

# **ESTUDIO DE DETALLE “SU-NC 04”**

Promotor:

**LECHE GAZA S.L.**

Situación:

**CTRA. DE ALMARAZ, 1  
ZAMORA**

Redactor:

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA FRANCISCO SOMOZA**

(02-40 / ED / Agosto – 2017)

## INDICE

### **0. INTRODUCCION Y DATOS DEL ENCARGO**

- 0.1. Estructura de la propiedad y promotor.
- 0.2. Objeto y contenido del estudio.

### **DI-MI MEMORIA INFORMATIVA**

#### T.I. CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO

##### Cap.1 Características físicas y Territoriales

- a. Situación.
- b. Topografía.
- c. El suelo.
- d. Hidrografía.
- e. Vegetación.
- f. Paisaje.
- g. Propiedad.

##### Cap.2 Usos del suelo existentes

- a. Dotaciones urbanísticas.
- b. Elementos constructivos a proteger.
- c. Elementos naturales.
- d. Zonas de interés arqueológico.

#### T.II DETERMINACIONES VIGENTES

##### Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial.

- a. Grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento y ordenación del Territorio vigentes.
- b. Repercusiones de la normativa y del planeamiento sectorial.
  - b.1 Planeamiento supramunicipal.
  - b.2 Actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.

##### Capitulo 2. Determinaciones de la Ordenación General

- a. Clasificación y calificación urbanística.

- b. Ficha de la unidad de actuación.
- c. Análisis de la situación actual.

**DI.PI PLANOS DE INFORMACIÓN.**

**DN-MV MEMORIA VINCULANTE.**

T.I CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

T.II OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

T.III ORDENACIÓN GENERAL.

Cap. 1 Justificación del cumplimiento de las determinaciones de Ordenación general.

Cap. 2 Ordenamiento Jurídico Urbanístico de Aplicación.

y Cap. 3 Acciones precisas para garantizar la identificación y protección de los restos Arqueológicos.

T.IV ORDENACION DETALLADA.

Cap. 1 Descripción de la ordenación propuesta.

ordenación  
Detalle. Cap. 2 Justificación de las Determinaciones de detallada propuesta en el Estudio de

T.V CUADROS SINTESIS.

- a. Desarrollo de la actuación.
- b. Cesiones.
- c. Suelo Productivo.

## **DN.NU      **NORMATIVA URBANÍSTICA.****

### **T.I      DISPOSICIONES GENERALES.**

### **T.II     ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS.**

T.II-1 Ordenanza Productivo “Almaraz”.

T.II-2 Ordenanza Bloque Lineal “ALMARAZ”.

T.II-3 Ordenanza Bloque Abierto “ALMARAZ”.

T.II.4 Ordenanza Servicios Urbanos “ALMARAZ”.

T.II.5 Ordenanza Equipamiento “ALMARAZ”.

### **T.III  CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.**

- a. Descripción de las obras a realizar.
- b. Sistema General de Infraestructuras.

#### Cap. 1 Red viaria.

- a. Calzadas y aceras.
- b. Aparcamientos.
- c. Accesibilidad y supresión de barreras.

#### Cap. 2 Espacios libres.

#### Cap. 3 Servicios Urbanos.

- a. Red de Abastecimiento de Agua.
- b. Red de saneamiento.
- c. Red eléctrica.

### **T.IV  DESARROLLO Y GESTION.**

- a. Sobre la protección del patrimonio cultural.
- b. Sobre la calidad urbana y la cohesión social.
- c. Plan de etapas.
- d. Trámite ambiental.
- e. Tramitación e información pública.
- f. Ejecución de la ordenación.

**DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN**

**DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO.**

- a. Objeto.
- b. Estimación del coste de urbanización y de implantación de los servicios.
- c. Honorarios profesionales.
- d. Distribución del presupuesto para cada de las unidades de actuación.
- e. Repercusión de costes de urbanización.
- f. Repercusión de costes de urbanización.

**ANEXO 1**

Justificante de presentación ante el Ayuntamiento de la acreditación de la representación de la sociedad.

**ANEXO 2**

Convenio suscrito entre El Ayuntamiento y Leche Gaza S.L. para la obtención del suelo para la ejecución de los accesos al nuevo puente de Zamora.

## **0. INTRODUCCION Y DATOS DEL ENCARGO**

El presente Estudio de Detalle se redacta por el Estudio de Arquitectura Francisco Somoza por encargo de LECHE GAZA S.L., con NIF: F-49003965, con domicilio social en la Crta. de Almaraz, 1, en la Localidad de Zamora, siendo su representante D. Heliodoro Rodríguez Tejedor, con DNI nº: 11.696.929-A, habiendo presentado la escritura acreditación de la representación ante el Ayuntamiento de Zamora con fecha 20 de Julio de 2016 y registro de entrada núm. 2016072000006. (Se adjunta como anexo 1. Hoja de registro de entrada).

### **0.1. Estructura de la propiedad y promotor**

El sector correspondiente a este Estudio de Detalle tiene como único propietario a LECHE GAZA S.L. con C.I.F. Nº B49003965., que es a su vez el promotor del desarrollo urbanístico de esta unidad de actuación.

### **0.2. Objeto y contenido del estudio**

El presente expediente tiene por objeto el desarrollo de un Estudio de Detalle correspondiente a la unidad de Actuación "SU-NC 04" de la Revisión del PGOU de Zamora, Documento Refundido de Aprobación Definitiva, Junio 2011.

Se plantea al efecto de establecer la ordenación del sector, sin alterar la ordenación general establecida por el planeamiento, cumpliendo, de este modo lo que al efecto establece la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo correspondiente.

Asimismo en este documento se desarrollan las ordenanzas reguladoras de la edificación en dicho ámbito.

El estudio de detalle, y en atención a las condiciones establecidas por el PGOU, plantea la ordenación del sector, delimitando dos grandes áreas (Unidades de actuación), una residencial y otra productiva. El área productiva se dispone en la zona en la que se hallan actualmente las instalaciones de la empresa LECHE GAZA S.L., previendo asimismo una superficie y su edificabilidad correspondiente al efecto de posibilitar la ampliación de la fábrica actual, respondiendo a las precisiones de funcionamiento y crecimiento de las actuales instalaciones.

Asimismo el área residencial se ordena mediante el empleo de tipologías de bloque lineal "Almaraz" y bloque abierto "Almaraz", en la que se plantean los viarios suficientes para dar servicio a dicha área

con sus correspondientes dotaciones de plazas de aparcamiento en las que se encuentran las destinadas a personas con movilidad reducida.

Se reserva parcela destinada a Equipamiento Público, cumpliendo lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Como quiera que el sector es suelo urbano no consolidado, y en atención al artículo 131, del Capítulo IV Planeamiento de Desarrollo Sección 1ª.

El Estudio de Detalle establece las determinaciones de la ordenación detallada.

El presente estudio se define mediante la siguiente documentación:

DI-MI	MEMORIA INFORMATIVA
DN-MV	MEMORIA VINCULANTE
DI-PI	PLANOS DE INFORMACIÓN
DN-NU	NORMATIVA URBANÍSTICA
DN-PO	PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN
DN-EE	ESTUDIO ECONÓMICO

**DI-MI T.I. CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO.**

**Cap.1 Características físicas y Territoriales.**

**a.            Situación.**

El sector correspondiente al Estudio de Detalle "SU-NC 04" está situado en la parcela delimitada por la Carretera de Almaraz y la avenida de la Frontera y la vía de acceso al Puente Nuevo (Puente de los Poetas) e incluido dentro del Casco urbano de la ciudad de Zamora

**b.            Topografía.**

El terreno es sensiblemente horizontal ya que existen unas diferencias de cotas máximas de 60 cm. entre distancias superiores a 50 m., con la única excepción de la franja del terreno próxima al arroyo en la que existen unas diferencias de cota máximas de 140 cm., pero que no tienen relevancia dado que en la misma no se prevén actuaciones que pudieran verse afectadas.

**c.            El suelo.**

Los terrenos del sector están formados por materiales aluviales aterrizados y constituyen los depósitos en el valle del Duero y están constituidos por conglomerados de elementos cuarzosos, de diferente granulometría

**d.            Hidrografía**

En el lindero este y paralelo a la Avenida de la Frontera discurren el arroyo de Valderrey o de Valorio que desemboca en el río Duero 500 metros más abajo del límite del sector.

**e.            Vegetación**

En el sector existen algunos ejemplares de vegetación arbórea silvestre y arbustiva irrelevantes desde el punto de vista de su conservación y una gran extensión de vegetación herbácea que cubre la mayor parte del sector no edificado.

**f.            Paisaje**

Desde el punto de vista paisajístico, el sector no tiene interés propio, ya que dentro del mismo no existen elementos destacados en la configuración del paisaje, si bien, su proximidad con el recinto amurallado y el Castillo constituyen condiciones determinantes de la forma de actuación.

Fuera de los límites del sector y en la franja del arrollo de Valderrey existe una masa de arbolado de considerable interés por sus dimensiones y características.

**g. Propiedad**

El sector correspondiente a este Estudio de Detalle tiene como único propietario a LECHE GAZA S.L. con C.I.F. N° B49003965, que es a su vez el promotor del desarrollo urbanístico de esta unidad de actuación, si bien conviene mencionar que se realizó una cesión anticipada formalizada en el CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE LA PROPIEDAD Y EL AYUNTAMIENTO con fecha 18 de diciembre de 2009 y que se incorpora a este expediente como Anexo 2.

**Cap.2 Usos del suelo existente.**

El uso del suelo existente dentro del ámbito del estudio de detalle es en la actualidad predominantemente industrial.

**a. Dotaciones urbanísticas.**

El sector consta de un sistema viario periférico y el correspondiente de acceso interior a las instalaciones industriales.

La estructura viaria existente la forman la carretera de la Aldehuela en la que ubica el acceso principal a las instalaciones, la carretera de Alcañices y el nuevo vial de acceso al puente nuevo.

El área industrial consta de las infraestructuras preceptivas de suministro de agua potable, saneamiento, electricidad, telefonía,....

Existen una serie de elementos que por sus características constructivas e interés arquitectónico merecen ser protegidos y que se describen a continuación:

**b. Elementos constructivos a proteger.**

Muro de mampostería de piedra arenisca aparejada al sillarejo de buena factura y en buen estado de conservación que cierra y protege el sector con respecto a las posibles avenidas de agua del arroyo de Valderrey.

Caseta de transformación de energía eléctrica incluida en el catálogo de edificios protegidos de la Revisión del PGOU, Ficha PEB-31

**c. Elementos naturales.**

De las especies arbóreas existentes en el sector del Estudio de Detalle no existe ningún elemento de la importancia suficiente que justifique su protección.

**d. Zonas de interés arqueológico.**

Existen zonas de interés arqueológico, interés que se constata con los resultados de las excavaciones arqueológicas llevadas a cabo en el proceso de ejecución de las obras de los viales de acceso al puente nuevo, Identificadas en el Catalogo Arqueológico de la Revisión del PGOU, ficha 22 con el código IACyL 49-275-0002-19 CAMPO DE LA VERDAD

## **DI-MI T.II DETERMINACIONES VIGENTES**

### **Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial.**

**a. Grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento y ordenación del Territorio vigentes**

El Municipio de Zamora cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en Junio de 2011

Para la elaboración de la propuesta de ordenación partimos, por lo tanto, de las condiciones que se establecen en la Revisión del PGOU de Zamora, Documento Refundido de Aprobación Definitiva, Junio 2011, ficha: SU-NC 04.

Con carácter previo a la redacción de este Estudio se redactó un convenio vinculante entre el Ayuntamiento y Leche Gaza, al efecto de realizar la cesión anticipada de los terrenos necesarios para la construcción de los viales de conexión del nuevo puente, en el que se garantiza la edificabilidad a la que tienen derecho los propietarios.

**b. Repercusiones de la normativa y del planeamiento sectorial.**

**b.1 Planeamiento Supramunicipal.**

Se ha tenido en cuenta, el planeamiento supramunicipal, por lo que se ha revisado en la redacción del presente documento la normativa vigente al efecto de comprobar si podría estar afectado por alguna de ellas.

La normativa tenida en cuenta ha sido:

- Las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León

- Las Directrices de Ordenación de Ámbito suprarregional, los Planes y Proyectos Regionales y los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

## **b.2 Actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas**

- El presente sector se ha visto afectado por el PROYECTO REGIONAL DEL NUEVO PUENTE DE ZAMORA, razón por la cual se firmó un CONVENIO PARA LA OBTENCIÓN DE SUELO PARA LA EJECUCIÓN DE ACCESOS, el 18 de diciembre de 2009, entre Doña Rosa Valdeón Santiago, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Zamora y los representantes de LECHE GAZA S.L., propietaria de las parcelas Don HELIODORO RODRÍGUEZ TEJEDOR (presidente) Y D. FELIX RONCERO GARROTE (secretario). La superficie correspondiente al SG VP-5 SU-NC indicada en el Convenio Urbanístico es de 6.332,00 m<sup>2</sup> (1.004,00 + 5.328,00 m<sup>2</sup>). En el referido convenio en el pacto cuarto el Ayuntamiento “se compromete a establecer y a tomar las medidas necesarias para garantizar la materialización de la edificabilidad que corresponde al sector”. Dicho convenio se adjunta como “Anexo 2” al presente documento y en el se establecen con claridad los efectos del acuerdo convenido.

Por parte de LECHE GAZA S.L. se cumplió lo convenido al ceder una superficie de 7.159,42, superior a la establecida en el convenio .

## **Cap. 2 Determinaciones de la Ordenación General**

Para la elaboración de la propuesta de ordenación partimos, por lo tanto, de las condiciones que se establecen en la Revisión del PGOU de Zamora, Documento Refundido de Aprobación Definitiva, Junio 2011, ficha: 25. SU-NC 04.

### **USOS**

El Uso predominante es el RESIDENCIAL y el compatible el PRODUCTIVO, según ordenanzas de la edificación, estando prohibidos el resto.

Las tipologías predominantes son el BLOQUE LINEAL y BLOQUE ABIERTO.

El índice de edificabilidad máxima es 0,60 lo que da origen a una edificabilidad máxima total de 39.360 m<sup>2</sup> con una densidad máxima de 70 viv/ha que permitiría edificar 459 viviendas y mínima de 30 viv/ha que permitiría edificar 197 viviendas.

Las CESIONES SISTEMA LOCAL, serán las establecidas por el RUCyL.

El viario y los esquemas de las distintas infraestructuras se describen en los planos de ordenación detallada correspondientes.

Los plazos para establecer la ordenación detallada son de 8 años máximos y para cumplir los deberes urbanísticos 4 años desde la aprobación del estudio de detalle.

El índice de variedad de uso es el 10%, el de variedad tipológica el 10% y el de integración social el 30%.

La unidad de Actuación tiene la siguiente referencia: SU-NC 04.

La superficie real del solares de 65.603,64 m<sup>2</sup>, la superficie que determina el sector es SU-NC 04 ES DE 65.600,00 m<sup>2</sup> y la superficie Catastral del Sector (9982001TL6998S0001ME) es de 65.252,00 m<sup>2</sup>.

Al efecto del desarrollo del estudio del detalle se tendrá en cuenta la superficie real del sector, los 65.603,64 m<sup>2</sup>.

**a. Clasificación y calificación urbanística**

El sector SU-NC 04., en su configuración actual está considerado como “Suelo Urbano No Consolidado” con uso predominante residencial y como uso compatible Productivo.

Los parámetros de ordenación del sector se determinan en la ficha urbanística que se transcribe a continuación:

**b. Ficha de la unidad de actuación**

## 25. SU-NC 04

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	<b>ALMARAZ</b>
UBICACIÓN EN PLANO	<b>0.3 23</b>
CLASE DE SUELO	<b>URBANO NO CONSOLIDADO</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	<b>65.600 m<sup>2</sup></b>

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		VP5 T3	7.367 m <sup>2</sup>	
				<b>7.367 m<sup>2</sup></b>

C. Superficie Neta	
TOTAL	<b>65.600 m<sup>2</sup></b>

D. Parámetros de Ordenación General			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Productivo Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes.	<b>BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO</b>
<b>ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>		<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL</b>	
<b>0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		<b>39.360 m<sup>2</sup></b>	
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL			

<b>DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS</b>	<b>70/30 viv/ha</b>	<b>459/197</b>
--	---------------------	----------------

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

PLAZOS
Para establecer la Ordenación Detallada: <b>El sector cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 08/05/2003. Este Estudio de Detalle tiene una vigencia máxima de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU. Transcurrida esa fecha, el Estudio de Detalle deberá ajustarse a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación.</b>
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>4 años desde la entrada en vigor del PGOU o 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la nueva ordenación detallada.</b>

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>30%</b>

E. Otras determinaciones de Ordenación General
No se permiten fondos de saco. Altura máxima de la edificación: 2 plantas. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.

F. Observaciones
En el interior del Sector se localiza el Yacimiento Arqueológico "Campo de la Verdad"(Código IACyL 49-275-0002-19), siendo preciso acometer las acciones precisas para garantizar la identificación y protección de los restos arqueológicos. En particular será precisa la realización de una Prospección arqueológica intensiva del área delimitada para el yacimiento. Asimismo le será de aplicación lo dispuesto en la Ficha de Catálogo Arqueológico 22 del presente PGOU, sin perjuicio del régimen de protección general establecido por la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

G. Gestión
El sector cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno del 30/09/2003, con Proyecto de Actuación aprobado inicialmente en JGL el 04/03/2008 y con Proyecto de Urbanización en tramitación. Los parámetros relativos al aprovechamiento consignados en esta ficha corresponden al instrumento aprobado definitivamente, que es anterior al Proyecto Regional Nuevo Puente de Zamora, que determinó 7.367 m <sup>2</sup> de SG viario. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-
--

ESCALA 1:2.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

<b>SU-NC</b>	SG ELP	SG EQ	SG SU	SG VP	S/LVIARIO ESTRUCTURANTE	S/ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO	S/ELP EQUIPAMIENTO	VÍARIO PROPUESTO
--------------	--------	-------	-------	-------	-------------------------	-----------------------------	--------------------	------------------

**c. Análisis de la situación actual**

En la actualidad el sector se encuentra sin estructurar interiormente y consecuentemente sin urbanizar, excepto en la zona norte del mismo y con acceso por la carretera de Almaraz, que se hayan las instalaciones de de la fábrica de Gaza.

En la zona sur, y dividiendo el sector, se ha realizado recientemente la vía pública de acceso al Puente Nuevo, en terrenos incluidos dentro de la unidad de actuación y sobre los que se realizó una cesión anticipada mediante el antes citado convenio urbanístico, esta cesión tiene una superficie de 7.159,42 m<sup>2</sup>., superficie superior en 827,42 m<sup>2</sup> a la indicada en el Convenio Urbanístico que indicaba que sería de 6.332,00 m<sup>2</sup> (1.004,00 + 5.328,00 m<sup>2</sup>).

Las características geométricas del terreno se definen con total concreción en el plano topográfico realizado y que forma parte de este documento (plano PI-1.1).

En la actualidad se encuentran y en funcionamiento las instalaciones de la Fábrica de LECHE GAZA.

## **DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN**

A continuación se relacionan los planos de información que forman parte del presente Estudio de Detalle a escalas detalladas en planos:

PI-1.1	SITUACIÓN – P.G.O.U.
PI-1.2	TOPOGRAFÍA ELEMENTOS A PROTEGER Y RECUPERAR
PI-1.3	HIDROGRAFÍA – VEGETACIÓN - PAISAJE
PI-1.4	DOCUMENTOS GRÁFICOS
PI-1.5	CARACTERÍSTICAS USOS ACTUALES
PI-2.1	PLANEAMIENTO VIGENTE P.G.O.U.
PI-2.2	PLANEAMIENTO VIGENTE ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
PI-3.1	ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
PI-4.1	DOTACIONES URBANÍSTICAS SERVICIOS URBANOS ELECTRICIDAD (IBERDROLA) Y GAS NATURAL
PI-4.2	DOTACIONES URBANÍSTICAS SERVICIOS URBANOS SANEAMIENTO, ABASTECIMIENTO Y TELEFÓNIA
PI-4.3	DOTACIONES URBANÍSTICAS VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES

## **DN-MV MEMORIA VINCULANTE.**

### **DN-MV TI. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

El desarrollo de esta Unidad de Actuación se fundamenta, como ya se ha expresado, en el mantenimiento de la actual Industria y la necesidad urgente de ampliación de las instalaciones de LECHE GAZA S.L..

Por otra parte, la ordenación del sector, procura mejorar las condiciones de partida que faciliten su desarrollo. Asimismo el planteamiento consolida lo pactado en el convenio suscrito con el Ayuntamiento pudiendo responder este, a la cesión realizada con antelación por LECHE GAZA S.L..

La legislación urbanística actual, tanto la de vigencia estatal como la de ámbito autonómico están permitiendo la agilización de los procesos urbanísticos y la flexibilización de su gestión. A este respecto es destacable la declaración de intenciones de la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre el régimen de suelo y valoraciones en el apartado 1 de su exposición de motivos cuando dice: *“la búsqueda de una mayor flexibilidad que, de un lado elimine los factores de rigidez que se han ido acumulando y, de otro, asegure a las administraciones públicas responsables de la política urbanística una mayor capacidad de adaptación a una coyuntura económica cambiante, en la que los ciclos de expansión y recesión se suceden con extraordinaria rapidez”*

Mediante el presente desarrollo se cumplen los objetivos previstos en el PGOU y se han tenido en cuenta el conjunto de Normas de aplicación y de forma expresa en la ficha urbanística correspondiente a este sector

Se justifica la conveniencia y oportunidad por las necesidades que tiene la Sociedad propietaria de ampliar sus instalaciones y por el interés público, que representa la intervención en atención a lo señalado el artículo 169.3.b)1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dado que el desarrollo comporta y garantiza el cumplimiento de lo convenido en el documento de cesión del suelo necesario para los accesos al puente nuevo.

El Estudio de Detalle que constituye el presente documento se basa en otros aspectos destacables:

Un aspecto que contribuye al interés general del presente documento es que el Ayuntamiento obtendría el desarrollo de una zona preparada para acoger edificaciones de uso residencial, con su complementaria

dotación de servicios urbanos, así como las correspondientes plazas de aparcamiento establecidas en el Reglamento.

Como segundo aspecto, es la cesión al Ayuntamiento de una importante área de terreno destinada a Espacios Libres Públicos, cumpliendo lo establecido en el convenio suscrito.

Asimismo, los costes posteriores de mantenimiento de las instalaciones urbanas y sistemas locales previstos serían sufragados en parte por los propietarios de los terrenos afectados, con el pago de los impuestos municipales pertinentes.

Por último, este desarrollo contribuirá a dinamizar la actividad económica del municipio y a afianzar la población con viviendas nuevas que satisfagan sus expectativas y necesidades.

Se hace notar que la sencillez de la gestión urbanística contribuye a la conveniencia de la aprobación del presente documento, dado que el sector pertenece única y exclusivamente a LECHE GAZA, lo que reduce considerablemente los trámites a realizar.

Ha de decirse que todo el ámbito objeto de proyecto se encuentra muy próximo al suelo urbano consolidado, lo que añade conveniencia a la aprobación del presente instrumento de planeamiento.

## **DN-MV T.II OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.**

Se realiza el presente Estudio de Detalle con el fin de conseguir los siguientes objetivos:

1.-El primero de los aspectos es definir el viario público para garantizar una red de movilidad adaptada a la accesibilidad peatonal, y a los vehículos actuales y sus características.

2.-Delimitar las áreas de cesión de suelo destinado a Espacios Libres Públicos al Ayuntamiento según los artículos 105 y 106 del RUCyL, y su ubicación exacta en atención a las determinaciones establecidas en la ficha del PGOU correspondiente a este sector.

3.- Dentro de la ordenación del sector se establecen dos zonas edificables claramente delimitadas una en la que se propone el uso residencial y otra en la que se dispone el uso productivo y residencial, incluyendo las ordenanzas reguladoras para ambos usos. De esta manera, se plantea la ordenación del sector de modo que el aprovechamiento posible no exceda de los límites marcados por el PGOU en cuanto a edificabilidad máxima.

4.- El mantenimiento, consolidación y ampliación de la actividad que tanta importancia tiene desde el punto de vista industrial y social para el municipio.

Estos objetivos concretos se materializan a través del establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada.

El desarrollo de este sector se plantea con el fin de propiciar la obtención de un importante área de suelo de uso público en uno de los ámbitos de mayor relevancia desde el punto de vista histórico de la ciudad, asimismo y con carácter previo a través del convenio que se adjunta (anexo2) a este expediente los propietarios cedieron los suelos necesarios para construir los accesos al Puente Nuevo que constituye una importantísima infraestructura viaria.

El desarrollo del Estudio favorecerá la creación de suelo residencial en una zona próxima a ámbitos urbanos muy consolidados, incrementando la oferta de suelo de estas características y cediendo al Ayuntamiento, como es preceptivo, el suelo que la ley establece para la construcción de viviendas de promoción pública.

## **DN-MV T.III ORDENACIÓN GENERAL**

### **Cap. 1. Justificación del cumplimiento de las determinaciones de Ordenación general.**

El presente Estudio de Detalle respeta las pautas y determinaciones establecidas en la ficha urbanística del sector.

Así pues, los parámetros de ordenación general se mantienen (ya que los Estudios de Detalle no pueden modificar dichos parámetros) y de acuerdo con el artículo 122 "*Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo Urbanizable*" del RUCyL,

- No se altera la delimitación del sector definida en la ordenación general, representándose en todos los documentos gráficos del Estudio de Detalle.
- Se propone como uso predominante del sector el Residencial y como compatible el uso Productivo.
- Las densidades máximas y mínimas de población, u horquilla poblacional, propuestas en el Estudio de detalle están entre el 61,89 y 31,25 viv/Ha, cumpliendo lo establecido en el por el PGOU que determina entre 70 y 30 viv/ha.

La ordenación propuesta permite el cumplimiento de:

- Índice de variación de uso 10%
- Índice de variación tipológica 10%
- Índice de integración social, establecido el PGOU en un 30%.

El Estudio de Detalle es viable ya que, por una parte, no existen impedimentos derivados de la titularidad, dado que toda el área original comprendida dentro del estudio de detalle pertenece a un solo propietario (LECHE GAZA S.L.), porque que a pesar de haberse realizado la cesión anticipada de los suelos necesarios para los accesos al nuevo puente de Zamora (SG VP-5 SU-NC), los derechos provenientes de esta cesión corresponden a la propiedad cedente.

Por otra parte las características del terreno y el estado de las estructuras viarias periféricas, así como el de las infraestructuras correspondientes a los servicios se encuentran en condiciones de funcionamiento que permiten el desarrollo del sector. La ubicación, próxima a la ciudad histórica y al parque de Valorio representa un atractivo que aumenta la demanda y mejora la viabilidad del desarrollo. Las precisiones de ampliación de las Instalaciones de Gaza aseguran el desarrollo inmediato de la unidad de actuación.

Asimismo se ajusta al cumplimiento de objetivos del Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente. En el planteamiento no se introducen cambios sustanciales en las determinaciones del PGOU y se respetan los criterios y resto de condiciones que se señalan en los instrumentos de ordenación del territorio.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones fijadas por los Artículos 131- 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el art. 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Estudio de Detalle se redacta como consecuencia de la iniciativa de los propietarios del sector, que tienen como principales objetivos la ampliación de sus instalaciones en la zona industrial y la ordenación del suelo residencial.

El sector dispondrá de las plazas de aparcamiento necesarias en atención a lo establecido en el reglamento, lo cual completará y equilibrará la demanda, no solo de este sector, sino que contribuirá al mejor funcionamiento, a este respecto, de los colindantes.

## **Cap. 2 Ordenamiento Jurídico Urbanístico de Aplicación**

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

- a) Ley 10/1998, de 5 de Diciembre , de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, así como las Leyes 13/2003 de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 9/2004, de 28 de diciembre, y Ley 14/2006, de 4 de diciembre , que modifican la Ley 10/1998.
- b) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- c) Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.
- d) Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- e) Decreto 45/2009, de 9 de julio de 2009, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- f) R.D. 1093/97, de 4 de julio sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- g) Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- h) Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre la normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico. (ITPLAN)
- i) Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad de Castilla y León
- j) Orden VIV/561/2010, de febrero, Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- k) Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre la emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- l) Decreto por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la ley 7/2014, de 10 de Septiembre de medidas sobre la Rehabilitación regeneración y renovación urbanas, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo 25/11/2014.
- m)Reglamento de Urbanismo en Vigor (Texto en vigor desde el 4 de Abril de 2016).

### **Cap.3 Acciones precisas para garantizar la identificación y protección de los restos Arqueológicos.**

Con carácter previo al inicio de los trabajos de urbanización, se identificarán todos aquellos elementos que sean susceptibles de protección, marcados en los planos, y se procederá al estudio arqueológico del solar.

Dicho estudio se realizará en atención a las determinaciones que al efecto establezca la Comisión Territorial de Patrimonio.

En el desarrollo de los trabajos de urbanización se llevaran a cabo con la preceptiva supervisión arqueológica.

## **DN-MV T.IV ORDENACION DETALLADA**

### **Cap. 1 Descripción de la ordenación propuesta.**

La ordenación propuesta se realiza en función de las determinaciones del planeamiento y en atención a las características del sector.

La edificabilidad propuesta en el estudio de Detalle es de 39.360 M2, coincidente con la edificabilidad asignada en la ficha del PGOU

Las precisiones requeridas por el Ayuntamiento para la construcción de los accesos al puente nuevo fue el origen de una cesión anticipada.

Estos nuevos viarios constituyen una importante condición para la ordenación del estudio de detalle.

En los planos adjuntos se detalla gráficamente la distribución general indicando expresamente y de forma pormenorizada y acotada la ordenación propuesta.

En el estudio se plantean dos grandes áreas, una que corresponde al suelo productivo en el que se encuentran en la actualidad construidas y en funcionamiento las instalaciones de la fábrica de Leche Gaza, y en la que se establecen las determinaciones que permitan el mantenimiento, su consolidación y ampliación y otra en la que se prevé uso residencial con la ordenación que se describe en los documentos gráficos.

Sobre cada una de estas áreas se define una unidad de actuación que facilite la gestión y el desarrollo independientes.

La Unidad de Actuación "A"

– Productivo y Residencial en la que la prioridad inicial es el mantenimiento, consolidación y ampliación del sector productivo, reservándose en esta UA un pequeño sector Residencial, que en la actualidad está destinado a oficinas (uso compatible con el Residencial).

Unidad de Actuación "B"

– Residencial en el que se plantean una serie de parcelas para este uso.

Las cesiones de uso público son las que se establecen en las fichas del PGOU, y se plantean con el fin de cumplir el objetivo del planeamiento y completar un gran espacio de libre de uso público denominado "Parque de las Verdad".

El diseño del viario interior que se plantea garantiza el funcionamiento de los dos sectores, de modo que permita el desarrollo independiente de los mismos. Se incluye en la UA"A" el viario de acceso al sector Productivo y que cuando se desarrolle la UA"B" se completará con el resto de los viarios.

El nuevo viario propuesto se integrará funcionalmente con normalidad en la trama urbana existente, manteniendo los actuales niveles de los viales periféricos consolidados.

## **VIARIO**

Se propone un viario interior que ordena el solar existente creando una nueva estructura que permite el acceso a las distintas parcelas edificables, cuyas particularidades, niveles y dimensiones se definen en los documentos gráficos correspondientes.

Por sus características se prevé que los viales interiores respondan a las precisiones de circulación y acceso de los edificios que se ordenan. Asimismo sus anchuras se proponen al efecto de garantizar el soleamiento de las viviendas, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad. Se han dimensionado en función de estas previsiones y atendiendo a las determinaciones del conjunto de normas.

El viario actualmente existente se mantiene sin alteraciones, en el que se incluye vial de acceso al Puente nuevo, (cuyos terrenos fueron previamente cedidos) se halla en uso. El nuevo viario se proyecta teniendo en cuenta esta condición, razón por la cual la interconexión con el viario existente no precisa ninguna modificación de actuales rasantes.

Las características del viario se definirán con la precisión necesaria en el correspondiente proyecto de urbanización, así como el dimensionamiento de las diversas redes de servicios y resto de infraestructuras.

## **PARCELAS EDIFICABLES**

El Estudio de Detalle define, asimismo, la nueva estructura viaria, los aparcamientos públicos y establece las parcelas edificables destinadas a viviendas con sus correspondientes calificaciones, así como las destinadas a reserva de Espacios Libres Públicos.

En la ordenación de las parcelas edificables se ha considerado la delimitación de las parcelas edificables y de los distintos usos está definida por la ordenación y las alineaciones propuestas. Precizando igualmente la parcela en la que se podrá hacer eficaz el derecho del Ayuntamiento y las áreas de suelo libre de uso público.

Los volúmenes propuestos, así como la edificabilidad asignada a las distintas parcelas edificables se ajustan a lo previsto y permitido en la ficha del Plan General, cumpliendo lo establecido en el Art. 132 del Reglamento de Urbanismo.

La reserva de superficie destinada a Espacios libres de Uso Público se plantea en las zonas determinadas por la ficha del PGOU.

Todas las características del sector, su ordenación y las distintas cesiones se describen con total concreción en los documentos gráficos correspondientes.

En el presente Estudio de Detalle se establecen las determinaciones de ordenación previstas en los artículos 101 a 108 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (Texto vigente: del 4/04/2016)

### **Cap. 2 Justificación de las Determinaciones de ordenación detallada propuesta en el Estudio de Detalle**

- a. El estudio de detalle se redacta en atención al cumplimiento de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana y en el artículo 101 del RUCyL, tal y como se expone de forma pormenorizada a continuación.
- b. La edificabilidad se expresa en todos los documentos que componen el presente estudio en metros cuadrados independientemente del uso previsto. (Art. 103 RUCyL). Esta edificabilidad se expresa en los planos y en los cuadros correspondientes de la presente memoria, siendo la edificabilidad total propuesta en el estudio de detalle de 39.360 M2

No se prevé un aprovechamiento del subsuelo superior al 20% del permitido sobre rasante salvo para uso de aparcamiento e

instalaciones en uso residencial y un aprovechamiento del 100% en uso productivo.

La ordenación de los diversos bloques se plantea en atención al conjunto de características del solar, su morfología, los niveles topográficos, las vías perimetrales existentes en la actualidad, los elementos arquitectónicos protegidos, el entorno arquitectónico y natural, etc. y con el fin de lograr la mejor orientación posible.

El Arroyo de Valorio que discurre al este de la parcela, colindante con la Unidad de Actuación, constituye un factor determinante. Por ello en las zonas de tangencia, se conservarán los muros existentes de piedra con el fin de proteger el área de intervención de posibles crecidas, respetando, asimismo las características de las riberas, mediante la calificación de una franja de suelo libre de uso público de acuerdo con lo que establece el PGOU, procurando al mismo tiempo su integración medioambiental.

En este muro se abrirán huecos de 1,60 metros de anchura cada 30 metros de longitud con el fin de facilitar el paseo por ambos lados y hacer más permeable el suelo libre de uso público.

Las altura de 10,50 metros máxima de las fachadas a vía pública de las edificaciones en la parcela de uso productivo que se plantean en el estudio, no superan en ningún caso los tres medios de la distancia a la fachada más próxima, dado que en la carretera de Almaraz hay una anchura de calle de 15,72 metros en el punto más desfavorable y en las calles de nueva apertura de 15,00 metros, a las que habría que añadir los 3 metros de retranqueo mínimo en la carretera de Almaraz y 5 metros en los viales nuevos interiores de las edificaciones establecidos en la ORDENANZA PRODUCTIVO "ALMARAZ".

En las parcelas de uso residencial la altura máxima de las fachadas será de 7 m. no superando en ningún caso lo establecido en el Artículo 103.2.a, dado que las vías interiores tienen una anchura de 15 metros, siendo este el caso más desfavorable.

Se proyecta la reserva de una superficie de 3.951,59 m<sup>2</sup> para Equipamiento Público (sanitarios, educativos, asistenciales, ...), cumpliendo lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A pesar de que no se prevén grandes infraestructuras de transporte, as instalaciones industriales que se prevén desarrollar dentro del sector respetarán el cumplimiento de las condiciones acústicas establecidas por la Normativa en vigor. Al efecto de disminuir la incidencia a este respecto, se ha dispuesto el acceso de vehículos de carga y descarga por el nuevo viario proyectado en la parte posterior.

- c. En atención a lo establecido en el artículo 104 de RUCyL se prevén 230 plazas de aparcamiento de uso público, de las cuales 158 plazas están ubicadas en los viarios nuevos interiores y las 72 restantes en el viario de acces al nuevo puente de Zamora (SG-TN) y con una reducción de estimada de 16 plazas destinadas para los Sistemas Generales cuya ubicación concreta será fijada por los servicios municipales correspondientes, quedando un total de 214 plazas de aparcamiento disponibles en uso público, con independencia de las plazas de uso privado. Esta dotación es superior a las 197 plazas exigibles en uso público, teniendo en cuenta la reducción de la reserva de plazas del 50% ( $39.360,00 \text{ m}^2 / 100 = 394 \times 50\% = 197$  plazas mínimas).

Las plazas proyectadas y computadas cumplen las dimensiones que establece la norma con un mínimo de 2,20 x 5,00 m. por plaza, siendo superior a los 10 m<sup>2</sup> mínimos exigibles.

En la reserva de plazas destinadas a Sistemas Generales se prevé que esta reserva se pueda destinar a parada y aparcamiento de vehículos de transporte público y si se considerara oportuno por los servicios técnicos municipales también las zonas de espera de viajeros.

Se reservará un máximo del 2,5% de las plazas de aparcamiento proyectadas a operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías, y que se podrán plantear en determinadas zonas horarias para no limitar estos espacios durante todo el día, lo que equivaldría al espacio de 6 plazas de aparcamiento (2,5% de 214 = 5,35), pudiéndose distribuir en las unidades y ubicaciones que los servicios técnicos municipales consideren.

Todos los viarios proyectados se plantean para circulaciones en ambos sentidos, determinando los giros permitidos en los cruces.

Se prohíbe el giro a la izquierda en la salida del viario a la Crta. de Almaraz más cercana a la rotonda situada al oeste de la Unidad de Actuación, con el fin de evitar este giro directo hacia la rotonda. (V.N.I. Tramo B")

Se reservan espacios destinados al tratamiento y recogida de residuos en las vías públicas, cuya ubicación definitiva será determinada por los servicios municipales correspondientes.

Las vías públicas existentes y proyectadas, todas ellas de doble sentido de circulación, son suficientes para absorber los movimientos que se derivan de la nueva implantación, teniendo en cuenta el número de viviendas máximas permitidas (385 uds.) y del sector Productivo que este tendría su acceso principal de vehículos pesados por la nueva vía

(V.N.I. Tramo "D") perpendicular al viario Pr. Nuevo Puente Nuevo "Tramo 3", tanto para población como en mercancías, paradas de transporte público, etc.

Se plantean esquemas de los servicios urbanos necesarios (electricidad, telefonía y telecomunicaciones, gas, saneamiento y abastecimiento), que se desarrollarán en el correspondiente proyecto de urbanización.

Las redes municipales de abastecimiento y saneamiento existentes, al igual que las de telecomunicaciones y gas natural, perimetrales a la Unidad de Actuación, son suficientes para dar servicio al Sector Productivo y al Residencial (con un número máximo de viviendas de 406 uds.), no siendo necesario proyectar ni reservar superficie para la potabilización y depuración de agua.

Se proyecta y reserva superficie para Centro de Transformación de energía eléctrica en la Crta de Almaraz, esquina con el vial V.N.I. Tramo "B". para cuya ubicación se ha tenido en cuenta su proximidad a la línea de alta.

d. En atención a lo establecido en el Art. 105 RUCyL.

Se prevé una superficie de Suelo libre de uso público de 13.686,36 m<sup>2</sup>, 11.324,10 m<sup>2</sup> en el LUP Campo de la Verdad (subdividido en dos sectores por el viario de acceso al nuevo puente 10.882,45 m<sup>2</sup> + 441,65 m<sup>2</sup>), 2.362,26 M<sup>2</sup> en el LUP Arroyo de Valorio y 1.002,43 M<sup>2</sup> en LUP (D). Esta superficie de suelo libre de uso público es muy superior a la exigida en la ficha urbanística y muy superior a la establecida en el reglamento que sería 5.904,00 m<sup>2</sup> (15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles).

Las áreas de cesión de espacios para LUP están definidas por la Ficha 25. SU-NC O4, con la idea de generar un gran espacio, denominado "Campo de la Verdad", uniendo las cesiones de esta UA con la SG ELP SUR – PARQUE DE LA VERDAD, Valderey 1 y 2., en estas cesiones se garantiza el soleamiento al estar orientadas al mediodía. En el preceptivo proyecto de urbanización se atenderá a las indicaciones de los servicios técnicos municipales de Parques y Jardines para definir las plantaciones y las actuaciones a ejecutar por tratarse de superficies de entorno histórico y con elementos con protección arqueológica, como el Yacimiento "Campo de la Verdad" y el antiguo Centro de transformación protegido incluidos en esta UA así como la Iglesia de "Santiago de los Caballeros".

Conviene aclarar, que como consecuencia de la construcción del nuevo viario se ha producido una división de la que resulta una pequeña parte de la superficie del Campo de la Verdad en la zona oeste. Esta zona tiene una superficie resultante de 441,65 m<sup>2</sup>, al unirse con el SG ELP

SUR – PARQUE DE LA VERDAD, Valderey 1, si cumpliría la superficie mínima de 500 m<sup>2</sup> y la posibilidad de inscribir una circunferencia de 20 m. de diámetro.

Se proyectarán espacios de LUP con la intención de que su mantenimiento tenga el mínimo coste, pero siempre teniendo en cuenta las indicaciones de los técnicos municipales.

Se mantienen las condiciones topográficas actuales en todo el viario consolidado y en funcionamiento ya que se consideran las más adecuadas para facilitar las necesarias condiciones de accesibilidad. El resto de los niveles se adapta con carácter general a la topografía existente sin grandes variaciones, supeditándose en todos los casos al referido viario en uso. Se definirán con total concreción en el correspondiente proyecto de urbanización.

Teniendo en cuenta las indicaciones de los servicios técnicos municipales se podrá destinar los espacios reservados para LUP a Equipamiento Público, a dotaciones urbanísticas si lo consideraran oportuno y para el bien del sector y de la ciudad.

- e. Se proyecta la reserva de una superficie de 3.951,59 m<sup>2</sup> para Equipamiento Público (sanitarios, educativos, asistenciales, ...), ligeramente superior a los 3.936,00 m<sup>2</sup> establecidos en el reglamento, cumpliendo así lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (Art. 106 RUCyL).
- f. Se justifica a continuación el aprovechamiento medio del sector, cumpliendo lo establecido en la ficha del PGOU (Art. 107 RUCyL).

DESCRIPCIÓN EN PLANOS	PARCELA	Superficies Parcelas m2	Edificabilidades m2	Densidad Viviendas Máximas	Densidad Viviendas Mínimas	Asignación Prevista
ANPZ	Acceso Nuevo Puente Zamora	7.159,42				Ayuntamiento
LUP-A	LUP Campo de la Verdad	10.882,45				Ayuntamiento
LUP-B	LUP Campo de la Verdad	441,65				Ayuntamiento
LUP-C	LUP Arroyo de Valorio	2.362,26				Ayuntamiento
LUP-D	LUP - D	1.002,43				Ayuntamiento
VNI	Viales nuevos	11.124,53				Ayuntamiento
SU	Ser. Urbanos (Ctro. Transfor.)	95,15				Ayuntamiento
EQ	Equipamiento Público	3.951,59				Ayuntamiento
P	Productivo	15.090,72	13.082,00			Leche Gaza, S.L.
BL ( A )	Bloque Lineal	1.143,08	2.578,00	40,00	20,00	Ayuntamiento
BL ( B )	Bloque Lineal	1.147,65	2.578,00	40,00	20,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( C )	Bloque Lineal	1.337,37	2.523,00	39,00	19,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( D )	Bloque Lineal	2.282,05	5.057,00	78,00	40,00	Leche Gaza, S.L.
BA ( E )	Bloque Abierto	1.388,25	2.069,00	32,00	16,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( F )	Bloque Lineal	2.797,66	5.057,00	78,00	40,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( G )	Bloque Lineal	2.787,66	5.057,00	78,00	40,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( H )	Bloque Lineal	609,72	1.359,00	21,00	10,00	Ayuntamiento
TOTAL		65.603,64	39.360,00	406,00	205,00	

<b>Aprovechamiento medio del sector</b>	<b>0,59997</b>	<b>m2/m2</b>
---	----------------	--------------

Los aprovechamientos permitidos sobre el sector se expresan en metros cuadrados edificables en el uso predominante y en todos los casos.

El coeficiente de ponderación para usos compatibles considerado es la unidad.

DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS EXISTENTES						
DESCRIPCIÓN EN PLANOS	PARCELA	Superficies Parcelas m2	Edificabilidades m2	Densidad Viviendas Máximas	Densidad Viviendas Mínimas	Asignación Prevista
ANPZ	Acceso Nuevo Puente Zamora	7.159,42				Ayuntamiento
<b>TOTAL</b>		<b>7.159,42</b>	-	-	-	

RESTO DE SUPERFICES DEL SECTOR						
DESCRIPCIÓN EN PLANOS	PARCELA	Superficies Parcelas m2	Edificabilidades m2	Densidad Viviendas Máximas	Densidad Viviendas Mínimas	Asignación Prevista
LUP-A	LUP Campo de la Verdad	10.882,45				Ayuntamiento
LUP-B	LUP Campo de la Verdad	441,65				Ayuntamiento
LUP-C	LUP Arroyo de Valorio	2.362,26				Ayuntamiento
LUP-D	LUP - D	1.002,43				Ayuntamiento
VNI	Viales nuevos	11.124,53				Ayuntamiento
SU	Ser. Urbanos (Ctro. Transfor.)	95,15				Ayuntamiento
EQ	Equipamiento Público	3.951,59				Ayuntamiento
P	Productivo	15.090,72	13.082,00			Leche Gaza, S.L.
BL ( A )	Bloque Lineal	1.143,08	2.578,00	40,00	20,00	Ayuntamiento
BL ( B )	Bloque Lineal	1.147,65	2.578,00	40,00	20,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( C )	Bloque Lineal	1.337,37	2.523,00	39,00	19,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( D )	Bloque Lineal	2.282,05	5.057,00	78,00	40,00	Leche Gaza, S.L.
BA ( E )	Bloque Abierto	1.388,25	2.069,00	32,00	16,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( F )	Bloque Lineal	2.797,66	5.057,00	78,00	40,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( G )	Bloque Lineal	2.787,66	5.057,00	78,00	40,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( H )	Bloque Lineal	609,72	1.359,00	21,00	10,00	Ayuntamiento
<b>TOTAL</b>		<b>58.444,22</b>	<b>39.360,00</b>	<b>406,00</b>	<b>205,00</b>	

g. Se plantea la división del sector en dos ámbitos, Residencial, por una parte y Productivo y Residencial por otra, al efecto de facilitar el desarrollo del sector en unidades de actuación independientes. (Art. 108 RUCyL)

Al efecto de facilitar el desarrollo del sector en atención a las prioridades establecidas derivadas de la necesidad urgente de ampliación de las instalaciones de LECHE GAZA, se proponen dos unidades de actuación, planteadas tal y como autoriza el artículo 108 del RUCyL, definiendo sus características geométricas en el plano número PO-1.3 y en los cuadros adjuntos.

Cada una de las unidades planteadas puede desarrollarse independientemente, sin que resulten como consecuencia parcelas inedificables, ni fragmentos de viales o zonas verdes lo cual permite la ejecución autónoma de cada una de las fases.

**UNIDAD DE ACTUACIÓN "A" - PRODUCTIVO Y RESIDENCIAL**

DESCRIPCIÓN EN PLANOS	PARCELA	Superficies Parcelas m2	Edificabilidades m2	Densidad Viviendas Máximas	Densidad Viviendas Mínimas	Asignación Prevista
LUP-A	LUP Campo de la Verdad	10.882,45				Ayuntamiento
LUP-B	LUP Campo de la Verdad	441,65				Ayuntamiento
LUP-C	LUP Arroyo de Valorio	2.362,26				Ayuntamiento
VNI	Viales nuevos	1.581,10				Ayuntamiento
P	Productivo	15.090,72	13.082,00			Leche Gaza, S.L.
BA ( E )	Bloque Abierto	1.388,25	2.069,00	32,00	16,00	Leche Gaza, S.L.
<b>TOTAL</b>		<b>31.746,43</b>	<b>15.151,00</b>	<b>32,00</b>	<b>16,00</b>	

**UNIDAD DE ACTUACIÓN "B" - RESIDENCIAL**

DESCRIPCIÓN EN PLANOS	PARCELA	Superficies Parcelas m2	Edificabilidades m2	Densidad Viviendas Máximas	Densidad Viviendas Mínimas	Asignación Prevista
LUP-D	LUP - D	1.002,43				Ayuntamiento
VNI	Viales nuevos	9.543,43				Ayuntamiento
SU	Ser. Urbanos (Ctro. Transfor.)	95,15				Ayuntamiento
EQ	Equipamiento Público	3.951,59				Ayuntamiento
BL ( A )	Bloque Lineal	1.143,08	2.578,00	40,00	20,00	Ayuntamiento
BL ( B )	Bloque Lineal	1.147,65	2.578,00	40,00	20,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( C )	Bloque Lineal	1.337,37	2.523,00	39,00	19,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( D )	Bloque Lineal	2.282,05	5.057,00	78,00	40,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( F )	Bloque Lineal	2.797,66	5.057,00	78,00	40,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( G )	Bloque Lineal	2.787,66	5.057,00	78,00	40,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( H )	Bloque Lineal	609,72	1.359,00	21,00	10,00	Ayuntamiento
<b>TOTAL</b>		<b>26.697,79</b>	<b>24.209,00</b>	<b>374,00</b>	<b>189,00</b>	

**ACCESOS AL NUEVO PUENTE DE ZAMORA**

DESCRIPCIÓN EN PLANOS	PARCELA	Superficies Parcelas m2	Edificabilidades m2	Densidad Viviendas Máximas	Densidad Viviendas Mínimas	Asignación Prevista
ANPZ	Acceso Nuevo Puente Zamora	7.159,42				Ayuntamiento
<b>TOTAL</b>		<b>7.159,42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

**TOTAL: UA "A" + UA "B" + ACCESO AL NUEVO PUENTE**

DESCRIPCIÓN EN PLANOS	PARCELA	Superficies Parcelas m2	Edificabilidades m2	Densidad Viviendas Máximas	Densidad Viviendas Mínimas	Asignación Prevista
<b>TOTAL</b>		<b>65.603,64</b>	<b>39.360,00</b>	<b>406,00</b>	<b>205,00</b>	

## DN-MV T.V CUADROS SINTESIS.

### a. Desarrollo de la actuación.

El resultado del desarrollo del sector es:

Superficie de la Actuación:	65.603,64 m2
Edificabilidad máxima 0,6 m2/m2:	39.360,00 m2
Edificabilidad Promotor Inferior al 90% (35.424,00 m2):	35.423,00 m2
Edificabilidad Cesión Ayuntamiento Superior al 10% (3.936,00 m2):	3.937,00 m2
Densidad de viviendas Máxima:	61,89 viv/ha
Densidad de viviendas Mínima:	31,25 viv/ha
Número de viviendas Máxima:	406 uds.
Número de viviendas Mínima:	205 uds.
Aprovechamiento del medio del sector:	0,59997 m2/m2

b. Cesiones:

Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos:

DESCRIPCIÓN EN PLANOS	PARCELA	Superficies Parcelas m2	Edificabilidades m2	Densidad Viviendas Máximas	Densidad Viviendas Mínimas	Asignación Prevista
ANPZ	Acceso Nuevo Puente Zamora	7.159,42				Ayuntamiento
LUP-A	LUP Campo de la Verdad	10.882,45				Ayuntamiento
LUP-B	LUP Campo de la Verdad	441,65				Ayuntamiento
LUP-C	LUP Arroyo de Valorio	2.362,26				Ayuntamiento
LUP-D	LUP - D	1.002,43				Ayuntamiento
VNI	Viales nuevos	11.124,53				Ayuntamiento
SU	Ser. Urbanos (Ctro. Transfor.)	95,15				Ayuntamiento
EQ	Equipamiento Público	3.951,59				Ayuntamiento
<b>TOTAL</b>		<b>37.019,48</b>	-	-		

c. Suelo Productivo (Industrial)

c.1 Suelo productivo:

DESCRIPCIÓN EN PLANOS	PARCELA	Superficies Parcelas m2	Edificabilidades m2	Densidad Viviendas Máximas	Densidad Viviendas Mínimas	Asignación Prevista
P	Productivo	15.090,72	13.082,00			Leche Gaza, S.L.
<b>TOTAL</b>		<b>15.090,72</b>	<b>13.082,00</b>	-		

c.2 Suelo residencial:

DESCRIPCIÓN EN PLANOS	PARCELA	Superficies Parcelas m2	Edificabilidades m2	Densidad Viviendas Máximas	Densidad Viviendas Mínimas	Asignación Prevista
BL ( A )	Bloque Lineal	1.143,08	2.578,00	40,00	20,00	Ayuntamiento
BL ( B )	Bloque Lineal	1.147,65	2.578,00	40,00	20,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( C )	Bloque Lineal	1.337,37	2.523,00	39,00	19,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( D )	Bloque Lineal	2.282,05	5.057,00	78,00	40,00	Leche Gaza, S.L.
BA ( E )	Bloque Abierto	1.388,25	2.069,00	32,00	16,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( F )	Bloque Lineal	2.797,66	5.057,00	78,00	40,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( G )	Bloque Lineal	2.787,66	5.057,00	78,00	40,00	Leche Gaza, S.L.
BL ( H )	Bloque Lineal	609,72	1.359,00	21,00	10,00	Ayuntamiento
<b>TOTAL</b>		<b>13.493,44</b>	<b>26.278,00</b>	<b>406,00</b>	<b>205,00</b>	

Zamora, Agosto de 2017.

Fdo.: FRANCISCO SOMOZA RODRÍGUEZ-ESCUADERO  
ARQUITECTO

Fdo.: D. HELIODORO RODRÍGUEZ TEJEDOR  
En representación de LECHE GAZA S.L.

## **DN.NU NORMATIVA URBANÍSTICA.**

### **DN.NU T.I DISPOSICIONES GENERALES.**

En todo aquello que las Ordenanzas específicas del Estudio de detalle no prevean se atenderá a lo que establece el PGOU.

### **DN.NU T.II ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS.**

#### **T.II-1 ORDENANZA PRODUCTIVO “Almaraz”.**

##### Ámbito de aplicación y definición:

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas definidas en los planos de ordenación con esta ordenanza, incluyendo tipologías edificatorias varias vinculadas al uso industrial actual.

##### Parcela mínima

Se permite la segregación de parcelas, que en ningún caso tendrán una superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

##### Usos y tipologías

###### 1) Predominante

- Productivo- Industrias, talleres y almacenes en categorías I, II y en categoría III exclusivamente as actividades a, b y c. del uso Productivo del Plan General de Ordenación Urbana. ´
- Estaciones de servicio

###### 2) Compatible

- Residencial unifamiliar. Únicamente en situaciones A3 y B2 y destinada al personal de la industria con la limitación de no superar el 3% de la superficie de la parcela. Esta construcción tendrá una altura máxima de una planta de 4 metros máximo.
- Comercial: en categorías 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
- Garajes y aparcamientos
- Docente en situaciones A y B.
- 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.

## Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):

2)

- 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 atenderá únicamente a las condiciones que se indican a continuación en relación con los retranqueos.

2) Retranqueos:

- Frontales, laterales y posteriores:

El retranqueo al lindero frontal a la Calle Almaraz de la parcela será como mínimo de 3 metros, al resto de los viarios el retranque mínimo será de 5 metros.

Retranqueo de linderos laterales o posteriores con otras parcelas será de  $\frac{1}{2}$  de la altura de la edificación con un mínimo de 2,50 m.

Es obligatoria la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas incluidas en el PGOU.

## Determinación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima es la asignada por el Estudio de Detalle y que figura en los planos de ordenación 13.082,00 m<sup>2</sup>.

## Altura máxima de la edificación

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas (baja + una), según se indica en los planos de ordenación, no superando los 10,50 metros.

La altura se medirá con los criterios que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana.

A efectos del cálculo de la altura máxima se ha tenido en cuenta las precisiones derivadas de la de los elementos requeridos para este tipo de industrias.

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 el PGOU.

En casos especiales el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud razonada de la propiedad, alturas superiores cuando la maquinaria o los procesos industriales y constructivos de la empresa lo requieran.

#### Otras condiciones

Se admite cubierta inclinada con una pendiente máxima de los planos de cubierta del 35%.

La altura de la cumbrera no superará los 3 metros medidos desde el alero proyectado.

Siendo admisibles la instalación de equipos complementarios precisos para el funcionamiento de la industria dentro del perímetro delimitado por las condiciones de la envolvente de cubierta.

El aprovechamiento del subsuelo para uso distinto al de aparcamientos y cuartos de instalaciones no puede exceder del 20% del aprovechamiento permitido sobre rasante.

## **T.II-2 ORDENANZA BLOQUE LINEAL “ALMARAZ”**

### Ámbito de aplicación y definición

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas definidas en los planos de ordenación con en esta ordenanza.

Se trata de ordenaciones caracterizadas por edificación con 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 16 metros, excluidos los vuelos que se regulan según las condiciones del PGOU.

### Parcela mínima

A los efectos de segregación no son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas con superficie menor de 500 m<sup>2</sup>. con un frente de fachada mínimo de 30 m.

## 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
  - Estaciones de servicio.
- 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.

## Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Ocupación máxima de la parcela sobre la rasante: La ocupación máxima de la parcela está definida por las alineaciones de los nuevos viarios con un fondo máximo de 16 metros, quedando reflejada en los documentos gráficos.

2) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio en las que se atenderá a lo que establece el PGOU):

- exteriores: son alineaciones de vial, siendo obligatoria en los nuevos viales denominados en los planos como V.N.I.

- interiores: las alineaciones interiores de la edificación sobre rasante serán libres con la única limitación de no superar el fondo máximo establecido de 16 m. definen. Este fondo máximo no incluye los cuerpos volados que se regularán tal y como establece el PGOU (0,7% ancho de la calle y un máximo de 1,20 m.). Las plantas de sótanos podrán ocupar las parcelas en su totalidad.

3) Retranqueos:

- Al lindero con las vías públicas de nueva creación (V.N.I.) el retranqueo es nulo.

- A los linderos de otras parcelas edificables: Retranqueo mínimo del edificio desde la rasante

:

a) El retranqueo será nulo cuando a dicho lindero se enfrenten fachadas distintas a las posteriores.

b) El retranqueo a linderos sobre el que se enfrenten las fachadas definidas con posteriores será de 2/3 de la altura del bloque más alto, con un mínimo de 3 metros.

#### Determinación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima es la asignada por este estudio y que figura en los planos de ordenación y que se describe en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN EN PLANOS	PARCELA	Superficies Parcelas m2	Edificabilidades m2
BL ( A )	Bloque Lineal	1.143,08	2.578,00
BL ( B )	Bloque Lineal	1.147,65	2.578,00
BL ( C )	Bloque Lineal	1.337,37	2.523,00
BL ( D )	Bloque Lineal	2.282,05	5.057,00
BL ( F )	Bloque Lineal	2.797,66	5.057,00
BL ( G )	Bloque Lineal	2.787,66	5.057,00
BL ( H )	Bloque Lineal	609,72	1.359,00
<b>TOTAL</b>		<b>12.105,19</b>	<b>24.209,00</b>

#### Altura de la edificación

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 el PGOU, pudiendo escalonar los frentes de fachada para adecuarse al cumplimiento de estas determinaciones:

- La altura máxima de la planta baja es de 4,00 metros (hpb y h1). Medidos con los criterios del PGOU.

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 a vía pública.

### Otras condiciones

Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.

La altura de la cumbrera no superará los 3.00 metros medidos desde el alero proyectado. Siendo admisibles dentro de la envolvente que definirían estas condiciones de cubierta, la instalación de equipos e instalaciones complementarios

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, autorizándose las cubiertas planas.

Se construirá un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en las normas estéticas establecidas en el PGOU.

El aprovechamiento del subsuelo para uso distinto al de aparcamientos y cuartos de instalaciones no puede exceder del 20% del aprovechamiento permitido sobre rasante.

## **T.II-3 ORDENANZA BLOQUE ABIERTO “ALMARAZ”**

### Ámbito de aplicación y definición

La presente Ordenanza es de aplicación en las zonas definidas en los planos de ordenación con esta ordenanza.

Se trata de ordenaciones caracterizadas por edificación con la tipología de bloques exentos en la parcela, no definiendo frentes de manzana.

### Parcela mínima

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

- No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas con superficie menor de 500 m<sup>2</sup>.

### 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
  - 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

### Ocupación de la edificación y situación en la parcela

#### 1) Ocupación máxima de la parcela sobre la rasante:

Viene definida por los retranqueos mínimos obligatorios que se establecen en la presente Ordenanza, quedando reflejados en los documentos gráficos.

#### 2) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio en las que se atenderá a lo que establece el PGOU):

- exteriores: son alineaciones de vial, siendo obligatoria en los nuevos viales denominados en los planos como V.N.I.
- 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 punto

#### 2) Retranqueos:

- Al lindero con las vías públicas de nueva creación (V.N.I.) el retranqueo es nulo.
- A los linderos de otras parcelas edificables: el retranqueo mínimo será de 5 m.
- A los linderos con suelos libres de uso: el retranqueo mínimo será de 5 m.

### Determinación de la edificabilidad máxima

Las edificabilidad máxima es la asignada por este estudio y que figura en los planos de ordenación y en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN EN PLANOS	PARCELA	Superficies Parcelas m2	Edificabilidades m2
BA ( E )	Bloque Abierto	1.388,25	2.069,00
<b>TOTAL</b>		<b>1.388,25</b>	<b>2.069,00</b>

### Altura máxima de la edificación

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 general.

- La altura máxima de la planta baja es de 4 metros (hpb y h1), medido con los criterios de la normativa vigente.

Por encima de la altura y número de plantas indicada se podrá construir una única planta de ático retranqueada 3 metros de todos los frentes de las fachadas del edificio.

### Otras condiciones

Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.

La altura de la cumbrera no superará los 3.00 metros medidos desde el alero proyectado.

En el caso de que la cubierta sea inclinada los faldones tendrán sus pendientes hacia las fachadas con la vía pública y espacio libre de uso público aunque estén retranqueadas de estos linderos.

Se autorizan las cubiertas planas. En el caso, se admitirán dentro de la envolvente que definirían las condiciones de cubierta inclinada la instalación de equipos e instalaciones complementarios

Se construirá un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en las normas estéticas establecidas en el PGOU.

El aprovechamiento del subsuelo para uso distinto al de aparcamientos y cuartos de instalaciones no puede exceder del 20% del aprovechamiento permitido sobre rasante.

#### **T.II.4 ORDENANZA SERVICIOS URBANOS “ALMARAZ”**

##### Ámbito de aplicación y definición

La presente Ordenanza es de aplicación en las zonas definidas en los planos de ordenación con esta ordenanza.

##### Parcela mínima

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

- No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas con superficie menor de 12 m<sup>2</sup>. y un mínimo de 3 m.de frente a vía pública.

No es necesario proceder a la segregación de parcelas para la instalación de elementos complementarios tales como cabinas de telefonía, marquesinas de autobuses, etc. precisando únicamente la autorización municipal correspondiente para su instalación.

##### Usos y tipologías

###### 1) Predominante

- servicios urbanos:

Sistemas de redes, Instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general, así como semas colectivos de calefacción y agua caliente.

Trasformadores de energía eléctrica, cabinas de telefonía, marquesinas en paradas de autobuses.

###### 2) Compatible

- Edificaciones complementarias para almacenaje vinculado a los servicios urbanos.

### 3) Prohibidos

- Los usos no declarados en las categorías anteriores

### Ocupación de la edificación y situación en la parcela

- 1) Ocupación máxima de la parcela sobre la rasante:  
Las parcelas destinadas para este uso podrán ser ocupadas en el 100%.
- 2) Respetarán las Alineaciones existentes, no alterando las dimensiones de las calzadas ni de las aceras.
- 3) Retranqueos:
  - Al lindero con las vías públicas de nueva creación (V.N.I.) el retranqueo es nulo.
  - A los linderos con suelos libres de uso público: el retranqueo obligatorio será nulo.

### Determinación de la edificabilidad máxima

No está limitada la edificabilidad, debiéndose ser la mínima necesario que precisen los diversos servicios en condiciones óptimas de seguridad.

### Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de una planta que no superará los 3,20 metros. Excepcionalmente podrán autorizarse alturas superiores, si las necesidades del Servicio a implantar así lo requiriera.

Se mide con los criterios que se establecen en la normativa general.

### Otras condiciones

Las cubiertas del edificio serán planas.

En el caso de que se precise se construirá un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en las normas estéticas establecidas en el PGOU.

En la instalación y disposición de los servicios urbanos, tanto soterrados como de superficie se cumplirán estrictamente las Normas

establecidas en el PGOU y todas aquellas de obligado cumplimiento que garanticen la seguridad y la accesibilidad. En la ejecución de las obras que afecten a la urbanización de exterior se utilizarán idénticos materiales a los empleados originalmente en las zonas en la que se intervenga.

#### **T.II.5 ORDENANZA EQUIPAMIENTO “ALMARAZ”**

Se aplicará lo establecido en PGOU, en la Ordenanza de DOTACIONES COMUNITARIAS.

### **DN-UN T.III CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

#### **a. Descripción de las obras a realizar**

A los efectos de establecer un coste aproximado de los gastos de urbanización se describen, de forma pormenorizada, las obras a realizar, e acuerdo con las determinaciones contenidas en la Memoria Vinculante de este Estudio de Detalle y su documentación gráfica, y que serán desarrolladas en el posterior Proyecto de Actuación, en sus determinaciones de Urbanización.

Los terrenos se dotarán de todos los servicios necesarios que se conectarán con las infraestructuras generales de la población, colectores de saneamiento y red de abastecimiento de agua en el borde, colector de saneamiento en los terrenos urbanos colindantes y red eléctrica mediante conexión a la red existente.

#### **b. Sistema General de Infraestructuras:**

Es de cesión gratuita y obligatoria el conjunto de canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de las vías públicas para servicios del Sector, comprendiendo aquellas las obras de saneamiento, es decir, colectores generales y parciales, acometidas, sumideros para aguas pluviales, suministro de agua potable, canalizaciones de energía eléctrica, canalizaciones telefónicas, obras de jardinería y demás determinaciones que establezcan los proyectos de urbanización.

La totalidad de las redes serán soterradas.

## Cap. 1 Red viaria

### a. Calzadas y aceras:

Se modificará el cerramiento del sector productivo, en la Crta. De Almaraz, con el fin de ejecutar una acera de 2,50 m. sin reducir el viario existente.

De acuerdo con las Normas Urbanísticas, que marcan las alineaciones, se respetarán los viales marcados por estas, como la rama general del municipio.

En ella se ubicarán los aparcamientos públicos en línea y batería según se describe en los documentos gráficos correspondientes. Se describen igualmente las 9 plazas destinadas a personas de movilidad reducida.

Se pavimentarán calzadas, aceras y pasos peatonales, se señalarán los aparcamientos, vados, cruces, sentidos de circulación, ... de modo que se permita la circulación y la comprensión de los distintos recorridos, tanto de personas como de vehículos.

### b. Aparcamientos:

De acuerdo con el art. 104 del Reglamento.

Se cederá la totalidad de la superficie de la red viaria, una vez ejecutadas las obras de urbanización en los términos que se establecen en el presente documento y los que se concreten en las determinaciones del sistema de gestión del plan.

### c. Accesibilidad y supresión de barreras:

La legislación de aplicación a este apartado es el siguiente:

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas por discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
  - Orden VIV/561/2010, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas por discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
  - Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
  - Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el reglamento de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Así pues, en virtud de la legislación antes referida, los itinerarios peatonales tienen las siguientes características:

- Los itinerarios peatonales cumplen las existencias descritas en los art. 18 a 25 del decreto 217/2001 y art. 5 de la orden VIV/561/2010
- El acerado dispone de una anchura libre de **2 m** > 1.80 m, permitiendo inscribir cada 50 m un círculo de 1,50 m de diámetro, disponiendo bordillos entre el acerado y la calzada
- La pendiente transversal no es superior al 2%.
- La pendiente longitudinal no es superior al 6%.
- El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas, cumpliendo el art. 11 del VIV/561/2010
- En los pasos y vados de peatones se colocará pavimento con textura diferente al resto, de acuerdo con la especificaciones del art. 23 y 24, que se detallaran en planos.
- Los registros están enrasados con el pavimento.
- Los vados para entrada y salida de vehículos se ajustarán a lo especificado en el art. 25
- El nivel mínimo de iluminación en todo su recorrido será de 20 luxes, homogénea y evitando deslumbramiento.
- No existe ningún tipo de mobiliario urbano que interfiera en el itinerario peatonal accesible

## **Cap. 2 Espacios libres**

Las zonas verdes irán provistas de red riego y los sistemas precisos de iluminación que garanticen un nivel en los recorridos peatonales de 20 luxes. Asimismo se realizarán las plantaciones y pavimentaciones siguiendo las instrucciones de los servicios Municipales.

## **Cap. 3 Servicios Urbanos**

### **a. Red de Abastecimiento de Agua:**

La red de abastecimiento de agua, tendrá garantizado el suministro mediante la red municipal existente.

#### Descripción general:

La Red de Abastecimiento de Agua se proyectará con dimensionado suficiente para satisfacer los consumos futuros de las distintas parcelas.

Las obras que se proyectan corresponden a:

Red de distribución interior: Formada por tubería de hierro fundido que cubre todas las fachadas, de modo que la futura ubicación de las acometidas a las parcelas no se vea condicionada por falta de red.

Como norma, se dejará una acometida para cada parcela según se señala en el plano correspondiente.

Enlace con el exterior: El Ayuntamiento proporcionará el caudal preciso para los distintos desarrollos.

#### Características de la red de abastecimiento:

La red de abastecimiento de agua de la unidad de actuación, está constituido por las conducciones que discurren por el vial, debajo del acerado. Dichas conducciones van ubicadas en zanja y están constituidas por tuberías de hierro fundido.

Las conducciones descritas con anterioridad tienen como finalidad dar acometida a todas las parcelas interiores del sector, y permitir que un futuro camión de limpieza viaria pueda abastecerse de la red proyectada.

Dichas acometidas, se incorporan a este proyecto con objeto de evitar las roturas de calzada y acera, dejando previstos las acometidas con tubería con tapón de cierre incorporado, para que durante el futuro desarrollo de cada una de las parcelas se pueda colocar el armario de acometida integrado con el cerramiento definitivo.

Las conexiones con el exterior serán acordes con el resto de la red, atendiendo en su caso a lo que determinen los servicios correspondientes del Ayuntamiento.

#### Trazado en Planta:

Se procurará que las tuberías discurren en zanja bajo las aceras, procurando no situarlas cercanas a la red de alcantarillado.

La presión normalizada no será inferior a 10 Kg./cm<sup>2</sup>, de acuerdo con las Normas para el Abastecimiento de agua.

#### **b. Red de saneamiento:**

Como consecuencia de la situación del Sector, la evacuación de aguas se realizará a la red Municipal existente en la zona, donde existen colectores generales.

#### Descripción general:

La red de saneamiento está formada por colectores tubulares de PVC de pared compacta de color teja y rigidez 2 kN/m<sup>2</sup>; con diámetros de

secciones variables, comprendidas entre 315/500 mm. y de unión por junta elástica, *estanca*, que recogen las aguas residuales y otra red paralela para pluviales, dirigiendo ambas a la red de saneamiento Municipal existente.

El sistema de saneamiento proyectado es el unitario, en todos los colectores.

La configuración topográfica del terreno con pendiente hacia la red de saneamiento municipal, la necesaria conexión con el exterior, y su adaptación al diseño de la red viaria, condicionan la estructura de la red de alcantarillado.

El diseño de la red se concreta en colectores, que reciben las aportaciones de las parcelas del sector.

Los pozos de registro y acometida se disponen a una distancia entre ellos de aproximadamente 30 m. en las conducciones tubulares, o donde corresponda en los linderos de cada dos parcelas, para facilitar su registro y mantenimiento.

Las pendientes de los colectores de la red, se adaptan a la pendiente natural del terreno, que genera suficiente pendiente y velocidad.

### **c. Red eléctrica:**

A continuación se expone un redimensionamiento de potencias necesarias para todos los suministros de la urbanización y las infraestructuras requeridas.

#### Descripción general:

Puesto que dicho estudio de detalle se desarrollará en dos unidades de actuación, se calcularán dos centros de transformación independientes uno para el suelo productivo y otro para el área restante.

Además, se asume con potencia para cada una de las viviendas la marcada en el RBT como electrificación media, es decir, 5500 W por vivienda. También se propone la potencia de 100 W por m<sup>2</sup> en el uso de equipamiento. El Centro de transformación correspondiente a la parcela de suelo Productivo, se ubica dentro de la referida parcela y tiene una potencia estimada de 1.200 Kw para o que serán necesarios dos transformadores de 600 Kw.

El Centro de transformación correspondiente al resto de los usos, (Residencial, equipamiento, viarios y LUP, se ubicará en la esquina de la Carretera de La Aldehuela con vuelta al acceso a Puente Nuevo de Zamora (ANPZ) Tramo 3. Este Centro de Transformación tiene una previsión de potencia de 2.850 Kw que se distribuirán de la siguiente manera: 2,233 Kw para uso residencial, 394 Kw para equipamiento y el resto para LUP y viarios.

**La descripción exhaustiva de las redes se especificará en el proyecto de urbanización.**

## **DN-UN T.IV DESARROLLO Y GESTION**

### **a. Sobre la protección del patrimonio cultural.**

Habida cuenta de la ubicación del área afectada, esta puede considerarse como potencialmente sensible a hallazgos arqueológicos, y más aún después de las excavaciones realizadas en el proceso de construcción del viario de acceso al nuevo puente. Por esta razón es preciso prever la realización de catas, o en todo caso trabajos de supervisión arqueológica cuando se lleven a cabo las obras necesarias de urbanización. El expediente deberá ser tramitado ante la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora en cumplimiento de la legislación vigente para el sector de suelo urbano no consolidado 25 SU-NC 04, al efecto de que se determinen las operaciones que es preciso realizar a este respecto.

Asimismo se definen en planos una serie de elementos arquitectónicos cuya conservación se propone, y que se describen a continuación:

Incluidos dentro de la unidad de actuación:

-El antiguo transformador de energía eléctrica ficha PEB -31

-Yacimiento Campo de La Verdad

Ambos incluidos dentro del Catálogo arquitectónico. Y por su proximidad, aunque fuera de la Unidad de Actuación La Iglesia de Santiago El Viejo (BIC) (CA-28) .Estos elementos se encuentran ubicados en el Plano PI-1.2.

### **b. Sobre la calidad urbana y la cohesión social.**

El artículo 38 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla León (y sus actualizaciones) plantea como objetivo la previsión de dotaciones

urbanísticas, justificado en la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado del presente documento.

A fin de fomentar la cohesión social se da solución a las necesidades de la población de Zamora y se mantiene el índice de integración social propuesto por el Plan General, procurando la variedad de tipologías, usos y actividades, dentro de las limitaciones establecidas en la ficha del sector.

La variedad tipológica se propone mediante el planteamiento de dos tipologías de bloque residencial: lineal y abierto. Asimismo en el sector se plantea suelo destinado a productivo, equipamiento público.

Se reserva un 10 % de la edificabilidad total para viviendas de promoción pública (con una asignación prevista en planos), destinándose asimismo un 20% más para viviendas con otros grados de protección, lo que permitirá acceder al sector a mayor número de personas. Estas parcelas se definirán concretamente en el proyecto de reparcelación.

La propuesta de ordenación y las características de las viviendas, que se prevén en la misma, consideran por sus patrones superficiales y número de ellas previsto, el cumplimiento de los índices de variedad tipológica e integración social, planteando parcela destinado a Productivo, otras parcelas destinadas a la construcción de vivienda en Bloque Lineal (parcelas: A-B-C-D-F-G-H) y otra parcela (E) destinada a viviendas en Bloque Abierto. Las viviendas con protección pública se llevarán a cabo de forma simultánea con el resto de las viviendas.

### **c. Plan de etapas**

Se establecen dos etapas, una coincidente con la unidad de actuación correspondiente al desarrollo del Suelo Productivo y Residencial y una segunda etapa en la que se completa el desarrollo que abarca todo el Sector.

Estas etapas se proponen con el fin de llevar a cabo la necesidad de ampliación urgente de las Instalaciones de LECHE GAZA con el fin de mejorar su productividad y consecuente expansión.

La segunda etapa se desarrollará en atención a la demanda de suelo residencial de estas características con el fin de racionalizar la promoción del conjunto de viviendas previstas.

#### **d. Trámite ambiental**

La entidad del ámbito objeto del Estudio de Detalle, y su ubicación exige la redacción de un estudio de impacto ambiental de lo propuesto en el presente documento.

#### **e. Tramitación e información pública**

**1. Sistema de actuación.-** La existencia de un único propietario en este caso, aconseja proponer el Sistema de Concierto (arts. 78 y 79 de LUCYL).

**2. Gestión de la actuación integrada.-** El sector 25 SU-NC 04 se constituye en la base territorial del desarrollo de la unidad integrada. Se prevé su desarrollo en dos unidades de actuación que abarca la totalidad del Sector.

**3. Plazos para el desarrollo de la unidad integrada.-** Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, se establece un plazo de cinco años para la ejecución de la Unidad de Actuación correspondiente al suelo productivo (Unidad de actuación A) y de diez años para el desarrollo de la Unidad de suelo residencial (Unidad de Actuación B). El Ayuntamiento, no obstante, podrá modificar los plazos conforme al art. 58. 3 b) de la LUCYL.

#### **4. Información pública.**

Se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 142 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de los artículos 79.c, 155 y 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **5. Aprobación del presente Estudio de Detalle**

La tramitación administrativa del documento del Estudio de Detalle debe atender los requisitos y procedimientos establecidos en el Capítulo V, Sección 4ª, del RUCyL, y en concreto en lo concerniente al contenido del Art. 163, apartado a).

#### **f. Ejecución de la ordenación**

##### **1.- Ejecución de las obras de urbanización.-**

Las obras de urbanización de cada una de las Unidades de actuación se desarrollarán a medida que se vayan ejecutando las edificaciones correspondientes a cada una de las parcelas, al efecto de evitar los deterioros que sufrirían durante el proceso si se realizaran en su totalidad.

## **2.- Plazos**

Se establece un plazo de **cinco** años para la ejecución de la urbanización de la Unidad de Actuación correspondiente al suelo productivo (Unidad de actuación A) y de **diez** años para el desarrollo de la urbanización de la Unidad de suelo residencial (Unidad de Actuación B). El Ayuntamiento, no obstante, podrá modificar los plazos conforme al art. 58. 3 b) de la LUCYL.

**3. Conservación de la urbanización.-** El Ayuntamiento conservará la urbanización, una vez recibidas las obras y superado el plazo de garantía.

## **DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN**

A continuación se relacionan los planos de información que forman parte del presente Estudio de Detalle a escalas detalladas en planos:

- PO-1.1 LÍMITE DEL ESTUDIO DE DETALLE  
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
- PO-1.2 ALINEACIONES Y RASANTES  
COTAS
- PO-1.3 ÁMBITOS DE GESTIÓN
- PO-1.4 USOS FUERA DE GESTIÓN
  
- PO-2.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES  
EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRE PÚBLICOS  
VIARIOS PÚBLICOS
- PO-2.2 REDES DE SERVICIOS URBANOS PREVISTOS  
INSTALACIÓN ELÉCTRICA
- PO-2.3 REDES DE SERVICIOS URBANOS PREVISTOS  
INSTALACIONES DE TELEFONÍA Y GAS
- PO-2.4 REDES DE SERVICIOS URBANOS PREVISTOS  
INSTALACIONES DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO
- PO-2.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES  
CUMPLIMIENTO SI-5 (INTERVENCIÓN BOMBEROS)

## **DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO**

### **a. Objeto**

El estudio económico del presente Estudio de Detalle tiene por objeto expresar un coste aproximado de ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios urbanos según lo indicado en el artículo 136.2 del RUCyL.

### **b. Estimación del coste de urbanización y de implantación de los servicios**

Se incluye el resumen por capítulos del presupuesto indicativo a partir de las mediciones elaboradas para el cálculo. La empresa propietaria y promotora del presente Estudio de Detalle cuenta con fondos propios y respaldo financiero suficiente para acometer las obras necesarias.

## ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN Y DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

CAPÍTULO	TOTAL UA O4
01-MOVIMIENTO DE TIERRAS	86.792,00 €
02-PAVIMENTACIÓN	504.577,00 €
03-SANEAMIENTO Y DRENAJE	76.822,00 €
04-ABASTECIMIENTO DE AGUA	79.918,00 €
05-ENERGÍA ELÉCTRICA	180.250,00 €
06-ALUMBRADO PÚBLICO	97.150,00 €
07-OTRAS CANALIZACIONES	53.760,00 €
08-JARDINERÍA, SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	183.700,00 €
09-CONTROL DE CALIDAD	8.120,00 €
10-SEGURIDAD Y SALUD	19.564,00 €
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>1.290.653,00 €</b>
13% Gastos Generales	167.784,89 €
6% Beneficio Industrial	77.439,18 €
<b>Suma G.G y B.I.</b>	<b>1.535.877,07 €</b>
<b>IVA 21%</b>	<b>322.534,18 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>1.858.411,25 €</b>

Asciende el presupuesto de Contrata a la cantidad general expresada de **UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL, CUATROCIENTOS ONCE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS.**

<b>GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN</b>			
	<b>SUPERFICIES</b>	<b>€/m2</b>	<b>TOTAL €</b>
TOTAL LUP	13.685,55	26,10 €	357.192,86 €
TOTAL VIARIOS	11.447,60	68,90 €	788.739,64 €
Centro Transfor.	1,00	144.720,50 €	144.720,50 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>			<b>1.290.653,00 €</b>

### **c. Honorarios profesionales**

Estimación aproximada de  
HONORARIOS PROFESIONALES ARQUITECTO DE REDACCION

REDACCIÓN ESTUDIO DE DETALLE	22.729,47
IVA 21%	4.773,19
Total	27.502,66

PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
Redacción y Dirección de Obra del Proyecto	47.364,92
IVA 21%	9.946,63
Total	57.311,55

PROYECTO DE ACTUACIÓN	3.025,29
IVA 21%	635,31
Total	3.660,60

d. Distribución del presupuesto para cada de las unidades de actuación:

**d.1. UNIDAD “A” SUELO PRODUCTIVO Y RESIDENCIAL**

<b>ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN Y DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS</b>	
<b>CAPÍTULO</b>	<b>UA 04-A / PRODUCTIVO Y RESIDENCIAL</b>
01-MOVIMIENTO DE TIERRAS	52.075,20 €
02-PAVIMENTACIÓN	60.549,24 €
03-SANEAMIENTO Y DRENAJE	30.728,80 €
04-ABASTECIMIENTO DE AGUA	31.967,20 €
05-ENERGÍA ELÉCTRICA	63.087,50 €
06-ALUMBRADO PÚBLICO	36.917,00 €
07-OTRAS CANALIZACIONES	8.064,00 €
08-JARDINERÍA, SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	183.700,00 €
09-CONTROL DE CALIDAD	3.248,00 €
10-SEGURIDAD Y SALUD	6.838,38 €
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>477.175,32 €</b>
13% Gastos Generales	62.032,79 €
6% Beneficio Industrial	28.630,52 €
<b>Suma G.G y B.I.</b>	<b>567.838,63 €</b>
<b>IVA 21%</b>	<b>119.246,11 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>687.084,74 €</b>

## d.2. UNIDAD "B" SUELO RESIDENCIAL

<b>ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN Y DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS</b>	
<b>CAPÍTULO</b>	<b>UA 04-B / RESIDENCIAL</b>
01-MOVIMIENTO DE TIERRAS	34.716,80 €
02-PAVIMENTACIÓN	444.027,76 €
03-SANEAMIENTO Y DRENAJE	46.093,20 €
04-ABASTECIMIENTO DE AGUA	47.950,80 €
05-ENERGÍA ELÉCTRICA	117.162,50 €
06-ALUMBRADO PÚBLICO	60.233,00 €
07-OTRAS CANALIZACIONES	45.696,00 €
08-JARDINERÍA, SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	0,00 €
09-CONTROL DE CALIDAD	4.872,00 €
10-SEGURIDAD Y SALUD	12.725,62 €
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>813.477,68 €</b>
13% Gastos Generales	105.752,10 €
6% Beneficio Industrial	48.808,66 €
Suma G.G y B.I.	968.038,44 €
IVA 21%	203.288,07 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>1.171.326,51 €</b>

### **e. Repercusión de costes de urbanización**

La repercusión de los costes de urbanización y gestión sobre la superficie de suelo urbanizable y por metro cuadrado de construcción de carácter lucrativo se refleja a continuación a los efectos del consiguiente informe de sostenibilidad económica:

Costes total estimados de urbanización y gestión

Presupuesto de Contrata: **1.858.411,25 €.**

Repercusión por m2 de superficie del Estudio de Detalle: 28,33 €/m2.

Repercusión por m2 de edificación lucrativa: 65.02 €/m2.

Repercusión por vivienda (406): 4.577,36 €/viv.

## **f. Informe de sostenibilidad económica**

### f.1. Informe de sostenibilidad económica.

Los costos que se derivan de la urbanización tal y como establece la ley, correrán a cargo de los propietarios del terreno y promotores del estudio de detalle.

Así pues, la viabilidad en cuanto a la sostenibilidad económica del Ayuntamiento se centraría en la conservación y mantenimiento de la urbanización una vez recibida, con independencia de la forma de ejecución.

El presupuesto necesario se equilibraría con la recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles para cubrirla, y resto de impuestos de aplicación.

A esto habría que añadir la “rentabilidad” que para la ciudadanía represente la obtención y el disfrute de espacios libres de uso público que pasarán a formar parte de los sistemas de utilización general.

### f.2. Viabilidad de la operación

Habida cuenta de la distribución de costos y los resultados se puede entender que la operación es viable y cumple los objetivos del planeamiento general.

Zamora, Agosto de 2017.

Fdo.: FRANCISCO SOMOZA RODRÍGUEZ-ESCUADERO  
ARQUITECTO

Fdo.: D. HELIODORO RODRÍGUEZ TEJEDOR  
En representación de LECHE GAZA S.L.

## **ANEXO 1**

**Justificante de presentación ante el Ayuntamiento de la acreditación de la representación de la sociedad.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZAMORA

APELLIDOS		QUINTANILLA IZQUIERDO	
NOMBRE		IGNACIO	
NATURAL DE		ZAMORA	
DOMICILIO		CARRETERA DE ALMARAZ, 1	
D.N.I. o N.I.F.	09.344.882-M	TELÉFONO	980 53 46 20
EN REPRESENTACIÓN DE		LECHE GAZA S.L. C.I.F. B49003965	

REGISTRO (A rellenar por el Ayuntamiento)
AYUNTAMIENTO DE ZAMORA Registro General ENTRADA Num. 2016072000004 20-07-2016 10:36:43 PASE A U.A. N° ..... FECHA ..... EL SECRETARIO,

SOLICITA

EN EL EXPEDIENTE NUMERO

- **Exp. ED/1/2016**  
OG.U.ED/TS  
ASUNTO: Comunicar Decreto.

EN SU PUNTO Nº2 SOLICITAN SE ACREDITE LA REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA QUE PRESENTA EL ESTUDIO DE DETALLE D. HELIODORO RODRIGUEZ TEJEDOR. POR ELLO SE

SOLICITA:

SE ACEPTE LA PRESENTACION DE LA COPIA QUE SE ADJUNTA DE LA ESCRITURA DE NOMBRAMIENTO DE D. HELIODORO RODRIGUEZ TEJEDOR COMO PRESIDENTE DE LA MERCANTIL LECHE GAZA S.L.

(Continúa al dorso)

"Así mismo, el que suscribe AUTORIZA a que se lleven a cabo todas aquellas actuaciones, peticiones de información y consultas relativas a las situaciones tributarias, de Seguridad Social y de empadronamiento respecto de los datos obrantes en los Departamentos del Excmo. Ayuntamiento de Zamora y de otras administraciones públicas y que estén afectados por la normativa de protección de los mismos a los efectos exclusivos de la adecuada instrucción del expediente administrativo que se articule a resultas de la presente solicitud".

Y que previos los trámites pertinentes y pago de los derechos correspondientes tenga a bien conceder lo anteriormente expuesto.

Zamora, a 18 de Julio de 2016  
FIRMA,

Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de ZAMORA.

## **ANEXO 2**

**Convenio suscrito entre El Ayuntamiento y Leche Gaza S.L. para la obtención del suelo para la ejecución de los accesos al nuevo puente de Zamora.**



**CONVENIO PARA LA OBTENCIÓN DE SUELO PARA LA EJECUCIÓN DE  
LOS ACCESOS AL NUEVO PUENTE DE ZAMORA**

En Zamora a 18 de diciembre de 2009

**REUNIDOS**

De una parte, la Ilma. Sra. Doña. ROSA VALDEÓN SANTIAGO, en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Zamora, y

De otra, D. HELIODORO RODRÍGUEZ TEJEDOR, DNI 11696929-A, Presidente, y D. FÉLIX RONCERO GARROTE, DNI 11705030-P, Secretario, ambos en nombre y representación de LECHE GAZA S.L. con CIF nº B49003965, propietaria de las parcelas sitas en el término municipal de Zamora con referencias catastrales 9982001 y 9881301.

Se reconocen ambos la mutua y legal capacidad para obligarse conforme a los siguientes,

**ANTECEDENTES**

1º.- La Junta de Castilla y León por Decreto 79/2008, de 20 de noviembre, aprueba el PROYECTO REGIONAL DEL NUEVO PUENTE DE ZAMORA, resultando que la parcela propiedad de la compareciente se ve afectada por los accesos al Nuevo Puente.

En dicho Proyecto, tanto la estructura del puente como los accesos al mismo tienen la clasificación de Sistema General Viario.

2º.- Por Orden FOM/348/2008, de 29 de febrero, se dio inicio al procedimiento de aprobación del Proyecto Regional del Nuevo Puente de Zamora, disponiendo la apertura de un período de información pública y audiencia a las Administraciones Públicas hasta el 22 de abril de 2008, a los efectos previstos en el Art. 24 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, 37 del Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León y 9 del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.



3º.- En el Proyecto regional del nuevo puente de Zamora (Doc. 1, Memoria, apartado 5, "Expropiaciones") se determina una "relación de los terrenos que se expropián para llevar a cabo las obras contempladas en el presente proyecto regional".

Las fincas objeto del presente convenio y propiedad de LECHE GAZA S.L. se describe en los siguientes términos:

- Alcalde*
- Números: 4 y 5
  - Propietario: LECHE GAZA S.L.
  - Referencias Catastrales: 9982001 y 9881301
  - Superficie afectada por expropiación: 1.004 y 5.328 m2.
  - Tipo de suelo: Urbano no consolidado.

*[Firma]*

4º.- El Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2003 el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 04 "Crta. Almaraz".

*[Firma]*

5º.- La aprobación del PROYECTO REGIONAL produce los efectos que señala el art 22 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre de "Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León" y especialmente comporta la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o modificación de servidumbres. Con el objeto de sustituir el procedimiento de urgente expropiación forzosa previsto en el Proyecto Regional, por un acuerdo entre las partes, se firma el presente Convenio.

6º.- El Ayuntamiento de Zamora ha adquirido frente a la Junta de Castilla y León el compromiso de aportar a la ejecución del PROYECTO REGIONAL el suelo necesario para materializar las obras proyectadas, para lo cual es necesario obtener anticipadamente el terreno de cesión obligatoria afectado por el uso de Sistema General Viario previsto por el citado Proyecto Regional.

7º.- Por tanto, el presente Convenio se redacta en beneficio del interés general para la ocupación inmediata de los terrenos necesarios para la construcción del nuevo Puente en Zamora sin necesidad de esperar a la finalización del correspondiente expediente expropiatorio.



## PACTAN, CONVIENEN Y OTORGAN

**PRIMERO.-** D. HELIODORO RODRÍGUEZ TEJEDOR y D. FÉLIX RONCERO GARROTE, ambos en nombre y representación de LECHE GAZA S.L., ceden al Excmo. Ayuntamiento de Zamora, la parte de las fincas afectadas por la expropiación descrita en el Proyecto Regional del Nuevo Puente de Zamora y en el antecedente 3º del presente Convenio, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

La edificabilidad a la que da derecho la superficie expropiada- y que mediante el presente Convenio se reserva el propietario cedente- se adjudicará, junto con la edificabilidad que corresponda a la parte de las fincas no afectada por la expropiación incluida dentro del Sector de Suelo Urbano No Consolidado nº 4 correspondiente al documento de revisión del PGOU .

Se adjunta la referida ficha.

**SEGUNDO.-** El Excmo. Ayuntamiento de Zamora adquiere para poner a disposición de la Junta de Castilla y León la parte de las fincas propiedad de LECHA GAZA afectadas por la ejecución del Proyecto Regional del Nuevo Puente de Zamora, en los términos y con la extensión que resultan del propio Proyecto Regional.

**TERCERO.-** El Ayuntamiento se compromete a incluir en el Plan General de Ordenación Urbana en tramitación la edificabilidad que corresponde a la parte de la finca expropiada, de acuerdo con lo establecido en la ficha del sector de suelo urbano no consolidado nº 4 antes referida.

**CUARTO.-** El Ayuntamiento se compromete a establecer y a tomar las medidas necesarias para garantizar la materialización de la edificabilidad que corresponde al sector.

**QUINTO.-** De no aprobarse la Revisión del PGOU en la forma pactada en el plazo de dos años a contar desde la firma del presente Convenio por causa no imputable a la propiedad, el Excmo. Ayuntamiento vendrá obligado a indemnizar a los comparecientes en la cantidad que determine el justiprecio de la superficie de las parcelas a expropiar.

**SEXTO.-** En tanto que el PROYECTO REGIONAL, conforme al art 22 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre de "Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León" comporta la necesidad de URGENTE ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios por razones de interés público, la aprobación por el Ayuntamiento del presente Convenio dará derecho a la ocupación automática e inmediata de las fincas, sin necesidad de otro requerimiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZAMORA

Y en prueba de su conformidad lo firman los comparecientes, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha reseñados en el encabezamiento del presente convenio.

LA ALCALDESA:

POR LA PROPIEDAD, LECHE GAZA S.L.



ROSA VALDEON SANTIAGO

HELIDORO RODRÍGUEZ TEJEDOR

FELIX RONCERO GARROTE

27. SUNC 04

<b>A. Datos básicos del Sector</b>	
NOMBRE	ALMARÁZ
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 22
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	65.600 m <sup>2</sup>

<b>B. Sistemas Generales Internos</b>				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
		VP5 T3 7.442 m <sup>2</sup>		
				9.237 m <sup>2</sup>

<b>C. Superficie Neta</b>	
TOTAL	65.600 m <sup>2</sup>

<b>D. Parámetros de Ordenación General</b>			
USOS			
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-
RESIDENCIAL	Productivo Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes.	<b>BLOQUE LINEAL</b>

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	39.360 m <sup>2</sup>
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL	

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS	70/30 viv/ha	459/197
-------------------------------------	--------------	---------

<b>CESIONES SISTEMA LOCAL</b>
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.

<b>PLAZOS</b>
Para establecer la Ordenación Detallada: 8 años máximo.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%		2%

<b>E. Otras determinaciones de Ordenación General</b>
No se permiten fondos de saco. Altura máxima de la edificación: 2 plantas. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.

<b>F. Gestión</b>
El sector cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno del 30/09/2003, con Proyecto de Actuación aprobado inicialmente en JGL el 04/03/2008 y con Proyecto de Urbanización en tramitación. Los datos consignados en esta ficha corresponden al instrumento aprobado definitivamente, que es anterior al Proyecto Regional Nuevo Puente de Zamora, que determinó 7.442 m <sup>2</sup> de SG viario. El sector se desarrollará mediante la redacción del Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

<b>H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente–</b>
---