TITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 8. Clasificación pormenorizada del suelo

La ordenación detallada del sector SUR24 establece la siguiente zonificación que se recoge en el plano de ordenación correspondiente, y que comprende:

1. Zonas de titularidad pública:
   a) Espacios libres públicos
      - Sistemas Generales de espacio libre público: SG-ELP
      - Sistemas Locales de espacio libre público: SL-ELP
   b) Equipamientos públicos
      - Sistemas Generales de equipamiento público: SG-EQ
      - Sistemas Locales de equipamiento público o: SL-EQ
   c) Viario público VI.
2. Zonas de titularidad privada con aprovechamiento lucrativo:
   a) VU: vivienda unifamiliar adosada Camino Blanca.
   b) VB: bloque residencial Camino Blanca.
   c) E: equipamiento privado.
   d) SU: servicios urbanos

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento S.G.C. en sesión de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO
P. D.

TITULO III: CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. **PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL**

Artículo 9. Determinaciones arqueológicas

En caso de requerirse durante la tramitación del plan parcial la necesidad de incorporar estudio arqueológico se incluirán en este artículo, en fases posteriores, las determinaciones que deriven del mismo.

CAPÍTULO 2. **PROTECCIÓN PATRIMONIO NATURAL**

Artículo 10. Trámite ambiental

Se incluirán aquí, en fases posteriores, las determinaciones vinculantes de carácter ambiental que resulten de la tramitación de la Evaluación Estratégica Ambiental Simplificada

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

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 11. Generalidades

Se remite a la regulación de usos establecida en la Normativa del Plan General: Capítulo 4º Usos de Suelo.

TITULO V: CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 12. Generalidades

Se remite a las condiciones de urbanización establecidas en la Normativa del Plan General: Capítulo 3º Normas de Urbanización.

Artículo 13. Tipologías viarias

1. Se establecen cuatro viales tipo para el sector. Tres de tráfico segregado vehículo-peatón y una tipología peatonal.
2. Es vinculante la configuración final que se recoge en los planos de ordenación.
3. Por indicación municipal se establece como condición vinculante para el sector SUR24 el acondicionamiento del Camino de San Jerónimo exterior al sector Camino Blanca única y exclusivamente en la superficie de titularidad pública con el objeto de establecer en condiciones de seguridad el enlace con la carretera CL-627. La sección de este vial se complementa con la ordenación del sector dando lugar a un viario funcional aunque el sector contiguo no se haya desarrollado. La configuración se recoge en los planos de ordenación.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 14. Espacios libres públicos: identificación, localización.

En el siguiente cuadro se identifica cada parcela de reserva de espacio libre público. Se identifican por el sufijo ELP (ver planos de ordenación).

nº parcela	Uso	Superficie	Índice edificabilidad	Titularidad
		(m²s)	(m²/m²)	
SL-ELP.01	Sistema Local ELP / Libre de uso público	1.619,41	0,05	Ayuntamiento de Zamora
SL-ELP.02	Sistema Local ELP / Libre de uso público	2.717,36	0,05	Ayuntamiento de Zamora
SG-ELP	Sistema General ELP / Libre de uso público	2.413,41	0,03	Ayuntamiento de Zamora

Artículo 15. Espacios libres públicos: parámetros de edificación y uso.

Se remite a la ordenanza libre de uso público del Plan General, regulada en los artículos 193 a 197 de su Normativa Reguladora.

Para una mayor comodidad el contenido de estos artículos se incorporan en el presente documento junto con las ordenanzas de edificación de aplicación dentro del ámbito del sector SUR24.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 16. Conexión a sistemas generales

1. En todos y cada uno de los proyectos específicos deberá justificarse, mediante documento emitido por la entidad prestataria del servicio urbano correspondiente, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, de los sistemas locales con el correspondiente sistema general. ya sea de rango municipal o supramunicipal, previendo las obras para su conexión, incluyendo propuestas de soluciones provisionales en caso de imposibilidad de una conexión inmediata, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en el sistema general correspondiente para atender a la demanda.
2. Habrá de garantizarse la posibilidad de conexión de los terrenos con los sistemas generales de vías públicas o en su defecto con las vías públicas existentes.
3. En aquellos supuestos en que el Proyecto de Urbanización no forme parte del Proyecto de Actuación, la garantía de conexión de los servicios o de las vías públicas, habrá de cumplirse en el primero de los instrumentos citados.

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

4. En los proyectos relativos a telecomunicaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, en materia de explotación de los servicios de comunicaciones electrónicas en régimen de libre competencia. Será posible la ocupación del dominio público viario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas por los operadores registrados previa autorización de la administración titular del mismo. No obstante en aplicación del artículo 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela de espacio libre público y cualquier otro uso con excepción del deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante y otros usos dotacionales.

Artículo 17. Reservas para servicios urbanos: identificación, localización.

En el siguiente cuadro se identifica la parcela de reserva destinada a servicios urbanos con el prefijo SU. (ver planos de ordenación).

nº parcela	Uso	Superficie	Índice edificabilidad	Titularidad
		(m²s)	(m²/m²)	
SU-01	Servicios urbanos	40,00	0,50	privada

Artículo 18. Servicios urbanos: parámetros de edificación.

De aplicación para las parcelas de servicios urbanos SU.

1. Se permite únicamente la instalación de elementos y edificaciones necesarias para el funcionamiento de las infraestructuras y servicios a las que están destinados.
2. Parcela mínima: la ordenada, no se admiten segregaciones posteriores.
3. Índice de edificabilidad. Se asigna un índice de edificabilidad de 0,50 m²/m².
4. Se permite el vallado de la parcela con elementos opacos con una altura máxima de 3,00 m.
5. La edificabilidad de las parcelas de servicios urbanos privados es edificabilidad lucrativa.

Aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento 3-6-11 de 2022
de 8 de EL SECRETARIO P. D.

TITULO VI: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS

Artículo 19. Definiciones y condiciones

Se remite a las **Normas de Edificación** establecidas en el Título II, Capítulo 2º de la Normativa Reguladora del Plan General (artículos del 7 al 64).

Se remite a las Condiciones Estéticas establecidas en el Título II Capítulo 4º de la Normativa Reguladora del Plan General (artículos del 83 al 97).

Por volumen y operatividad no se incorporan literalmente por lo que además no se entraría en conflicto de aplicación en el caso de que se realizasen ajustes o modificaciones en el Plan General.

Aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de 8 de J.G.L. de 11 de 2022
EL SECRETARIO

TITULO VII: ORDENANZAS

Artículo 20. Criterio general

En base al artículo 204 de la Normativa Reguladora del Plan General las ordenanzas de aplicación en el sector SUR24 se ajustan a las contenidas en el documento de la Revisión del PGOU de Zamora.

CAPÍTULO 1. ORDENANZA UNIFAMILIAR CAMINO BLANCA

Artículo 21. Ámbito de aplicación y definición

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento.

Artículo 22. Grados

Dentro del ámbito del sector SUR24 Se regula solo un grado, el asimilable al grado I:

- Grado I: Unifamiliar intensivo (UFI): Comprende la vivienda unifamiliar en edificios adosados o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso.

Artículo 23. Parcela mínima

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

En el grado I no serán admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 4,50 metros ni a superficies de parcela menores de 70 m².

Artículo 24. Usos y tipologías

1. Predominante
   - Residencial unifamiliar
2. Compatible
   - Residencial colectivo: según condiciones establecidas para cada sector.
   - Comercial: en categoría I sólo en situación B.
   - Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
   - Oficinas
   - Hospitalario y sanitario
   - Docente en situación B.
   - Garajes y aparcamientos.
   - Zonas libres de Uso Público
3. Prohibidos:
   - Los usos no declarados en las categorías anteriores.

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

Artículo 25. Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1. Ocupación: Grado I (UFI): la ocupación máxima será del 75% de la superficie de la parcela.
2. Alineaciones:
   - Exteriores: la alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.
   - Interiores: no se definen alineaciones interiores por lo que la ocupación de la edificación en la parcela se atendrá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa del Plan General y de retranqueos que se indican a continuación.
3. Retranqueos:
   - ·El retranqueo frontal será libre.
   - En el caso de proyectarse la edificación retranqueada será obligatoria la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
   - Se permite también el retranqueo a los linderos laterales y posterior que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

Artículo 26. Determinación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad de cada parcela resultante se indica en los planos de ordenación y en los cuadros resumen incluidos en la Memoria Vinculante del Plan Parcial

Artículo 27. Altura máxima de la edificación

1. Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en la normativa del Plan General.
2. La altura máxima de la planta baja es de 4 metros (h_{pb} y h_1).
3. En el caso de que proyecten retranqueos frontales las alturas se miden en la fachada de la edificación considerando como referencia la cota de la rasante en la vía pública determinada de la forma que figura en la normativa general.
4. Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir ninguna planta de ático.

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

Artículo 28. Otras condiciones de volumen. Aparcamientos

1. Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.
2. Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.
3. No obstante, se excluyen de la necesidad de inclinar faldones interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie igual o inferior a 12 m².
4. Se establece la obligación de disponer en la parcela de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

CAPÍTULO 2. ORDENANZA BLOQUE CAMINO BLANCA

Artículo 29. Ámbito de aplicación y definición

1. La presente Ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento.
2. La ordenanza Bloque camino Blanca incorpora las dos tipologías de bloque definidas en el Plan General. No se obliga a una en concreto, dejando la elección de tipología a criterio del proyecto de edificación que deberá optar entre una de las dos aplicando las condiciones de regulación que se establecen en el presente artículo. Algunas de estas condiciones son comunes a las dos tipologías, otras son específicas para cada una de ellas en función de la propia naturaleza de la tipología.
3. Las tipologías permitidas son:
   - tipología de bloques abiertos, exentos en la parcela, no definiendo frentes de manzana.
   - tipología de bloques longitudinales en los cuales predomina una dimensión respecto a la otra. Se entiende por fachada principal y posterior del edificio los planos de fachada del mismo con mayor longitud. La distancia máxima entre los planos de fachada principal y posterior es de 15 metros, excluidos los vuelos que se regulan según las condiciones de la normativa general.

Artículo 30. Parcela mínima

A los efectos de segregación la parcela mínima se fija en 500 m².

Artículo 31. Usos y tipologías

1. Predominante
   - Residencial colectivo
2. Compatible
   - Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
   - Productivo:
   - Industrias, talleres y almacenes: en categoría I en situaciones A2 y B

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

- Estaciones de servicio en Categoría I.
- Comercial: en categoría I y II y situaciones A2 y B
- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
- Oficinas
- Hospitalario y sanitario
- Docente en situaciones A y B.
- Garajes y aparcamientos.
- Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C
- Zonas libres de Uso Público

3. Prohibidos
   - Los usos no declarados en las categorías anteriores

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

Artículo 32. Ocupación de la edificación y situación en la parcela en tipología bloque abierto

1. Alineaciones:
   - Exteriores: son alineaciones de vial, no necesariamente alineaciones de la edificación.
   - Interiores: no se definen alineaciones interiores de la edificación sobre rasante. La posición de la edificación sobre la rasante en la parcela será libre con las limitaciones derivadas del cumplimiento de retranqueos que se indican en el presente artículo. Las plantas de sótanos podrán ocupar las parcelas en su totalidad.
2. Retranqueos
   - Al lindero con vía pública o espacio libre de uso público: el retranqueo es libre, pudiendo ser nulo.
   - A los linderos de otras parcelas edificables: Retranqueo mínimo del edificio desde la rasante de 1/3 de la altura del edificio (h) -en el caso de que se abran los huecos de habitaciones vivideras a este espacio se cumplirán las condiciones de patio establecidas la normativa del Plan General.
   - Entre dos bloques situados en la misma parcela: La distancia mínima medida desde todos los puntos de las fachadas enfrentadas será de 2/3 de la altura del bloque más alto. -en el caso de que se abran los huecos de habitaciones vivideras a este espacio se cumplirán las condiciones de patio establecidas en la normativa del Plan General.

Artículo 33. Ocupación de la edificación y situación en la parcela en la tipología de bloque lineal.

1. Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):
   - Exteriores: son alineaciones de vial, no necesariamente alineaciones de la edificación.
   - Interiores: no se definen alineaciones interiores de la edificación sobre rasante. La posición de la edificación sobre la rasante en la parcela será libre con las limitaciones derivadas del cumplimiento de retranqueos que se indican en el presente artículo. Las plantas de sótanos podrán ocupar las parcelas en su totalidad.
2. Retranqueos:
   - Al lindero con vía pública o espacio libre de uso público: el retranqueo es libre, pudiendo ser nulo.
   - A los linderos de otras parcelas edificables: Retranqueo mínimo del edificio desde la rasante:
     - 3 metros en todo caso, con única excepción de los linderos con parcelas cuya ordenanza de aplicación permita adosar los edificios.
     - En el caso de que se abran los huecos de habitaciones vivideras a este espacio se cumplirán las condiciones de patio establecidas en la normativa general.
   - Entre dos bloques situados en la misma parcela:
     - La distancia mínima medida desde todos los puntos de las fachadas enfrentadas de bloques separados será de 3 metros. Por tanto, esta separación no será de aplicación en el caso de bloques continuos formando cualquier ángulo entre sus fachadas.
     - En el caso de que a alguna fachada enfrentada a otra se abran huecos de habitaciones vivideras, la distancia mínima medida desde todos los puntos de las fachadas enfrentadas será de 2/3 de la altura del bloque más alto.

Artículo 34. Determinación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad de cada parcela resultante se indica en los planos de ordenación y en los cuadros resumen incluidos en la Memoria Vinculante del Plan Parcial.

Artículo 35. Altura de la edificación

1. En los planos de ordenación se indica el número máximo de plantas. La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en la normativa del Plan General.

2. La altura máxima de la planta baja será de 4,50 metros (h_{pb} y h_1). En ningún caso podrá superarse este límite, que debe ser cumplido aún en el caso de la rasante más desfavorable.
3. Por encima de la altura y número de plantas indicada se podrá construir una única planta de ático retranqueada 3 metros de los frentes de las fachadas principal y posterior del edificio en caso de bloque lineal y a todos los frentes de fachada del edificio en el caso de bloque abierto.

Artículo 36. Otras condiciones para la tipología de bloque abierto. Aparcamientos

1. Se construirá un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
2. Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.
3. Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.
4. Se establece la obligación de disponer en la parcela de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos.

Artículo 37. Otras condiciones para la tipología de bloque lineal. Aparcamientos

1. Se admite la unión de los bloques por el núcleo de comunicaciones comunes del edificio, cumpliendo las condiciones de retranqueo de las fachadas que se indican en la presente Ordenanza.
2. Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.
3. La cubierta se deberá inclinar, al menos a los frentes de fachada principal y posterior del edificio y siempre hacia las fachadas con la vía pública y espacio libre de uso público aunque estén retranqueadas de estos linderos.
4. Se construirá un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
5. Se establece la obligación de disponer en la parcela de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 38. Ámbito de aplicación y Definición

La presente ordenanza será de aplicación al conjunto de edificaciones destinadas a albergar usos dotacionales y de servicios de la ciudad (equipamientos), de uso privado y titularidad privada.

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 8-6-22 de 2.022
EL SECRETARIO
P. D.

Artículo 39. Parcela mínima

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

- No podrán autorizarse segregaciones de parcelas que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela inferiores a 350 m².

Artículo 40. Usos y tipologías.

1. Predominante
   - Docente
   - Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría I (Socio-cultural, Recreativo y Deportivo).
   - Hospitalario y sanitario.
   - Servicios en Categorías I y II y situaciones A, B y C.
   - Residencial Comunitario.
   - Oficinas de las Administraciones y Organismos Públicos.
2. Compatible: se admiten los siguientes usos
   - Residencial unifamiliar y colectivo en situaciones A3 y B2.
   - Comercial en Categoría I y situaciones A2, A3 y B
   - Oficinas en situaciones A y B2.
   - Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría II (Hostelero) en situaciones A3 y B
   - Hotelero.
   - Industrias Talleres y Almacenes en Categoría I y situaciones A3 y B2 y Categoría II en situación B2.
   - Garajes y aparcamientos. En los proyectos de edificación será obligatorio establecer dos plazas por cada 100 m2 construidos.
   - Zonas libres de Uso Público.
3. Prohibidos:
   - Los usos no declarados en las categorías anteriores.

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

Artículo 41. Ocupación de la edificación y situación en la parcela

La posición de la edificación será libre con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- Si se proyectan retranqueos de los linderos laterales o posteriores, estos serán como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 metros.
- Si se proyecta adosado a algún lindero, esta fachada tendrá el mismo tratamiento que el resto de las mismas, independientemente de que se prevea

o no su cubrimiento por otra edificación.

Artículo 42. Determinación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad de la parcela destinada a equipamiento privado se indica en los planos de ordenación y en los cuadros resumen incluidos en la Memoria Vinculante del Plan Parcial.

Artículo 43. Altura máxima de la edificación

El número máximo de plantas será de 3 plantas con una altura máxima (h) de 12 metros medidos con los criterios de la normativa del Plan General.

Artículo 44. Otras condiciones de volumen

Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%, permitiéndose en todo caso la cubierta plana.

Se establece la obligación de disponer en la parcela de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

CAPÍTULO 4. ORDENANZA DOTACIONES COMUNITARIAS

Artículo 45. Ámbito de aplicación y Definición

La presente ordenanza se refiere a las parcelas así indicadas en los planos de ordenación y que albergan o están destinadas a albergar los usos dotacionales y de servicios de la ciudad (EQ).

Será de aplicación esta Ordenanza para las nuevas dotaciones y/o reformas de las existentes, de uso y titularidad pública.

Artículo 46. Parcela mínima

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

- No podrán autorizarse segregaciones de parcelas que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela inferiores a 150 m².

Artículo 47. Usos y tipologías

1. Predominante
   - Docente
   - Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría I (Socio-cultural, Recreativo y Deportivo).
   - Hospitalario y sanitario.
   - Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C.
   - Residencial Comunitario.
   - Oficinas de las Administraciones y Organismos Públicos.
2. Compatible: se admiten los siguientes usos

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

- Residencial unifamiliar y colectivo en situaciones A3 y B2.
- Comercial en Categoría I y situaciones A3 y B2.
- Oficinas en situaciones A3 y B2.
- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría II (Hostelero) en situaciones A3 y B2.
- Hotelero.
- Industrias Talleres y Almacenes en Categoría I y situaciones A3 y B2 y Categoría II en situación B2.
- Garajes y aparcamientos.
- Zonas libres de Uso Público.

3. Prohibidos:
   - Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 48. Ocupación de la edificación y situación en la parcela

La posición de la edificación será libre con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- Si se proyectan retranqueos de los linderos laterales o posteriores, estos serán como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 metros.
- Si se proyecta adosado a algún lindero, esta fachada tendrá el mismo tratamiento que el resto de las mismas, independientemente de que se prevea o no su cubrimiento por otra edificación.

Artículo 49. Determinación de la edificabilidad máxima

Al tratarse de una parcela derivada de la ordenación detallada establecida por un plan parcial se fija un índice de edificabilidad de 2,0 m²/ m².

Artículo 50. Altura máxima de la edificación

4 plantas con una altura máxima (h) de 15 metros medidos con los criterios de esta normativa.

El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas cuando la actividad a la que se destinen así lo requiera y se justifique de forma suficientemente razonada.

Artículo 51. Otras condiciones de volumen

Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%, permitiéndose en todo caso la cubierta plana.

Apro... Ayuntam... de 8 de 11 de 2.0.22 sesión
EL SECRETARIO
P. D.

CAPÍTULO 5. ORDENANZA LIBRE DE USO PÚBLICO

Artículo 52. Ámbito de aplicación y Definición

La presente ordenanza se refiere a las parcelas así indicadas en los planos de ordenación y que se destinan a espacios de parque y jardín con plantaciones de arbolado y jardinería, las áreas de juego y recreo para niños, ocio, expansión, recreo, zonas deportivas públicas al aire libre, y en general todos los espacios libres destinados a esparcimiento de la población.

Artículo 53. Grados

Se distinguen dos grados:

- Grado 1: Suelo libre de uso público de ámbito general (SG-ELP).
- Grado 2: Suelo libre de uso público de ámbito local (SL-ELP).

Artículo 54. Usos y tipologías

1. Predominante:
   - Zonas libres de uso público
2. Compatible:
   - Deportivo público al aire libre e instalaciones asociadas.
   - Garajes y aparcamientos bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
   - Residencial unifamiliar, con una superficie máxima de 150 m², por cada
   - 40.000 m² de zona libres de uso público, exclusivamente para guarda y en situaciones A3 y B2.
   - Hostelero, Socio-cultural, Recreativo Categorías I y II y en situaciones A3 y B2.
   - Servicios, Categoría II-Infraestructuras.
3. Prohibidos.
   - Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 55. Ocupación y situación de las instalaciones asociadas y edificaciones permitidas en la parcela

La ocupación máxima sobre rasante es del 10% de la superficie de la parcela.

La posición de las instalaciones asociadas y de las edificaciones permitidas parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos almenos de 6 metros a todos los linderos.

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

Artículo 56. Determinación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,03 m²/ m² en SG ELP, y de 0,05 m²/ m²en SL-ELP, por la superficie de la parcela.

Artículo 57. Altura máxima de la edificación

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 1 planta con una altura máxima total de la edificación de 4 metros medidos con los criterios de esta normativa.

El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas cuando la actividad a la que se destinen así lo requiera y se justifique de forma suficientemente razonada.

FIRMA el presente documento de Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable SUR24 "Camino Blanca" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora

Zamora, agosto de 2022

Por Castellana de Ingeniería, Castinsa, S.L.

Fdo: Francisco Ledesma García

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

PLANOS DE INFORMACIÓN

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

ÍNDICE

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01.- PLANO DE SITUACIÓN
I-02.- PLANOS DE EMPLAZAMIENTO
I-03.- TOPOGRAFÍA
I-04.- PERFILES TOPOGRÁFICOS
I-05.- PLANEAMIENTO VIGENTE
I-06.- AFECCIONES SECTORIALES
I-07.- MAPA DEL RUIDO
I-08.- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
I-09.- USOS Y CONSTRUCCIONES
I-10.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de J. G. de 2022
EL SECRETARIO
P. D.