

La ordenación se ajusta prácticamente al decimal a la edificabilidad máxima total fijada quedando de la siguiente manera:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	Superficie total del sector SUR24	Superficie neta	Índice de edificabilidad ORDENADA	Edificabilidad ORDENADA
		36.425,50 m ² s	31.599,50 m ² s	0,685950727

2.6.4. Sistemas generales

La ficha de la Revisión del PGOU de Zamora asigna al SUR24 sistemas generales a obtener interiores a la delimitación del sector en una cuantía de:

- 2.413,00 m²s para el sistema general de espacios libres públicos.
- 2.413,00 m²s para el sistema general de equipamientos.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	Sistemas generales adscritos interiores	Sistema General de Espacios Libres	2.413,41 m ²
			Sistema General de Equipamientos

No se establecen condiciones específicas para su localización. La ordenación detallada los ha ubicado en el sur del ámbito conformando el nuevo frente urbano a la carretera de Bermillo. De esta forma se genera un espacio libre que puede adoptar la configuración de plaza conectado con las reservas de sistemas locales y generales de equipamiento que tienen la oportunidad de contar con este espacio libre como ámbito para la ampliación

3.7. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

3.7.1. Calificación urbanística

Usos

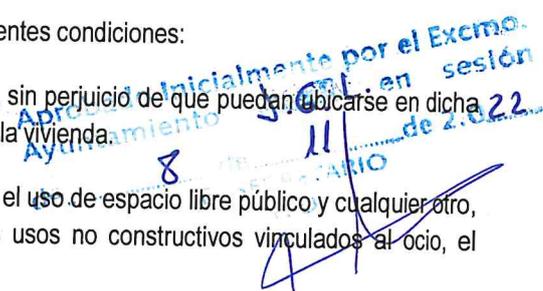
La ficha del sector establece como uso predominante el residencial, en concreto el residencial colectivo al establecer como tipología predominante la de bloque lineal /bloque abierto. Remite como compatibles a los establecidos en las ordenanzas de edificación. No establece usos provisionales, dada la situación actual de los terrenos que no se encuentran ocupados por ninguna edificación, ni tampoco se encuentran aprovechados agrícolamente, la ordenación detallada no estima necesario establecer un régimen de usos provisionales en tanto no se inicien las obras de urbanización. En todas las ordenanzas quedan como usos prohibidos los no declarados en las correspondientes categorías de predominantes y compatibles.

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Zamora en sesión de 8 de Mayo de 2022. EL SECRETARIO de 2.022

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA: USOS		
ORDENANZA	USOS PREDOMINANTES	USOS COMPATIBLES
Unifamiliar	Residencial unifamiliar	Residencial colectivo Comercial (cat. I situación B) Hostelero, Socio Cultural, Recreativo y Deportivo Oficinas Hospitalario y Sanitario Docente en situación B Garajes y aparcamientos Zonas Libres de uso público
Bloque abierto Bloque lineal	Residencial colectivo	Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero Productivo Comercial (cat. I y II situación A2 y B) Hostelero, Socio Cultural, Recreativo y Deportivo en cat I y II sit A2 y B Oficinas Hospitalario y Sanitario Docente en situación A y B Garajes y aparcamientos Servicios en cat I y II y sit B y C Zonas Libres de uso público
Equipamiento privado	Docente Sociocultural, Recreativo y deportivo en cat. I Hospitalario y Sanitario Servicios en cat. I y II y sit A, B y C Residencial comunitario Oficinas de las Administraciones y organismos públicos	Residencial unifamiliar y colectivo en sit A3 y B2 Comercial en cat I y sit A2, A3y B Oficinas en sit A y B2 Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en cat II en situaciones A3 y B Hotelero Industrias, Talleres y Almacenes en cat I y sit A3 y B2 y cat II en sit B2 Garajes y aparcamientos Zonas libres de Uso público.
Dotaciones comunitarias	Docente Socio- cultural, Recreativo y deportivo en cat. I Hospitalario y Sanitario Servicios en cat. I y II y sit. B y C Residencial comunitario Oficinas de las Administraciones y organismos públicos	Residencial unifamiliar y colectivo en sit A3 y B2 Comercial en cat I y sit A3y B2 Oficinas en sit A3 y B2 Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en cat II en situaciones A3 y B2 Hotelero Industrias, Talleres y Almacenes en cat I y sit A3 y B2 y cat II en sit B2 Garajes y aparcamientos Zonas libres de Uso público.

En base al artículo 94.1.a) del RUCyL se deben respetar las siguientes condiciones:

- Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
- Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el


 Inicialmente por el Excmo.
 Ayuntamiento de Zamora en sesión
 de 2.022.
 8

aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie u otros usos dotacionales, estos últimos no deben ocupar más de un 10% de la superficie.

TABLA RESUMEN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA				
SUPERFICES	Superficie delimitada en planos de ordenación	S	36.425,50	m ²
	Superficie excluyendo SSGG a obtener interiores	S1	31.599,50	m ²
	Superficie excluyendo SSGG existentes y a obtener interiores	S2	31.599,50	m ²
	Superficie para calculo aprovechamiento medio máximo	S3	36.425,50	m ²
DENSIDADES	Densidad máxima de edificación (cálculo sobre S2)	Índice ordenado	0,685950727	m ² /m ²
		Edificabilidad lucrativa	21.675,70	m ² e
	Densidad de población (cálculo sobre S2)	Nº viviendas ordenado	180	viv
		Densidad ordenada	56,96	viv/Ha
		Nº viviendas mínimo	95	viv
		Densidad mínima	30	viv/Ha
SISTEMAS GENERALES	Sistemas generales a obtener externos	SSGGext	0,00	m ²
	Sistemas generales internos a Obtener (mínimo)	SSGGa	4.826,00	m ²
	Sistemas generales ordenados	SSGGe	4.826,47	m ²
INDICES DE VARIEDAD URBANA	Índice de variedad de uso	Mínimo 10%	1.707,56	m ² e
		Ordenado	2.220,46	m ² e
	Índice de variedad tipológica	Mínimo 20%	4.335,14	m ² e
		Ordenado	9.639,40	m ² e
	Índice de integración social	Mínimo 20% edif. residencial	3.891,05	m ² e
		Ordenado	4.600,10	m ² e
OTRAS DETERMINACIONES	Vivienda Unifamiliar	Mínimo 30%	6.502,71	m ² e
		Ordenado	7.418,94	m ² e

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Zamora en sesión de 11 de Septiembre de 2022.

Edificabilidad

La densidad máxima de edificación ordenada es de 21.675,70 m²e que se destina a los usos lucrativos en las ordenanzas de vivienda unifamiliar, vivienda en bloque, equipamiento privado y servicios urbanos, con un porcentaje de distribución aproximada entre ellos del 34,20%, 55,61%, 10,10% y 0,09% respectivamente.

En el siguiente cuadro se resume la distribución por parcelas ordenadas.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA						
nº parcela	Ordenanza	Superficie	Edificabilidad lucrativa	Nº máx. viviendas	Nº mín. Viviendas	Titularidad
		(m ² s)	(m ² e)			
VU-01	Unifamiliar camino blanca	1.019,00	1.222,80	8	4	Privada
VU-02	Unifamiliar camino blanca	2.176,27	2.604,34	16	9	Privada
VU-03	Unifamiliar camino blanca	1.212,13	1.446,80	9	5	Privada
VU-04	Unifamiliar camino blanca	1.909,95	2.145,00	13	7	Privada
VB-01	Bloque Camino Blanca VP	868,07	1.348,74	16	9	Privada
VB-02	Bloque Camino Blanca	746,67	2.052,11	21	11	Privada
VB-03	Bloque Camino Blanca VP	1.206,36	3.251,36	42	22	Ayuntamiento Zamora
VB-04	Bloque Camino Blanca	2.013,74	5.384,09	55	28	Privada
EQ-01	Equipamiento privado	1.387,65	2.200,46	--	--	Privada
SU-01	Servicio Urbano Privado	40,00	20,00	--	--	Privada
TOTALES		12.579,84	21.675,70	180	95	

3.7.2. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos

Conforme a lo establecido en el artículo 104 del RUCyL se deben cumplir las siguientes reservas en relación con las plazas de aparcamiento:

- 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos la mitad de uso público.
- Se toma como referencia una plaza de 10 m² de superficie sin perjuicio de adaptación a las características de los diferentes tipos de vehículos.

Aprobado Inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento J.G.U. en sesión
de... 8 de 2.022.
EL PROPTARIO

En base a la densidad de edificación ordenada para el sector y cuantificada en 21.675,70 m² construibles, corresponde a la reserva de plazas de aparcamiento un total de **434, al menos la mitad (217) de uso público**. Sobre suelo de titularidad y uso público se ordenan 218 plazas ubicadas en viario.

Se toma como superficie de referencia para las plazas de aparcamiento la superficie y tipología definida por el Plan General.

En aplicación del artículo 5.2 de la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras se exige **una reserva de aparcamiento para vehículos de personas con movilidad reducida** de 1 plaza por cada 40. De la reserva de 218 plazas de uso y titularidad pública ordenadas sobre viario público se prevén para cubrir esta reserva un **total de 5 plazas**.

Transporte público

Zamora cuenta con 8 líneas de autobús urbano, de las cuales las líneas 2 y 7 tienen parada en las proximidades del Sector, en concreto en la plaza Bermillo de Sayago. En este momento no es factible plantear el paso de una línea por el ámbito del sector, pero una vez consolidado el Camino de San Jerónimo como eje estructurante es posible que se tenga en cuenta para la ampliación de alguna de las rutas existentes o creación de una nueva. Así pues, no se ordenan espacios específicos para transporte público dentro del ámbito del sector. No obstante, y cuando el citado vial estructurante esté operativo, se podrán ubicar paradas de transporte público en su trazado. El proyecto de urbanización no tiene la obligación de localizar el mobiliario necesario, pero la sección cuenta con una dimensión suficiente para su posterior implantación en el caso de habilitarse una ruta en esta zona de la ciudad.

Estándares legales servicios urbanos

La ordenación destina una parcela concreta a servicios urbanos. No se le asigna un índice de edificabilidad no lucrativa específico, ya que la edificabilidad posible está en función de la necesidad de la infraestructura.

3.7.3. Reservas para los sistemas locales de espacios libres públicos

Conforme al artículo 105 del RUCyL al establecer la ordenación detallada del sector la reserva para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos las siguientes cuantías:

- 20 m² de suelo por cada 100 m² construibles, con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

La reserva deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Debe garantizarse su correcto soleamiento y su índice de permeabilidad o porcentaje de superficie destinada a plantación de especies vegetales no debe ser inferior al 50%.
- Debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando zonas residuales, con superficie unitaria mínima de 500 m² y que pueda inscribirse un círculo de 20 m de diámetro. En su interior deben preverse áreas de juego infantil.
- Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
- Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

Aprobado inicialmente por el Pleno Ayuntamiento de Zamora S.L. en sesión ordinaria de 2022.
EL SECRETARIO P.D.

- Se integrarán en la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación. En base a la densidad de edificación ordenada para el sector las reservas mínimas legales son:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	Edificabilidad ORDENADA	Estándar de 20 m ² s por cada 100 m ² edificables	Estándar mínimo 10% de la superficie del sector	m ² de espacios libres públicos ORDENADA
	21.675,70 m ² e	4.335,14 m ² s	3.642,55 m ² s	4.336,77 m ² e

La propuesta de ordenación articula la reserva en **dos espacios de 1.619,41 y 2.717,36 m² de suelo**. El primero **SL-ELP.01** se ubica en una posición interior al sector rodeado de parcelas destinadas a vivienda unifamiliar y con conexión con el recorrido del Camino de San Jerónimo. El segundo SL-ELP.02 presenta frente a la CL 527 que con las plantaciones que albergará actúa de barrera acústica hacia el interior del sector. Esta reserva de sistema local tiene continuidad con la efectuada para el sistema general. Se propone crear una banda paralela al trazado viario que albergue una masa densa de arbolado de gran porte, mientras que la zona rodeada por parcelas edificables tendrá un carácter más estancial y doméstico que cuenta también con el aliciente de la colindancia con las parcelas de reservas de equipamientos públicos. Ambas reservas son espacios accesibles, en ningún caso residual. No hay dentro del sector elementos valiosos del paisaje que deban ser incorporados.

3.7.4. Reservas para los sistemas locales de equipamiento público

Conforme al artículo 106 del RUCyL al establecer la ordenación detallada del sector la reserva para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos las siguientes cuantías:

- 15 m² de suelo por cada 100 m² construibles, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.

En base a la densidad de edificación ordenada para el sector las reservas mínimas legales son:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	Edificabilidad ORDENADA	Estándar de 15 m ² s por cada 100 m ² edificables	Estándar mínimo 5% de la superficie del sector	m ² de sistema local de equipamientos ORDENADA
	21.675,70 m ² e	3.251,36 m ² s	1.821,28 m ² s	3.255,35 m ² e

Por la cuantía de la reserva se ha optado por no dividirla por lo que **se concentra en una única parcela** vinculada al vial estructurante y en una óptima condición de accesibilidad. Entendemos que de esta forma la cesión resulta más adaptable a las necesidades que se le planteen al municipio, pudiendo albergar equipamientos con mayores requerimientos de espacio, o bien por su implantación rodeados de viales, se podrían dividir en parcelas más pequeñas para hacer frente a otras demandas.

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Zamora en sesión de 11 de 2022
P. D. EL SECRETARIO

4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Debido a la naturaleza de la actividad, Plan Parcial del Sector SUR 24 "Camino Blanca" del PGOU de Zamora, no cabe analizar posibles alternativas a la que se plantea en cuanto a la ubicación, ya que se encuentra perfectamente definida.

Sin embargo, un aspecto en los instrumentos de planeamiento urbanístico que puede ser objeto de estudio de alternativas es el referido a la propia ordenación, es decir, a las distintas posibilidades de definir espacialmente el ámbito de planificación bajo unos determinados criterios urbanísticos.

En el caso que ocupa a "Camino Blanca", se han seguido los siguientes **criterios de diseño urbanístico**:

1.- Usos y tipologías:

- *Implantación de usos residenciales y equipamientos con tipologías adecuadas a las necesidades y demandas.*
- *Continuidad con el Suelo Urbano Consolidado.*

El sector propuesto da continuidad al Suelo Urbano Consolidado que se encuentra norte del Sector, mientras que en los laterales limita con Sectores Urbanizables No Desarrollados (SUR-25 "San Roque", al oeste, y SUR-20 "San Jerónimo", al este). Mejorando sustancialmente los viales de la zona que se complementará con la propuesta a ejecutar en el sector colindante SUR 20 de crear un vial paralelo al Camino de San Jerónimo.

Por otro lado, se ha estudiado la densidad de edificación establecida, la cual se va diluyendo para garantizar una transición más armónica con el suelo rústico.

2.- Sistema viario:

- *Continuidad viaria de las actuales.* Se mejora la actual estructura urbana existente y se mejoran las conexiones con la zona urbanizada.
- *Creación de una estructura viaria fluida que responda a las necesidades específicas de los usos a los que sirve, y que permita conexiones.*

La funcionalidad del conjunto se verá mejorada y completada con el desarrollo del sector colindante SUR20. No obstante con la materialización de la urbanización del espacio público del Camino de San Jerónimo entre la calle José Regojo y la CL-527 se dota al sector de la conectividad necesaria en condiciones óptimas.

3.- Reservas para sistemas locales y generales

- *Establecimiento de reserva de sistemas locales y generales en el borde sur del Sector.*

Como se ha mencionado anteriormente, se creará una banda de transición hacia la carretera CL-527.

Aprobado inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento J.G.C. en sesión
de 8 de 11 de 2017
EL SECRETARIO
P. D.

4.- Reserva para Sistemas locales de espacios libres públicos

Banda de servidumbre respecto de la carretera CL-527. En las determinaciones vinculantes de ordenación fijadas por la Revisión del PGOU de Zamora está la prohibición de conectar directamente el viario interior del sector con la CL-527, debido a la línea límite de edificación respecto al trazado de carreteras y por los condicionantes acústicos para el urbanismo.

Por ello, se ha optado por crear una banda de transición hacia la carretera CL-527 con la urbanización como recorrido peatonal y crear una barrera de verde de amortiguación acústica para los usos ubicados en el sector.

A mayor escala es la oportunidad de crear un parque lineal que culmine en la zona de equipamientos existentes, y su ampliación prevista, siguiendo el trazado de esta carretera que con la previsión de crecimiento definida en la Revisión del PGOU de Zamora tiene vocación de mantener su función estructural pero transformada en un vial de carácter urbano.

5.- Protección ambiental

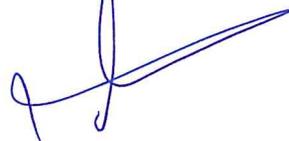
- *Se plantea la ordenación y regulación de espacios libres desde criterios de sostenibilidad ambiental*

Aunque el ámbito de planificación no presenta coincidencia territorial con espacios con algún tipo de protección ambiental específica, ni tampoco colindancia con los mismos, las características del territorio en el que se asienta han orientado la ordenación y en concreto la regulación normativa, buscando minimizar el impacto que supone en el medio un proceso urbanizador.

Se establecen condiciones de urbanización y de tratamiento de los espacios libres públicos y privados adaptados a un consumo de agua responsables.

En función de los criterios urbanísticos detallados **se han planteado tres alternativas de la ordenación interna del Sector SUR-24, que se pueden ver en las siguientes imágenes:**

Aprobado inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento de Zamora en sesión
de 8 de 11 de 2.022
EL SECRETARIO
J. D.



Alternativa A



- Rayado rojo: Uso Residencial (unifamiliar)
- Rayado naranja: Uso residencial (comunitario)
- Rayado Azul: Equipamiento privado
- Rayado granate: Equipamiento Público (SL-EQUIP)
- Rayado Gris: Sistemas Generales Espacio Libre Públicos (SG-ELP)
- Rayado Verde: Espacio Libre Público (SL-ELP)
- Rayado Gris: Sistemas Generales Espacio Libre Públicos (SG-ELP)
- Rayado morado: Sistemas Generales de Equipamiento(SL-EQ)
- Verde: Servicios Urbanos (SU)

Aprobado Inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento J.G.C. en sesión
de... 11... de 2.012
EL SECRETARIO P.D.

Alternativa B

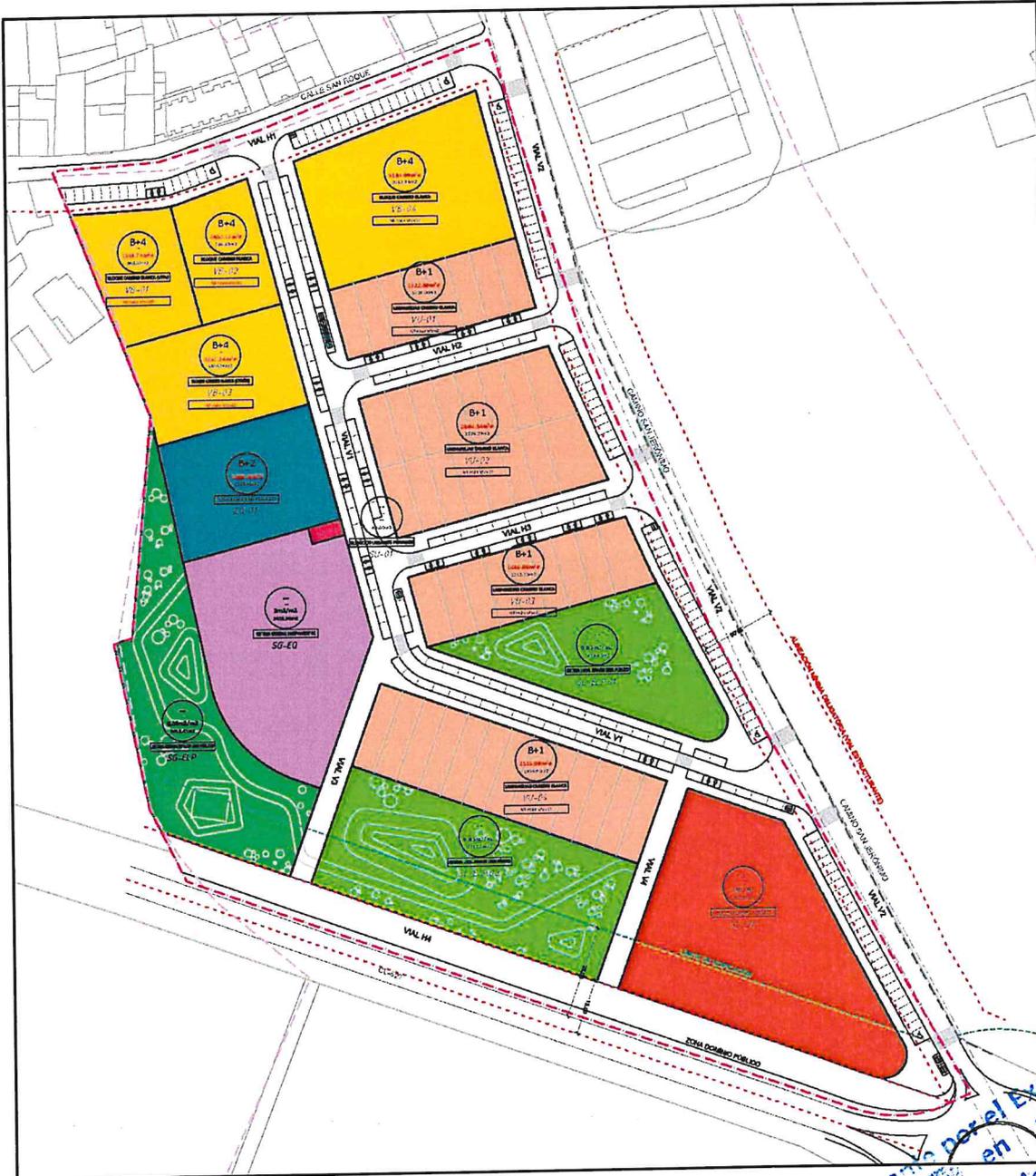


- Rayado rojo: Uso Residencial (unifamiliar)
- Rayado naranja: Uso residencial (comunitario)
- Rayado Azul: Equipamiento privado
- Rayado granate: Equipamiento Público (SL-EQUIP)
- Rayado Gris: Sistemas Generales Espacio Libre Públicos (SG-ELP)
- Rayado Verde: Espacio Libre Público (SL-ELP)
- Rayado Gris: Sistemas Generales Espacio Libre Públicos (SG-ELP)
- Rayado morado: Sistemas Generales de Equipamiento(SL-EQ)
- Verde: Servicios Urbanos (SU)

Aprobado Inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento J-66 en sesión
de 8 de Mayo de 2022
EL ALCAIDE



Alternativa C



- Rojo: Uso Residencial (unifamiliar)
- Naranja: Uso residencial (comunitario)
- Azul: Equipamiento privado
- Verde Claro: Espacio Libre Público (SL-ELP)
- Verde oscuro: Sistemas Generales Espacio Libre Públicos (SG-ELP)
- Morado: Sistemas Generales de Equipamiento (SL-EQ)
- Rosa: Servicios Urbanos (SU)

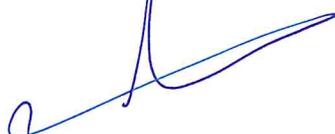
Respecto a la superficie ordenada de cada uso, su edificabilidad lucrativa y el nº de viviendas, en cada una de las alternativas, se puede ver en el siguiente cuadro los diferentes valores:

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

Nº parcela Alternativa A y B	Usoordenanza Alternativa A y B	Nº par cela Alternativa C	Usoordenanza Alternativa C	Superficie ordenada (m²s)			Índice edificabilidad (m²/m²)			Edificabilidad lucrativa (m²e)			Nº Viviendas			Titularidad Alternativa A y B	Titularidad Alternativa C
				Alt. A	Alt. B	Alt. C	Alt. A	Alt. B	Alt. C	Alt. A	Alt. B	Alt. C	Alt. A	Alt. B	Alt. C		
VRU-01.01	Residencial Unifamiliar / UFI	VB-01	Bloque Camino Blanca	2.994,06	4341,14	868,07	1,5	1,5	1,553	4.491,09	6.511,71	1.348,74	1	30	16	Privada	Privada
VRU-01.02	Residencial Unifamiliar / UFI	VB-02	Bloque Camino Blanca	1.950,51		746,67	1,5		2,748	2.925,77		2.052,11	12		21	Privada	Privada
		VB-03	Bloque Camino Blanca			1.206,36			2,695			3.251,36			42		Ayo. Zamora
		VB-04	Bloque Camino Blanca			2.013,74			2,673			5.384,09			55		Privada
VD-01.03	Equipamiento privado	E-01	Equipamiento Privado	1.165,14	1.635,47	1.387,65	1,5	1,5	1,585	1.747,71	2.453	2.200,45	-	-	-	Privada	Privada
VB-01.04	Residencial Colectivo (VP) / Bloque Camino Blanca	VU-01	Unifamiliar Camino Blanca	1.061,61	1.230,31	1.019,00	2,159	2,081466	1,20	2.292,02	2.560,85	1.222,80	26	30	8	Privada	Privada
VB-01.05	Residencial Colectivo (VP) / Bloque Camino Blanca	VU-02	Unifamiliar Camino Blanca	1.557,56	1.603,71	2.176,27	2,08759	2,02735	1,196	3.251,54	3.251,28	2.604,34	40	39	16	cesión	Privada
VB-01.06	Residencial Colectivo / Bloque Camino Blanca	VU-03	Unifamiliar Camino Blanca	1.330,1	1.792,22	1.212,13	2,159	2,081466	1,193	2.871,69	3.730,44	1.446,80	35	44	9	Privada	Privada
VB-01.07	Residencial Colectivo / Bloque Camino Blanca	VU-04	Unifamiliar Camino Blanca	1.696,5	1.521,87	1.909,95	2,159	2,081466	1,123	4.095,41	3.167,72	2.145,00	50	38	13	Privada	Privada
SL-ELP	Sistema Local ELP / Libre de uso público	SL-ELP.01	Sistema Local Espacio Libre Público	4.374,01	4.394,96	1.619,41	0,05	0,05	0,05	-	-	-	-	-	-	cesión	Ayo. Zamora
SL-EQUIP	Sistema Local ELP / Dotaciones comunitarias	SL-ELP.02	Sistema Local Espacio Libre Público	3.251,52	3.254,38	2.717,36	2	2	0,05	-	-	-	-	-	-	cesión	
SG-ELP	Sistema General ELP / Libre de uso público	SG-ELP	Sistema General Espacio Libre Público	2.413	2.413	2413,41	0,03	0,03	0,03	-	-	-	-	-	-	cesión	Ayo. Zamora
SG-EQUIP	Sistema General EQUIP/ Dotaciones comunitarias	SG-EQ	Sistema General Equipamiento	2.413	2.413	2413,06	2	2	2	-	-	-	-	-	-	cesión	Ayo. Zamora
		SL-EQUIP.01	Sistema Local Equipamiento			3.255,33			2								Ayo. Zamora
SUCT-01	Servicios urbanos	SU-01	Servicios urbanos	62,8	183,27	40,00	-	-	-	-	-	20,00	-	-	-	cesión	Privada
SUCT-02	Servicios urbanos			82,75	96,25		-	-	-	-	-		-	-	-	cesión	
VIARIO	Viarío	VIARIO	Viarío	11.872,54	11.545,92	11.427,07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	cesión	Ayo. Zamora
TOTALES				36.425,50	36.425,50	36.425,50				21.675,21	21.676,21	21675,7	181	181	180		

Promotor: LAND COMPANY 2020, S.L.

Aprobado Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento J.G.B. en sesión de... 8... de 2.022.
EL SECRETARIO
H. D.



La alternativa elegida es la **alternativa C**, siendo la que mejor se adapta a los requisitos urbanísticos del sector, la que resulta más equilibrada en cuanto a la distribución de espacios libres intercalados entre las áreas edificadas y se ajusta al máximo de la edificabilidad permitida.

5. DESARROLLO PREVISIBLE

El Plan Parcial SUR 24 "Camino Blanca" establece la ordenación detallada de la totalidad del sector con base a las determinaciones de ordenación general establecidas por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, con vigencia desde julio de 2011.

Delimitado el sector SUR-24 por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, se estableció un plazo de 4 años de vigencia para el plan parcial anteriormente aprobado sobre este ámbito. La caducidad de dicho plan se produjo en julio de 2015.

En base al artículo 27.5 del RUCyL se aplica un plazo máximo de 8 años para la aprobación de la ordenación detallada mediante un nuevo plan parcial (plazo hasta julio 2023).

El plazo para cumplir los deberes urbanísticos regulados en el artículo 48 del RUCyL "deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas" quedan fijados en la ficha del sector en 4 años desde la entrada en vigor del PGOU, o 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la nueva ordenación.

En caso de incumplimiento de los plazos se aplicarán las determinaciones del Art. 50:

1. *En caso de incumplimiento de los plazos establecidos en el artículo 49, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido, aplicando para evaluar la solicitud criterios de equidad, proporcionalidad y ponderación entre los intereses públicos y privados.*
2. *Si la prórroga no se concede, e igualmente si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento puede acordar, previa audiencia a los interesados, el inicio del procedimiento para expropiar los terrenos y demás bienes inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad, o bien someterlos al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa.*
3. *En tanto el Ayuntamiento no les notifique el inicio de algunos de los procedimientos citados en el apartado anterior, los afectados pueden iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos. No obstante, el transcurso de los plazos previstos en el artículo 49 extingue sus eventuales derechos indemnizatorios en el caso de alteración del planeamiento.*

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 Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Transcurrido ese plazo de caducidad se deberá ajustar a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación. En este momento se ha sobrepasado el plazo fijado por lo que el Plan Parcial asume las determinaciones de ordenación fijadas en la ficha correspondiente del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora para el sector SUR24.

Con la aprobación inicial del Plan Parcial se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos ajenos al Plan Parcial, hasta la aprobación definitiva del mismo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 156 del RUCyL.

6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

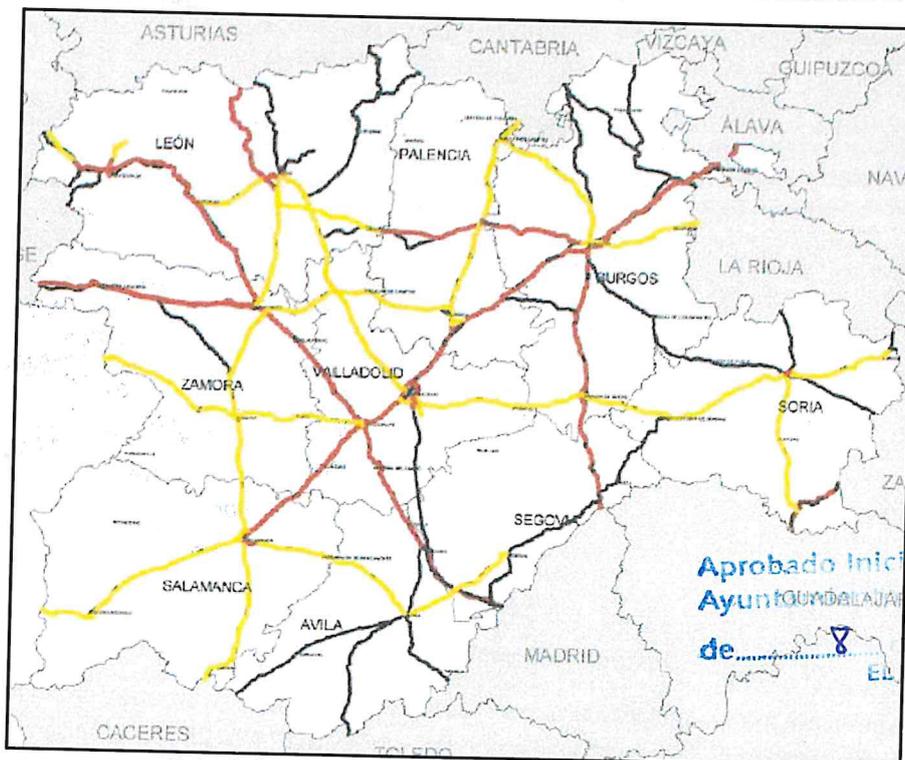
6.1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO

El término municipal de Zamora, con una extensión de 149 km² se localiza en la mitad sur de la provincia de Zamora a unos 656 m de altura sobre el nivel del mar, colindando con 16 municipios (Almaraz de Duero, Andavías, Arcenillas, Coreses, El Perdigón, Entrala, La Hiniesta, Monfarrancinos, Morales del Vino, Muelas del Pan, Palacios del Pan, Pereruela, Roales, San Pedro de la Nave-Almendra, Valcabado y Villaralbo).

La red de carreteras que atraviesa el municipio de Zamora es un tipo de malla radial que tiene como centro la misma ciudad de Zamora y que habilitan su comunicación a nivel intermunicipal, autonómico, nacional y transfronterizo con Portugal.

A nivel autonómico y nacional destacan cuatro ejes viarios:

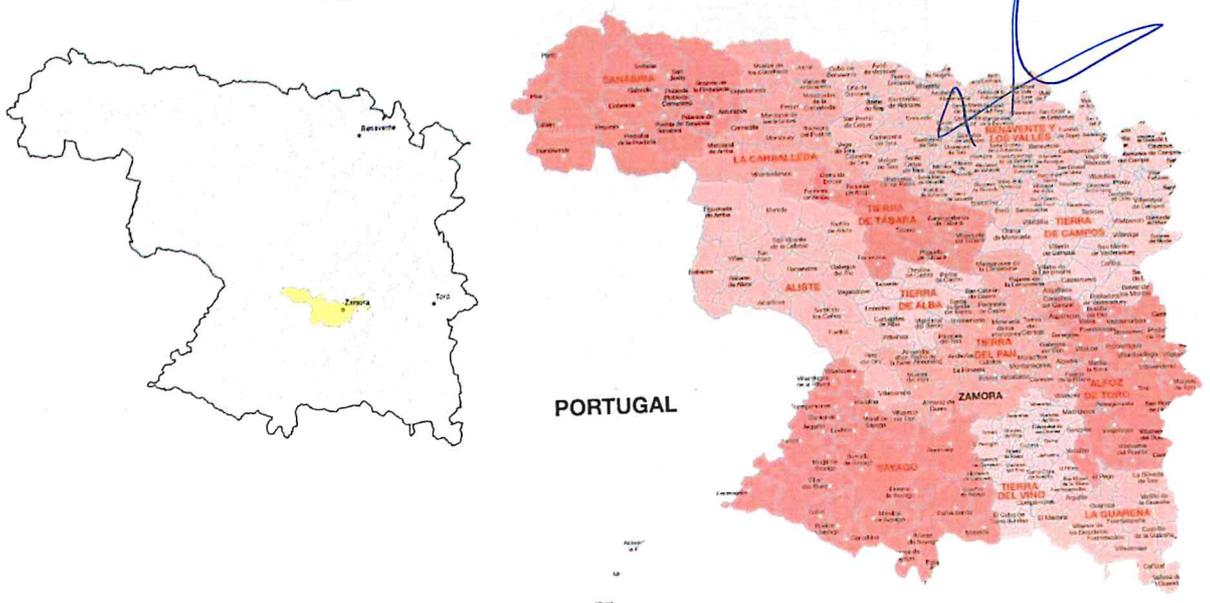
- **Carretera N-630:** que conecta totalmente el ámbito funcional de Norte a Sur y que le da entrada y salida a los movimientos de tráfico dirección Benavente y León, Puebla de Sanabria y Orense - por el Norte y Noreste respectivamente - y hacia Salamanca - por el Sur -
- **Carretera N-122:** comunica a Zamora al Este con las cabeceras funcionales de Toro, Tordesillas y Valladolid. Y hacia el Oeste, con Alcañices y Bragança (Portugal).
- **Autovía A-66 Ruta de la Plata:** une Gijón con Sevilla, atravesando la península de Norte a Sur.
- **Autovía A-11 del Duero:** en construcción que una vez finalizada conectará Soria con Portugal pasando por Valladolid y Zamora y siguiendo el recorrido del río Duero y de la carretera nacional N-122.



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

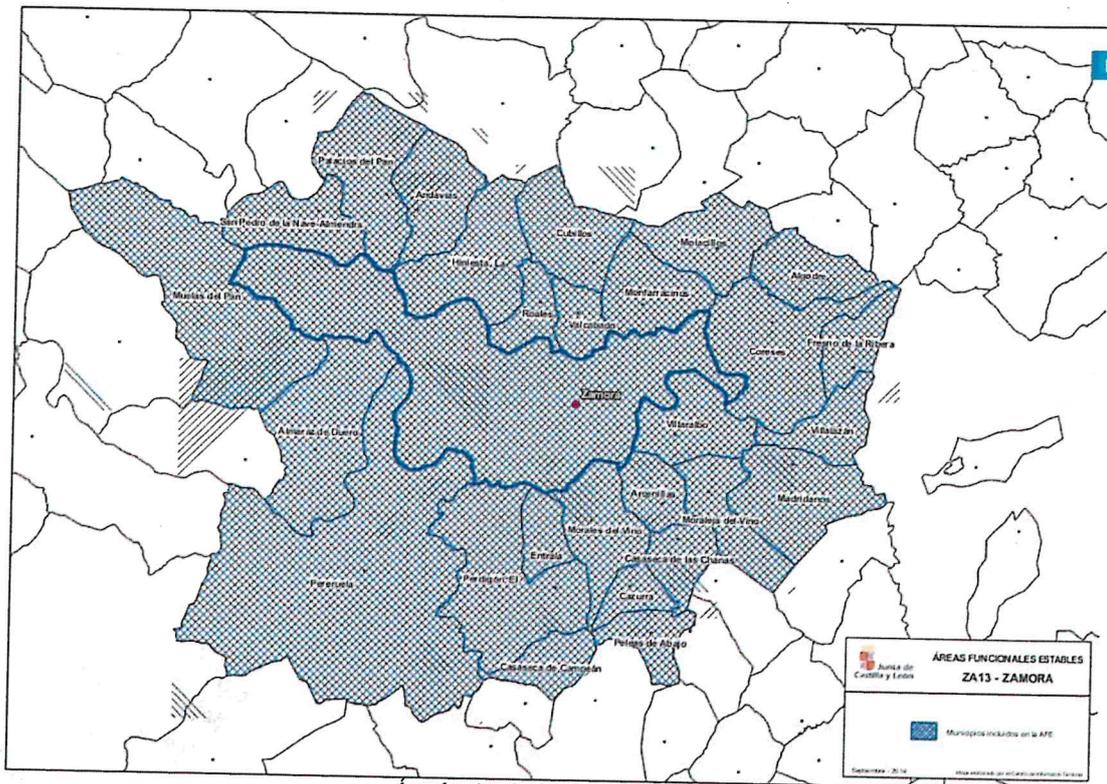
El municipio de Zamora se sitúa longitudinalmente sobre el río Duero, que actúa como su eje definidor. En esta configuración longitudinal a lo largo del río se puede distinguir dos partes, tal y como recoge la memoria informativa del PGOU de Zamora:

- La mitad oriental, situada básicamente sobre la Vega del río y borde Oeste de la cuenca sedimentaria del Duero. A su vez, actúa como frontera entre las comarcas de Tierra del Pan, al Norte y Tierra del Vino, al Sur.
- La mitad occidental, en la que el término se separa del río hacia el Norte, y es borde Este del zócalo geológico primario. A su vez, actúa como frontera entre el borde Sur de la Comarca "Tierra del Alba-Carbajales" y el borde Norte de la Comarca de Sayago.



Localización de Zamora en los ámbitos regional, provincial y comarcal.

Dentro del nuevo modelo territorial definido en Castilla y León, Zamora se encuadra en el Área Funcional Estable de Zamora (código AFE: ZA-13), declarada por el Decreto Ley 2/2014, de 25 de septiembre, por el que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León.



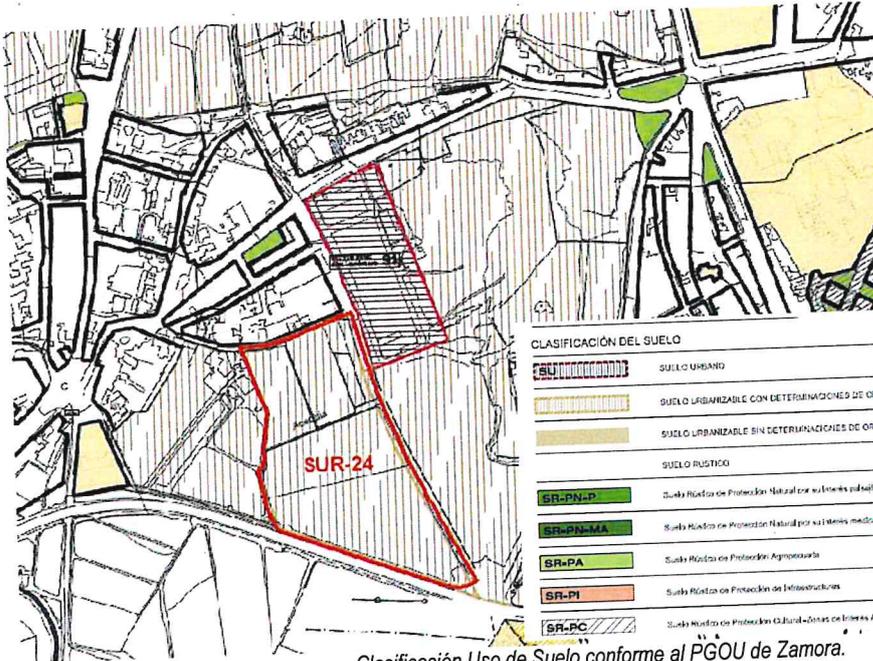
Área funcional estable ZA13- Zamora

En el término de Zamora, siguiendo el PGOU Zamora, los instrumentos de ordenación del territorio que resultan aplicables son los siguientes Planes Regionales de Ámbito Sectorial de Ordenación del Territorio:

- El 17 de junio se aprueba la Ley 3/2008, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León. La Ley 10/2008, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, establece los principios y objetivos de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunidad Autónoma, y regula los instrumentos para que la Junta de Castilla y León ejerza su competencia en la materia.*
- Plan Forestal de Castilla y León aprobado por Decreto 55/2002, de 11 de abril.*
- Plan Regional Sectorial de Carreteras 2008-2020, aprobado por el Decreto 24/ 2009, de 26 de marzo.*

El ámbito de planificación presenta una situación periférica respecto al casco urbano consolidado de Zamora, limitando al Este y Oeste con otros sectores no desarrollados de Suelo urbanizable, parte de una parcela de Suelo urbano no consolidado (SU-NC) al Noroeste, al Norte con Suelo Urbano Consolidado y al Sur con suelo rústico.

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

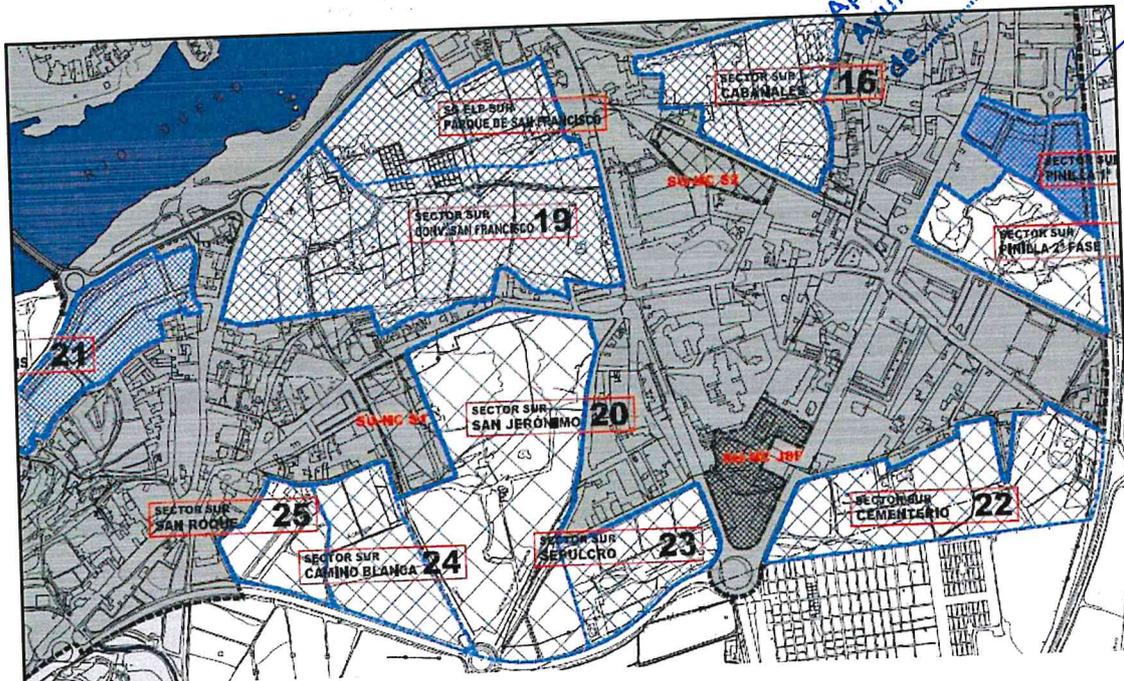


CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO
	SUELO URBANIZABLE CON DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN COMPLETAS
	SUELO URBANIZABLE SIN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN COMPLETAS
	SUELO RUSTICO
	SUELO Rústico de Protección Natural por su interés paisajístico
	SUELO Rústico de Protección Natural por su interés medioambiental
	SUELO Rústico de Protección Agraria
	SUELO Rústico de Protección de Infraestructuras
	SUELO Rústico de Protección Cultural -Zonas de Interés Arqueológico-

Clasificación Uso de Suelo conforme al PGOU de Zamora.

Aprobado por el Ayuntamiento de Zamora el día 11 de mayo de 2022.
 J.G. O. en sesión
 EL SECRETARIO D. D.



LEYENDA

	LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
	GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO
	LÍMITE DE SUELO URBANO NUT 2009
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	Sectores desarrollados
	Sectores con Estudio de Detalle aprobado
	Sectores con Estudio de Detalle en tramitación
	Sectores no desarrollados

SUELO URBANIZABLE

SUR	Sectores desarrollados
SUR	Sectores con Plan Parcial aprobado
SUR	Sectores con Plan Parcial en tramitación
SUR	Sectores no desarrollados
SUR	Ámbito desarrollado mediante PRAU
SUR	Ámbito con Plan Parcial aprobado
SUR	Ámbito con Plan Parcial en tramitación
	Ámbito sin determinaciones de ordenación completas no desarrollados