

# MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U DE ZAMORA

- 1 MEMORIA INFORMATIVA**
- 2 MEMORIA VINCULANTE**
- 3 EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL**
- 4 DOCUMENTOS MODIFICADOS**
- 5 PLANOS**
- 6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

## MEMORIA INFORMATIVA

1. **Agentes intervinientes**
2. **Antecedentes**
3. **Objeto de la modificación**

## 1

## Agentes intervinientes.

### 1.1 Titular, técnico redactor y descripción de la actividad

<b>Titular:</b>	Nombre: JUNTA AGROPECUARIA LOCAL DE ZAMORA Dirección: C/ SANCHO IV ENTREPLANTA 2 Localidad: ZAMORA CP: 49006 CIF: G49195175
<b>Arquitecto:</b>	Nombre: PILAR CAMBA ALONSO Colegiado: Nº 3.575 en el COAL, Delegación de Zamora. Dirección: C/ TRONCOSO Nº 4 Localidad: ZAMORA NIF: 11.960.954.B

## 2

## Antecedentes.

El municipio de Zamora cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, cuya última revisión fue aprobada en junio de 2011. En ella se delimitaron unos sectores como suelo urbanizable, cuya extensión con el tiempo ha superado con mucho las expectativas de crecimiento del núcleo, dando lugar a grandes superficies de suelo inmovilizado, sin previsión de desarrollo.

Una gran parte del suelo incluido en los nuevos sectores está destinado a fines agrícolas, y se prevé que en un futuro no cambie esta situación, por lo la Junta Agropecuaria, en representación de estos propietarios, promueve la reversión de algunos sectores urbanizables a su situación de rústico original.

## 3

## Objeto de la modificación

Se pretende la reversión a la calificación original de suelo rústico de los siguientes sectores de suelo urbanizable, según la revisión del Plan General de Ordenación Urbana:

- SUR 38
- SUR 42
- SUR 43
- SUR 45
- SUR 47
- SUR 48
- SUR 49B
- SUR 52
- SUR 53
- SUR 54
- SUR 56

Se considera que la modificación no altera las determinaciones generales del estado actual del planeamiento ya que se dan las siguientes circunstancias:

- No se modifica ningún punto de los especificados en el "TITULO II: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL" del la MEMORIA VINCULANTE de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana
- Los sistemas generales afectados ya estaban comprometidos por la eliminación de ocho sectores urbanizables por fallo judicial (sentencia 636/2016). De estos sectores dependían en gran parte el desarrollo de dichos sistemas, por lo que en la situación actual ya no son viables, y se considera que la modificación no altera su situación actual, únicamente recoge las determinaciones del plan tal y como se encuentran realmente, actuación que debería estar realizada de oficio. El resto de sistemas generales se mantienen, realizando una redistribución de las adscripciones a sectores.
- El modelo de ciudad existente no se modifica, ya que las previsiones contenidas en el plan no tienen perspectiva de alcanzarse, por lo que únicamente se materializa la realidad del municipio.
- No se modifican sustancialmente las ratios de servicios por habitante, en todo caso las pequeñas variaciones son favorables, con ligeros aumentos tanto de espacios libres como de equipamientos.

- El cambio de calificación afecta sólo a suelo con uso real actual rústico, de forma que la modificación del plan mantiene el uso y no afecta al resto del suelo urbano. Los sectores afectados no plantean previsión de ser desarrollados, y se mantienen sectores suficientes para permitir ampliamente el crecimiento previsible y posible de la ciudad. Las calificaciones generales del suelo se mantienen, únicamente disminuye la cantidad de suelo calificado como urbanizable, aunque se sigue manteniendo superficie suficiente para garantizar el crecimiento de los núcleos urbanos del municipio.

La modificación no implica un aumento en el aprovechamiento urbanístico del suelo, ni de edificabilidad, suponiendo, al contrario, una disminución de estos valores, que desde el planeamiento se había previsto en exceso.

## **MEMORIA VINCULANTE**

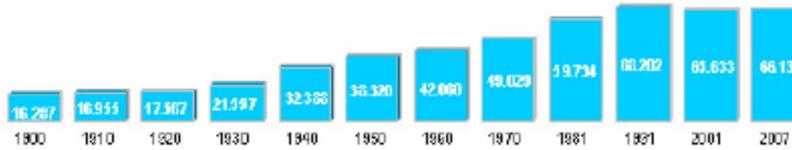
- 1. Conveniencia de la modificación**
- 2. Identificación y justificación pormenorizada de las modificaciones**
- 3. Análisis de la influencia de la modificación sobre la ordenación del territorio.**

### 1.1 Descripción de la situación actual

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora de aprobación definitiva de junio de 2011 proporciona unos datos de superficie de Suelo Urbano de 11.28.3516,34 m<sup>2</sup> y de Suelo Urbanizable un total de 8.444.863,55. Del mismo modo estima en 37.071 el número de viviendas de SU, y en SUR establece un máximo de 33.836 nuevas viviendas y un mínimo de 19.436.

Con estos valores llegamos a la conclusión de que el planeamiento prevé un incremento de suelo urbano del 75%, y una media de 26.636 nuevas, lo que supone también un crecimiento de un 75%. Este porcentaje se eleva al 91% si tomamos el número máximo de viviendas permitido, valor no desestimable, puesto que se tiende a ello para obtener el máximo aprovechamiento a la inversión de la urbanización.

En la memoria informativa del propio plan se proporciona información demográfica del municipio, mostrando su evolución en el siguiente gráfico:



En el gráfico se observa que la máxima expansión demográfica se obtuvo en la década de los años noventa, y a partir de entonces la población ha ido en claro descenso.

Por otra parte, el INE ofrece los datos de la población del municipio, con los siguientes valores y gráfica:

**Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero**  
Resumen por capitales de provincia

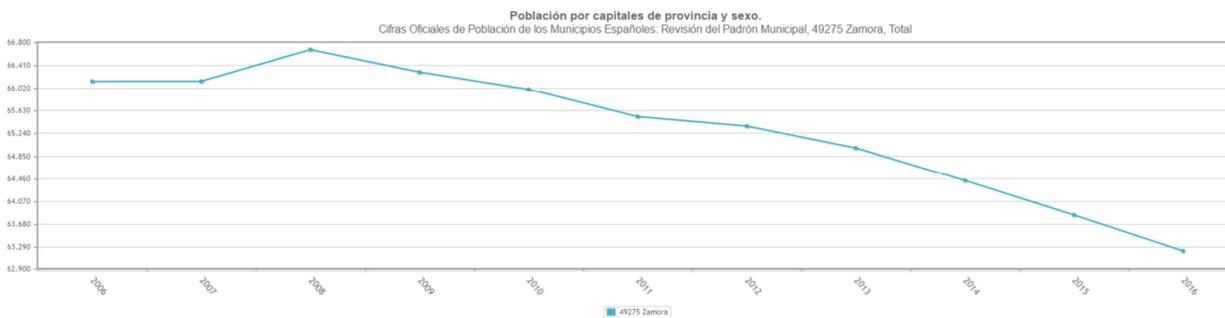
**Población por capitales de provincia y sexo.**  
Unidades: Personas

	Total				
	2016	2015	2014	2013	2012
49275 Zamora	63.217	63.831	64.423	64.986	65.362

**Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero**  
Resumen por capitales de provincia

**Población por capitales de provincia y sexo.**  
Unidades: Personas

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
	65.525	65.998	66.293	66.672	66.138	66.135



Según los datos recogidos, en el último decenio la población no sólo no ha crecido, sino que se ha reducido en 2.918 personas, siendo la pérdida más acusada en los últimos años, por lo que no es de esperar grandes crecimientos demográficos en un futuro más o menos cercano.

En vista de todos estos datos, la previsión de crecimiento del PGOU es demasiado optimista ya en el 2011, y las necesidades de suelo reales no corresponden con la superficie urbanizable calificada en él.

En cuanto a la construcción de vivienda, según datos del INE, en 2011 el municipio contaba con 39.062 viviendas, repartidas entre principales, secundarias y vacías. Según estos mismos datos, el crecimiento de viviendas en el último decenio fue de un total de 7.837 viviendas no vacías (principales y secundarias), suponiendo un 20% de la vivienda existente. Sin embargo, en el PGOU se establece una previsión media de crecimiento del 75%, valor altamente improbable de alcanzar, máxime teniendo en cuenta que a partir de 2006 el cómputo poblacional resulta negativo.

Además, teniendo en cuenta los datos demográficos, no se entiende que en las previsiones de construcción de viviendas, el porcentaje del total de viviendas situadas en el suelo urbano en el momento de redacción del plan, calculado en un 52% en el caso de máxima construcción, roce el mínimo establecido como el 50% en el punto 2 del art. 81 del RUCYL sobre objetivos de la ordenación, lo que implica que casi la mitad de la vivienda considerada por el planeamiento se sitúa en suelo urbanizable, es decir, el planeamiento prevé casi la construcción de tantas viviendas como las existentes en suelo urbano (33.836 frente a 37.071), caso altamente improbable.

## 1.2 Conveniencia e interés de la modificación

En este contexto es preciso analizar los perjuicios que esta situación causa a los propietarios del suelo en varias líneas.

Por un lado, el uso real del suelo actual y previsible de forma objetiva es agropecuario de suelo rústico, y su valor real de mercado se ciñe a dicha circunstancia. Sin embargo su calificación aporta un valor urbanístico al suelo como urbanizable, que no coincide con el real, dificultando la gestión del suelo. En este sentido el ajustar los mencionados valores de modo que sean coincidentes en la medida de lo posible se considera un bien común, puesto que facilita tanto el uso y mantenimiento del suelo por parte del propietario como su transmisión.

Además, como suelo urbanizable, cualquier actividad o uso como rústico que no conduzca a su desarrollo a suelo urbano está limitada a un carácter provisional, dificultando la autorización de instalaciones agropecuarias de carácter permanente. Constituye un interés general el facilitar la explotación actual y prevista de una parte importante del suelo, basada en el sector primario, que forma una parte importante del movimiento económico del municipio, cuyo desarrollo industrial se encuentra paralizado.

## 2 Identificación y justificación pormenorizada de las modificaciones

Las determinaciones a modificar consisten únicamente en el cambio de calificación de suelo urbanizable a suelo rústico común de las parcelas incluidas en los sectores descritos a continuación.

En los sectores de suelo urbanizable considerados en el Plan General de Ordenación Urbana de 2001 no se encontraban incluidos ninguno de los que se describen a continuación

### 2.1 Identificación de los sectores a revertir y justificación pormenorizada

#### 2.1.1 SUR 38

#### 30. SUR 38

A. Datos básicos del Sector				
NOMBRE				<b>CARRETERA DE CUBILLOS</b>
UBICACION EN PLANO				<b>0.3 03/09</b>
CLASE DE SUELO				<b>URBANIZABLE</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				<b>89.830 m<sup>2</sup></b>
B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-22 3.982				<b>3.982 m<sup>2</sup>*</b>
C. Superficie Neta				
TOTAL				<b>89.830 m<sup>2</sup></b>
D. Sistemas Generales Externos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				<b>· m<sup>2</sup></b>
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.	
INDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL		
<b>0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		<b>40.423,50 m<sup>2</sup></b> (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	<b>359/269</b>	
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.		
INDICE DE VARIEDAD DE USO	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL		
<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>		
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 acompañada 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-				



Debido a su situación, existen otros sectores más internos al núcleo urbano que presentan mayores posibilidades de desarrollo, como los sectores sur 4, 5 y 6. Además existen entre el área y el núcleo otros sectores de suelo urbano no consolidado cuyo desarrollo debe ser prioritario, destinándose tanto a usos productivos (como los su-nc N6, N7 y N8) como a residenciales (su-nc N8, N9 N10, N11, N12, N13 Y N14). Su supresión favorece un crecimiento urbano continuo

Se ha comprobado el uso actual del suelo, siendo agrícola 7,8162 ha, de las cuales un total de 8,98 ha, aproximadamente 5,1 ha se encuentran en explotación (57%), mientras que 2,71 ha se encuentran sin explotar, aunque parte de esa superficie podría cobrar interés al adecuar el valor del suelo a los beneficios obtenibles.

El sector no presenta cargas de sistemas generales externos, únicamente está condicionado por la existencia de un área de suelo de espacios libres públicos, con una superficie de 3.982 m<sup>2</sup>, cuyo nivel de afectación puede considerarse local, y por tanto, al desaparecer la cualidad edificatoria del ámbito, su permanencia resulta innecesaria, pudiendo suprimirse sin efectos determinantes en el resto del municipio. Se comprobará

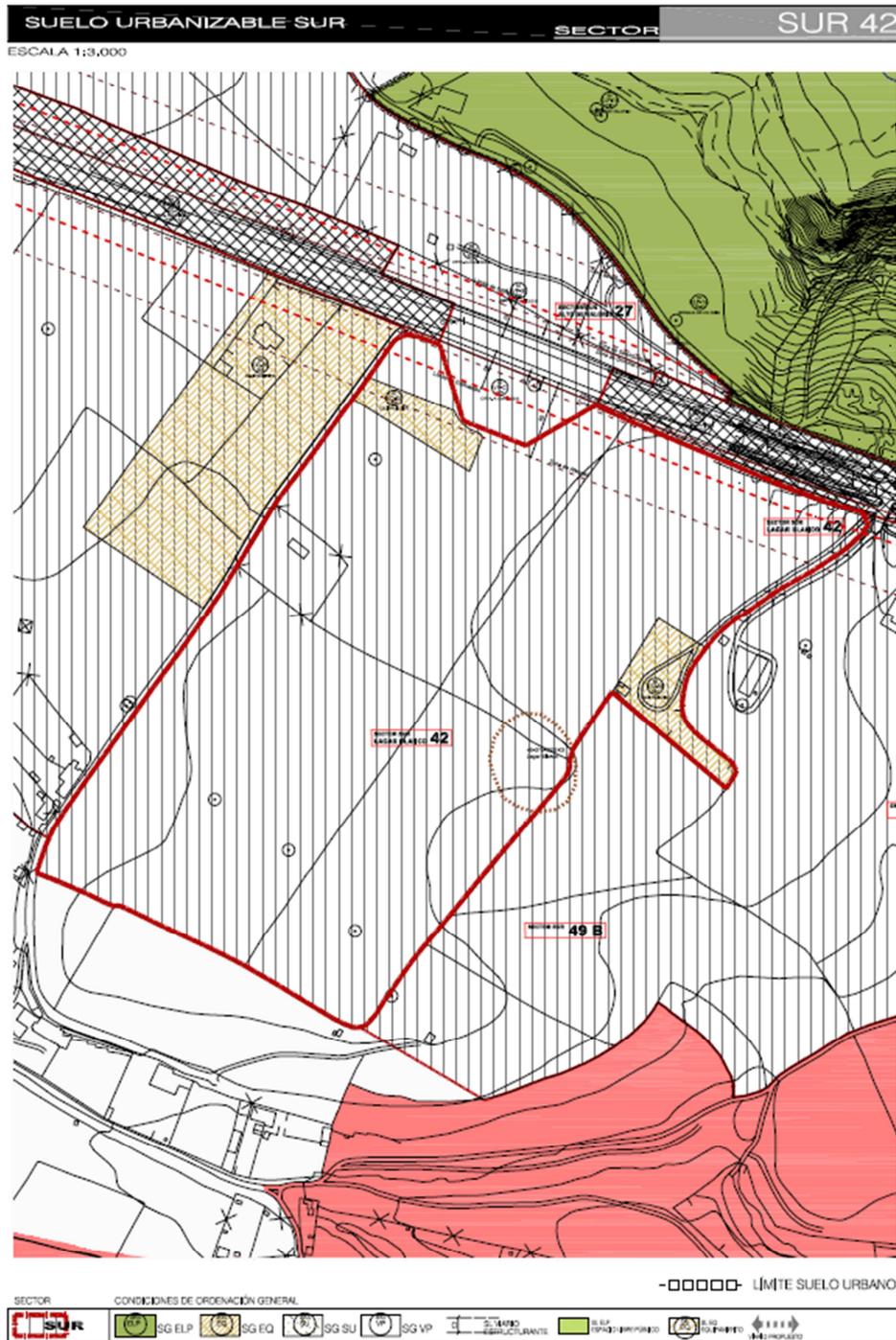
de forma global el mantenimiento de la superficie relativa de sistemas generales con respecto al suelo urbano y urbanizable restante.

Se encuentra afectado por un vial estructurante, cuyo tráfico se reconduciría hacia el sur, manteniendo únicamente la glorieta de enlace en el extremo del sector como suelo de protección de infraestructuras, de forma que sea factible su adquisición en caso de desarrollarse dicho vial.

## 2.1.2 SUR 42

### 34. SUR 42

<b>A. Datos básicos del Sector</b>				
NOMBRE				<b>LAGAR BLANCO</b>
UBICACION EN PLANO				<b>0.3 17/18</b>
CLASE DE SUELO				<b>URBANIZABLE</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				<b>111.430 m<sup>2</sup></b>
<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ 67 1.877 m <sup>2</sup>			
	EQ 68 3.007 m <sup>2</sup>			
				<b>4.884 m<sup>2</sup></b>
<b>C. Superficie Neta</b>				
TOTAL				<b>108.522,76 m<sup>2</sup></b>
<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				<b>- m<sup>2</sup></b>
<b>E. Parámetros de Ordenación General</b>				
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		
<b>0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		<b>48.835,24 m<sup>2</sup></b>		
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL.				
DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS		40/30 viv/ha	<b>434/326</b>	
<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>				
Cesiones mínimas s/RUCyL. Vialio 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		
<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>		
<b>F. Otras determinaciones de Ordenación General</b>				
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				
<b>G. Gestión</b>				
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.				
<b>H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-</b>				



Este sector está situado junto a la vía de comunicación noroeste, dejando entre él y el núcleo urbano o de forma interna a éste, otros sectores con mayores posibilidades de desarrollo, como los sectores sur 49A, sur 10 San Isidro, sur 36 La Cometa. Además existen otros sectores de suelo urbano no consolidado cuyo desarrollo resulta prioritario, como los su-nc O1, O2, O3, O4 y O6. Lo forman media docena de parcelas, la mayoría sustentando una explotación agrícola.

De las 11,1430 Ha del sector, según la información agraria de la que se dispone, unas 10,2219 Ha (92%) se encuentran en explotación agrícola.

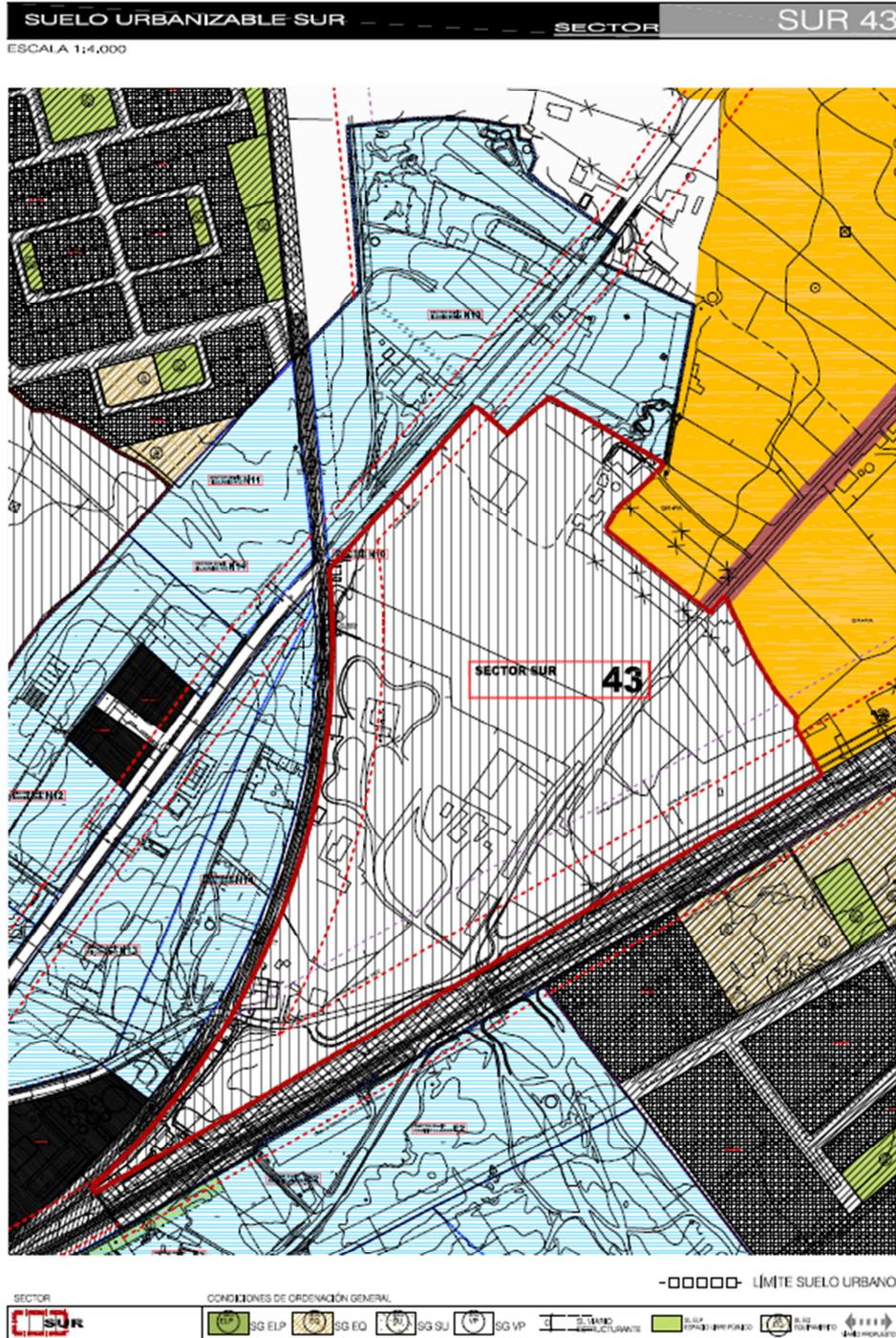
No sustenta sistemas generales de tipo externo, conteniendo únicamente dos áreas de equipamientos, EQ 67 y EQ 68, de tipo interno y afección local, sin destino especificado, por lo que su supresión no implica una pérdida de un uso particular, y por tanto se entiende que pueden suprimirse sin efectos determinantes en el resto del municipio. Se comprobará de forma global el mantenimiento de la superficie relativa de sistemas generales con respecto al suelo urbano y urbanizable restante.

El desarrollo de este sector condiciona el del colindante 48; no obstante este último también es objeto de reversión, por lo que este condicionante no supondría un obstáculo siempre y cuando se modifiquen ambos de forma simultánea.

### 2.1.3 SUR 43

#### 35. SUR 43

<b>A. Datos básicos del Sector</b>				
UBICACION EN PLANO				<b>0.3 04/09/10</b>
CLASE DE SUELO				<b>URBANIZABLE</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				<b>152.699 m<sup>2</sup></b>
<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				<b>m<sup>2</sup></b>
<b>C. Superficie Neta</b>				
TOTAL				<b>152.699 m<sup>2</sup></b>
<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ-53 31.500m <sup>2</sup>			<b>31.500m<sup>2</sup></b>
<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	<b>UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL</b> (sólo para uso residencial colectivo)	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL		
<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		<b>76.349,50 m<sup>2</sup></b>		
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL				
DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS		50/30 viv/ha	<b>763/458</b>	
<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>				
Cesiones mínimas s/RUCyL. Vialio 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 TIPOLÓGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL		
<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>		
<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. 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 acompañada 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>				



El sector se ubica en una zona algo incomunicada, y a pesar de que su desarrollo le dotaría de accesos, existen sectores más accesibles con mayor probabilidad de desarrollo, como el caso de los sectores 4,5 y 6, y gran cantidad de suelo urbano no consolidado cuya actualización debería ser prioritaria con respecto al suelo urbanizable. En concreto los su-nc N6, N7 y N8 de uso productivo y lossu-nc N8, N9 N10, N11, N12, N13 Y N14, de uso residencial.

El suelo de producción agrícola actualmente son 2,6962 Ha, es decir, un 18% del total, además de 5,9852 Ha de pastizales (39%), en parte aprovechables.

Dispone de una reserva de suelo para equipamiento situado a gran distancia del núcleo, identificado como EQ-53, con una superficie de 31.500 m<sup>2</sup>, como sistema general externo, destinado a tanatorio. Esta reserva de suelo se encuentra junto al cementerio. Teniendo en cuenta que esos 31.500 m<sup>2</sup> de equipamiento darían servicio a un municipio con el suelo urbanizable previsto en el P.G.O.U., y teniendo en cuenta la reducción de suelo urbanizable gracias a la modificación, la superficie reservada se estima excesiva, pudiendo reducirse su superficie, dando lugar a parcelas en las que se ubican estos mismos servicios en capitales de provincia

semejantes, como Palencia o Salamanca. Por lo tanto, el EQ-53 pasará a ser de 18.649 m<sup>2</sup>, y se asignará al sector SUR 51 en sustitución del EQ 43 de 19.500 m<sup>2</sup>. Esto es posible ya que este equipamiento forma parte de un entorno urbanizable que fue eliminado por fallo judicial, desapareciendo todos los sectores circundantes y sin posibilidad de desarrollarse el parque Vía de la Plata al que aparece vinculado. De este modo el sector 51 mantiene una proporción semejante de cargas por m<sup>2</sup> de superficie bruta. También se modifica su situación, pasando al otro lado del vial, junto a los equipamientos 42A y 42B, ya que el suelo en el que se enclava forma parte física, el sector 61, está revertido a suelo rústico por fallo judicial, y presenta sus mismas características. Además, puesto que se reduce el suelo urbanizable del municipio, y por lo tanto el número de viviendas construibles, se entiende que también se reducen las necesidades de superficie para la ampliación deportiva a la que se destinan los equipamientos mencionados.

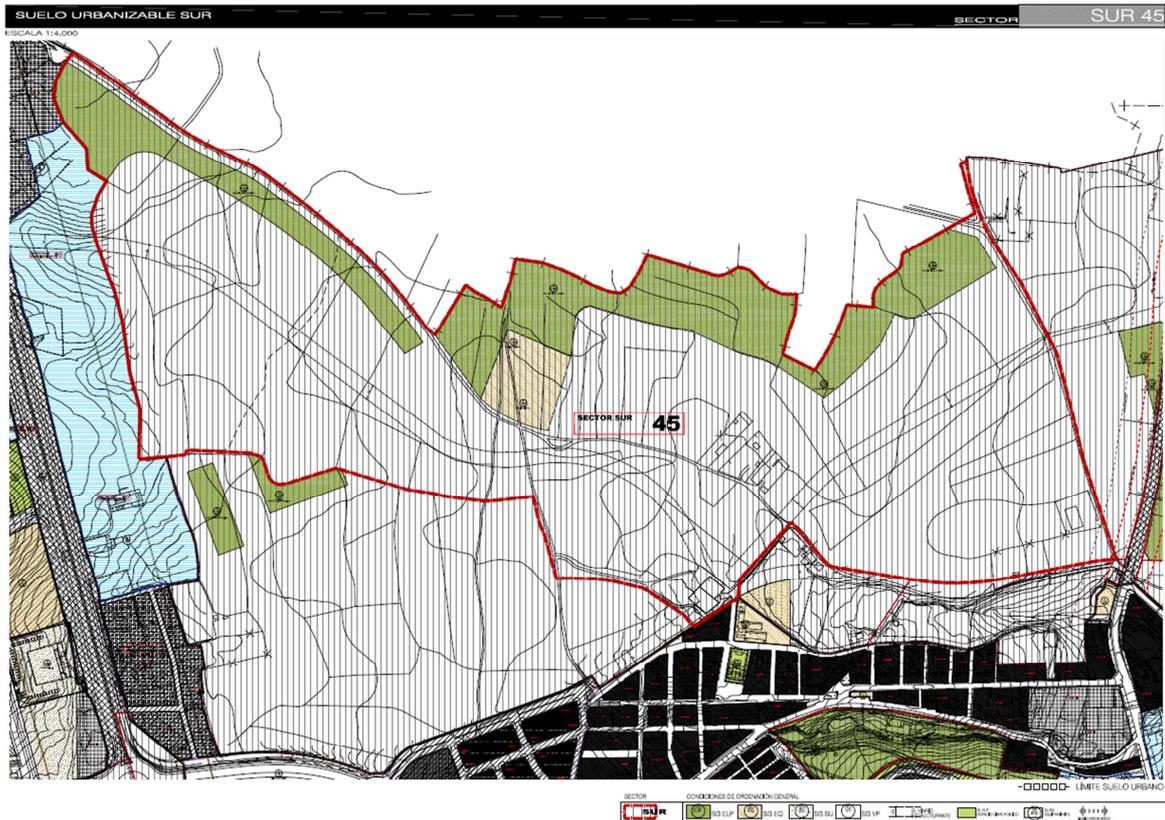
El sector se encuentra afectado además por un vial estructurante. La longitud de la zona de cruce es pequeña, puesto que se encuentra en el extremo oeste del sector, zona en la que su anchura disminuye, por lo que se propone calificar el suelo a ocupar como rústico con protección de infraestructuras.

Se realizará una revisión de los sistemas generales del municipio de carácter global, comprobando que se mantienen los porcentajes de servicios previstos por el Plan General, y se incluirá en apartado correspondiente la ficha modificada del sector cuya calificación se mantiene.

2.1.3.1. SUR 45

37. SUR 45

<b>A. Datos básicos del Sector</b>				
UBICACION EN PLANO				<b>0.3 02/03/08/09</b>
CLASE DE SUELO				<b>URBANIZABLE</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				<b>516.610 m<sup>2</sup></b>
<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
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>				<b>97.500 m<sup>2</sup></b>
<b>C. Superficie Neta</b>				
TOTAL				<b>419.110 m<sup>2</sup></b>
<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				<b>• m<sup>2</sup></b>
<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	<b>UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL</b> (sólo para uso residencial colectivo)	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL		
<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		<b>209.555 m<sup>2</sup></b>		
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL.				
DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS		50/30 viv/ha	<b>2.096/1.257</b>	
<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>				
Cesiones mínimas s/RUCyL.				
Vialio 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 TIPOLÓGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL		
<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>		
<b>F. Otras determinaciones de Ordenación General</b>				
En los viales estructurantes se incluirá un camil – 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.				
<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>				



El sector se encuentra alejado del núcleo consolidado, y además está separado de la vía de comunicación principal norte (corredor de Roales) mediante una franja de suelo urbano no consolidado de carácter productivo (su-nc N17). En el entorno, y más próximos al núcleo urbano existen otros sectores con más posibilidad de desarrollo, como los sur 1 y 8 hacia el suroeste y los sur 4, 5 y 6 hacia el sureste.

Tiene carácter preminentemente agrícola, estando en producción en la actualidad el 70% del total (36,1663 Ha), existiendo además 10,8628 Ha (21%) de pastizales, algunos de ellos susceptibles de aprovechamiento, lo que describe su carácter agrícola.

Todo ello, unido a sus grandes dimensiones, hacen poco probable el desarrollo al completo del sector. El desarrollo de este sector no condiciona el de ningún otro, no afectando su reversión a otras áreas.

No presenta adscripciones de sistemas generales externos. Como sistemas generales internos contiene dos áreas de espacios libres y una de equipamiento sin especificar el tipo, con ubicación definida dentro del sector. Los espacios libres previstos no forman parte de ningún parque municipal existente ni previsto, ni conecta con otras zonas, ya que se trata de una zona verde dentro del sector, por lo que se entiende como zona de uso local y su supresión no afecta de forma significativa al resto del municipio. Incluye también un equipamiento EQ-64, también de tipo interno, con localización dentro del sector, pero sin uso especificado, por lo que se entiende no cubre una necesidad actual específica, y podrá ser también suprimido sin afectar al resto del municipio. Se comprobará de forma global el mantenimiento de la superficie relativa de sistemas generales con respecto al suelo urbano y urbanizable restante.

El sector se encuentra atravesado por un vial estructurante que enlaza en su zona sur con otro perteneciente a sectores con posibilidad de desarrollo. Este segundo vial, que se mantiene y asumiría el posible tráfico del primero, constituye un pequeño límite sur del sector con el suelo urbano, por lo que se propone mantener la previsión del trazado mediante la protección de infraestructuras del suelo rústico.





El sector se sitúa junto a una vía noroeste de comunicación de cierta importancia, pero bastante alejado del núcleo urbano. Existen otros sectores por desarrollar más próximos al núcleo, como el sur 10 (san Isidro) y el sur 29A, que se considera de crecimiento natural. Lindando al área se encuentra el sur 27, que ya ha iniciado su desarrollo, disponiendo de plan parcial aprobado, según la ficha del PGOU, y que condicionaría su desarrollo. Además, existe en la zona bastante suelo urbano no consolidado, que se considera prioritario en el desarrollo, como los su-nc O1, O2, O3, O4 Y O5, todos ellos de uso residencial.

El área presenta carácter agrario, con 5,9711 Ha en explotación, es decir el 51%, además de otras 4,8084 Ha (41%) de pastizales, algunos de ellos con posibilidad de producir.

El desarrollo de este sector no condiciona el de ningún otro, no afectando su reversión a otras áreas.

Contiene un área de equipamiento EQ-42A, destinado a ampliación del área deportiva sur, formando parte de los sistemas generales de tipo externo. Esta ampliación estaría vinculada al estadio municipal, instalación existente bastante distante al sector. Se entiende que este equipamiento debe permanecer en previsión para

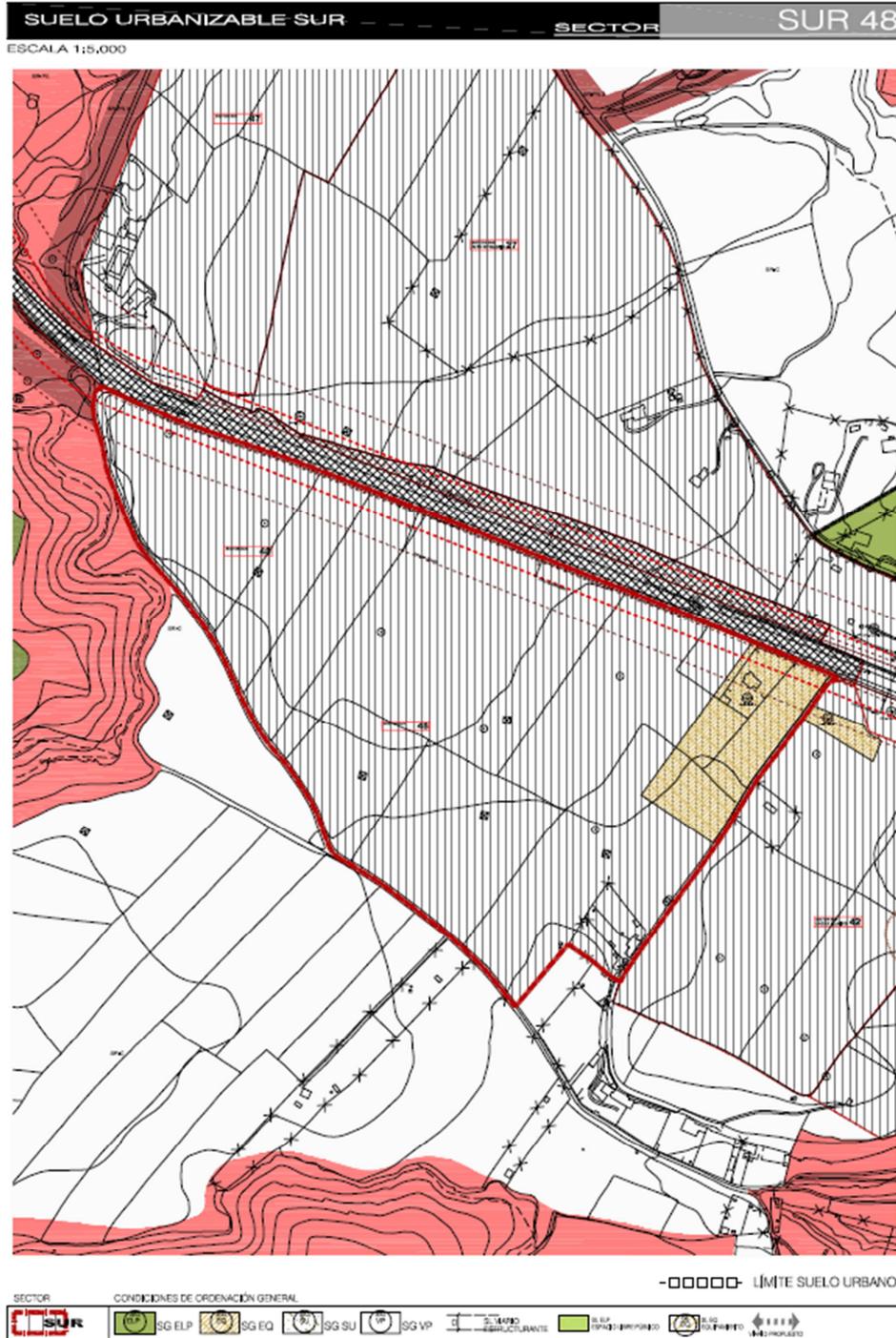
su consecución, por situación y por presentar baja viabilidad para resultar edificable. Se propone reorganizar la zona para alojar a la ampliación deportiva sur y al tanatorio, pasando el EQ-42A a presentar una superficie de 12.061 m<sup>2</sup>, y reasignarlo al sector SUR 41, en sustitución del ELP-16C de 12.510m<sup>2</sup>, espacio libre que forma parte del parque Vía de la Plata, dependiente de sectores anulados por fallo judicial que imposibilita su desarrollo.

Se realizará una revisión de los sistemas generales del municipio de carácter global, comprobando que se mantienen los porcentajes de servicios previstos por el Plan General.

## 2.1.5 SUR 48

### 40. SUR 48

<b>A. Datos básicos del Sector</b>				
UBICACION EN PLANO				<b>0.3 11/17</b>
CLASE DE SUELO				<b>URBANIZABLE</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				<b>231.204 m<sup>2</sup></b>
<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ-58 18.000m <sup>2</sup>			
				<b>18.000 m<sup>2</sup></b>
<b>C. Superficie Neta</b>				
TOTAL				<b>213.204 m<sup>2</sup></b>
<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 1C 13.633m <sup>2</sup>				
				<b>13.633 m<sup>2</sup></b>
<b>E. Parámetros de Ordenación General</b>				
USOS				
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Segun Ordenanzas de Edificación. Residencial colectivo hasta un máximo del 40% de la edificabilidad total.	Los restantes	<b>UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL</b> (sólo para uso residencial colectivo)	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL		
<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		<b>106.602 m<sup>2</sup></b>		
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL.				
DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS		50/30 viv/ha	<b>1.066/640</b>	
<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>				
Cesiones mínimas s/RUCyL.				
Vialio 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 TIPOLÓGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL		
<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>		
<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 42				
<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>				



El sector presenta características similares a otros colindantes, encontrándose junto a la vía noreste de salida del núcleo urbano, pero distante. Existen otros sectores por desarrollar más próximos al núcleo, como el sur 10 (san Isidro) y el sur 29A, que se considera de crecimiento natural. Lindando al área se encuentra el sur 27, que ya ha iniciado su desarrollo, disponiendo de plan parcial aprobado, según la ficha del PGOU. Además, existe en la zona bastante suelo urbano no consolidado, que se considera prioritario en el desarrollo, como los su-nc O1, O2, O3, O4 Y O5, todos ellos de uso residencial.

El carácter del área es agrícola, actualmente están en explotación 19,7302 Ha, aproximadamente un 85% del total de su superficie, contando además con 1,7985 Ha (8%) de pastizales, algunos susceptibles de producir.

El desarrollo de este sector no condiciona el de ningún otro, no afectando su reversión a otras áreas.

Contiene un área espacios libres, ELP 1C, de tipo externo ubicado junto al actual bosque de Valorio, en la que actualmente ya se encuentra ejecutado un parque urbano, con distribución, elementos vegetales y



2.1.6 SUR 49B

42. SUR 49B

A. Datos básicos del Sector				
UBICACION EN PLANO				0.3 17/18
CLASE DE SUELO				URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				115.229 m <sup>2</sup>
B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				m <sup>2</sup>
C. Superficie Neta				
TOTAL				115.229 m <sup>2</sup>
D. Sistemas Generales Externos				
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>
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	<b>UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL</b> (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	
CESIONES SISTEMA LOCAL				
Cesiones mínimas s/RUCyL.				
Viano 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 TIPOLÓGICA	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 49 A.				
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-				



2.1.7 SUR 52

44. SUR 52

A. Datos básicos del Sector				
UBICACION EN PLANO				0.3 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 12.551 m <sup>2</sup> (70%)				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	<b>UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL</b> (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.				
Vialio 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				
A fin de garantizar la continuidad con el sistema urbano, para el desarrollo del sector será preceptivo la ejecución completa 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 oeder 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 acompañada 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-				



ampliación del vial existente. Este vial no presenta problemas de espacio en estos tramos para el tráfico que presenta en la actualidad, que se mantendrá si los sectores de la zona se revierten a suelo rústico. En cualquier caso, su ampliación depende del improbable desarrollo urbanístico de la zona, por lo que podría permanecer paralizada de forma indefinida. Por lo tanto la supresión no afecta al funcionamiento del vial.

Se incluyen también como sistemas generales externos los espacios libres ELP-16D, ELP-16E y ELP-16H, que forman parte del parque Vía de la Plata, un espacio previsto como urbanizable por el PGOU, pero rodeado de sectores cuya calificación como urbanizables fue declarada nula por fallo judicial. A pesar de que el citado fallo no anula el sistema general, aproximadamente el 43% del parque resulta afectado, no pudiendo ejecutarse en los términos previstos, por lo que no supone un perjuicio para el municipio la reversión del sector.

Se comprobará de forma global el mantenimiento de la superficie relativa de sistemas generales con respecto al suelo urbano y urbanizable restante.

2.1.8 SUR 53

45. SUR 53

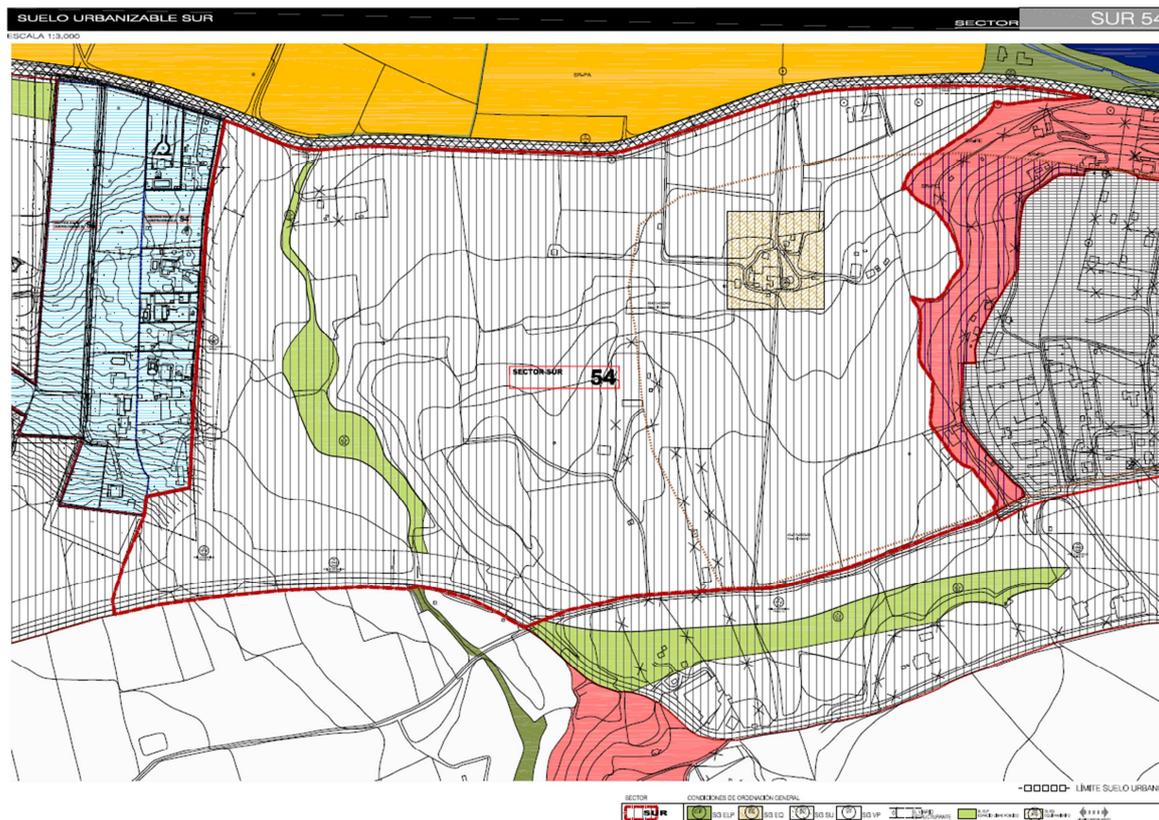
<b>A. Datos básicos del Sector</b>				
UBICACION EN PLANO				<b>0.3 26/27/31/32</b>
CLASE DE SUELO				<b>URBANIZABLE</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				<b>466.543 m<sup>2</sup></b>
<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
	EQ-60 43.000m <sup>2</sup>	VP3 T 8 7.311m <sup>2</sup>		
		VP2 T 21 23.425m <sup>2</sup>		
				<b>73.736 m<sup>2</sup></b>
<b>C. Superficie Neta</b>				
TOTAL				<b>392.807 m<sup>2</sup></b>
<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP 16G 20.864 m <sup>2</sup>				
				<b>20.864 m<sup>2</sup></b>
<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	<b>UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL</b> (sólo para uso residencial colectivo)	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA			EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL	
<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>			<b>196.403,50 m<sup>2</sup></b>	
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL				
DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS		50/30 viv/ha	<b>1.964/1.178</b>	
CESIONES SISTEMA LOCAL				
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de espacio libre público según ventana plano de ordenación detallada. Viaro 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		
<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>		
<b>F. Otras determinaciones de Ordenación General</b>				
A fin de garantizar la continuidad con el sistema urbano, para el desarrollo del sector será preceptivo la ejecución completa 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 acompañada 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.				
<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>				



2.1.9 SUR 54

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	<b>UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL</b> (sólo para uso residencial colectivo)	
INDICE 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				
DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS		50/30 viv/ha	1.641/984	
CESIONES SISTEMA LOCAL				
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de espacio libre público 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:		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.		
INDICE DE VARIEDAD DE USO		INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	INDICE 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 ejecución completa del vialio 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 acompañada 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-				



El sector se encuentra en la vía de comunicación entre el barrio de Carrascal y el núcleo. Su desarrollo depende del sector más próximo al núcleo sur 55, por incluir la unión del viario programado con el núcleo. El entorno tiene cierto valor paisajístico, ya que al otro lado de la carretera se encuentran zonas de ribera y todo el conjunto es de tradición agrícola. Linda con el área PEP SUR Teso arqueológico 1,

Actualmente se encuentran en explotación 24,3759 Ha, que constituyen aproximadamente un 65% del total de su superficie. Cuenta también con un 4% (1,5884 Ha) de pastizales, de los cuales algunos serían susceptibles de aprovechamiento. Los valores apuntan a que es un sector bastante aprovechado con uso agrícola

El desarrollo de este sector condiciona al de los sectores 52 y 53, por vinculación con el viario programado, pero éstos también objeto de reversión a rústico.

Incluye sistemas generales de tipo interno, como las vías públicas VP2 T19, VP2 T20, VP3 T7 y VP20 T1. Las primeras son de utilidad para el desarrollo urbanizable del sector en estudio y los colindantes, también objeto de reversión a rústico, pudiendo suprimirse sin causar perjuicios urbanísticos. Los dos últimos son una ampliación del vial existente a Carrascal y el enlace con ella. Este vial no presenta problemas de espacio en estos tramos para el tráfico que presenta en la actualidad, que se mantendrá si los sectores de la zona se revierten a suelo rústico. También es de tipo interno el equipamiento EQ-61, sin uso definido cuyo nivel de afectación puede considerarse local, y por tanto, al desaparecer la cualidad edificatoria del ámbito, su permanencia resulta innecesaria, pudiendo suprimirse sin efectos determinantes en el resto del municipio. Además, al no tener un uso previsto, no supone una pérdida significativa. Se comprobará de forma global el mantenimiento de la superficie relativa de sistemas generales con respecto al suelo urbano y urbanizable restante.

Se incluyen también como sistemas generales externos los equipamientos EQ-42B y EQ-62, y la vía pública VP3 T5. El equipamiento 62, con delimitación en plano, pero sin uso definido, y la vía pública pertenecen en espacio al sector 55, aunque están asignados al 54. Al revertir los sectores 52, 53 y 54 a suelo rústico el vial VP2 presenta unas necesidades mucho más bajas, manteniéndose su previsión para utilización interna y para caso de necesidad de comunicación a través del sector 55. Sin embargo la anchura que se precisa, para albergar dos carriles por sentido, arcones, mediana y bermas se clacula en unos 25 metros, inferior a los 50 metros previstos en planeamiento, suponiendo la diferencia una superficie de aprovechamiento para el sector. En estas circunstancias se estima que el sector podrá asumir la asignación del mencionado equipamiento, al igual que el tramo del vial VP3-T5, colindante con el anterior, consistente en una ampliación de la vía de comunicación con el barrio de Carrascal, que en esta zona sí resulta necesaria. Se incluirá ficha

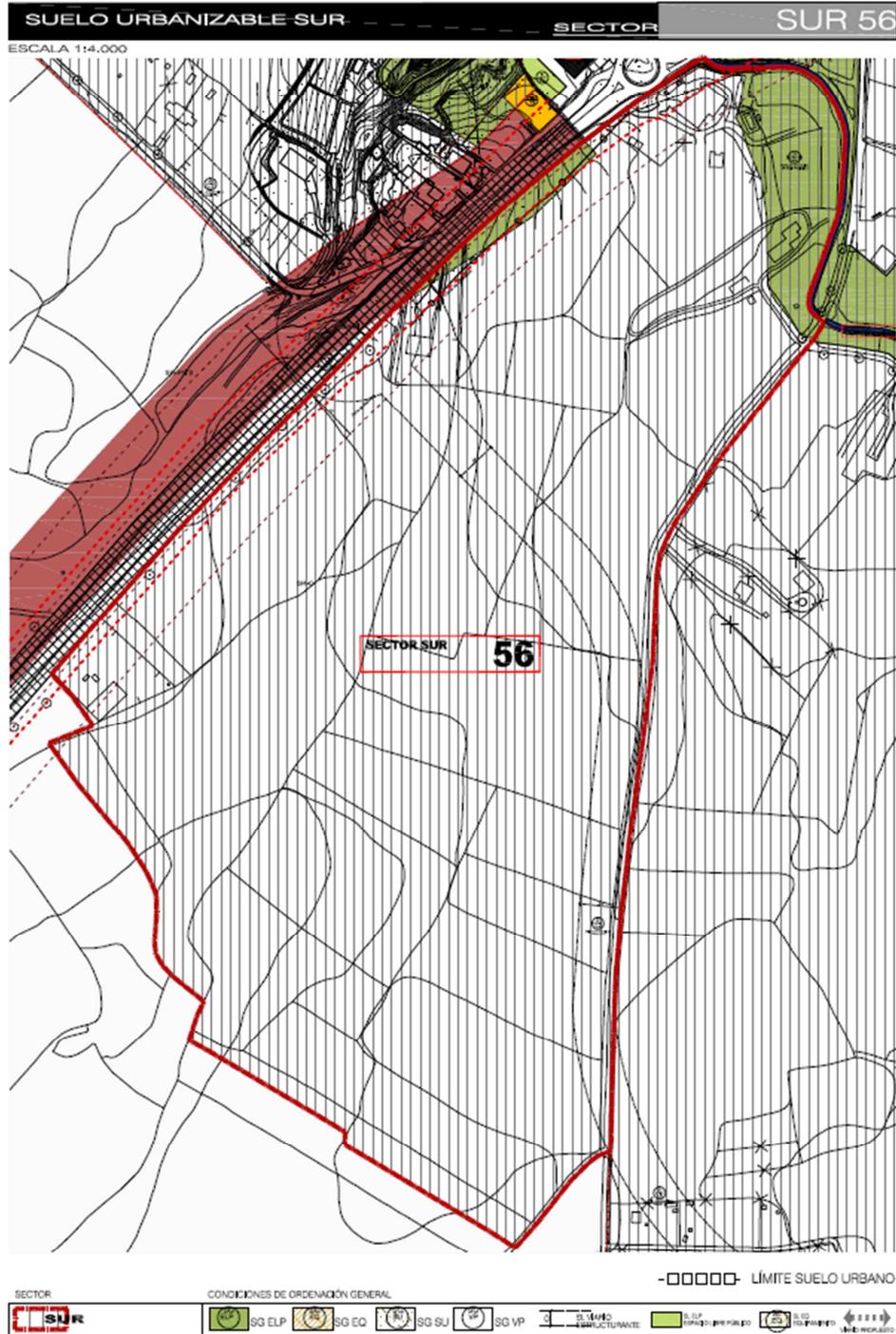
del sector 55 con las modificaciones descritas. El equipamiento EQ-42B corresponde a la ampliación del área deportiva sur. Esta zona comprende dos equipamientos deportivos el 42A y el 42B, frente al cementerio. Al revertir a rústico los sectores que se solicitan se disminuye la cantidad de viviendas construibles, y por lo tanto el número de habitantes previstos, por lo que la superficie de esta zona puede reducirse. Del total del equipamiento 42 se reservarán 18.649 m<sup>2</sup> para tanatorio, asignando 12.601 m<sup>2</sup> al EQ-42A y 7.289 m<sup>2</sup> al EQ 42B. Puesto que las cargas de sistemas generales de tipo interno del sector 55 se reducen considerablemente, se asigna a éste sector el EQ-42B, como sistema general de tipo externo

Se justificarán a nivel global los cambios, aportando las modificaciones en la ficha correspondiente del sector de reasignación.

### 2.1.10 SUR 56

#### 48. SUR 56

<b>A. Datos básicos del Sector</b>				
UBICACIÓN EN PLANO				<b>0.3 33/34/36</b>
CLASE DE SUELO				<b>URBANIZABLE</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				<b>343.301 m<sup>2</sup></b>
<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
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>				
				<b>43.691 m<sup>2</sup></b>
<b>C. Superficie Neta</b>				
TOTAL				<b>299.610 m<sup>2</sup></b>
<b>D. Sistemas Generales Externos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELP-16F 15.636m <sup>2</sup>				
				<b>15.636 m<sup>2</sup></b>
<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	<b>UNIFAMILIAR BLOQUE LINEAL</b> (sólo para uso residencial colectivo)	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL		
<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		<b>149.805 m<sup>2</sup></b>		
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL				
DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS		50/30 viv/ha	<b>1.498/899</b>	
<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:		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		
<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>		
<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 acompañada 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>				



El sector se encuentra junto a la salida suroeste de la ciudad, colindante a uno de los sectores revertidos por fallo judicial, y por lo tanto, queda incluido en un área de calificación rústica. Incluye parte de un vial, el tramo 16 del VP2, cuyos otros tramos comprendidos entre la N-630 y la CL-527, los T15, T14 y T13 se encuentran asignados a sectores revertidos a suelo rústico por fallo judicial, por lo que el tramo de infraestructura no podrá ejecutarse en los términos previstos. Por lo tanto no se entiende como impedimento para la reversión del sector.

Actualmente se encuentran en explotación 20,9531 Ha, que constituyen aproximadamente un 61% del total de su superficie. Cuenta también con un 22% (7,3995 Ha) de pastizales, de los cuales algunos serían susceptibles de aprovechamiento. Los valores apuntan a que es un sector con predominio de producción agrícola.

Tiene asignados dos espacios libres como sistemas generales de carácter interno, el ELP 28 y ELP 15D. El primero se sitúa junto a la carretera CL 527, casi como prolongación de la franja de suelo rústico de

protección natural SR-PN 3, correspondiente a una cañada, por lo que en la reversión a suelo rústico del sector este ámbito se señalará con el mismo tipo de protección. El ELP 15D forma parte del parque del canal de San Frontis, del que gran parte se encuentra asignada a algunos de los anteriormente mencionados sectores declarados rústicos judicialmente, por lo que tampoco podrá ser ejecutada según estaba previsto, no resultando un obstáculo en sí la reversión del sector para su desarrollo. En el mismo caso se encuentra el sistema general de tipo externo ELP 16F, que forma parte del parque Vía de la Plata

Se valorarán los cambios a nivel municipal, comprobando el mantenimiento de servicios de forma global, en referencia a los habitantes previstos tras la reversión.

## **2.2 Otras modificaciones secundarias**

La supresión de los sectores anteriormente especificados implican la eliminación de algunas partes de sistemas generales ya afectados por otros cambios anteriores, así como la compensación de algunos sistemas generales externos asignándolos a otros sectores aún sin desarrollar. Estos sectores que asumen variaciones, y cuyas fichas se incluyen en el documento modificado del fichas del PGOU, son los siguientes:

### **2.2.1 SUR 34**

Se elimina como sistema general externo el ELP 16A (sistema general afectado por fallo judicial), de 9.871 m<sup>2</sup>

### **2.2.2 SUR 41**

Al igual que en caso anterior, se elimina una parte del parque Vía de la Plata, el ELP 16C, de 12.510 m<sup>2</sup>, y se le asigna el equipamiento EQ 42A, procedente del SUR 47, ahora con 12.061 m<sup>2</sup> de superficie, semejante a la carga original

### **2.2.1 SUR 51**

Se elimina el EQ 43 de 19.500 m<sup>2</sup>, equipamiento vinculado al parque Vía de la Plata no desarrollable, y se le asigna el EQ 53 Tanatorio, ahora con 18.649 m<sup>2</sup>, superficie similar a la original.

### **2.2.1 SUR 55**

Este sector asumía un tramo de un vial que era parte de un vial estructurante de carácter extramunicipal, ya que suponía la asunción del tráfico que cruza el municipio de forma que no circule por dentro del núcleo urbano principal. Sin embargo el tramo correspondiente al sector únicamente consiste en la prolongación de esta circunvalación hasta en núcleo de Carrascal. Tras la sentencia 636/2016, los sectores que posibilitan el desarrollo de la parte sur de este vial quedan eliminados, por lo que su unión con el tramo del sector 55 no será viable. Por lo tanto, este tramo se mantiene únicamente como distribuidor interior, para el propio sector, y como posible comunicación con la carretera de Carrascal, por lo que la anchura necesitada resulta inferior a la prevista: se estiman 25 m dimensión suficiente para asumir cuatro carriles, mediana, arcenes y bermas, por

lo que el sector se ve liberado de gran superficie de sistemas generales internos, pasando de un requerimiento de 89.779 m<sup>2</sup> a 70.839 m<sup>2</sup>, lo que supone una diferencia de 18.940 m<sup>2</sup>. Este beneficio, en términos de aprovechamiento, se utiliza para compensar otros sistemas generales, que pasan a asignarse tanto de carácter interno como externo.

Del viario VP 3, mantiene como sistema general interno el tramo 6, y el tramo 5 pasa de considerarse externo a considerarse interno, ya que el equipamiento que lo separa del sector, el EQ 62, pasa también a incluirse en él, formando ambos sistemas generales estar incluidos en el ámbito.

La disminución del requerimiento de superficie del VP 2 aumenta el aprovechamiento medio del sector. En compensación se le asigna un sistema general externo, el EQ 42B, de 7.289 m<sup>2</sup>, procedente del SUR 54.

El equipamiento EQ 62, que pertenecía al SUR 54 pasa a incluirse en el SUR 55, como sistema general interno incluido en el ámbito, tal y como se ha mencionado anteriormente.

## **2.3 Identificación y justificación de las modificaciones a nivel global de municipio.**

### **2.3.1 SUPERFICIES, VIVIENDAS Y HABITANTES**

La superficie total de suelo urbanizable que se pretende revertir a rústico es de 3.066.088 m<sup>2</sup>, que suponen un 36% del suelo urbanizable previsto por el PGOU. Se mantienen aún 5.378.775,55 de suelo urbanizable en el municipio. El suelo urbano, según los datos del planeamiento es de 10.994.463,08 m<sup>2</sup>, por lo que la ampliación que aún se prevé es de un 49%, cantidad que se considera suficiente, máxime cuando el crecimiento actual de población es negativo.

El número de viviendas que se suprimen mediante la reversión es de 13.496 máximo y 8.216 mínimo, manteniendo una previsión de 20.340 máxima y 11.220 mínima. La reducción de viviendas nuevas construibles resulta en torno al 40% de las previstas en el PGOU. Las viviendas estimadas del suelo urbano están en torno a 37.071 máximo y 33.922 mínimo, contando suelo urbano consolidado y no consolidado, por lo que aún se mantiene una previsión de crecimiento de un mínimo del 33%, pudiendo llegar al 55%, cifras suficientes para un posible crecimiento del municipio.

El número de habitantes estimado en suelo urbano consolidado, según los datos del planeamiento es de 66.422. Las posibilidades de desarrollo del suelo urbano no consolidado, asignando una media de 2 habitantes por vivienda, aumentan esta cifra a 78.190 habitantes máximos y 71.892 mínimos. Las previsiones para el suelo urbanizable que se mantendría están entre las 20.340 y 11.220 viviendas construibles, que a una media de 2 habitantes por vivienda suponen 40.680 habitantes máximo y 22.440 como mínimo. En total, se mantienen unas previsiones de un aumento de entre 52.448 y 27.910 habitantes, que suponen un crecimiento de entre el 79% y el 42%.

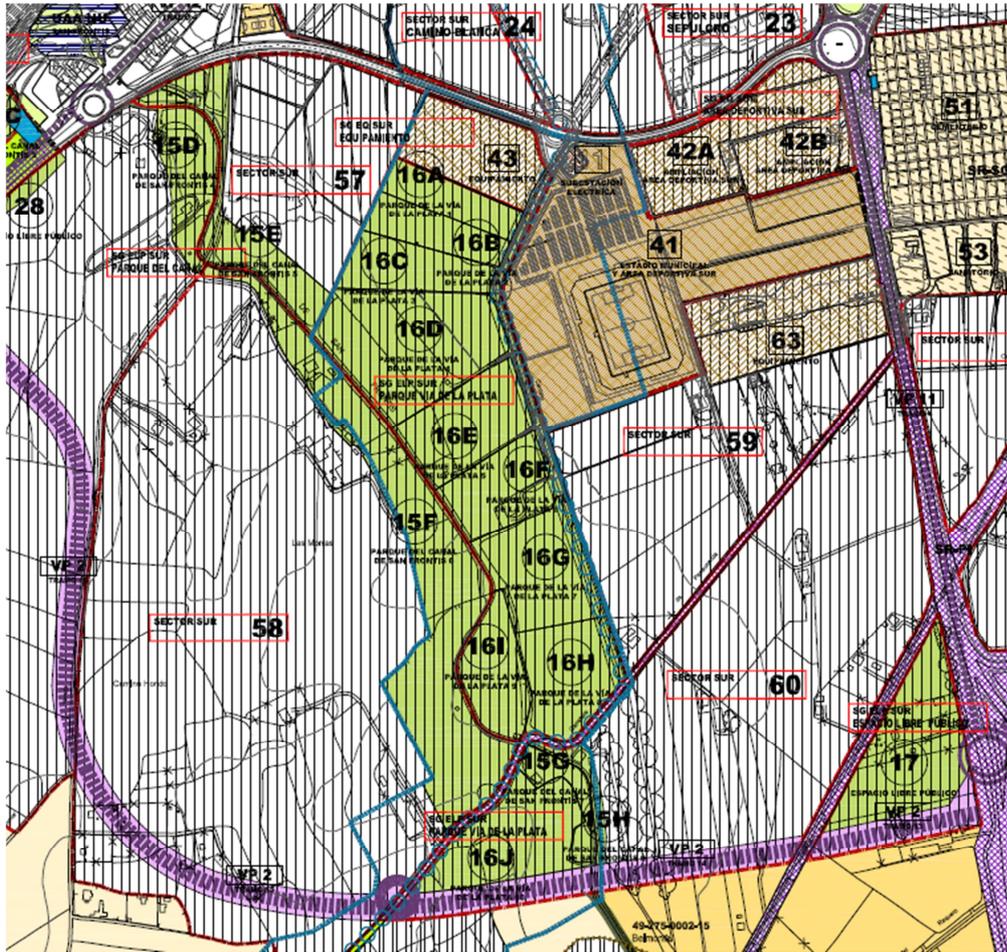
**De forma global se puede afirmar que tras la modificación el municipio conserva márgenes suficientes de crecimiento en cuanto a superficie, viviendas construibles y número de habitantes asumibles.**

### **2.3.2 SISTEMAS GENERALES**

- Parques via de la Plata y Canal de San Frontis.

El estado actual de las previsiones no coinciden con las que se fijaron en el PGOU, ya que los sectores 57,58,59,60, 61, 62 y 63 fueron declarados rústicos por fallo judicial, sin reasignar los sistemas generales que tenían atribuidos. La mayor parte de ellos correspondían al parque Vía de la Plata y del Parque del Canal de San Frontis, formando ambos parques un continuo entre las salidas de la CL-127 y la N-630 y la vía de unión. Del conjunto descrito, abarcando 257.118 m<sup>2</sup>, la decisión judicial afecta a 136.601 m<sup>2</sup>, lo que implica la pérdida de un 53% del parque, por lo que se entiende que el beredito supone la imposibilidad de desarrollo de la citada infraestructura por medio de cargas sobre suelo urbanizable. Por tanto la reversión de los SUR que tienen asignados otras partes del parque no perjudican al resto del municipio. Estos sectores son el 49B, 52, 53 y 56. Por el mismo motivo se considera que no procede ya el planteamiento del equipamiento EQ 43, vinculado a la mencionada infraestructura, y que queda rodeado ya de forma definitiva por fallo judicial por suelo rústico, a excepción del estado Ruta de la Plata, que pasa a formar el límite del suelo urbano.

Además es notorio que la reversión a rústico de todo el suelo circundante deja a la citada infraestructura completamente aislada, perdiendo sentido su mantenimiento como suelo urbanizable, aunque sea de uso público



Parques Via de la Plata y parte del Canal de San Frontis afectados por el fallo judicial

- Parque Duero.

Otro parque público afectado sería la Ampliación Parque Duero, asignado como sistemas generales externos a los sectores 49A y 49B, este último objeto de reversión, atribuyéndoles los ELP 4F y 4E respectivamente. En este caso, es el ELP 4E el afectado por la modificación, y se consigue mediante acuerdo económico.

Se adjunta la ficha del sector afectado por la reasignación.

- Ampliación Deportiva Sur y Tanatorio.

Otros sistemas generales afectados por la reversión son la Ampliación Deportiva Sur (EQ 42A y EQ 42B) y el Tanatorio (EQ 53). Puesto que se pretende reducir el suelo urbanizable, se entiende que las superficies de algunos servicios pueden reducirse resultando además conveniente para el municipio.

En este sentido, se entiende que la superficie ocupada por los citados equipamientos deportivos en el PGOU debe permanecer urbanizable, pero no así la prevista para el tanatorio, que, además de ser exagerada para el núcleo (se prevén 31.500 m<sup>2</sup>), el suelo que ocupa pertenece físicamente al ámbito de un sector revertido a suelo rústico por fallo judicial, el SUR 61. Según esto, puesto que la parcela presenta iguales condiciones al mencionado sector, se considera conveniente también aplicarle la misma calificación. Por ello se reduce su superficie, de 31.500 m<sup>2</sup> a 18.649 m<sup>2</sup>, superficie que resulta más apropiada según comparación con municipios cercanos de tamaño semejante, como Palencia o Salamanca. Este suelo se obtendrá junto al

previsto para equipamiento deportivo, que de esta forma también se puede reducir su superficie y moderar las cargas manteniendo el área urbanizable. El citado equipamiento, el EQ 53, se reasignaría al SUR 51 en sustitución del EQ 43 de 19.500 m<sup>2</sup>, centro cultural perteneciente al Parque Vía de la Plata, no desarrollable tal y como se ha mencionado con anterioridad

Por su parte, las ampliaciones deportivas 42A y 42B quedarían con 12.061 m<sup>2</sup> y 7.289 m<sup>2</sup> respectivamente. La primera se reasignaría al SUR 41, en sustitución del ELP 16C, de 12.510 m<sup>2</sup>, y la segunda al SUR 55, en compensación por la reducción de carga de la vía VP2 como consecuencia de la supresión de los sectores que la desarrollan y a los que da servicio.

-Varios. Parte del anillo exterior, el que pertenece a la zona sur del núcleo, queda afectado por la supresión por fallo judicial, no pudiendo conseguirse la zona comprendida entre las salidas hacia la N-630 y la CL-527, por lo que la supresión del tramo incluido en el sur 56 no afecta a la estructura desarrollable. Al desaparecer este tramo, ya no es posible la continuidad del anillo y su prolongación hasta el núcleo de Carrascal. Además esto último no resulta necesario si desaparecen los sectores colindantes a la carretera hacia dicho núcleo. Únicamente se mantiene el tramo del sur 55 como distribuidor interior, ya que no se puede dar comunicación con una estructura general.

Del viario VP3 los tramos 1 y 2 pertenecen a la margen correspondiente a suelo rústico, que se encuentran obtenidos. De los demás tramos, el 3 corresponde a la parte más cercana al núcleo, que se encuentra adscrito al SUR 46, no modificado. Los tramos 4, 5 y 6, se trata de tramos muy estrechos en la actualidad, en los que la anchura no permite el cruce fluido de vehículos, y además son colindantes al SUR 55, que se mantiene como urbanizable. Por todo ello se mantienen como sistemas generales los citados tramos, el VP3 T4 como externo adscrito al SUR 55, y los VP3 T5 Y T6 como internos incluidos en el mismo sector. Los tramos 7,8,9 y 10 no se consideran necesarios, al presentar en esa zona la vía existente, junto con la ampliación de los tramos 1 y 2 mencionados, suficientes condiciones para servir de comunicación con el núcleo de Carrascal, puesto que con la modificación los sectores 52, 53 y 54 no plantean población que precise servicio de viales de más importancia.

En cuanto a las modificaciones de espacios libres y equipamientos, el art. 172 del RUCyL establece que la aprobación de las modificaciones de espacios libres y equipamientos requiere que la superficie se sustituya por una nueva con la misma calificación. Sin embargo, el objeto del presente documento no es la modificación de los citados elementos, sino que se modifica la calificación del conjunto del área. Por lo tanto, no se está alterando la proporción de superficie de estos espacios por m<sup>2</sup> de suelo, ya que, al disminuir el suelo urbanizable disminuye también la necesidad de espacios libres y equipamientos. Es decir, se entiende que este artículo se refiere a las modificaciones cuyo objeto es en sí mismo la realización de cambios en los espacios libres y equipamientos, en los supuestos en los que las necesidades de los citados se mantienen, y no para modificaciones de ámbitos completos. De hecho, tal y como se justifica más adelante, la ratio de sistemas generales por habitante se mantiene o aumenta, y los sistemas locales que sirven al ámbito que desaparece no necesitan mantenerse ni sustituirse. Además se hace notar que la presente modificación no elimina ningún sistema general que se mantenga con posibilidad de desarrollo en el estado actual del planeamiento, únicamente se eliminan sistemas locales vinculados a sectores de suelo que dejan de ser urbanizables

Se adjuntan las fichas modificadas de los sectores afectados por las reasignaciones.

En resumen se puede afirmar **que los sistemas generales que mantiene actualmente en previsión el PGOU no se ven afectados por la modificación**, ya que se reasignan y reubican los que deben conservarse y los que no pueden reasignarse pertenecen a infraestructuras ya frustradas por la reversión a rústico por fallo judicial

### 2.3.3 CUADRO COMPARATIVO DE PARAMETROS ANTES Y DESPUÉS DE LA MODIFICACIÓN

	ESTADO ACTUAL (1)				ESTADO REFORMADO (2)			
	SUPERFICIES	SU	SUC	9.780.008,08		SU	SUC	9.780.008,08
		SUNC	1.214.455,00			SUNC	1.214.455,00	
		total		10.994.463,08		total		10.994.463,08
		SUR	8.444.863,55			SUR	4.172.310,55	
		PEP	121.250,00			PEP	121.250,00	
		total		8.566.113,55		total		4.293.560,55
	TOTAL SUELO CONSTRUBLE			19.560.576,63	TOTAL SUELO CONSTRUBLE			15.288.023,63
HABITANTES			viviendas	habitantes			viviendas	habitantes
	SU	SUC		66.293,00	SU	SUC		66.293,00
		SUNC	5.884,00	14.710,00		SUNC	5.884,00	14.710,00
		SUR	33.836,00	84.590,00		SUR	15.713,00	39.282,50
		PEP	336,00	840,00		PEP	336,00	840,00
	TOTAL		166.433,00	TOTAL			121.125,50	
SSGG			m <sup>2</sup>	ratio(m <sup>2</sup> /hab)			m <sup>2</sup>	ratio(m <sup>2</sup> /hab)
		ELP	1.883.018,92	11,31		ELP	1.457.826,92	12,04
		EQ	1.326.212,94	7,97		EQ	1.159.227,94	9,57
		total	3.209.231,86	19,28		total	2.617.054,86	21,61
Observaciones;								
(1). La columna "estado actual" refleja los datos declarados en el PGOU, tal y como se pueden consultar en el documento vigente.								
(2). Los datos de la columna "estado reformado" corresponden con el resultado de la modificación que se pretende realizar, asumiendo además los cambios llevados a cabo por fallo judicial afectante a los sectores 57, 58, 59, 60, 61, 62 y 63.								

Como puede apreciarse por el cuadro, la ratio de sistemas generales por habitante no solo no disminuye, sino que es ligeramente más amplia, bastante por encima de los mínimos exigidos según el art. 83 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, fijados en 5m<sup>2</sup> por habitante para sistemas generales de espacios libres y 5 m<sup>2</sup> por habitante de equipamientos.

## 3 Análisis de la influencia de la modificación sobre la ordenación del territorio

### 3.1 Directrices esenciales de Ordenación del Territorio

Los fundamentos del modelo territorial se establecen en la LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León. El modelo territorial se basa en un criterio de "fomento de un desarrollo equilibrado en el espacio y sostenible en el tiempo. Por ello, todas las decisiones relativas a la implantación de usos y actividades deben tener en cuenta, además de sus criterios específicos, su repercusión en la calidad de vida de la población, en la cohesión social y económica del entorno, en la gestión sostenible e inteligente de los recursos naturales, así como en la salvaguarda y puesta en valor del patrimonio natural y cultural".

En este sentido, la modificación trata de situar al municipio en un modelo más sostenible, que apoya al sector primario devolviendo la calificación que le corresponde a unos suelos cuyo uso actual es el agrícola, de modo que facilite el mantenimiento de una parte importante de la economía local. Puesto que todo el suelo que se pretende revertir estaba destinado a uso residencial, pasando a considerarse en general rústico común, se entiende que colabora en la gestión de los recursos naturales, así como del patrimonio natural.

En concreto se puede afirmar que la modificación:

- Fomenta un modelo basado en la equidad y la cohesión social, puesto que apoya al sector primario, evitando caer en un modelo económico inestable que se base únicamente en sector terciario de servicios o de economía de la construcción, al establecer previsiones edificatorias superiores a las asumibles por el municipio. De esta forma, además, se protege a la población rural, incentivando su desarrollo y evitando efecto "llamada" de tipo residencial, permitiendo que los núcleos periféricos mantengan su población.
- Impulsa un modelo territorial responsable, que garantice el desarrollo sostenible, al eliminar el exceso de suelo dedicado a la edificación, ajustándolo a previsiones realistas, de modo que se eliminan riesgos de urbanizaciones fallidas o existencia de suelo paralizado.
- Favorece la cohesión económica y social, permitiendo el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.

- No afecta a la protección del patrimonio cultural, y puede favorecer la protección del patrimonio natural, evitando la sobreexplotación de tipo constructivo del suelo, y permitiendo la explotación de los recursos naturales fuera de áreas protegidas.
- No afecta a las políticas de transporte y comunicación, puesto que las infraestructuras territoriales de este tipo no dependen del desarrollo de los sectores a revertir.
- Tampoco afecta a las comunicaciones entre el núcleo urbano y las zonas rurales de la periferia.

La modificación no afecta a la estructura territorial de la región, favorece la riqueza natural y la protección del medio ambiente. No afecta a la protección del patrimonio cultural ni a la red de infraestructuras territoriales de comunicación o energía. Se mantiene la proporción de equipamientos públicos para el desarrollo local, así como unas previsiones racionales y sostenibles de creación de vivienda. No afecta tampoco a la previsión de dotaciones o infraestructuras destinadas a actividades económicas, sin embargo sí impulsa la economía local al favorecer un sector importante.

En resumen, la modificación no afecta a los servicios o infraestructuras territoriales, pero sí impulsa la economía local hacia un modelo más sostenible y real.

### **3.2 Afectación a otros instrumentos de ordenación del territorio.**

#### **3.2.1 PRAT VALLE DEL DUERO, PRAT ZAMORA DUERO.**

La modificación no afecta a las infraestructuras incluidas en los planes, ni a las vinculadas al paisaje ni a las infraestructuras de transporte, energéticas o ambientales, ya que los suelos no se encuentran ocupados por ninguna de ellas ni está su desarrollo vinculado a ningún sector cuya calificación se modifica.

En cuanto a paisaje y medio ambiente, la modificación colabora a fortalecer estos aspectos incluidos en la ordenación del territorio, manteniendo paisajes de tipo agrícola y fortaleciendo los existentes, al desvincular estas zonas del desarrollo urbanístico. Además proporcionan una adecuada transición entre el núcleo urbano y el entorno natural.

Tampoco se afecta a los suelos del Prat Aldehuela.

#### **3.2.2 OTROS INSTRUMENTOS**

Los suelos a revertir a tipo rústico tienen en la actualidad previsto su uso como residencial. Ninguno de los sectores presenta vinculado a su desarrollo suelo para uso industrial o de servicios tales como equipamientos comerciales, infraestructuras hidráulicas, energéticas, de tratamiento de residuos, etc.

Además el ámbito sobre el que se realiza la modificación queda fuera de entornos naturales tales como los Arribes del Duero, el Lago de Sanabria o las Lagunas de Villafáfila, por lo que tampoco afecta a los planes de ordenación de los recursos naturales. En todo caso, algunos sectores, como los situados entre los núcleos de la capital y Carrascal, se encuentran junto a zonas de ribera del Duero, próximos a los comienzos de la zona de los arribes, por lo que se considera que su mantenimiento como suelo rústico respeta en mayor medida los paisajes naturales de la zona.

La modificación no afecta a planes territoriales vinculados a infraestructuras, como el nuevo puente (ningún sector contiene cargas afectadas), carreteras (las vías de nueva creación que se suprimen son de carácter local), gestión de residuos, etc.

#### **3.2.3 CONCLUSIONES.**

La modificación no afecta a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, puesto que la supresión de los sectores como suelo urbanizable y su reconocimiento como suelo rústico, no produce ninguna incidencia en las previsiones de los planes de ordenación.

## **EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL**

- 1. Objeto y descripción del proyecto**
- 2. Examen de alternativas**
- 3. Inventario ambiental**
- 4. Identificación y valoración de impactos**
- 5. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.**
- 6. Programa de vigilancia y seguimiento**
- 7. Síntesis.**

## **1 Objeto y descripción del proyecto**

### **1.1 Objeto del documento**

El presente documento se redacta en cumplimiento de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, que en su artículo 7 establece que serán objeto de evaluación de impacto ambiental los proyectos contenidos en el anexo I de la misma, en el que se encuentran, en el epígrafe b) del grupo 9 "Otros proyectos", los que supongan un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 100 ha.

La modificación que se solicita supone el cambio de uso de algo más de 300 ha, por lo que entra dentro de este apartado, aunque este cambio de uso no supone un cambio real, sino un reconocimiento a nivel de planeamiento de que el suelo agrícola previsto para urbanizar no ha sido desarrollado, y que además su desarrollo resulta improbable, por lo que se le devuelve la calificación anterior a la aprobación del Plan General.

### **1.2 Descripción del proyecto.**

El proyecto consiste en la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, mediante la que se pretende devolver la calificación de suelo rústico a unos sectores previstos como urbanizables en la última revisión. Se mantienen sectores ya considerados por normativas anteriores como urbanizables, y superficie suficiente como para satisfacer las necesidades de crecimiento del núcleo.

Los sectores que se pretenden revertir a rústico se encuentran dentro del suelo municipal de la capital de Zamora.

El cambio de uso de suelo no supone la realización de obras de ningún tipo, ni la producción de residuos, ya que no plantea actuaciones directas sobre el suelo. El suelo revertido seguirá usándose según su naturaleza rústica, derecho recogido en el art. 47 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Por lo tanto, en la práctica no se ejecutará ningún cambio en el uso del suelo, puesto que los que preveía el planeamiento no se han llevado a cabo.

## **2 Examen de alternativas**

No se consideran alternativas, puesto que la propuesta consiste en permitir que el suelo adquiriera la calificación del uso que ha ostentado y, previsiblemente, seguirá manteniendo, a pesar de las previsiones de planeamiento. Con la modificación pretendida, se mantendrá el uso rústico actual, con lo que no se producirá efecto alguno en el medio ambiente.

En realidad la modificación consiste en sí misma en la alternativa racional a las previsiones improbables planteadas en el planeamiento, más acorde con la naturaleza del núcleo y de su entorno

## **3 Inventario ambiental**

### **3.1 Medio físico**

El medio físico no sufrirá modificación alguna tras la aprobación, en su caso, de la modificación, ya que ésta va dirigida a preservar su estado actual.

#### **3.1.1 MEDIO BIÓTICO**

No se modificarán, ni en su tipo ni en su número, elementos de vegetación o fauna actual, ni se alterarán hábitos ni funciones en el medio.

Se mantendrá el tipo de suelo actual, manteniendo el sustrato para su uso en la producción agrícola, y las interacciones existentes con las especies del entorno. La modificación no supone ningún cambio en el uso, por tanto no impacta en el ecosistema.

#### **3.1.2 MEDIO INERTE**

Al mantener las condiciones físicas del medio y las funciones existentes, no se prevé que exista afectación en el clima, aire, o hidrología, ya que el suelo está siendo usado desde tiempo indeterminado a la producción agrícola, que se mantendrá en uso y métodos de explotación. Ese mismo uso será el encargado del

mantenimiento del suelo y su composición, clave para su funcionamiento. El régimen de secano y regadío será el existente, por lo tanto tampoco se producirán cambios en la hidrología.

### **3.2 Paisaje**

La modificación mantiene las condiciones actuales del medio, por lo tanto no se producirá cambio alguno en el paisaje. Al contrario, la aprobación de la misma supone su mantenimiento frente a los cambios planteados desde el planeamiento.

### **3.3 Medio humano y socio-económico.**

La modificación se plantea para mantener el sistema socio-económico del suelo afectado, que se pone en riesgo por las previsiones del plan general. Su aprobación supone:

- La consolidación del uso actual como suelo agrícola.
- Apoyo al sector primario como una parte importante en la economía municipal, que debido a la calificación se encuentra debilitado.
- El aprovechamiento de los recursos naturales existentes en el tipo y forma en los que viene realizándose.
- Mantiene un tipo de vida más enlazada con el medio ambiente, ya que depende de él directamente.
- Mantiene aspectos del patrimonio cultural y social ligado a la agricultura, por ser el uso actual del suelo, no produciendo impactos en otros aspectos, tales como arqueológicos o históricos.

## **4 Identificación y valoración de los impactos**

Al ir la modificación destinada a mantener el uso actual del suelo, no se producirá ningún tipo de impacto en el medio, que se mantendrá frente a las previsiones del planeamiento.

## **5 Medidas preventivas, correctoras y compensatorias**

Puesto que no se prevé la existencia de ningún tipo de impacto en el medio ambiente no se considera necesaria tampoco ningún tipo de medida preventiva, correctora o compensatoria.

La modificación va dirigida a mantener el estado actual del suelo.

## **6 Programa de vigilancia y seguimiento**

No se precisa vigilancia ni seguimiento, puesto que no se prevén cambios en el estado actual del suelo cuya calificación urbanística se pretende modificar.

## **7 Síntesis**

La modificación del planeamiento pretende mantener el estado actual del suelo, por lo que no producirán ningún tipo de impacto en el medio, ni precisa de medidas preventivas ni vigilancia.

En Zamora a 9 de marzo de 2023

Fdo: Pilar Camba Alonso. Arquitecta

## DOCUMENTOS MODIFICADOS

1. **Memoria vinculante**
2. **Estudio económico**
3. **Fichas**
4. **Planos**

## **1 Memoria vinculante**

Se adjuntan las páginas que resultan afectadas de la Memoria Vinculante de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobada en el 2011

## **2 Estudio económico**

Se adjuntan las páginas de estudio económico del P.G.O.U que resultan alteradas por la presente modificación

### **3 Fichas**

Se adjunta el documento correspondiente a las Fichas de sectores de suelo urbanizable y planes especiales de la revisión del PGOU de aprobación en junio 2011.

## **4 Planos**

Se adjuntan los planos modificados de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de aprobación en junio de 2011.