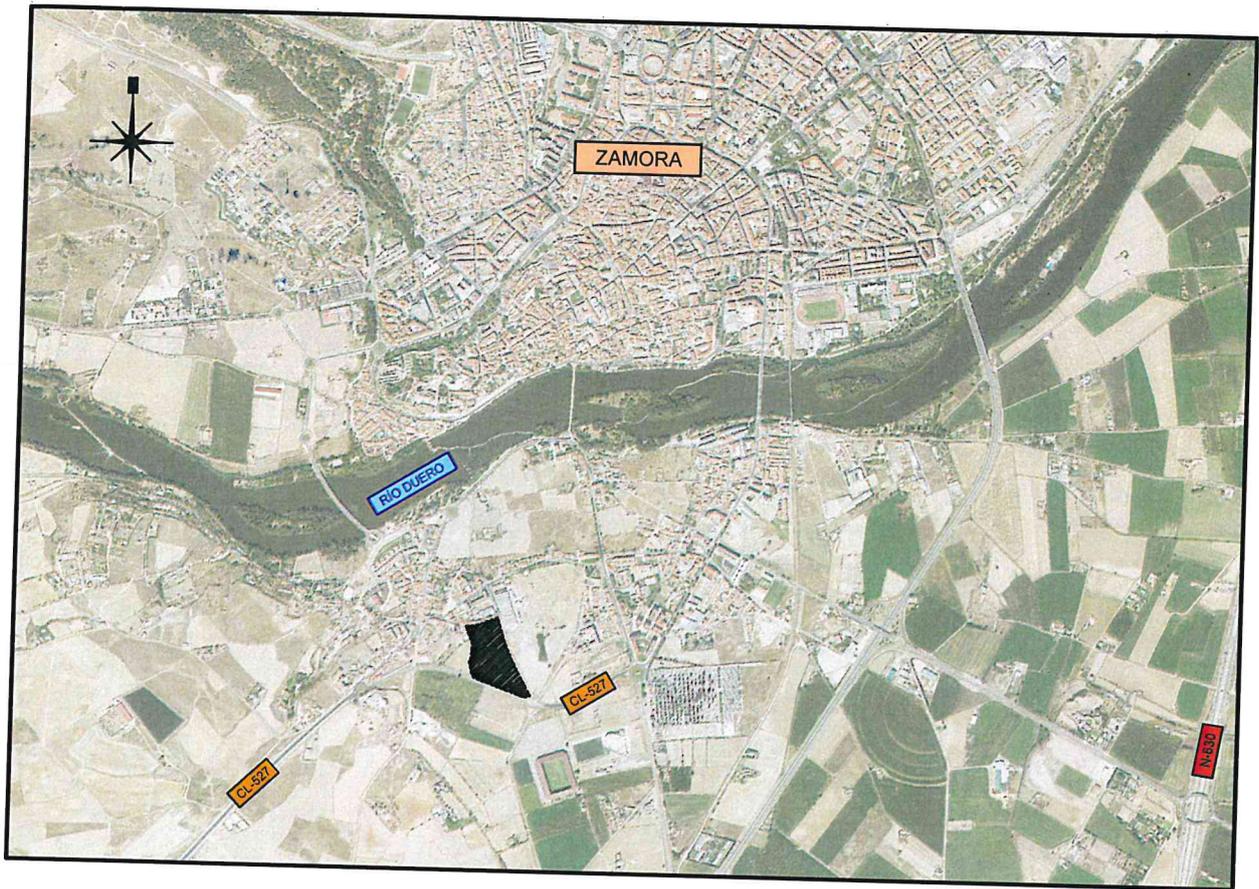


PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA

Firmado digitalmente por Francisco Ledesma García, Ingeniero de Caminos, Arquitecto, en sesión de... de 2022.
EL SECRETARIO
I.D.

CONSULTOR:



INGENIERO DE CAMINOS:

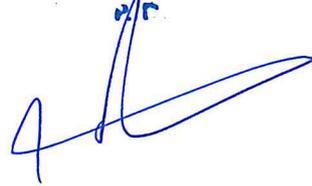
Francisco Ledesma García

AGOSTO 2022

FRANCISCO
LORENZO
LEDESMA (R:
B37058732)

Firmado digitalmente por
FRANCISCO LORENZO
LEDESMA (R: B37058732)
Fecha: 2022.08.19 10:03:10 +02'00'

Aprobado por el Comité de Promoción.
Ayuntamiento de J.G. en sesión
del 8 de Julio de 2022
El Secretario



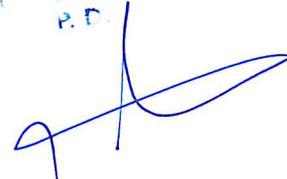
MEMORIA

ÍNDICE

1	CONSIDERACIONES PRELIMINARES.....	4
1.1	Contenido y estructuración del documento	4
1.2	Marco legal de aplicación	4
1.3	Antecedentes.....	5
1.4	Objetivos	6
MEMORIA INFORMATIVA		
2	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	8
2.1	Situación y límites.....	8
2.2	Configuración y topografía.....	9
2.3	Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	10
2.4	Características hidrogeológicas.....	12
2.5	Soporte viario	12
2.6	Infraestructuras existentes.....	13
2.6.1	Abastecimiento.....	13
2.6.2	Saneamiento	13
2.6.3	Suministro de energía eléctrica.....	14
2.6.4	Estructura de la propiedad.....	14
2.7	Afecciones.....	15
2.8	Planeamiento general.....	16
MEMORIA VINCULANTE		
3	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	19
3.1	Estructura general	19
3.2	Sistema viario	20
3.2.1	Red de itinerarios peatonales	22
3.2.2	Cumplimiento del CTE-DB SI	23
3.3	Edificabilidad del sector	24
3.4	Plazos.....	25
3.5	Sistemas generales	26
4	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	27
4.1	Calificación urbanística	27
4.1.1	Usos.....	27
4.1.2	Tabla resumen de los parámetros de ordenación detallada.....	30
4.1.3	Edificabilidad	32
4.1.4	Ordenanzas.....	33
4.2	Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.....	33

4.2.1	Estándares legales y ordenación propuesta para vías públicas	33
4.2.2	Ordenación propuesta vías públicas	33
4.2.3	Estándares legales servicios urbanos	34
4.3	Reservas para los sistemas locales de espacios libres públicos	36
4.3.1	Estándares legales	36
4.3.2	Ordenación propuesta	36
4.4	Reservas para los sistemas locales de equipamiento público	37
4.4.1	Estándares legales	37
4.4.2	Ordenación propuesta	37
4.5	Aprovechamiento medio	38
4.5.1	Coefficientes de ponderación entre los usos lucrativos	39
4.5.2	Superficies a efectos del cálculo del aprovechamiento medio máximo ..	39
4.6	Índices de variedad urbana	41
4.6.1	Índice de variedad de uso	41
4.6.2	Índice de variedad tipológica	42
4.6.3	Índice de integración social	42
4.7	Cesión de aprovechamiento lucrativo	42
4.8	Unidades de actuación	42
5	MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS	43
5.1	Generalidades	43
5.1.1	Red de saneamiento	43
5.1.2	Red de abastecimiento	44
5.1.3	Red de suministro eléctrico	44
5.1.4	Red de riego	45
5.1.5	Red de telefonía y telecomunicaciones	45
5.2	Valoración con carácter de aproximación del coste de la urbanización	46
6	IMÁGENES DEL ÁMBITO	64
ANEJO Nº 1.- Memoria de Viabilidad Económica		
ANEJO Nº 2.- Estudio de Movilidad		
ANEJO Nº 3.- Resumen Ejecutivo		

Aprobado Inicialmente en sesión
 Ayuntamiento de J. G. de L. en sesión
 el día 8 de 11 de 2022
 El SECRETARIO
 P. D.



MEMORIA INFORMATIVA

1 CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Por iniciativa de LANDCOMPANY 2020, S.L. se promueve el presente Plan Parcial del sector SUR24 "Camino Blanca" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (a partir de aquí R-PGOU-Za) aprobado por ORDEN FYM/895/2011, de 5 de julio, y publicado en BOCyL nº 141/2011 de 21 de julio.

Datos del promotor: LANDCOMPANY 2020, S.L., con CIF B-88294731 con domicilio, a efectos de notificación, en c/ Quintanavides nº13 Edificio 1, planta 2, 28050 Madrid.

Para la redacción del presente documento se ha utilizado, como base, el documento técnico del Plan Parcial redactado en abril de 2021 por el estudio de arquitectura "Contextos de Arquitectura y Urbanismo SLU" que designó, como redactor, al doctor arquitecto Óscar Miguel Ares Álvarez, colegiado nº2347 por el COACYLE; en su momento la promotora liquidó el contrato con el estudio mencionado, encargando la redacción de las correcciones exigidas en el Decreto de fecha 4 de abril de 2022 del Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaratán, a la empresa Castellana de Ingeniería, Castinsa, S.L. siendo el redactor del mismo el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Francisco Ledesma García. Lógicamente, para realizar las correcciones, se hace indispensable utilizar el documento técnico informado inicialmente.

1.1. CONTENIDO Y ESTRUCTURACIÓN DEL DOCUMENTO

El documento de ordenación detallada del sector SUR24 "Camino Blanca" se compone de:

1. Documento de Memoria, Informativa y Vinculante.
2. Documento de Ordenanzas.
3. Documento de planos: de información y de ordenación.
4. Anexos.

Aprobado inicialmente como
documento de información en sesión
de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO
P.D.

1.2. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

La redacción del presente plan parcial se elabora al amparo de la legislación urbanística y autonómica vigente y ambiental estatal vigente a fecha de febrero 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

1.3. ANTECEDENTES

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 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 presente 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.

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



1.4. OBJETIVOS

El Plan Parcial que se formula tiene como principal objetivo el establecer la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el instrumento 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.

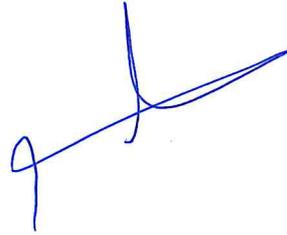
Definir el trazado y características básicas de la red interior de comunicaciones y su enlace con la red general, señalando alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

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.

Aprobado inicialmente por el Promotor.
Ayuntamiento de Castellón en sesión
de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO

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.

Aprobación inicial
Ayuntamiento de J. C.
de 8 de Julio de 2022
EL SECRETARIO



2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 SITUACIÓN Y LÍMITES

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.



Imagen obtenida de la web de Instituto Geográfico Nacional (<http://www.ign.es/>)

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".

Cuenta con una superficie según ficha de ordenación de la R-PGOU-Za de 38.500,00 m². Según mediciones realizadas ex profeso para el presente documento 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 R-PGOU-Za (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 CL-527 cuyo trazado está contemplado como suelo urbano.

2.2 CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

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.

Cuenta con una topografía 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.

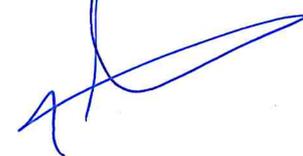
Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento de Zamora
de 8 de Mayo de 2011
EL SECRETARIO
P. D.




Imagen del Mapa LIDAR obtenida de la web de Instituto Geográfico Nacional
(<http://www.ign.es/>)

2.3 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El ámbito del sector Toda la zona contemplada y recogida en el Sector, ha de ser considerada como agrícola, ya que ha mantenido ese concepto hasta hace unos años. Puede reconocerse la existencia de explotaciones, aunque hayan cesado su uso.

Las características generales de las parcelas, son las propias de una zona eminentemente agrícola, con producciones de cultivos de regadío por la posibilidad de disponer de agua gracias a su proximidad con el río Duero. En el Sector todavía pueden encontrarse las trazas de antiguas acequias.

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de... como.
Ayuntamiento de... en sesión
de... 8... de... 11... de 2022
EL SECRETARIO
H. O.

El suelo presenta en sus márgenes, linderos o caminos, una precaria vegetación que separan o unen diferentes parcelas agrícolas y que no aporta significado alguno.

En el mismo sentido ha de interpretarse la vegetación existente en el borde de la carretera CL-527 y del Camino San Jerónimo, la cual puede considerarse precaria, con una falta total de cuidados, quedando reducido a mera gravilla resultado de la obra de asfaltado de la carretera o del propio camino, algún árbol o arbusto salvaje -según épocas-.

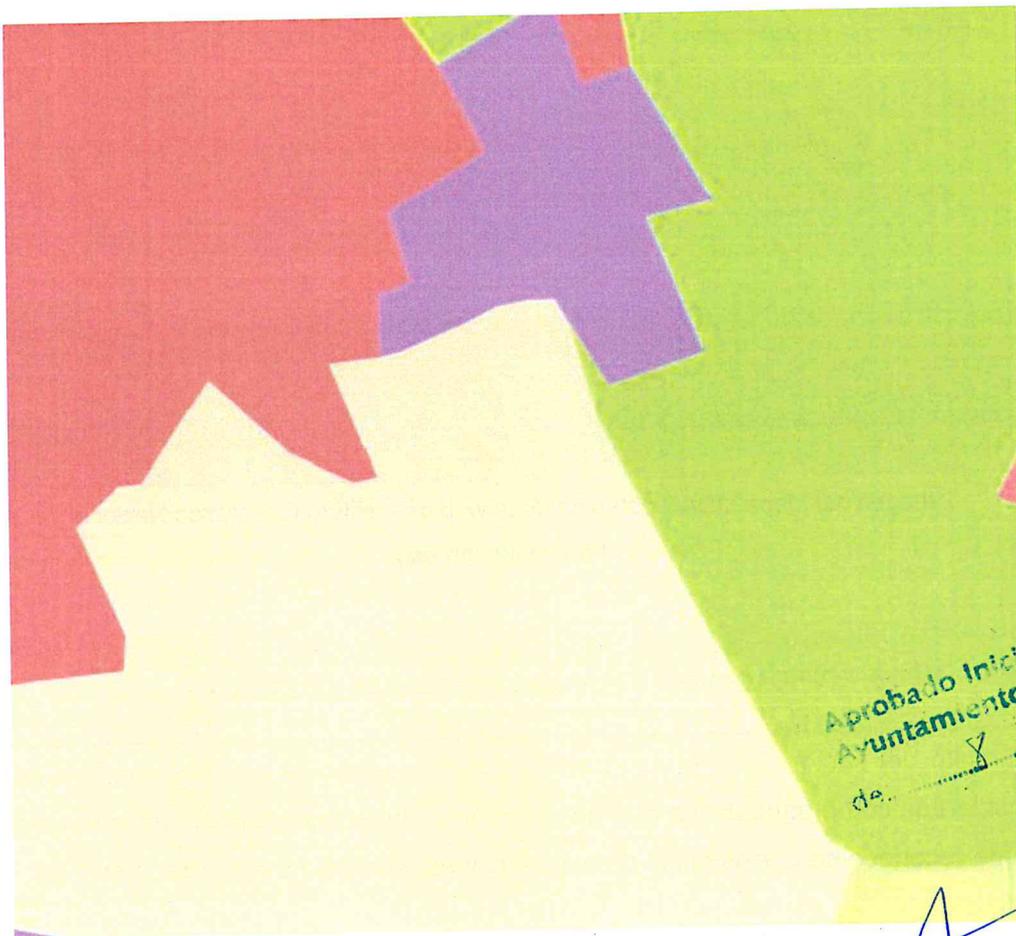


Imagen del Mapa de ocupación del suelo (SIOSE) obtenida de la web de Instituto Geográfico Nacional (<http://www.ign.es/>)

No existen preexistencia ni de edificaciones, ni de usos en activo, ni de elementos vegetales de interés que deban ser conservados, ni tenerse en cuenta de cara a la ordenación detallada del ámbito.

2.4 CARACTERÍSTICAS HIDROGEOLÓGICAS

No hay presencia de cursos de agua dentro del ámbito del sector que condicionen la ordenación. Tampoco se ve afectado por líneas de inundabilidad respecto del cauce del Duero. En las siguientes imágenes se ve como queda fuera de las líneas de inundabilidad correspondientes a los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años (de izquierda a derecha)

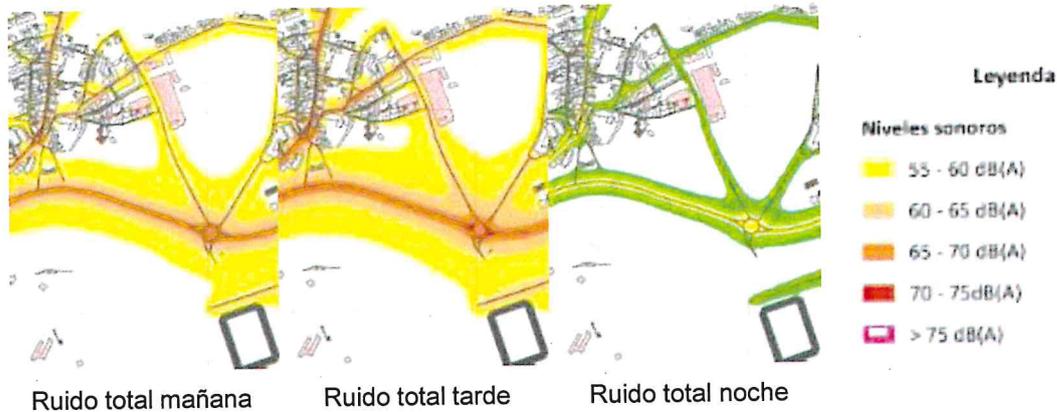


Imágenes obtenidas de la web de la Confederación Hidrográfica del Duero

2.5 SOPORTE VIARIO

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 CL-527, rematando en ella en una rotonda. En las determinaciones vinculantes de ordenación fijadas por la R-PGOU-Za está la prohibición de conectar directamente el viario interior del sector con la 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.

2.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.6.1 ABASTECIMIENTO

La red de abastecimiento municipal llega hasta el borde norte del sector a través de los ramales que discurren por la calle de San Roque, debiendo proponerse como solución técnica inicial más idónea, la conexión a los mismos prolongando la red mallada existente.

2.6.2 SANEAMIENTO

Al igual que para la infraestructura de abastecimiento de agua, el sector debe conectar con los colectores que discurren por el viario norte del sector, calle San Roque.

2.6.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

En las proximidades del Sector discurren sendas líneas de AT y MT que garantizan, previa acometida y transformación, el suministro de energía eléctrica a la totalidad del mismo, siendo preciso prever los necesarios centros de transformación, estando previsto el enterramiento de las líneas de Alta y Media T.

2.6.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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 6 parcelas catastrales de titularidad privada.



Aprobado en la Junta de Gobierno del Excmo.
Ayuntamiento de... J.G.C. en sesión
de... 8... de 2.022.
EL SECRETARIO
P.D.



Imagen obtenida de la web oficial de catastro

Conforme al artículo 173.1 del RUCyL se incorpora en el expediente administrativo listado de propietarios, este listado no se recoge en el documento de Plan Parcial en aplicación de la legislación en materia de protección de datos.

Superficie de las parcelas catastrales en base a los datos de la web oficial de catastro

P.P. SECTOR 24 "CAMINO BLANCA" Zamora	
REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
0471901TL7907S0001AI	7.088
0471902TL7907S0001BI	4.755
0470701TL7907S0001ZI	7.927
0470702TL7907S0001UI	2.660
0470703TL7907S0001HI	7.470
0470704TL7907S0001WI	4.353

2.7 AFECCIONES

Por su situación y características el suelo incluido en la delimitación del sector se encuentra sujeto a un número reducido de afecciones. La ordenación detallada del ámbito va a estar condicionada por las determinaciones de la normativa sectorial de aplicación respecto a redes de infraestructura viaria, tendidos eléctricos, patrimonio cultural e histórico, que con presencia dentro o inmediatamente cercana al sector tiene incidencia directa en los terrenos.

A continuación abordamos las principales afecciones que van a condicionar las determinaciones de ordenación detallada del sector SUR24 "Camino Blanca".

Afección	Elemento	Legislación sectorial
Línea límite de edificación respecto del trazado de carreteras de titularidad autonómica	CL-527	Ley y Reglamento de Carreteras de Castilla y León
Zona de condicionantes acústicos para el urbanismo		Mapas estratégicos de ruido (diciembre 2018)

Carretera de la Red Básica Autonómica, configura el borde sur del sector. La línea límite de edificación se sitúa en la cartografía del PGOU en 25 m medidos desde el borde exterior de la calzada. Y el PGOU establece en 15 m la posición de la línea de alineación respecto del eje de la calzada.

Afección	Elemento	Legislación sectorial
Policía de aguas respecto de cauces	No hay cauces que discurran por el sector	Ley de aguas
Protección del trazado de vías pecuarias	No hay vías pecuarias que discurran por el sector	Proyecto de clasificación de vías pecuarias Ley de vías pecuarias
Línea límite de edificación respecto a masas forestales	No hay masas arboladas existentes	Ley de montes CTE-SI
Protección de yacimientos arqueológicos	Vía de la Plata	Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León.

El trazado de la Vía de la Plata, incluida en el catálogo de yacimientos arqueológicos del Plan General (Ficha 30) es coincidente con el Camino de San Jerónimo que discurre por el sector limítrofe, no obstante el ámbito de protección respecto de la vía afecta a la totalidad del sector SUR24.

2.8 PLANEAMIENTO GENERAL

Las determinaciones de ordenación general y otras condiciones de ordenación general vinculantes establecidas la R-PGOU-Za 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 el 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.

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 m ²

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

C. Superficie Neta	
TOTAL	33.674 m ²

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

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 ² /m ²		23.100 m ²	
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 vialio estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Vialio 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%*

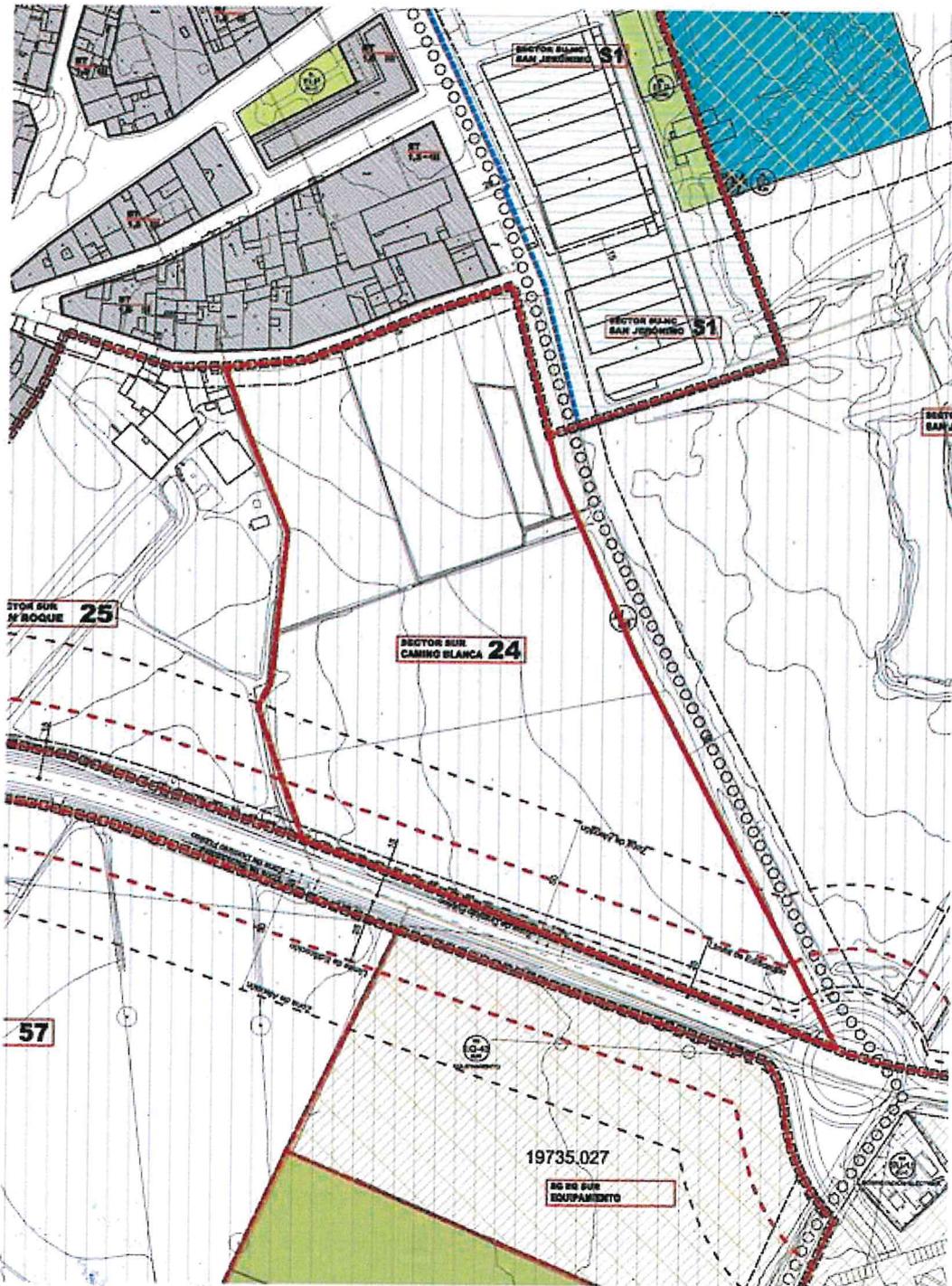
F. Otras determinaciones de Ordenación General
Alineación en el camino de San Jerónimo al menos a 9 m del eje y en la carretera de Bermillo (enlace sur) como mínimo a 15 m del eje actual. En cualquier caso no se admitirá acceso directo desde el vial sur. Al menos el 30% de la edificabilidad se consumirá 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-
--

de ... Ayuntamiento de Zamora
de ... de 2.0
SECRETARIO P. D.
J. G. ...

SUELO URBANIZABLE SUR SECTOR SUR 24
 ESCALA 1:2.000



SECTOR SUR CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

SUR
 SG ELP
 SG ED
 SG SU
 SG VP
 SG SU SUR EQUIPAMIENTO
 ESPACIO LIBRE/VELOCIDAD
 SG SU SUR EQUIPAMIENTO
 VARIAS PERMISOS
 VARIAS PERMISOS

-00000- LÍMITE SUELO URBANO

Aprobación Inicial del Excmo. Ayuntamiento J.6.16. en sesión de... de... 11 de 2.022.
 EL SECRETARIO P.D.