularidad pública a la que obliga el RUCyL. En este sentido se ha ordenado que dos de las manzanas que albergan unifamiliares deberán ejecutar un espacio de aparcamiento subterráneo mancomunado. Esta solución permite en las calles con viviendas unifamiliares en sus dos frentes contar por lo menos con un recorrido peatonal libre de vados en una de las aceras.

Finalmente se completa la estructura viaria con dos calles peatonales conectan con las reservas de espacios libres públicos.

En la banda de servidumbre respecto de la CL-527 se han estudiado dos posibles soluciones. La determinación de establecer una alineación mínima obligatoria que se recoge en los planos del Plan General permite más posibilidades para este borde del sector. Es aplicación de la legislación sectorial de carreteras es posible resolverlo con un viario con una banda de aparcamientos sin conexión con la CL-527, solución recomendada por el Servicio Territorial al que se le ha realizado consulta. No obstante, la ordenación final se ha decantado por la urbanización como recorrido peatonal con sección suficiente para poder albergar en un futuro un carril bici.

Como ya se ha indicado anteriormente el Camino de San Jerónimo es exterior al sector SUR24, no obstante, por indicación municipal, el proyecto de urbanización abordará el acondicionamiento de dicho vial de titularidad municipal ya que constituye la principal vía de acceso al ámbito del sector por su conexión con la CL-627. Esta circunstancia permite la configuración propuesta en el plan parcial para el vial que configura el límite este del sector. La propiedad asume esta carga de urbanización, que solo afectará a suelo de titularidad pública, en ningún caso se afecta a terrenos de titularidad privada incluidos en el sector colindante SUR20 "San Jerónimo". Esta intervención no solo será beneficiosa para el sector SUR24 sino que se verá beneficiado el suelo urbano colindante al norte del ámbito.

Red de Itinerarios Peatonales

Por la situación del sector en el borde sur del suelo urbano únicamente se va a producir conexión de las circulaciones peatonales interiores al ámbito a través de la calle San Roque y del Camino de San Jerónimo. En el resto de límites no hay itinerarios peatonales ni existentes ni previstos.

La ordenación planteada genera recorridos peatonales seguros al ubicarse en espacios segregados de los destinados a la circulación rodada. Se plantean viales de uso exclusivo peatonal para la conectividad de las vías rodadas con las reservas de espacios libres públicos ordenadas, tanto los de carácter de sistema local como los de sistemas generales. Así mismo la estructura viaria establecida permitirá la conexión futura de itinerarios peatonales con los desarrollos de los sectores adyacentes SUR20 y SUR 25.

Cumplimiento del CTE-DB SI

A continuación, se justifica el cumplimiento en la ordenación del Plan Parcial de las exigencias marcadas por el Código Técnico de la Edificación CTE-DB SI, seguridad en caso de incendio, en concreto las aplicables a la presente fase referidas a los viales de aproximación y entorno de los edificios de forma que se facilite la intervención de los bomberos en caso de incendio.

Aproximación a los edificios

Los viales de aproximación de vehículos de bomberos a los espacios de maniobra cumplen con las condiciones siguientes:

- Anchura libre mínima 3,5 m.
- Altura libre o gálibo 4,5 m.
- Capacidad portante del vial 20 KN/m².

Aprobado Inicialmente
Ayuntamiento de Zamora
11 JUNIO 2021
2.D. JUNIO 2021



En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar limitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre de circulación de 7,20 m. Justificado gráficamente en planos de ordenación.

Entorno de los edificios

Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor de 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

- Anchura libre mínima 5 m.
- Altura libre, la del edificio.
- Separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio
 - o 23 metros en edificios de hasta 15 m de altura de evacuación.
 - o 18 metros en edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación.
 - o 10 metros en edificios de más de 20 m de altura de evacuación.
- 30 metros de distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas.
- Pendiente máxima 10%.
- Resistencia al punzonamiento del suelo 100 KN sobre 20 cm².

El proyecto de edificación que se desarrolle en las parcelas derivadas del Plan Parcial deberá definir la ubicación más conveniente para el espacio de maniobra de los bomberos, bien en la vía pública o bien dentro de la parcela. Con el diseño de los viales proyectados es factible que el proyecto de cada una de las edificaciones cumpla con los requerimientos antes señalados.

A lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumplan con las condiciones del CTE-DB SI.

El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

3.6.3. Edificabilidad del sector

Conforme a las determinaciones de ordenación general establecidas en la correspondiente ficha del sector SUR24 por Revisión del PGOU de Zamora el índice de edificabilidad máxima es de 0,685989190 m²/m² (6.859,8919 m²/Ha). Este índice de edificabilidad máxima, que aplicado a la superficie del sector que se ha visto reducida en su ajuste al parcelario real existente supone la siguiente edificabilidad máxima total.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	Superficie total del sector SUR24	Superficie neta	Índice de edificabilidad máxima	Edificabilidad máxima total
	36.425,50 m ² s	31.599,50 m ² s	0,685989190	21.676,92 m ² e