

MEMORIA VINCULANTE

3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1 ESTRUCTURA GENERAL

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

Respecto a las cesiones destinadas a espacios libres públicos y a equipamientos públicos se apuesta por la localización en el borde sur de las reservas tanto de sistemas locales como de sistemas generales. Con esta ubicación se crea una banda de transición hacia la carretera CL527 que conforma una barrera verde de amortiguación acústica para los usos ubicados en el sector. Y a mayor escala es la oportunidad de crear un parque lineal que culmine en la zona de equipamientos existentes, y su ampliación prevista, siguiendo el trazado de esta carretera que con la previsión de crecimiento definida en la R-PGOU-Za tiene vocación de mantener su función estructural pero transformada en un vial de carácter urbano.

El uso predominante residencial, se materializa en tipologías de bloque de vivienda colectiva y en hileras de edificaciones adosadas unifamiliares, y convive con una parcela destinada a equipamiento privado, que supera el mínimo fijado de variedad de uso. Esta variedad de usos que genera una trama urbana más dinámica se puede ver mejorada con la ubicación de usos comerciales en planta baja de las tipologías de bloque, ya que está habilitado en su régimen de usos, aunque no se ha estimado

Aprobado en sesión de 8 de mayo de 2020
Ayuntamiento de El Campesino
EL SECRETARIO P. D.
de 2.020

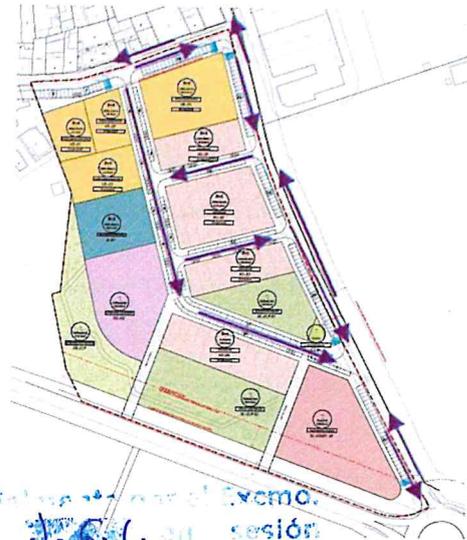
oportuno condicionar esta opción desde la ordenación detallada. Se pretende así dotar a la propuesta de un margen de flexibilidad dentro de los parámetros fijados para poder hacer frente a las características de la demanda en el momento de incorporación de las parcelas resultantes al mercado inmobiliario. Si bien en este momento se ha detectado una escasez de oferta comercial en el barrio frente a usos residenciales, esta situación puede cambiar, a corto-medio plazo.

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

3.2 SISTEMA VIARIO

Se plantea una estructura viaria con el objetivo de fluidez en sí misma, respondiendo a las necesidades específicas de los usos a los que sirve. La funcionalidad del conjunto se verá mejorada y completada con el desarrollo del sector colindante SUR20. No obstante con la materialización de la urbanización del espacio público del Camino de San Jerónimo entre la calle José Regojo y la CL527 se dota al sector de la conectividad necesaria en condiciones óptimas.

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



Aprobado inicialmente por el Excmo.
 Ayuntamiento J. B. C. en sesión
 de... 8... 11... de 2.0...2.2
 EL SECRETARIO
 P. D.

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

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

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

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

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

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

En la banda de servidumbre respecto de la CL527 se han estudiado dos posibles soluciones. La determinación de establecer una alineación mínima obligatoria que se recoge en los planos del Plan General permite más posibilidades para este borde del sector. Es aplicación de la legislación sectorial de carreteras es posible resolverlo con un viario con una banda de aparcamientos sin conexión con la CL527, solución recomendada por el Servicio Territorial al que se le ha realizado consulta. No obstante la ordenación final se ha decantado por la urbanización como recorrido peatonal con

sección suficiente para poder albergar en un futuro un carril bici y con predominio de las zonas ajardinadas frente a las pavimentadas.

Como ya se ha indicado anteriormente el Camino de San Jerónimo es exterior al sector SUR24, no obstante por indicación municipal, el proyecto de urbanización abordará el acondicionamiento de dicho vial de titularidad municipal ya que constituye la principal vía de acceso al ámbito del sector por su conexión con la CL627. Esta circunstancia permite la configuración propuesta en el plan parcial para el vial que configura el límite este del sector. La propiedad asume esta carga de urbanización, que solo afectará a suelo de titularidad pública, en ningún caso se afecta a terrenos de titularidad privada incluidos en el sector colindante SUR20 "San Jerónimo". Esta intervención no solo será beneficiosa para el sector SUR24 sino que se verá beneficiado el suelo urbano colindante al norte del ámbito.

3.2.1 RED DE ITINERARIOS PEATONALES

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

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

Aprobado Inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento JABOL en sesión
de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO
R. D.



3.2.2 CUMPLIMIENTO DEL CTE-DB SI

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

APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS

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

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

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

ENTORNO DE LOS EDIFICIOS

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

- Anchura libre mínima 5 m.
- Altura libre, la del edificio.
- Separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio
 - o 23 metros en edificios de hasta 15 m de altura de evacuación.
 - o 18 metros en edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación.

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Jorcas en sesión de 20/11/2022



- o 10 metros en edificios de más de 20 m de altura de evacuación.
- 30 metros de distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas.
- Pendiente máxima 10%.
- Resistencia al punzonamiento del suelo 100 KN sobre 20 cm Ø.

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

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

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

3.3 EDIFICABILIDAD DEL SECTOR

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

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

La edificabilidad máxima total se ha obtenido aplicando el índice de edificabilidad máximo a la superficie total del sector excluyendo de la superficie de referencia los terrenos reservados para sistemas generales (artículos 86.2.6 y 86bis 3.a del RUCyL), congruente con lo contenido en la ficha del Sector SUR 24 del PGOU de Zamora.

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 | 21.675,70 m ² e |

3.4 PLAZOS

Delimitado el sector por la R-PGOU-Za con vigencia desde julio 2011, se estableció un plazo de 4 años de vigencia para el plan parcial anteriormente aprobado sobre este ámbito. La caducidad de dicho plan parcial se produjo en julio de 2015.

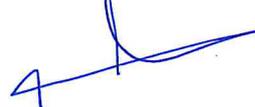
En base al artículo 27.5 del RUCyL se aplica un plazo máximo de 8 años para la aprobación de la ordenación detallada mediante un nuevo plan parcial (plazo hasta julio 2023).

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*

Aprobado por el Ayuntamiento de Zamora en sesión de 11 de Julio de 2022
 SECRETARIO



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.*

3.5 SISTEMAS GENERALES

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

- 2.413,00 m² s para el sistema general de espacios libres públicos.
- 2.413,00 m²s para el sistema general de equipamientos.

| CONDICIONES DE ORDENACION DETALLADA | Sistemas generales adscritos interiores | Sistema General de Espacios Libres | 2.413,41 m ² |
|-------------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------|
| | | Sistema General de Equipamientos | 2.413,06 m ² |

No se establecen condiciones específicas para su localización. La ordenación detallada los ha ubicado en el borde suroeste del ámbito. La reserva de sistema local de espacio libre remata el frente verde a la carretera de Bermillo en continuidad con la reserva local y sirve de articulación respecto del ámbito de desarrollo colindante el SUR25 "San Roque", generando también una oportunidad de ampliar la reserva con la que se derive de este sector. El sistema general de equipamiento se ubica colindante con el de espacio libre, con frente al vial articulador de la circulación interior del sector.

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de J. B. 2021 sesión de 8 de 11 de 20.22
 EL SECRETARIO

4 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

4.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

4.1.1 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.

8 J-G.L.
11
Aprobado por el Ayuntamiento de ... el 11 de ... de 2022
P. D.
A

| 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 Socio- cultural, 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. |

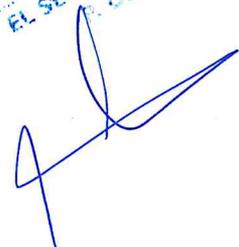
Aprobado por el
 Ayuntamiento de J. G. C. sesión
 de 8 de 11 de 2022
 EL SECRETARIO
 P. D.



| | | |
|--------------------------------|---|--|
| <p>Dotaciones comunitarias</p> | <p>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</p> | <p>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.</p> |
|--------------------------------|---|--|

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 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.

Aprobado en el Ayuntamiento de ... de ... de 2022
 EL SECRETARIO


4.1.2 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 máximo viviendas | 180 | viv |
| | | Densidad máxima ordenada | 56,96 | viv/Ha |
| | | nº mínimo viviendas | 95 | viv |
| | | Densidad mínima | 30 | viv/Ha |

Para la obtención del número máximo y mínimo de viviendas se aplica el número máximo y mínimo que establece la ficha del sector SUR 24 del PGOU de Zamora que es de 57/30 viviendas/ha, a la superficie total del sector excluyendo los terrenos destinados a sistemas generales, de acuerdo con lo expuesto en el artículo 86 bis 3.a del RUCyL, congruente con lo contenido en la ficha del sector SUR 24 del PGOU de Zamora.

Aprobado Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Zamora en sesión de 8 de 11 de 2022
 EL SECRETARIO
 P. O.

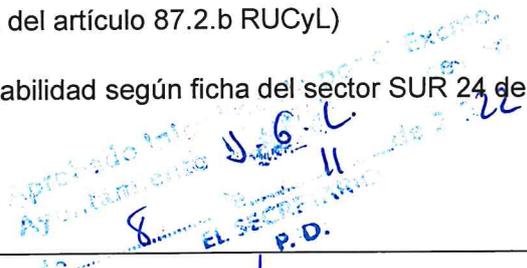
| | | | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------------|----------|------------------|
| SISTEMAS GENERALES | Sistemas generales a obtener externos | SSGGext | 0,00 | m ² |
| | Sistemas generales internos a obtener (mínimo) | SSGGa | 4.826,00 | m ² |
| | Sistemas generales ordenados | 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 |
| OTRAS DETERMINACIONES | Vivienda unifamiliar | Mínimo 30% | 6.502,71 | m ² e |
| | | Ordenado | 7.418,94 | m ² e |

Índice de variedad de uso mínimo 10% calculado según la edificabilidad del sector destinada a usos compatibles con el predominante (21.675,70 m²) excluidas las viviendas de protección pública (4.600,10 m²) = 17.075,60 m².

Índice de variedad tipológica mínimo 20% de la edificabilidad del sector calculado como tipologías edificatorias diferentes del predominante (7.418,94m² de unifamiliar + 2.200,46m² equipamiento privado + 20,00m² de servicios urbanos privado = 9.639,40m²)

Índice de integración social calculado como el 20%, de acuerdo con la ficha del sector SUR 24 del PGOU de Zamora, de la edificabilidad residencial (19.455,24m²) destinada a vivienda con protección pública (excepción del artículo 87.2.b RUCyL)

Vivienda unifamiliar, mínimo 30% de la edificabilidad según ficha del sector SUR 24 del PGOU de Zamora.



4.1.3 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 máximo viviend. | nº mínimo viviend. | 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 | | 12579,84 | 21.675,70 | 180 | 95 | |

4.1.4 ORDENANZAS

Se toma como base las ordenanzas de edificación establecidas en el documento de planeamiento general vigente en el municipio Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora con las determinaciones específicas que derivan de la ordenación detallada.

4.2 RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS Y SERVICIOS URBANOS

4.2.1 ESTÁNDARES LEGALES Y ORDENACIÓN PROPUESTA PARA VÍAS PÚBLICAS

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.

4.2.2 ORDENACIÓN PROPUESTA VÍAS PÚBLICAS

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 217 plazas ubicadas en viario y correspondientemente grafiadas en los planos de ordenación. Para las plazas de aparcamiento de uso privado se ha estipulado en las Ordenanzas Regulatoras la obligatoriedad de establecer, en cada uno de los usos, residencial o equipamiento privado, un número de ellos que garantiza obtener, al menos, 217 plazas de esa titularidad, que de acuerdo con lo previsto en las ordenanzas "se establece la obligación de disponer de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos".

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

Excmo. Ayuntamiento de Zamora
11 de Agosto de 2022
D. G. L.
El Sr. P. U.
A

4.2.2.1 Reserva de plazas de estacionamiento accesibles

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 217 plazas de uso y titularidad pública ordenadas sobre viario público se prevén para cubrir esta reserva un total de 5 plazas. Estas plazas se grafían en los planos de ordenación identificándolas con el grafismo correspondiente.

4.2.2.2 Transporte público

Zamora cuenta 8 líneas de autobús urbano, de las cuales las líneas 2 y 7 tienen parada en las proximidades del sector, en concreto en 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.

4.2.3 ESTÁNDARES LEGALES SERVICIOS URBANOS

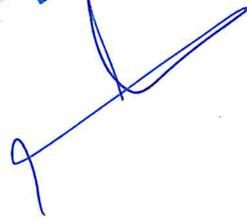
Conforme a lo establecido en el apartado 5 del artículo 104 del RUCyL el sistema local de servicios urbanos debe resolver:

- Ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes.
- Suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones y en su caso de gas.

En el epígrafe de Memoria de Infraestructuras se recogen las determinaciones básicas de urbanización a este respecto.

La ordenación destina una parcela concreta a servicios urbanos de carácter privado para la instalación de un Centro de Transformación. Se le asigna un índice de edificabilidad lucrativa del 0,5 m²c/m²s.

Aprobación por parte del Excmo.
Ayuntamiento de J. G. en sesión
de 8 de 11 de 2.022
EL SECRETARIO
F. D.



4.3 RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

4.3.1 ESTÁNDARES LEGALES

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.
- Se integrarán en la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

4.3.2 ORDENACION PROPUESTA

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

Aprobado inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento J. G. C. en sesión
de 8 de 11 de 2.0.22
EL SECRETARIO

| 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.

4.4 RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

4.4.1 ESTÁNDARES LEGALES

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.

4.4.2 ORDENACION PROPUESTA

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