

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

CONSULTOR:



INGENIERO DE CAMINOS:

Francisco Ledesma García

MARZO 2023

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL**MEMORIA INFORMATIVA**

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | CONSIDERACIONES PRELIMINARES..... | 6 |
| 1.1 | Contenido y estructuración del documento | 6 |
| 1.2 | Marco legal de aplicación | 7 |
| 1.3 | Antecedentes..... | 7 |
| 1.4 | Objetivos | 8 |
| 2 | INFORMACIÓN URBANÍSTICA | 10 |
| 2.1 | Situación y límites..... | 11 |
| 2.2 | Configuración y topografía..... | 11 |
| 2.3 | Usos, edificaciones e infraestructuras existentes..... | 12 |
| 2.4 | Características hidrogeológicas..... | 14 |
| 2.5 | Soporte viario | 14 |
| 2.6 | Infraestructuras existentes..... | 15 |
| 2.6.1 | Abastecimiento | 15 |
| 2.6.2 | Saneamiento | 15 |
| 2.6.3 | Suministro de energía eléctrica..... | 16 |
| 2.6.4 | Estructura de la propiedad..... | 16 |
| 2.7 | Afecciones..... | 17 |
| 2.8 | Planeamiento general..... | 18 |

PLANOS DE INFORMACIÓN**MEMORIA VINCULANTE**

| | | |
|-------|---|----|
| 3 | DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN..... | 24 |
| 3.1 | Estructura general | 24 |
| 3.2 | Sistema viario | 25 |
| 3.2.1 | Red de itinerarios peatonales | 27 |
| 3.2.2 | Cumplimiento del CTE-DB SI | 28 |
| 3.3 | Edificabilidad del sector | 29 |
| 3.4 | Plazos..... | 30 |
| 3.5 | Sistemas generales | 31 |
| 4 | CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA | 32 |
| 4.1 | Calificación urbanística..... | 32 |
| 4.1.1 | Usos | 32 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.1.2 | Tabla resumen de los parámetros de ordenación detallada | 35 |
| 4.1.3 | Edificabilidad | 37 |
| 4.1.4 | Ordenanzas..... | 38 |
| 4.2 | Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos..... | 38 |
| 4.2.1 | Estándares legales y ordenación propuesta para vías públicas | 38 |
| 4.2.2 | Ordenación propuesta vías públicas..... | 39 |
| 4.2.3 | Estándares legales servicios urbanos..... | 40 |
| 4.3 | Reservas para los sistemas locales de espacios libres públicos | 41 |
| 4.3.1 | Estándares legales | 41 |
| 4.3.2 | Ordenación propuesta | 41 |
| 4.4 | Reservas para los sistemas locales de equipamiento público..... | 42 |
| 4.4.1 | Estándares legales..... | 42 |
| 4.4.2 | Ordenación propuesta | 42 |
| 4.5 | Aprovechamiento medio | 43 |
| 4.5.1 | Coeficientes de ponderación entre los usos lucrativos | 44 |
| 4.5.2 | Superficies a efectos del cálculo del aprovechamiento medio máximo .. | 44 |
| 4.6 | Índices de variedad urbana..... | 46 |
| 4.6.1 | Índice de variedad de uso..... | 46 |
| 4.6.2 | Índice de variedad tipológica | 47 |
| 4.6.3 | Índice de integración social..... | 47 |
| 4.7 | Cesión de aprovechamiento lucrativo | 47 |
| 4.8 | Unidades de actuación | 47 |
| 5 | MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS..... | 48 |
| 5.1 | Generalidades | 48 |
| 5.1.1 | Red de saneamiento..... | 48 |
| 5.1.2 | Red de abastecimiento | 49 |
| 5.1.3 | Red de suministro eléctrico..... | 49 |
| 5.1.4 | Red de riego..... | 50 |
| 5.1.5 | Red de telefonía y telecomunicaciones..... | 50 |
| 5.2 | Valoración con carácter de aproximación del coste de la urbanización..... | 51 |
| 6 | RESUMEN EJECUTIVO | 68 |
| 6.1 | Objeto..... | 68 |
| 6.2 | Situación de partida y ámbito de actuación..... | 68 |
| 6.3 | Suspensión de licencias | 68 |
| 6.4 | Tabla resumen de la ordenación..... | 69 |
| 7 | IMÁGENES DEL ÁMBITO | 72 |

PLANOS DE ORDENACIÓN
NORMATIVA REGULADORA

ANEJO N° 1.- Memoria de Viabilidad Económica

ANEJO N° 2.- Estudio de Movilidad

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1 CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Por iniciativa de LANDCOMPANY 2020, S.L. se promueve el presente Plan Parcial del sector SUR24 "Camino Blanca" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (a partir de aquí R-PGOU-Za) aprobado por ORDEN FYM/895/2011, de 5 de julio, y publicado en BOCyL nº 141/2011 de 21 de julio.

Datos del promotor: LANDCOMPANY 2020, S.L., con CIF B-88294731 con domicilio, a efectos de notificación, en c/ Quintanavides nº13 Edificio 1, planta 2, 28050 Madrid.

Para la redacción del presente documento se ha utilizado, como base, el documento técnico del Plan Parcial redactado en abril de 2021 por el estudio de arquitectura "Contextos de Arquitectura y Urbanismo SLU" que designó, como redactor, al doctor arquitecto Óscar Miguel Ares Álvarez, colegiado nº2347 por el COACYLE; en su momento la promotora liquidó el contrato con el estudio mencionado, encargando la redacción de las correcciones exigidas en el Decreto de fecha 4 de abril de 2022 del Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaratán, a la empresa Castellana de Ingeniería, Castinsa, S.L. siendo el redactor del mismo el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Francisco Ledesma García. Lógicamente, para realizar las correcciones, se hace indispensable utilizar el documento técnico informado inicialmente.

1.1. CONTENIDO Y ESTRUCTURACIÓN DEL DOCUMENTO

El documento de ordenación detallada del sector SUR24 "Camino Blanca" se compone de:

- MEMORIA INFORMATIVA
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- MEMORIA VINCULANTE
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- NORMATIVA REGULADORA

1.2. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

La redacción del presente plan parcial se elabora al amparo de la legislación urbanística y autonómica vigente y ambiental estatal vigente a fecha de febrero 2021:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) redacción introducida por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- ITU 1/2016, de 4 de abril, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, aprobado por ORDEN FYM/895/2011, de 5 de julio, y publicado en BOCyL nº 141/2011 de 21 de julio

1.3. ANTECEDENTES

La delimitación del sector SUR24 parte del planeamiento general anteriormente vigente en Zamora, el PGOU del 86. La Revisión de 2011 tiene en cuenta que el sector contaba con un plan parcial aprobado definitivamente en 2007 y establece para este documento de planeamiento de desarrollo una vigencia máxima de 4 años desde la entrada en vigor de la R-PGOU-Za. Transcurrido ese plazo de caducidad se deberá ajustar a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación. En este momento se ha sobrepasado el plazo fijado por lo que el presente plan parcial asume

las determinaciones de ordenación fijadas en la ficha correspondiente del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora para el sector SUR24.

1.4. OBJETIVOS

El Plan Parcial que se formula tiene como principal objetivo el establecer la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el instrumento general del municipio, paso previo a su gestión para lograr la transformación del uso del suelo, permitiendo su incorporación al proceso de urbanización y edificación.

Así mismo y de acuerdo con las condiciones establecidas en la ficha individualizada del sector, se pretende dar cabida a los siguientes objetivos.

Definir la ordenación detallada de la totalidad del sector estableciendo la correspondiente configuración zonal, mediante la definición de los diferentes usos, actividades y la intensidad de los mismos.

Establecer las cesiones de los sistemas locales de equipamientos y espacios libres públicos necesarios para cubrir las reservas contempladas en la legislación urbanística.

Concretar el aprovechamiento del sector con el adecuado desarrollo edificatorio, en el que prime un satisfactorio grado de compatibilidad de acuerdo a las especificaciones definidas por el planeamiento, regulando los parámetros de implantación de usos y las condiciones de edificación de cada zona.

Establecer la participación del sector en la consecución de los sistemas generales contemplados en el planeamiento.

Definir el trazado y características básicas de la red interior de comunicaciones y su enlace con la red general, señalando alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

Definir el trazado y características básicas de las diferentes redes de infraestructuras así como las hipótesis de cálculo de las mismas para su ulterior desarrollo a través del Proyecto de Urbanización.

Definir las pautas de concreción zonal de aprovechamientos edificatorios y la estimación de costes inherentes al desarrollo para su posterior equidistribución a través del Proyecto de Actuación.

2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 SITUACIÓN Y LÍMITES

El Sector SUR 24 "Camino Blanca" se encuentra situado al sur del río Duero, en colindancia con el suelo urbano del enclave tradicional articulado en torno a las plazas de San Frontis, de la Cruz y Bermillo de Sayago. Junto con los sectores de suelo urbanizable SUR19, SUR20, SUR23 y SUR25 configura el vacío entre los arrabales del sur, la carretera CL-527 y el enclave de equipamientos generales situados en la confluencia de la CL-527 y la calle Salamanca: Estadio de fútbol Ruta de la Plata, Cementerio de San Atilano y el Auditorio Municipal.



Imagen obtenida de la web de Instituto Geográfico Nacional (<http://www.ign.es/>)

Los límites físicos del sector son:

Norte: vial urbano Calle San Roque.

Sur: carretera CL-527, perteneciente a la red básica de titularidad autonómica.

Este: Camino de San Jerónimo incluido en el sector SUR20 "San Jerónimo".

Oeste: parcela catastral 02 de la manzana 03703 incluida en el sector SUR25 "San Roque".

Cuenta con una superficie según ficha de ordenación de la R-PGOU-Za de 38.500,00 m². Según mediciones realizadas ex profeso para el presente documento la superficie del sector es de **36.425,50 m²**. La variación supone una alteración del 5,38 %. Porcentaje de variación menor del 10%, máximo permitido en la Memoria Vinculante de la R-PGOU-Za (Título II, 1º. G) a fin de adecuarse al parcelario real existente. El reajuste en los límites se debe al ajuste a la cartografía catastral y al levantamiento topográfico. En concreto se corrige el vértice sureste del ámbito que afectaba a la rotonda existente en el cruce con la CL-527 cuyo trazado está contemplado como suelo urbano.

2.2 CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

El ámbito del Sector SUR 24 "Camino Blanca" está integrado por un lote homogéneo de terrenos al sur de la ciudad de Zamora y colindante con el barrio de Cabañales.

Cuenta con una topografía prácticamente horizontal, con una cota media de 641,700 con diferencias máximas de 1,5 metros. Resalta el perfil de la carretera CL-527 con una cota media de 642,500 metros y en el Camino de San Jerónimo una cota media de 641,700 metros.

En cuanto a la morfología, el Sector presenta una forma poligonal irregular próxima a un trapecio en el que los linderos norte y este presentan una ligera curva, el lindero sur es recto mientras que el lindero oeste resulta una línea quebrada en toda su longitud.



Imagen del Mapa LIDAR obtenida de la web de Instituto Geográfico Nacional
(<http://www.ign.es/>)

2.3 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El ámbito del sector Toda la zona contemplada y recogida en el Sector, ha de ser considerada como agrícola, ya que ha mantenido ese concepto hasta hace unos años. Puede reconocerse la existencia de explotaciones, aunque hayan cesado su uso.

Las características generales de las parcelas, son las propias de una zona eminentemente agrícola, con producciones de cultivos de regadío por la posibilidad de disponer de agua gracias a su proximidad con el río Duero. En el Sector todavía pueden encontrarse las trazas de antiguas acequias.

El suelo presenta en sus márgenes, linderos o caminos, una precaria vegetación que separan o unen diferentes parcelas agrícolas y que no aporta significado alguno.

En el mismo sentido ha de interpretarse la vegetación existente en el borde de la carretera CL-527 y del Camino San Jerónimo, la cual puede considerarse precaria, con una falta total de cuidados, quedando reducido a mera gravilla resultado de la obra de asfaltado de la carretera o del propio camino, algún árbol o arbusto salvaje -según épocas-.



Imagen del Mapa de ocupación del suelo (SIOSE) obtenida de la web de Instituto Geográfico Nacional (<http://www.ign.es/>)

No existen preexistencia ni de edificaciones, ni de usos en activo, ni de elementos vegetales de interés que deban ser conservados, ni tenerse en cuenta de cara a la ordenación detallada del ámbito.

2.4 CARACTERÍSTICAS HIDROGEOLÓGICAS

No hay presencia de cursos de agua dentro del ámbito del sector que condicionen la ordenación. Tampoco se ve afectado por líneas de inundabilidad respecto del cauce del Duero. En las siguientes imágenes se ve como queda fuera de las líneas de inundabilidad correspondientes a los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años (de izquierda a derecha)

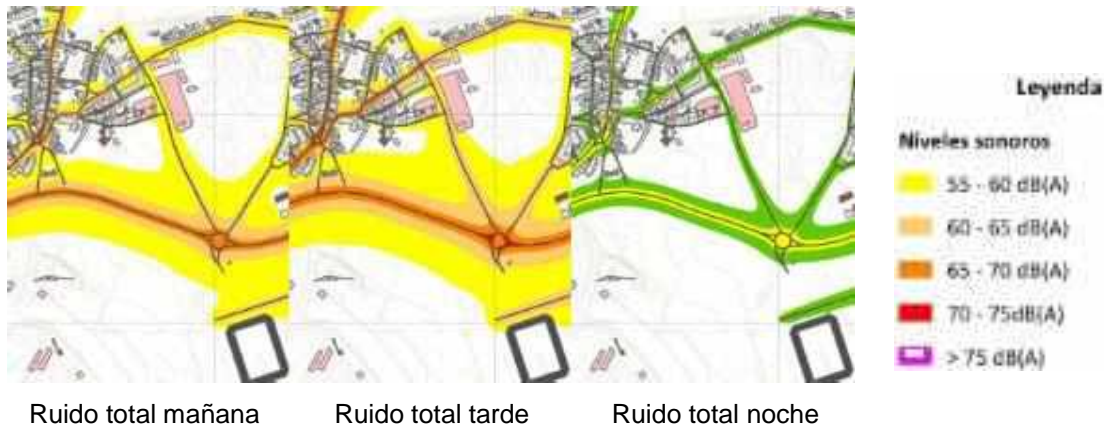


Imágenes obtenidas de la web de la Confederación Hidrográfica del Duero

2.5 SOPORTE VIARIO

Se accede al ámbito del sector desde el entorno urbano colindante a través de la calle San Roque que constituye el límite norte y que conecta hacia el este con el Camino de San Jerónimo. Este es un eje de directriz sensiblemente norte-sur que puntualmente discurre por suelo urbano. Presenta carencias de urbanización y tiene vocación de transformarse en eje estructurante de los desarrollos de este borde urbano con la transformación de los sectores SUR19 "Convento de San Francisco" y el sector SUR20 "San Jerónimo". En concreto el actual trazado practicable de este camino, que es heredero de la Ruta de la Plata, discurre por el sector SUR20, actualmente en tramitación de desarrollo. El Camino de San Jerónimo pone en conexión el vial de borde del río Duero, Avenida del Nazareno de San Frontis, con la CL-527, rematando en ella en una rotonda. En las determinaciones vinculantes de ordenación fijadas por la R-PGOU-Za está la prohibición de conectar directamente el viario interior del sector con la CL-527. Esta carretera genera una afección de línea límite de edificación que se sitúa

en 25 metros desde la arista exterior de la explanación y que aparece cartografiada en la correspondiente ficha del sector. Así mismo se deberá tener en cuenta en la ordenación los niveles sonoros derivados de esta infraestructura.



Derivado del procedimiento de avance desde los servicios técnicos del Ayuntamiento se indica que la estructura viaria del sector deberá contar con un vial en paralelo al Camino de San Jerónimo de sentido de circulación sur, que se complementará con la propuesta a ejecutar en el sector colindante SUR20, con lo que finalmente se transformará el actual camino en un eje estructurante en la trama viaria urbana.

2.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.6.1 ABASTECIMIENTO

La red de abastecimiento municipal llega hasta el borde norte del sector a través de los ramales que discurren por la calle de San Roque, debiendo proponerse como solución técnica inicial más idónea, la conexión a los mismos prolongando la red mallada existente.

2.6.2 SANEAMIENTO

Al igual que para la infraestructura de abastecimiento de agua, el sector debe conectar con los colectores que discurren por el viario norte del sector, calle San Roque.

2.6.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

En las proximidades del Sector discurren sendas líneas de AT y MT que garantizan, previa acometida y transformación, el suministro de energía eléctrica a la totalidad del mismo, siendo preciso prever los necesarios centros de transformación, estando previsto el enterramiento de las líneas de Alta y Media T.

2.6.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En la actualidad, el sector está integrado por un paquete de terrenos pertenecientes a varios propietarios, una de ellas el promotor del plan parcial, junto a otros de menor entidad. En total 6 parcelas catastrales de titularidad privada.



Imagen obtenida de la web oficial de catastro

Conforme al artículo 173.1 del RUCyL se incorpora en el expediente administrativo listado de propietarios, este listado no se recoge en el documento de Plan Parcial en aplicación de la legislación en materia de protección de datos.

Superficie de las parcelas catastrales en base a los datos de la web oficial de catastro

| P.P. SECTOR 24 "CAMINO BLANCA" Zamora | |
|---------------------------------------|--|
| REFERENCIA CATASTRAL | SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) |
| 0471901TL7907S0001AI | 7.088 |
| 0471902TL7907S0001BI | 4.755 |
| 0470701TL7907S0001ZI | 7.927 |
| 0470702TL7907S0001UI | 2.660 |
| 0470703TL7907S0001HI | 7.470 |
| 0470704TL7907S0001WI | 4.353 |

2.7 AFECCIONES

Por su situación y características el suelo incluido en la delimitación del sector se encuentra sujeto a un número reducido de afecciones. La ordenación detallada del ámbito va a estar condicionada por las determinaciones de la normativa sectorial de aplicación respecto a redes de infraestructura viaria, tendidos eléctricos, patrimonio cultural e histórico, que con presencia dentro o inmediatamente cercana al sector tiene incidencia directa en los terrenos.

A continuación abordamos las principales afecciones que van a condicionar las determinaciones de ordenación detallada del sector SUR24 "Camino Blanca".

| Afección | Elemento | Legislación sectorial |
|--|----------|---|
| Línea límite de edificación respecto del trazado de carreteras de titularidad autonómica | CL-527 | Ley y Reglamento de Carreteras de Castilla y León |
| Zona de condicionantes acústicos para el urbanismo | | Mapas estratégicos de ruido (diciembre 2018) |

Carretera de la Red Básica Autonómica, configura el borde sur del sector. La línea límite de edificación se sitúa en la cartografía del PGOU en 25 m medidos desde el borde exterior de la calzada. Y el PGOU establece en 15 m la posición de la línea de alineación respecto del eje de la calzada.

| Afección | Elemento | Legislación sectorial |
|--|---|--|
| Policía de aguas respecto de cauces | No hay cauces que discurran por el sector | Ley de aguas |
| Protección del trazado de vías pecuarias | No hay vías pecuarias que discurran por el sector | Proyecto de clasificación de vías pecuarias Ley de vías pecuarias |

| | | |
|---|-----------------------------------|--|
| Línea límite de edificación respecto a masas forestales | No hay masas arboladas existentes | Ley de montes CTE-SI |
| Protección de yacimientos arqueológicos | Vía de la Plata | Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León. |

El trazado de la Vía de la Plata, incluida en el catálogo de yacimientos arqueológicos del Plan General (Ficha 30) es coincidente con el Camino de San Jerónimo que discurre por el sector limítrofe, no obstante el ámbito de protección respecto de la vía afecta a la totalidad del sector SUR24.

2.8 PLANEAMIENTO GENERAL

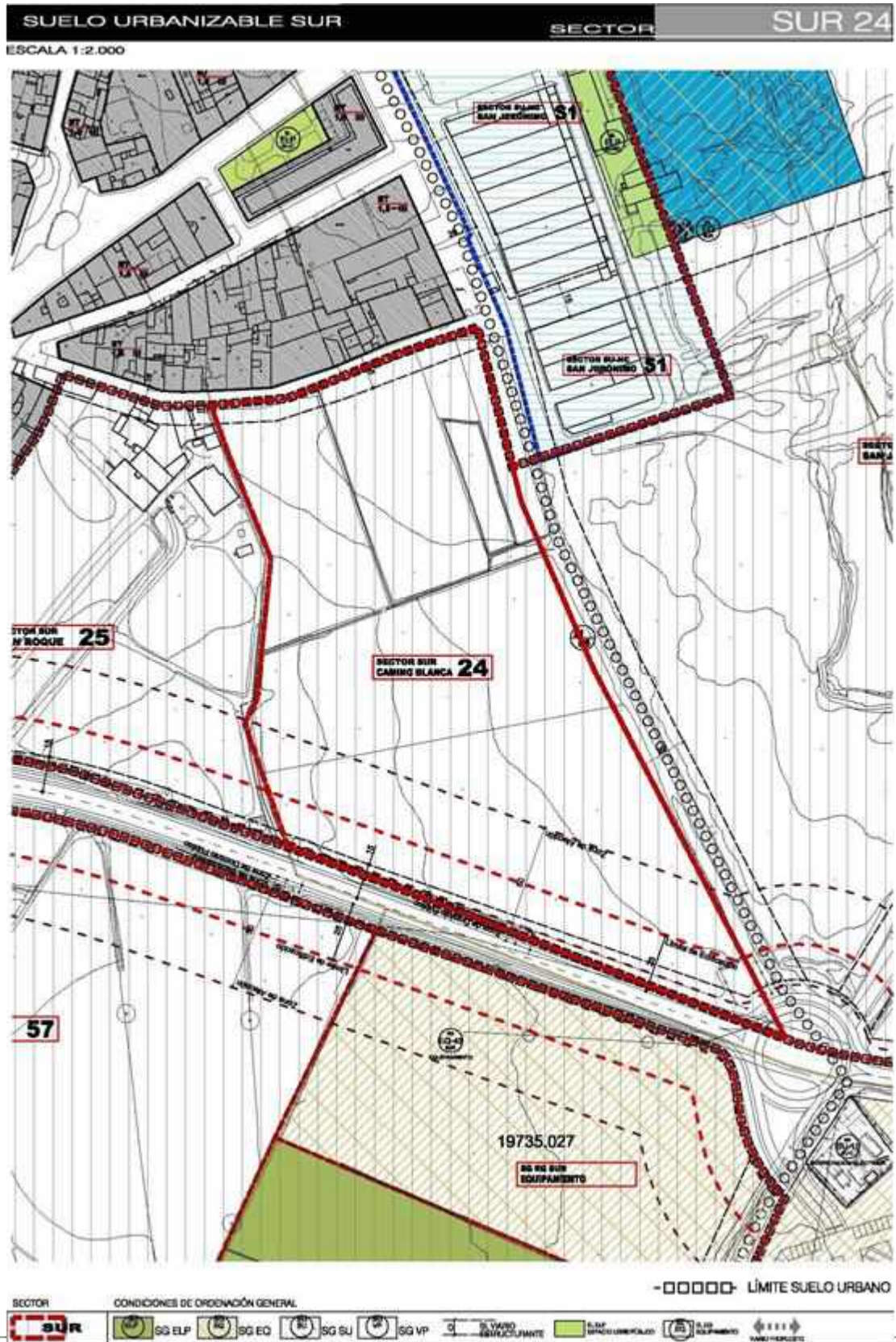
Las determinaciones de ordenación general y otras condiciones de ordenación general vinculantes establecidas la R-PGOU-Za para el Sector SUR 24 "Camino Blanca" se contemplan de forma específica en la ficha individualizada del sector.

Indicar al respecto un baile de números en la cifra de sistemas generales adscritos al sector según la ficha. Se establecen dos asignaciones de igual superficie, 2.413 m² de suelo, adscritas a los sistemas generales de espacios libres y de equipamientos. En el cifra final se ha trastocado un número apareciendo reflejado 8.826 en vez de 4.826 que es la cantidad que corresponde con la suma, y que es la que se aplica en el mismo cuadro para el cálculo de la superficie neta del sector, Superficie neta = 33.674 = 38.500 (superficie total del sector) – 4.826 (Sistemas Generales Internos adscritos). En el cuadro de la página 102 de la Memoria Vinculante aparece la cifra correctamente sumada, 4.826 que además concuerda con el criterio seguido para el establecimiento de los sistemas generales justificado en la memoria. En consecuencia se toma como un error material tomando como asignación de sistemas generales internos un total de 4.826 m².

REVISIÓN DEL PGOU DE ZAMORA. DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
Junio 2011

19. SUR 24

| A. Datos básicos del Sector | | | | |
|---|--|------------------------------|---|-----------------------------|
| NOMBRE | | | | CAMINO BLANCA |
| UBICACIÓN EN PLANO | | | | 0.3 34 |
| CLASE DE SUELO | | | | URBANIZABLE |
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR | | | | 38.500 m² |
| B. Sistemas Generales Internos | | | | |
| ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS | VÍAS PÚBLICAS | SERVICIOS URBANOS | TOTAL |
| ELPSUR24 2.413 m ² | EQSUR24 2.413 m ² | | | 8.826 m² |
| C. Superficie Neta | | | | |
| TOTAL | | | | 33.674 m² |
| D. Sistemas Generales Externos | | | | |
| ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS | VÍAS PÚBLICAS | SERVICIOS URBANOS | TOTAL |
| | | | | - m² |
| E. Parámetros de Ordenación General | | | | |
| USOS | | | | |
| USO PREDOMINANTE | USO COMPATIBLES | USO PROHIBIDOS | ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE- | |
| RESIDENCIAL | Según Ordenanzas de Edificación. | Los restantes | BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO | |
| ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL | | |
| 0,685989190 m²/m² | | 23.100 m² | | |
| A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL | | | | |
| DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS | | 57/30 viv/ha | 192/101 | |
| 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: | El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno del 21/08/2007. Este Plan Parcial tiene una vigencia máxima de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU. Transcurrida esa fecha, el plan parcial deberá ajustarse a las determinaciones legales vigentes en el momento de su nueva tramitación. | | | |
| Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: | 4 años desde la entrada en vigor del PGOU o 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la nueva ordenación detallada. | | | |
| ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO | ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA | ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL | | |
| 10% | 20% | 20%* | | |
| F. Otras determinaciones de Ordenación General | | | | |
| Alineación en el camino de San Jerónimo al menos a 9 m del eje y en la carretera de Bermillo (enlace sur) como mínimo a 15 m del eje actual. En cualquier caso no se admitirá acceso directo desde el vial sur. Al menos el 30% de la edificabilidad se consumirá en viviendas unifamiliares. Altura máxima e la edificación: 2 plantas en unifamiliares; 5 plantas en bloques. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás. | | | | |
| G. Gestión | | | | |
| El sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno del 21/08/2007, con Proyecto de Actuación aprobado definitivamente en JGL el 14/10/2008 y con Proyecto de Actuación aprobado inicialmente en JGL el 15/07/2008. *Los datos consignados en esta ficha corresponden al instrumento aprobado definitivamente. El sector continuará su desarrollo mediante la redacción del Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación es el definido en el Proyecto de Actuación. | | | | |
| H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente- | | | | |

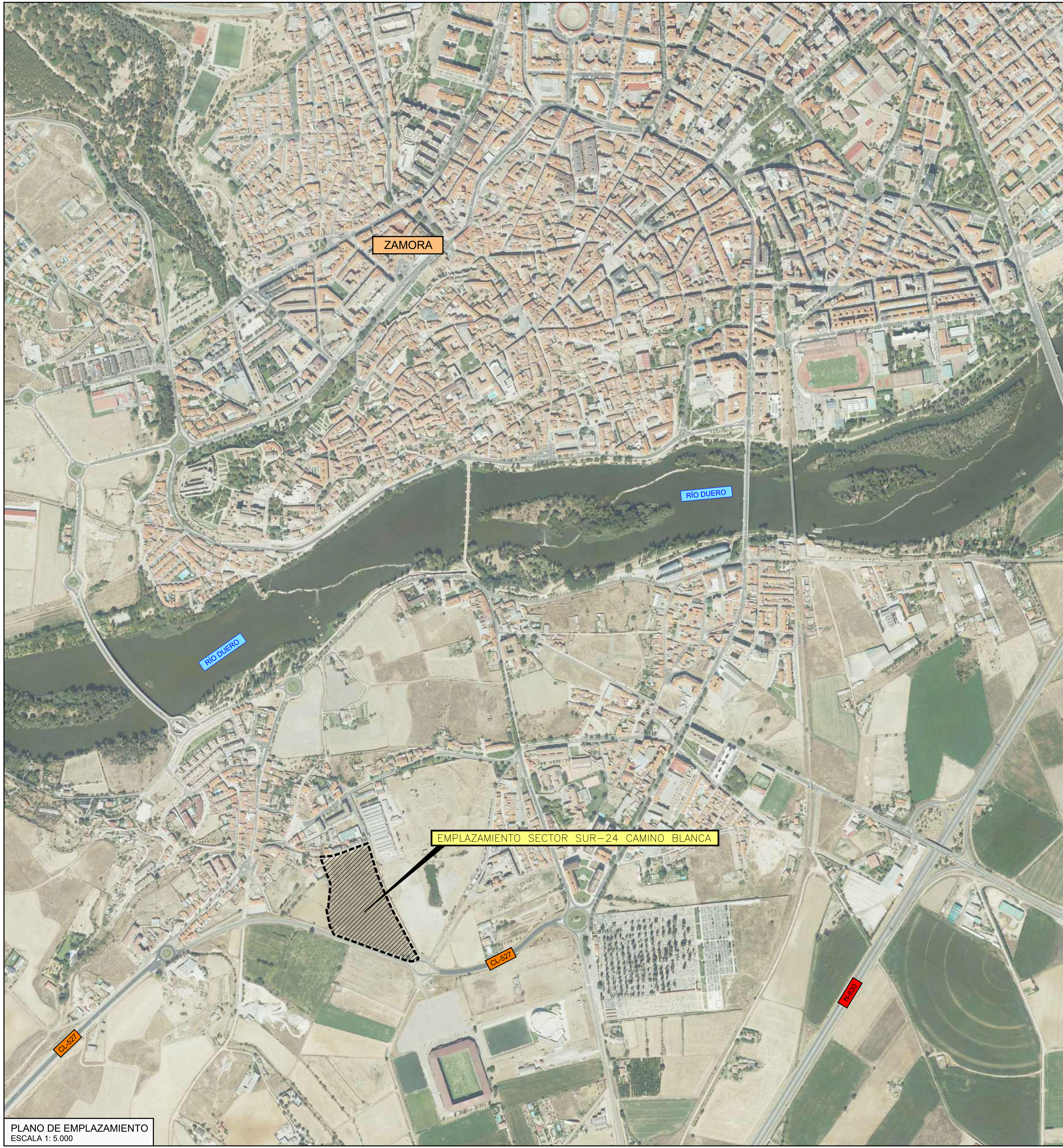


PLANOS DE INFORMACIÓN

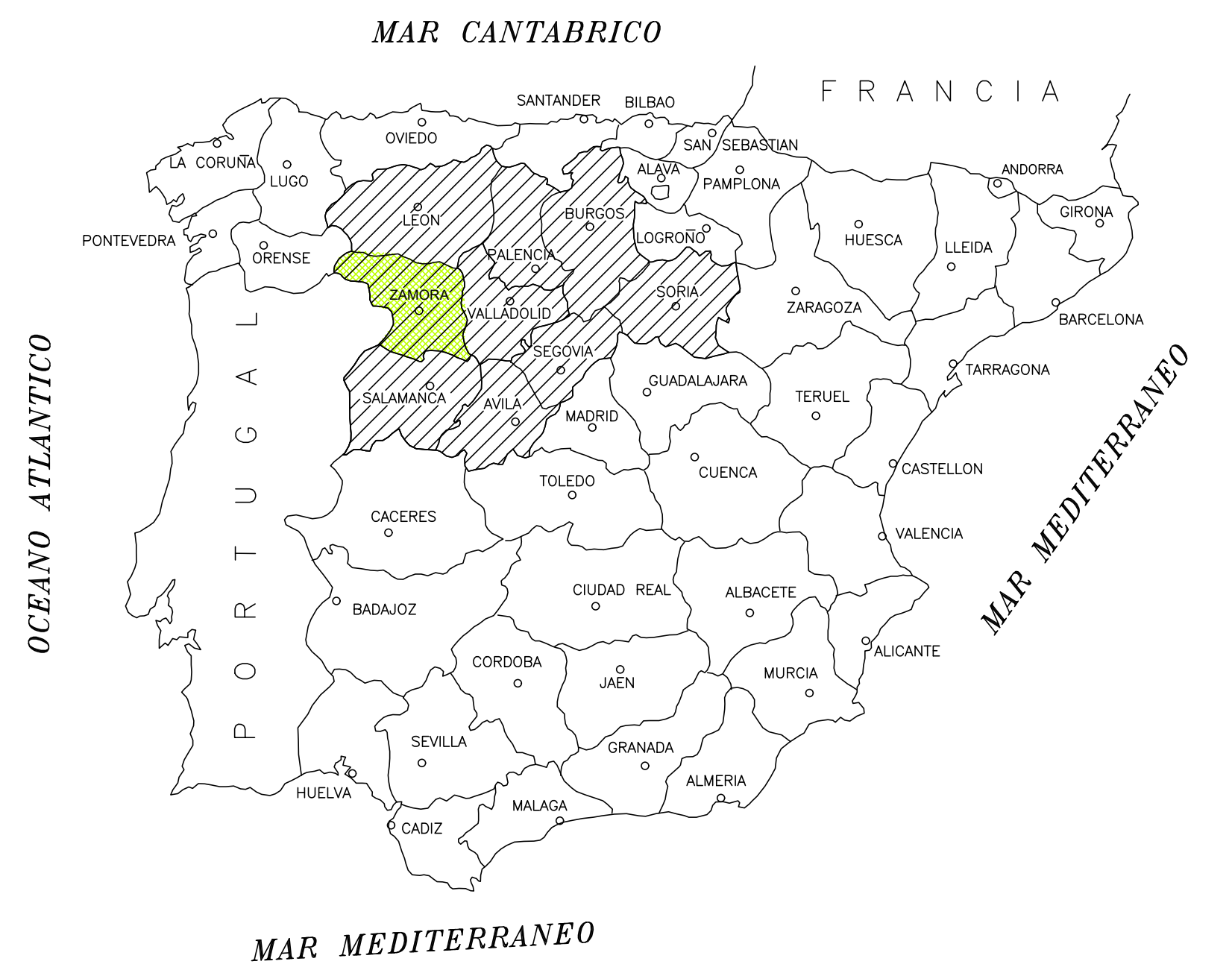
ÍNDICE

PLANOS DE INFORMACIÓN

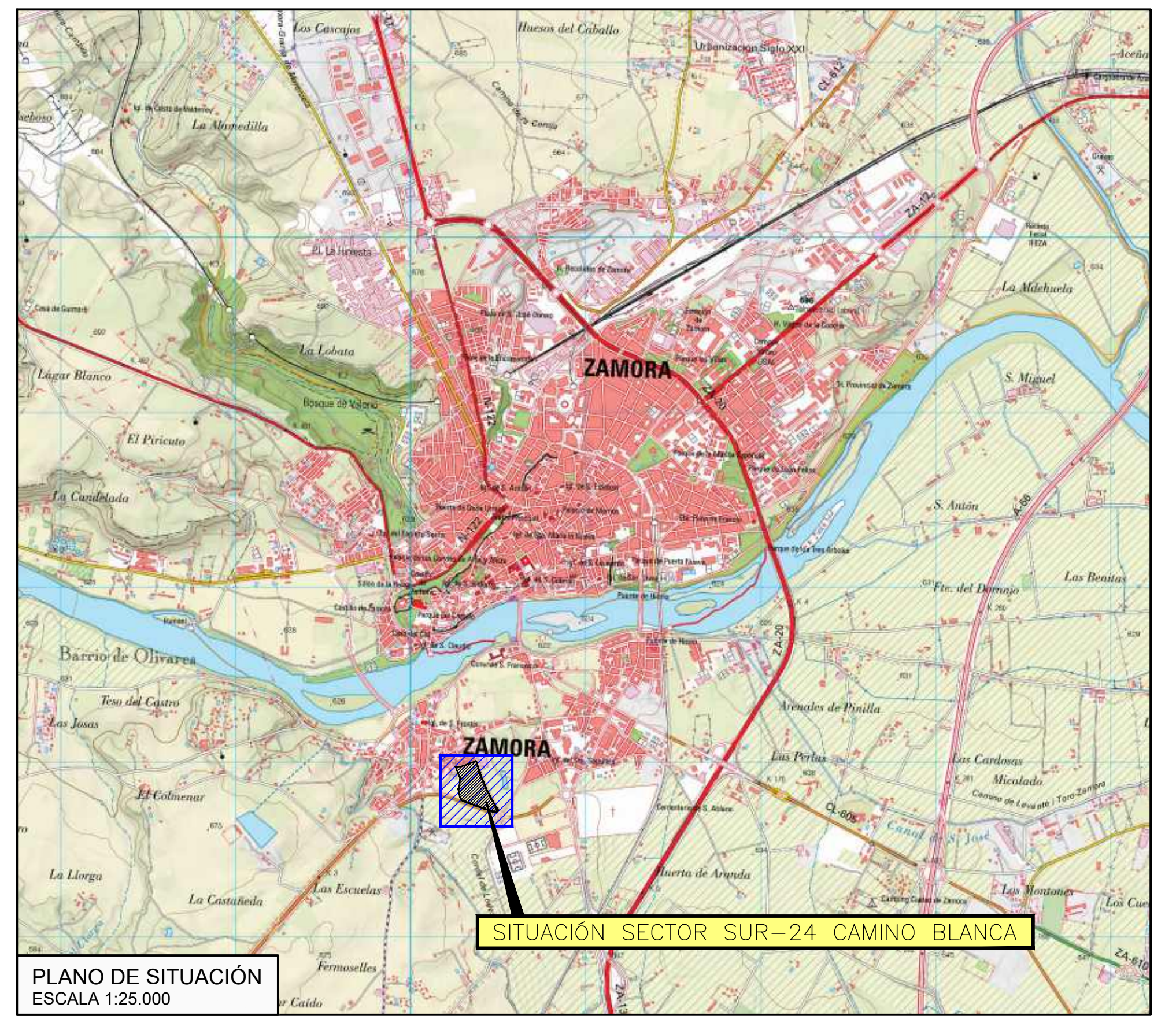
- I-01.- PLANO DE SITUACIÓN
- I-02.- PLANOS DE EMPLAZAMIENTO
- I-03.- TOPOGRAFÍA
- I-04.- PERFILES TOPOGRÁFICOS
- I-05.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- I-06.- AFECCIONES SECTORIALES
- I-07.- MAPA DEL RUIDO
- I-08.- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- I-09.- USOS Y CONSTRUCCIONES
- I-10.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



PLANO DE EMPLAZAMIENTO
ESCALA 1: 5.000



PLANO DE UBICACIÓN
SIN ESCALA



PLANO DE SITUACIÓN
ESCALA 1:25.000

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

I-01 PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANO DE SITUACIÓN

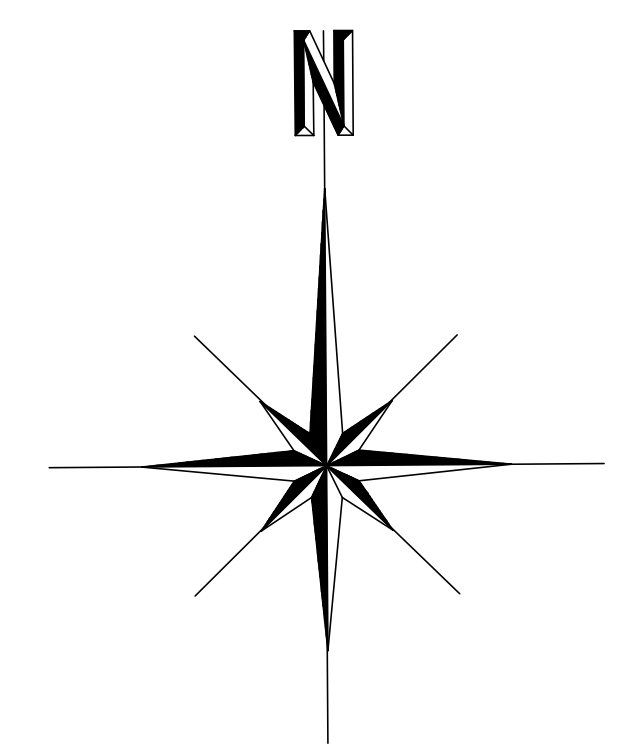
INGENIERO DE CAMINOS:

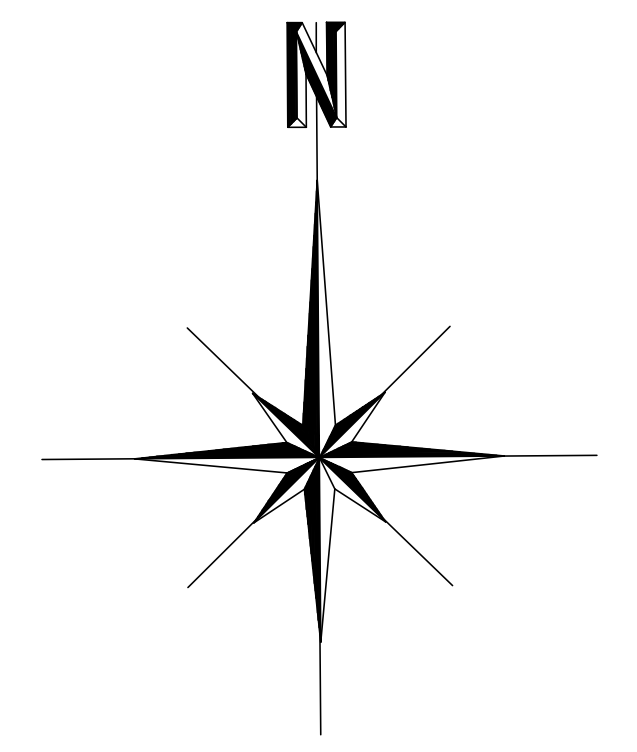
Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:

castinsa

ESCALA: Orig. en A-1
EN DIBUJOS
FECHA:
MARZO 2023



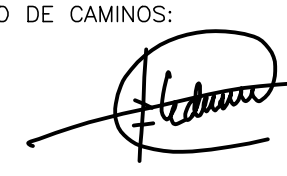


DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

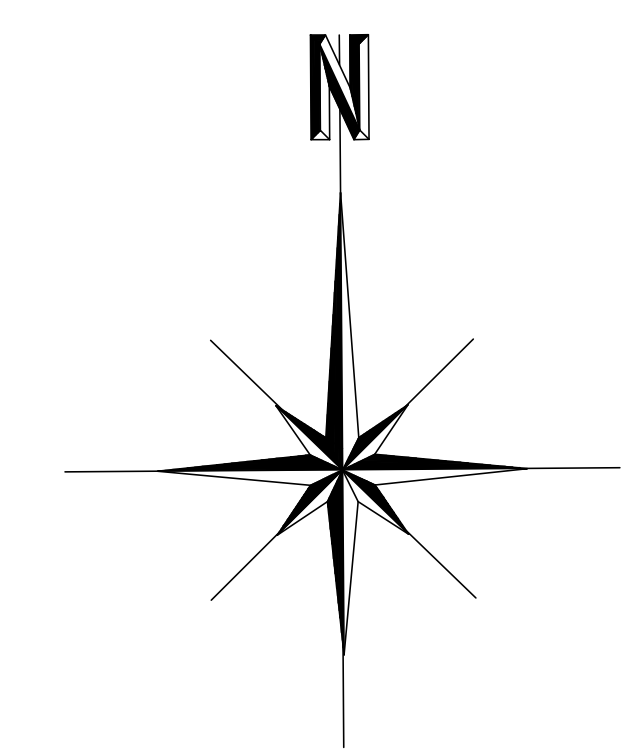
**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

I-02 PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANO DE EMPLAZAMIENTO



INGENIERO DE CAMINOS:

Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:
 castinsa

ESCALA: Orig. en A-1
1:1.000
FECHA:
MARZO 2023



LEYENDA

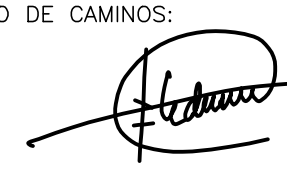
-  PERFIL TOPOGRÁFICO
-  LIMITE SECTOR SUR-24 "CAMINO BLANCA"

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

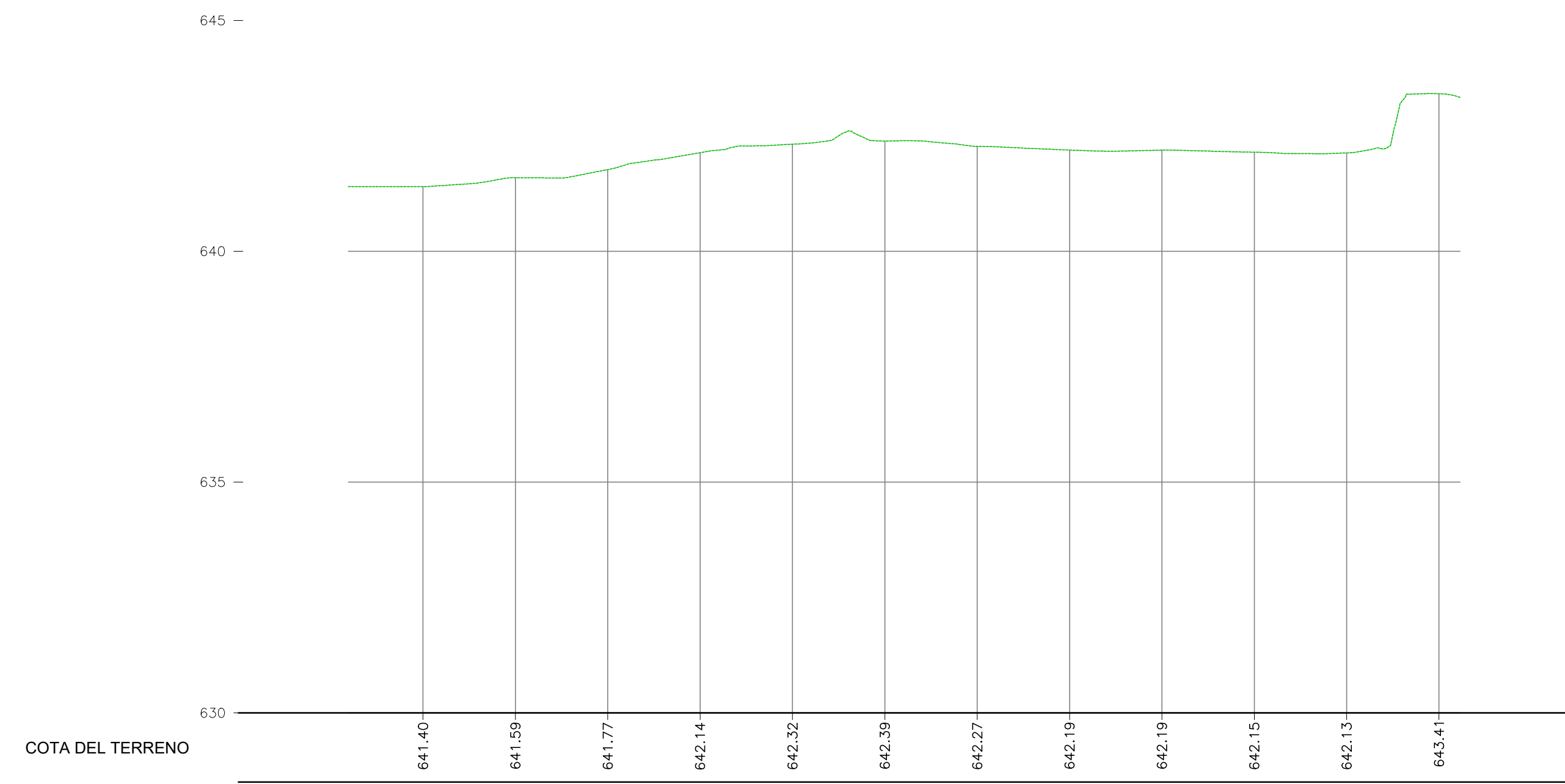
I-3 PLANOS DE INFORMACIÓN TOPOGRAFÍA

INGENIERO DE CAMINOS:

Fdo. Francisco Ledesma Garcia

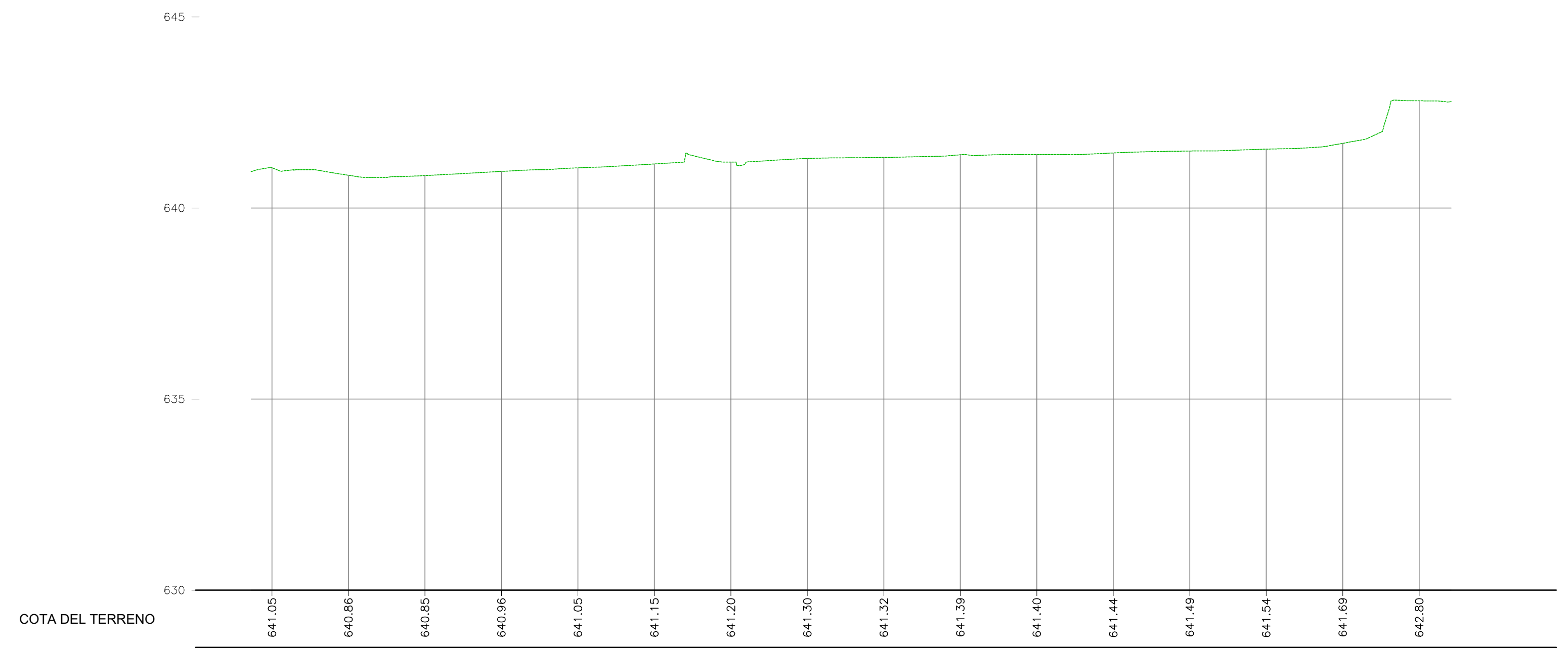
CONSULTOR:
 castinsa

ESCALA: Orig. en A-1
1:750
FECHA:
MARZO 2023

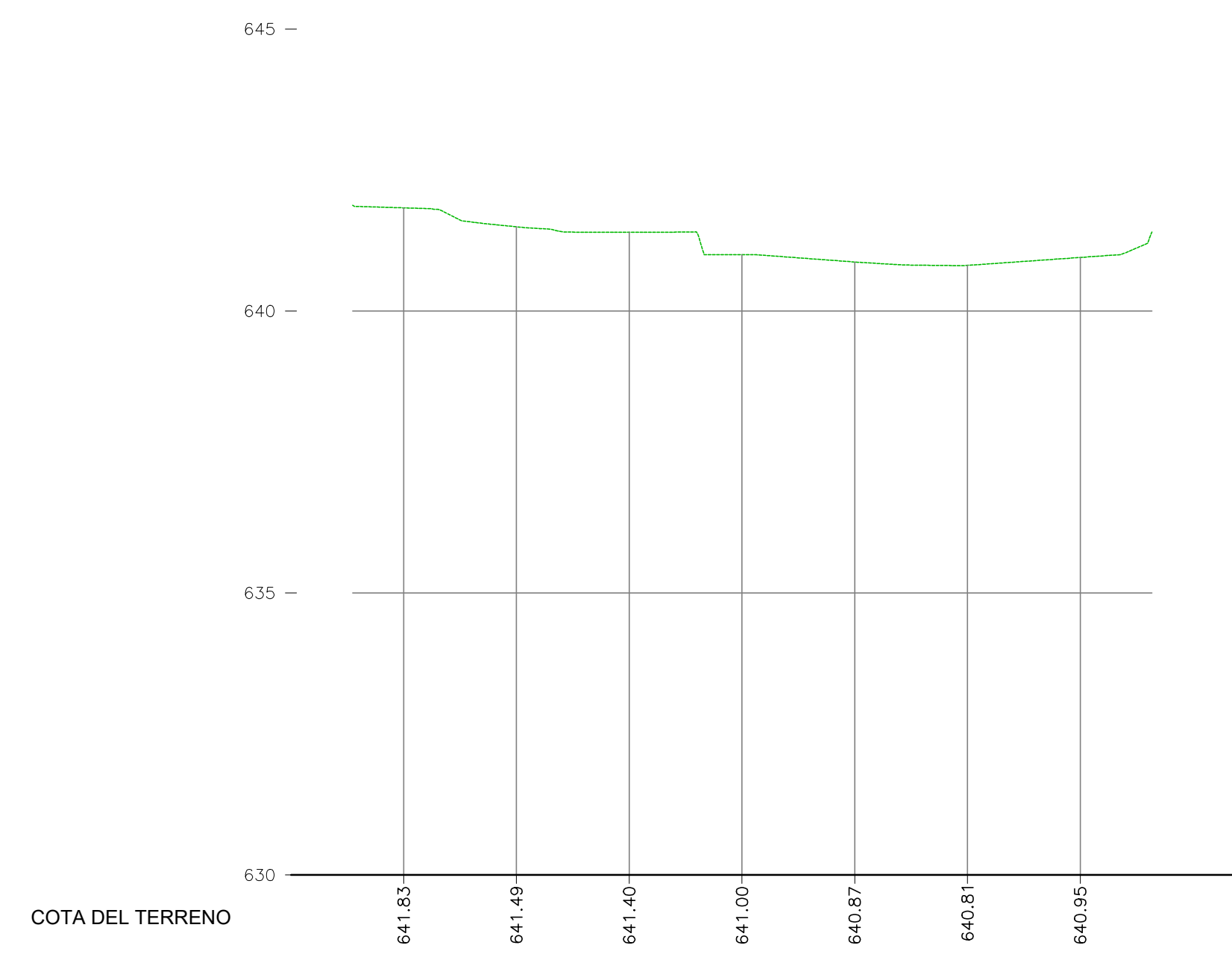
SECCION 1



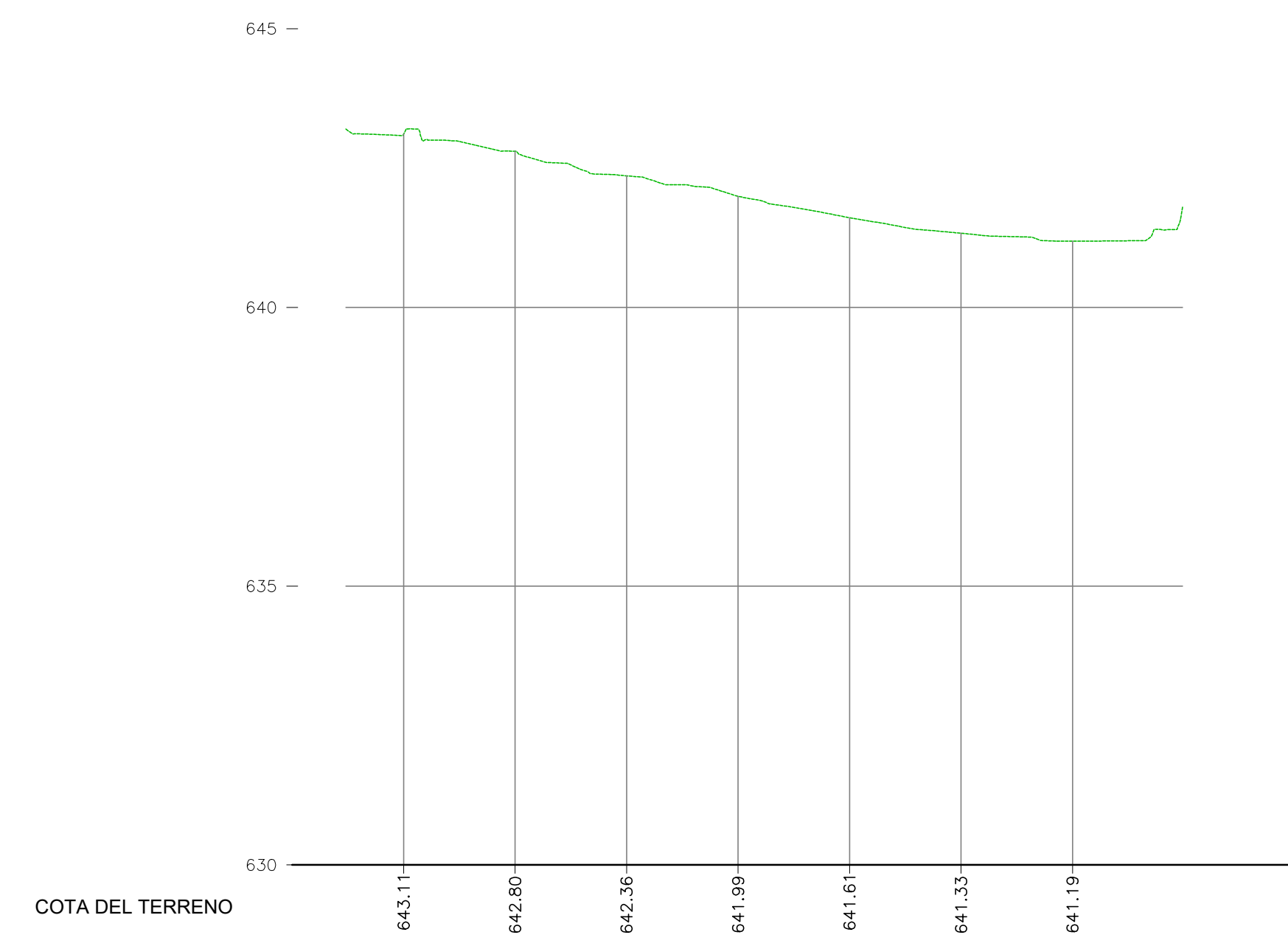
SECCION 2



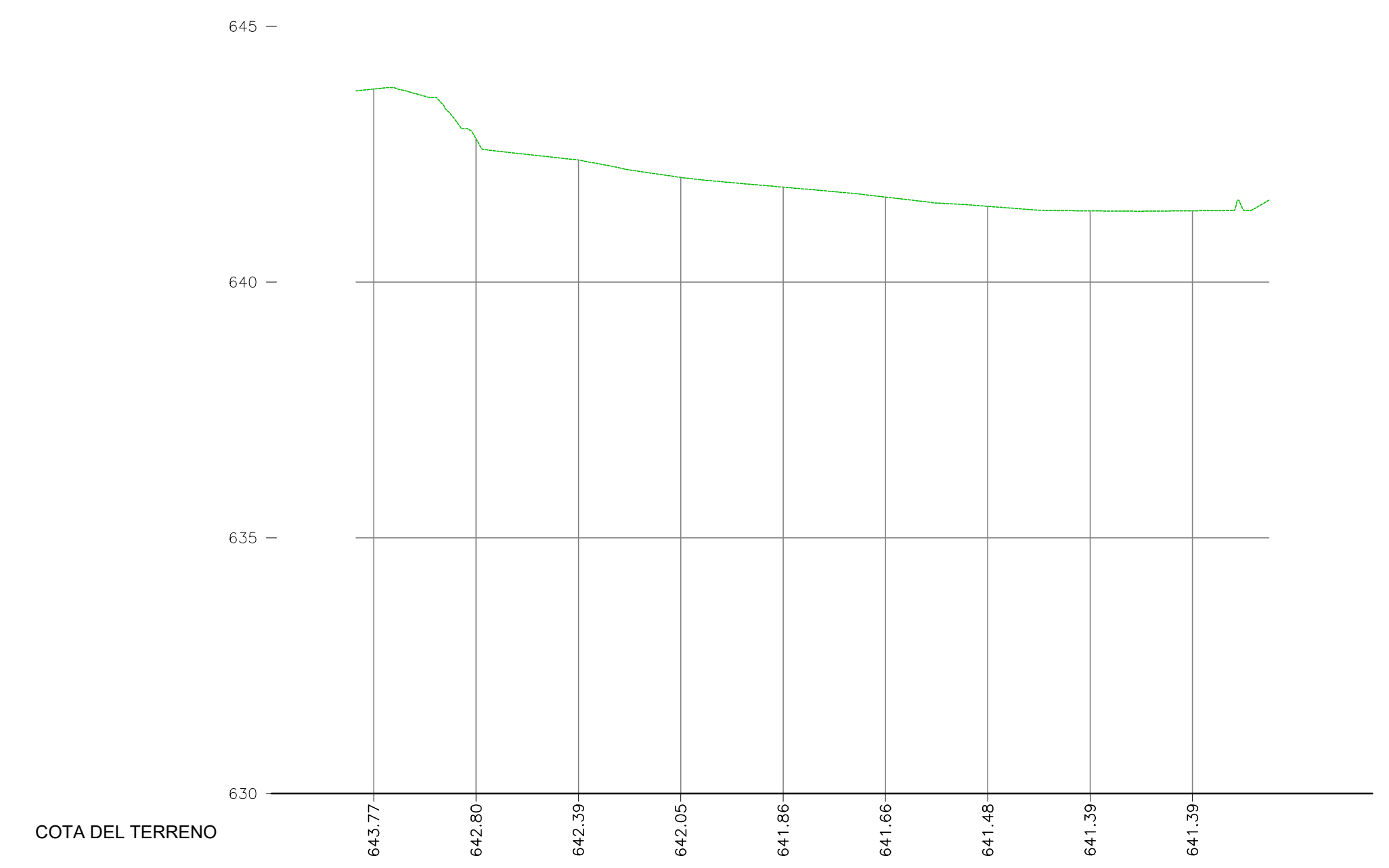
SECCION 3



SECCION 4



SECCION 5



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"**
**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

I-04

PLANOS DE INFORMACIÓN
PERFILES TOPOGRÁFICOS

INGENIERO DE CAMINOS:

Fdo. Francisco Ledesma Garcia

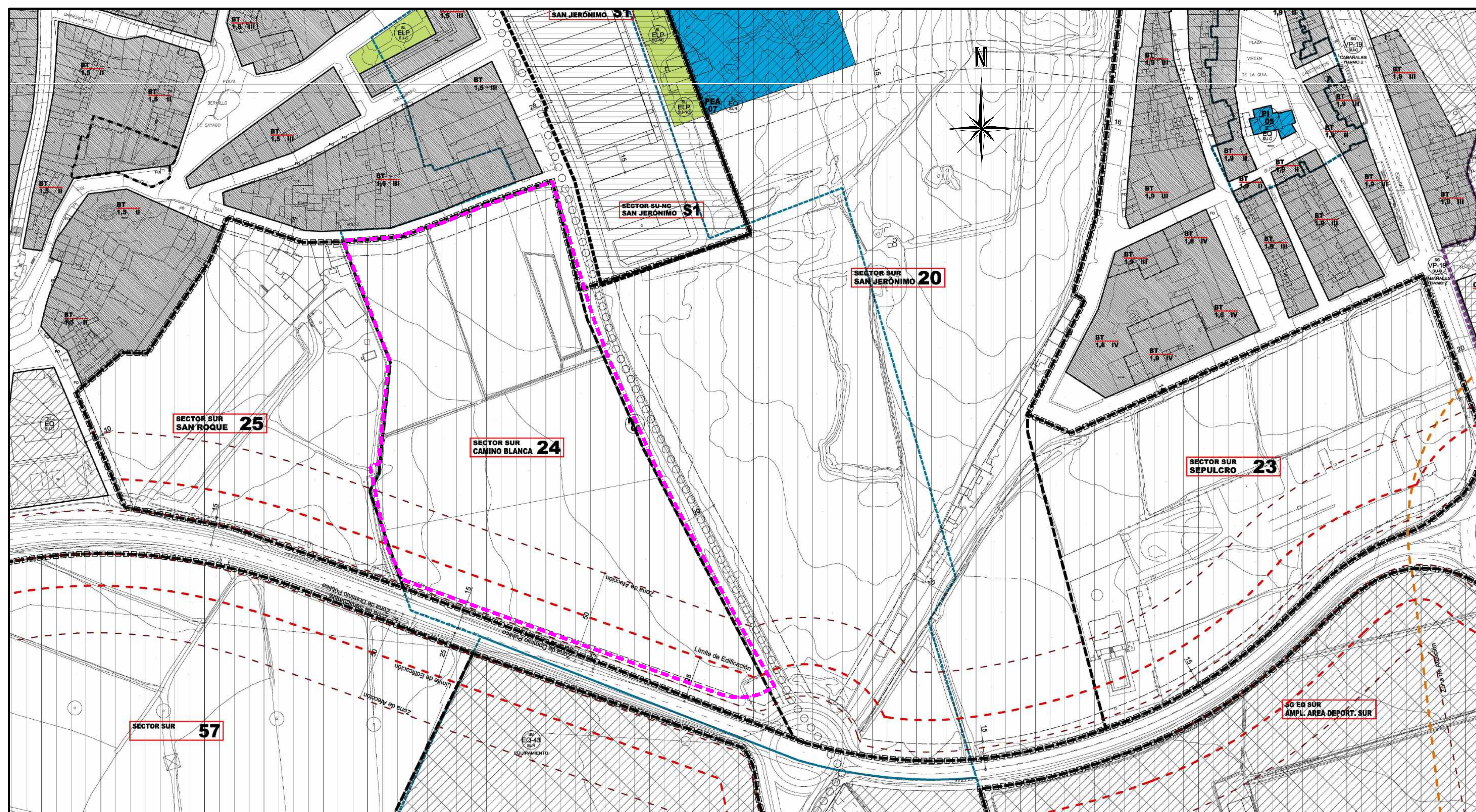
CONSULTOR:

ESCALA: Orig. en A-1

H-1:1.000
V-1:100

FECHA:

MARZO 2023



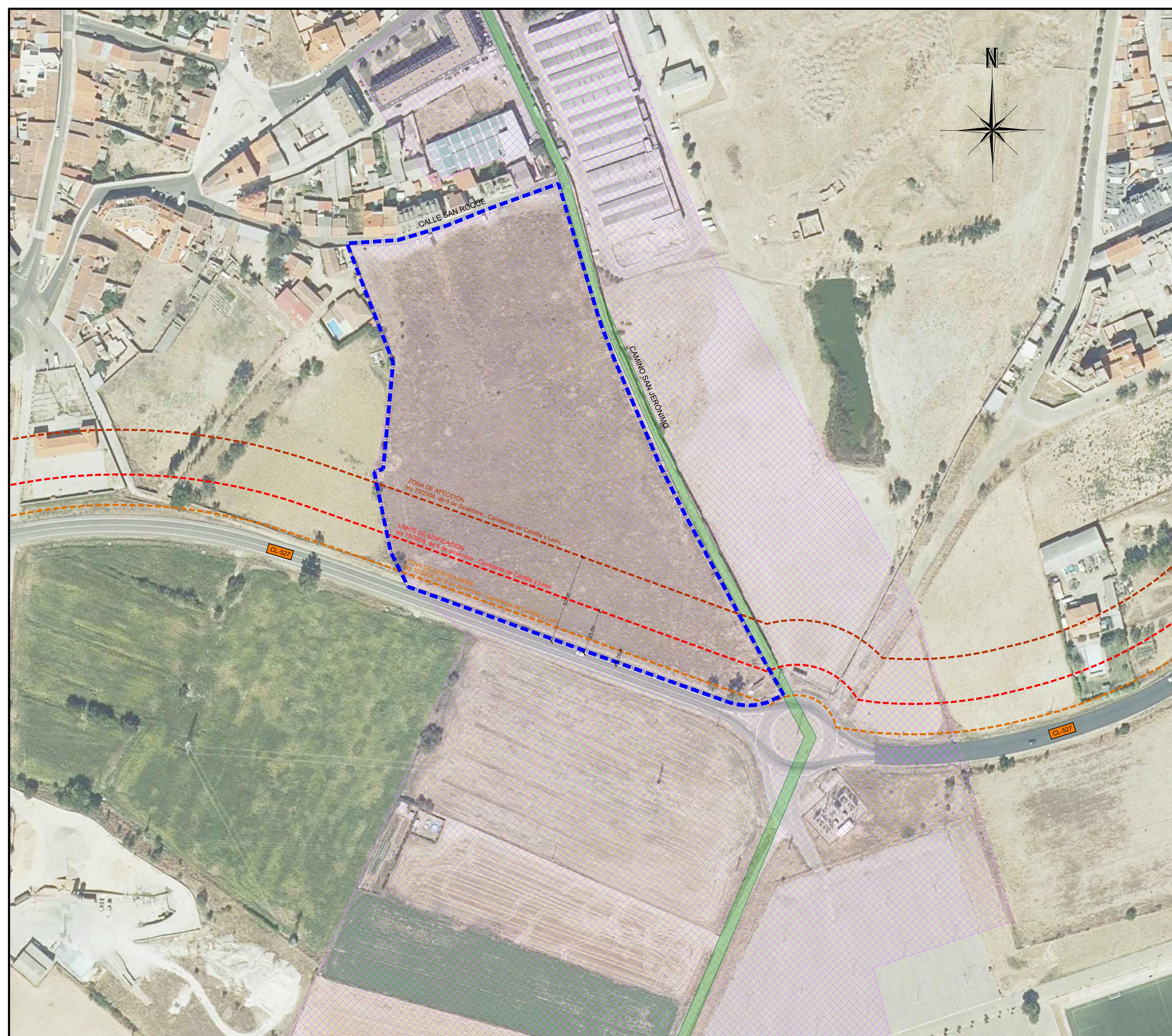
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24 "CAMINO BLANCA" REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA

I-05 PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANEAMIENTO VIGENTE

| LEYENDA | | Sistemas Locales | | Afecciones Sectoriales | | Determinaciones de Ordenación Detallada | | Ordenanzas de la Edificación en Suelo Urbano | | Ámbitos de Planeamiento Asumido | |
|---|--|------------------|--|------------------------|--|---|--|--|--|---------------------------------|--|
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL | | | | | | | | | | | |
| <p>Clases de Suelo</p> <ul style="list-style-type: none"> UUUU Suelo Urbano LUUU Suelo Urbanizable BUUU Suelo Urbano con Protección Agrícola BUUU Suelo Urbano con Protección Natural 1 (Riesgo y Ecosistemas Naturales) BUUU Suelo Urbano con Protección Natural 2 (Áreas de Interés Científico y Paisajístico) BUUU Suelo Urbano con Protección Natural 3 (Influencias Históricas) BUUU Suelo Urbano con Protección Especial BUUU Suelo Urbano con Protección de Infraestructuras BUUU Suelo Urbano con Protección Cultural | | | | | | | | | | | |
| <p>Instrumentos de Ordenación del Territorio</p> <ul style="list-style-type: none"> Plan Regional de Ordenación Territorial (P.R.O.T.) Sistemas Generales Propuestos por el P.R.O.T. Plan Especial de Protección y Urbanización Plan Especial de Protección del Casco Histórico Plan Especial de Protección en Suelo Urbano Plan Especial de Protección en Suelo Rural Plan Especial de Normatización y Urbanización Unidad de Expansión Sector de Suelo Urbano No Constituido Sector de Suelo Urbanizable | | | | | | | | | | | |
| <p>Sistemas Generales</p> <ul style="list-style-type: none"> Espacio Libre Público Equipamiento Equipamiento en Suelo Urbano Servicios Urbanos Servicios Urbanos en Suelo Rural Vías Públicas - Varios Vías Públicas - Infraestructuras Ferroviarias Límite entre Sistemas Generales | | | | | | | | | | | |
| <p>Protecciones del Catálogo</p> <ul style="list-style-type: none"> Elemento Catalogado Entorno de Protección de un Bien de Interés Cultural Viso de la Plaza Entorno de Protección de la Vía de la Plaza Vacaciones / N° | | | | | | | | | | | |
| <p>Condición de la Edificación y Usos</p> <ul style="list-style-type: none"> Alcance Exterior Alcance Interior - Fondo mínimo edificable Límite entre Ordenanzas / Límite de Edificabilidad Relaciones Altura máxima aplicable - fondo 12m Calle Comunal | | | | | | | | | | | |
| <p>Ordenanzas de la Edificación en Suelo Urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Casos Artificios Oficinas Entorques Barridos Tradicionales Barridos Periféricos Urbanizar - Grado I Urbanizar - Grado II Bloque Abierto Bloque Lineal Núcleo Rural | | | | | | | | | | | |
| <p>Ámbitos de Planeamiento Asumido</p> <ul style="list-style-type: none"> Antes Ordenanzas según Estudio de Detalles Ordenanzas según Plan Parcial | | | | | | | | | | | |
| <p>Fuera de Ordenación</p> <ul style="list-style-type: none"> FD Fuera de Ordenación | | | | | | | | | | | |



LEYENDA

- - - AFECCIONES CARRETERAS
- - - LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- - - ZONA DE AFECCIÓN
- - - ZONA DE SERVIDUMBRE
- - - AFECCIONES PATRIMONIO CULTURAL
- B.I.C. VIA DE LA PLATA
- ENTORNO DE PROTECCIÓN B.I.C. VÍA DE LA PLATA
- - - - LÍMITE DEL SECTOR SUR-24 "CAMINO BLANCA"

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

I-06 PLANOS DE INFORMACIÓN
AFECCIONES SECTORIALES

INGENIERO DE CAMINOS:

CONSULTOR:

ESCALA: Orig. en A-1

Francisco Ledesma García

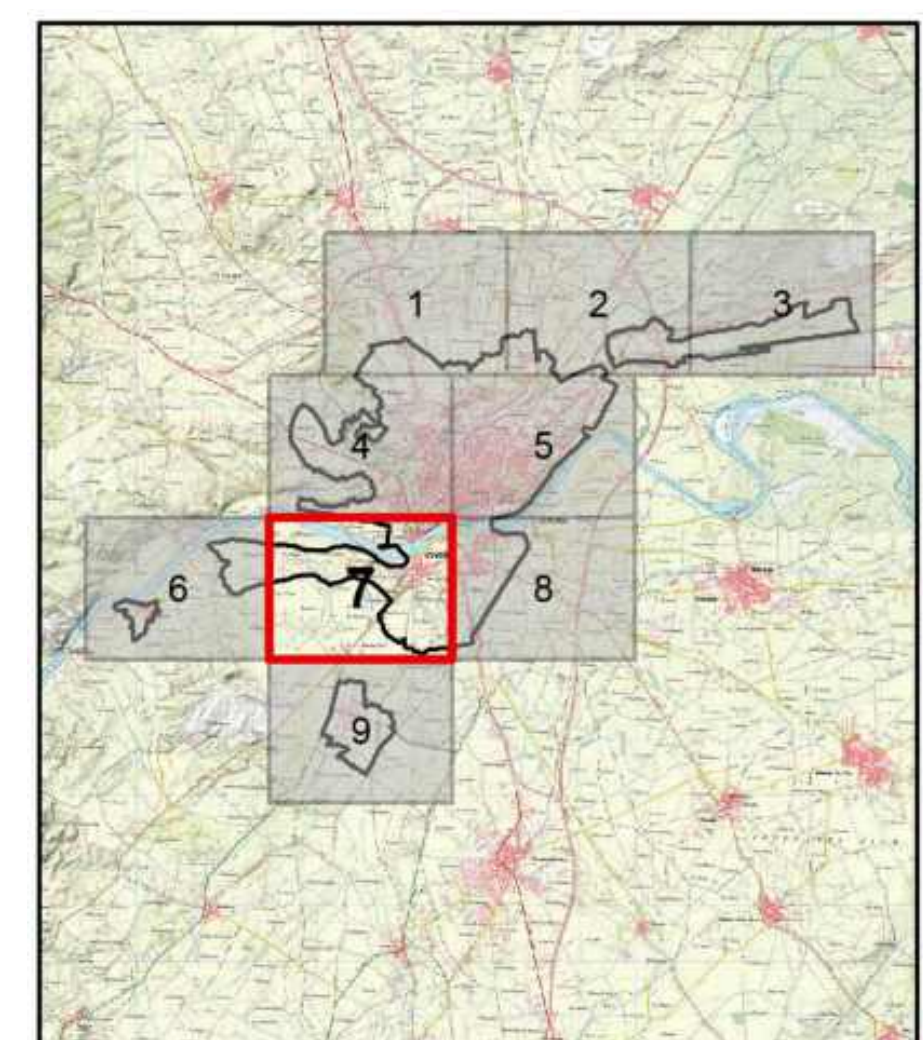
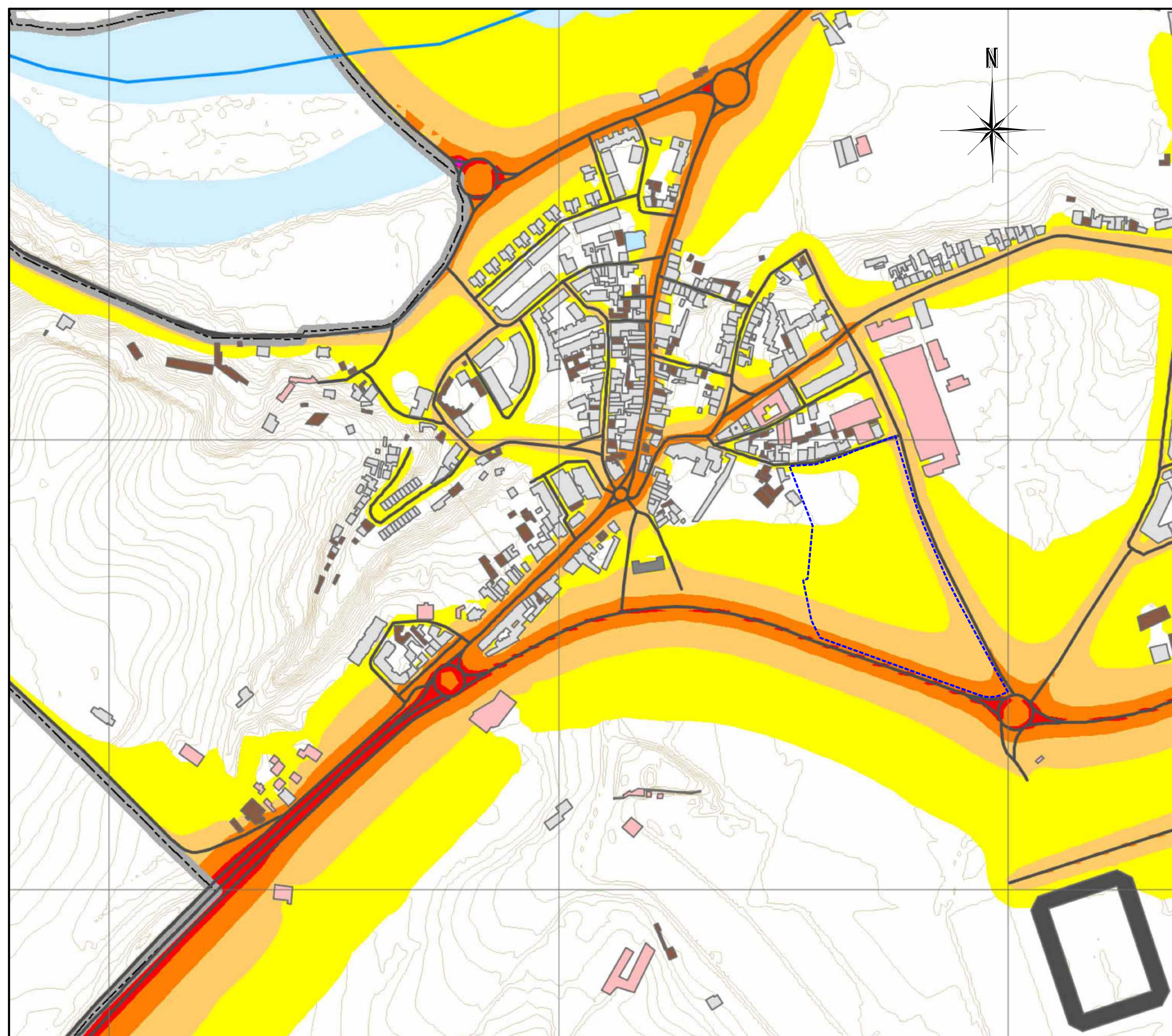


1:1.000

FECHA:

MARZO 2023

Fdo. Francisco Ledesma García



Leyenda

- Niveles sonoros**
- 55 - 60 dB(A)
 - 60 - 65 dB(A)
 - 65 - 70 dB(A)
 - 70 - 75 dB(A)
 - > 75 dB(A)
- Usos edificaciones**
- Industrial
 - Otros usos
 - Recreativo o de espectáculos
 - Residencial
 - Sanitario, docente o cultural
 - Terciario
- Base cartográfica**
- Carretera
 - Ferrocarril
 - Río
 - Masas de agua
 - Zonas verdes
 - Curvas de nivel
 - Límite de la aglomeración

- Sistema de coordenadas:
ETRS 1989 UTM Zone 30N

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

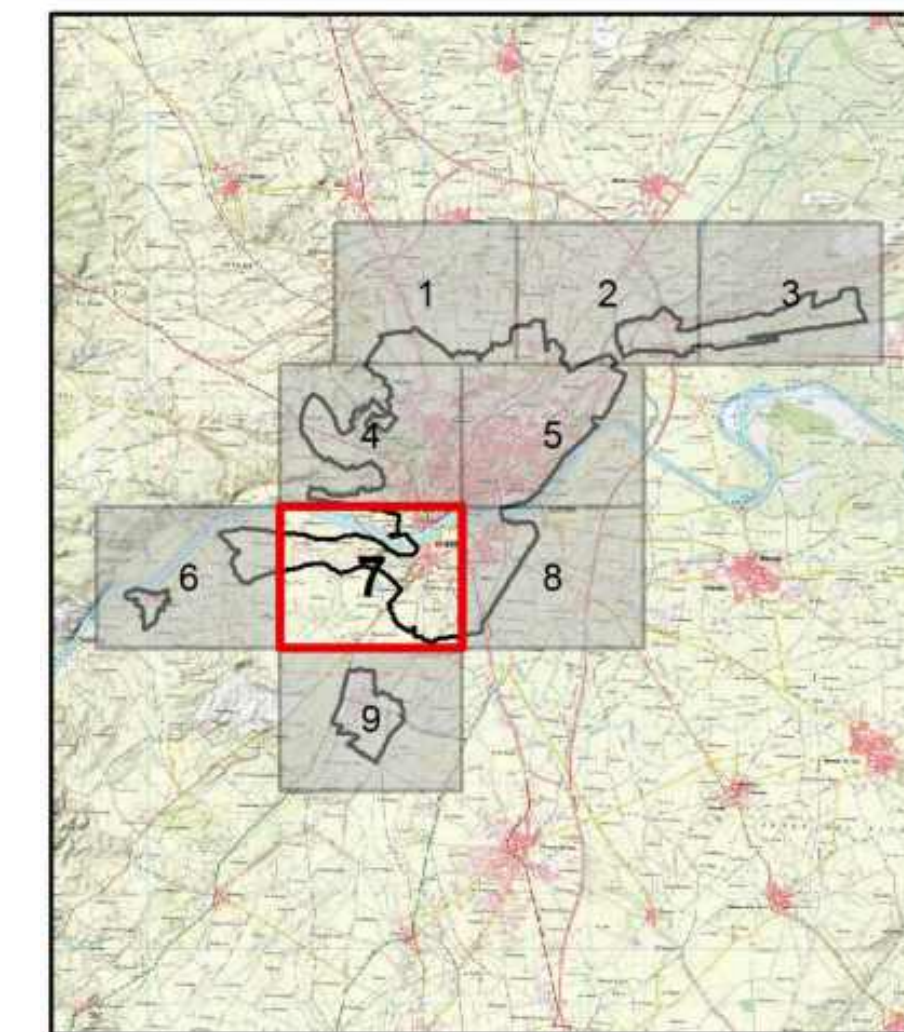
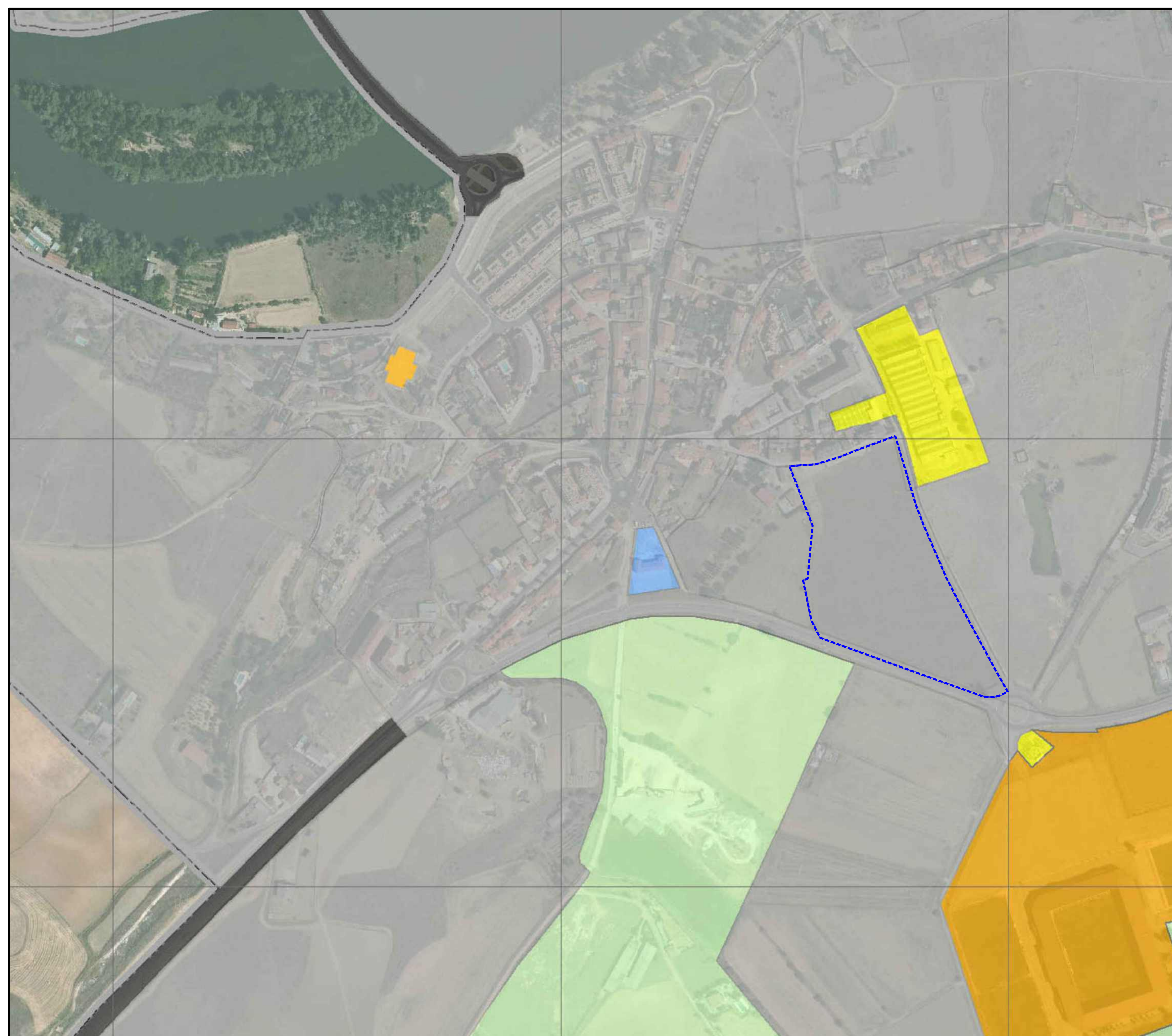
I-07 PLANOS DE INFORMACIÓN
MAPA DEL RUIDO

INGENIERO DE CAMINOS:

Fdo. Francisco Ledesma García

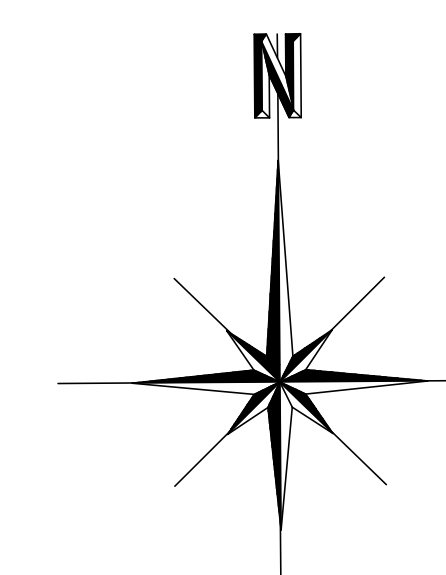
CONSULTOR:
 castinsa

ESCALA: Orig. en A-1
1:2.000
FECHA:
MARZO 2023



Leyenda

- Tipo 1. Área de silencio
- Tipo 2. Área levemente ruidosa
- Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa
- Tipo 4. Área ruidosa
- Tipo 5. Área especialmente ruidosa
- Espacios verdes
- Suelo no urbanizable



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

I-08 PLANOS DE INFORMACIÓN
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

INGENIERO DE CAMINOS:

CONSULTOR:

ESCALA: Orig. en A-1



1:2.000

Fdo. Francisco Ledesma García

FECHA:

MARZO 2023



VISTA 01 - c/SAN ROQUE



VISTA 02 - PANORÁMICA c/SAN ROQUE



VISTA 03 - INTERSECCIÓN CAMINO SAN JERÓNIMO CON c/SAN ROQUE



VISTA 04 - CAMINO SAN JERÓNIMO



VISTA 05 - CARRETERA CL-527

LEYENDA

- USOS DEL SUELO. SIOSE**
- CULTIVOS HERBÁCEOS
 - DEPORTIVO
 - DISCONTINUO
 - ENSANCHE
 - INDUSTRIA
 - POLIGONO INDUSTRIAL
 - PASTIZAL
 - SIN USO
- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES**
- MURO
 - CUNETA
 - ACEQUIA
 - VALLA PUBLICITARIA
 - POSTE LÍNEA ELÉCTRICA
 - LÍNEA ELÉCTRICA M.T.
 - ARBOLADO
- LÍMITE DEL SECTOR SUR-24 "CAMINO BLANCA"

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

I-09 PLANOS DE INFORMACIÓN
USOS Y CONSTRUCCIONES

INGENIERO DE CAMINOS:

CONSULTOR:

ESCALA: Orig. en A-1

Francisco Ledesma García

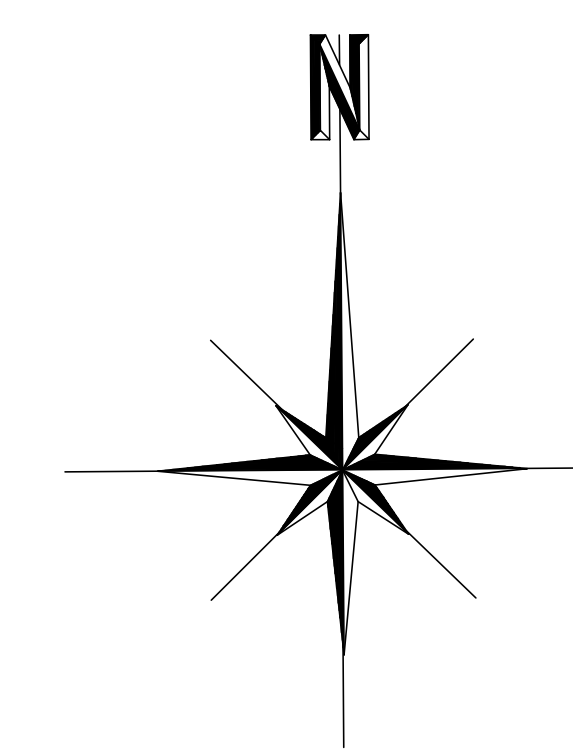


1:1.000

Fdo. Francisco Ledesma García

FECHA:

MARZO 2023



CALLE SAN ROQUE

PI-01
REF. CATASTRAL:
SIN REFERENCIA
SUPERFICIE:
1021.50m²

PI-03
REF. CATASTRAL:
0471901TL7907S0001AI
SUPERFICIE:
7087.78m²

PI-02
REF. CATASTRAL:
0471902TL7907S0001BI
SUPERFICIE:
4755.44m²

PI-04
REF. CATASTRAL:
SIN REFERENCIA
SUPERFICIE:
559.61m²

CAMINO SAN JERONIMO

PI-05
REF. CATASTRAL:
0470701TL7907S0001ZI
SUPERFICIE:
7927.06m²

PI-07
REF. CATASTRAL:
0470702TL7907S0001UI
SUPERFICIE:
2659.71m²

PI-06
REF. CATASTRAL:
0470704TL7907S0001WI
SUPERFICIE:
4352.50m²

PI-08
REF. CATASTRAL:
0470703TL7907S0001HI
SUPERFICIE:
7470.38m²

PI-09
REF. CATASTRAL:
SIN REFERENCIA
SUPERFICIE:
2143.84m²

CL-527

CL-527

LEYENDA

--- LIMITE SECTOR SUR-24 "CAMINO BLANCA"

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA

I-10 PLANOS DE INFORMACIÓN
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

INGENIERO DE CAMINOS:

Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:

castinsa

ESCALA: Orig. en A-1
1:750
FECHA:
MARZO 2023

MEMORIA VINCULANTE

MEMORIA VINCULANTE

3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1 ESTRUCTURA GENERAL

La ordenación del sector se organiza en torno a dos premisas derivadas de las determinaciones del Plan General, una explícita de carácter viario, y otra estructural como es la previsión de sistemas generales. Primeramente se parte de la consideración de vial estructurante del Camino de San Jerónimo cuya configuración final de sección se comparte entre los sectores SUR24 y SUR20. Al no haber indicios de desarrollo próximo del sector SUR20 y por indicación municipal el desarrollo del sector SUR 24 abordará en la fase de ejecución de la urbanización la adecuación del Camino de San Jerónimo en la superficie que es titularidad pública. Esto permite una importante mejora de la conectividad con el resto del municipio, no solo del sector, sino también del conjunto del suelo urbano colindante actualmente existente. En el Camino de San Jerónimo, por donde discurre la "Calzad de la Plata" se ha establecido, dentro del ámbito del Sector, una zona de paseo acerado con alguna zona estancial y plantaciones arbóreas, de 4,00 metros de anchura, al haber dictaminado la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León la obligación de eliminar los aparcamientos que en dicho camino estaban previstos y crear una "*franja de vía peatonal o zona verde*" al tratarse la Calzada de la Plata de un Bien de Interés Cultural.

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

El uso predominante residencial, se materializa en tipologías de bloque de vivienda colectiva y en hileras de edificaciones adosadas unifamiliares, y convive con una parcela

destinada a equipamiento privado, que supera el mínimo fijado de variedad de uso. Esta variedad de usos que genera una trama urbana más dinámica se puede ver mejorada con la ubicación de usos comerciales en planta baja de las tipologías de bloque ya que está habilitado en su régimen de usos, aunque no se ha estimado oportuno condicionar esta opción desde la ordenación detallada. Se pretende así dotar a la propuesta de un margen de flexibilidad dentro de los parámetros fijados para poder hacer frente a las características de la demanda en el momento de incorporación de las parcelas resultantes al mercado inmobiliario. Si bien en este momento se ha detectado una escasez de oferta comercial en el barrio frente a usos residenciales, esta situación puede cambiar, a corto-medio plazo.

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

3.2 SISTEMA VIARIO

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

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



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

El nivel 1 de jerarquía viaria lo componen los dos viarios existentes que conforman los límites norte y este del sector, las calles San Roque y Camino de San Jerónimo respectivamente. Ambos viarios cuentan con dos carriles destinados cada uno a un sentido de circulación. El Camino de San Jerónimo no tiene plazas de aparcamiento con el fin de evitar afecciones a la Calzada de la Plata como se ha expuesto; por el contrario, la calle San Roque cuenta con aparcamientos en batería dentro del ámbito del sector.

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

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

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

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

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

la ordenación final se ha decantado por la urbanización como recorrido peatonal con sección suficiente para poder albergar en un futuro un carril bici y con predominio de las zonas ajardinadas frente a las pavimentadas.

Como ya se ha indicado anteriormente el Camino de San Jerónimo es exterior al sector SUR24, no obstante por indicación municipal, el proyecto de urbanización abordará el acondicionamiento de dicho vial de titularidad municipal ya que constituye la principal vía de acceso al ámbito del sector por su conexión con la CL627, dentro del mismo se ha configurado una zona peatonal acerada y ajardinada de anchura considerable (4,00 metros) para "dignificar" la Calzada de la Plata al coincidir su trazado con el Camino de San Jerónimo. Esta circunstancia permite la configuración propuesta en el plan parcial para el vial que configura el límite este del sector. La propiedad asume esta carga de urbanización, que solo afectará a suelo de titularidad pública, en ningún caso se afecta a terrenos de titularidad privada incluidos en el sector colindante SUR20 "San Jerónimo". Esta intervención no solo será beneficiosa para el sector SUR24 sino que se verá beneficiado el suelo urbano colindante al norte del ámbito.

3.2.1 RED DE ITINERARIOS PEATONALES

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

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

3.2.2 CUMPLIMIENTO DEL CTE-DB SI

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

APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS

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

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

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

ENTORNO DE LOS EDIFICIOS

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

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

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

El proyecto de edificación que se desarrolle en las parcelas derivadas del plan parcial deberá definir la ubicación más conveniente para el espacio de maniobra de los bomberos, bien en la vía pública o bien dentro de la parcela. Con el diseño de los viales proyectados es factible que el proyecto de cada una de las edificaciones cumpla con los requerimientos antes señalados a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumplan con las condiciones del CTE-DB SI.

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

3.3 EDIFICABILIDAD DEL SECTOR

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

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

La edificabilidad máxima total se ha obtenido aplicando el índice de edificabilidad máximo a la superficie total del sector excluyendo de la superficie de referencia los terrenos

reservados para sistemas generales (artículos 86.2.6 y 86bis 3.a del RUCyL), congruente con lo contenido en la ficha del Sector SUR 24 del PGOU de Zamora.

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

| CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA | Superficie total del sector SUR24 | Superficie neta | Índice de edificabilidad ORDENADA | Edificabilidad ORDENADA |
|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| | 36.425,50 m ² s | 31.599,50 m ² s | 0,685950727 | 21.675,70 m ² e |

3.4 PLAZOS

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

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

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

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

- 1. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos en el artículo 49, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido, aplicando para evaluar la solicitud criterios de equidad, proporcionalidad y ponderación entre los intereses públicos y privados.*
- 2. Si la prórroga no se concede, e igualmente si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento puede acordar, previa audiencia a los interesados, el inicio del procedimiento para expropiar los terrenos y demás*

bienes inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad, o bien someterlos al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa.

3. *En tanto el Ayuntamiento no les notifique el inicio de algunos de los procedimientos citados en el apartado anterior, los afectados pueden iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos. No obstante, el transcurso de los plazos previstos en el artículo 49 extingue sus eventuales derechos indemnizatorios en el caso de alteración del planeamiento.*

3.5 SISTEMAS GENERALES

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

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

| | | | |
|--|--|------------------------------------|-------------------------------|
| CONDICIONES DE ORDENACION DETALLADA | Sistemas generales adscritos interiores | Sistema General de Espacios Libres | 2.413,41 m² |
| | | Sistema General de Equipamientos | 2.413,06 m² |

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

4 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

4.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

4.1.1 USOS

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

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

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| <p>Dotaciones comunitarias</p> | <p>Docente Socio- cultural, Recreativo y deportivo en cat. I Hospitalario y Sanitario Servicios en cat. I y II y sit. B y C Residencial comunitario Oficinas de las Administraciones y organismos públicos</p> | <p>Residencial unifamiliar y colectivo en sit A3 y B2 Comercial en cat I y sit A3y B2 Oficinas en sit A3 y B2 Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en cat II en situaciones A3 y B2 Hotelero Industrias, Talleres y Almacenes en cat I y sit A3 y B2 y cat II en sit B2 Garajes y aparcamientos Zonas libres de Uso público.</p> |
|--------------------------------|---|--|

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

- Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
- Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie u otros usos dotacionales, estos últimos no deben ocupar más de un 10% de la superficie.

4.1.2 TABLA RESUMEN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

| PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA | | | | |
|------------------------------------|--|--------------------------|--------------------|--------------------------------|
| SUPERFICES | Superficie delimitada en planos de ordenación | S | 36.425,50 | m ² |
| | Superficie excluyendo SSGG a obtener interiores | S1 | 31.599,50 | m ² |
| | Superficie excluyendo SSGG existentes y a obtener interiores | S2 | 31.599,50 | m ² |
| | Superficie para calculo aprovechamiento medio máximo | S3 | 36.425,50 | m ² |
| DENSIDADES | Densidad máxima de edificación (cálculo sobre S2) | Índice ordenado | 0,685950727 | m ² /m ² |
| | | Edificabilidad lucrativa | 21.675,70 | m ² e |
| | Densidad de población (cálculo sobre S2) | nº máximo viviendas | 180 | viv |
| | | Densidad máxima ordenada | 56,96 | viv/Ha |
| | | nº mínimo viviendas | 95 | viv |
| | | Densidad mínima | 30 | viv/Ha |

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

| | | | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------------|----------|------------------|
| SISTEMAS GENERALES | Sistemas generales a obtener externos | SSGGext | 0,00 | m ² |
| | Sistemas generales internos a obtener (mínimo) | SSGGa | 4.826,00 | m ² |
| | Sistemas generales ordenados | SSGGe | 4.826,47 | m ² |
| INDICES DE VARIEDAD URBANA | Índice de variedad de uso | Mínimo 10% | 1.707,56 | m ² e |
| | | Ordenado | 2.220,46 | m ² e |
| | Índice de variedad tipológica | Mínimo 20% | 4.335,14 | m ² e |
| | | Ordenado | 9.639,40 | m ² e |
| | Índice de integración social | Mínimo 20% edif.residencial | 3.891,05 | m ² e |
| | | Ordenado | 4.600,10 | m ² |
| OTRAS DETERMINACIONES | Vivienda unifamiliar | Mínimo 30% | 6.502,71 | m ² e |
| | | Ordenado | 7.418,94 | m ² e |

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

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

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

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

4.1.3 EDIFICABILIDAD

La densidad máxima de edificación ordenada es de 21.675,70 m²e que se destina a los usos lucrativos en las ordenanzas de vivienda unifamiliar, vivienda en bloque, equipamiento privado y servicios urbanos, con un porcentaje de distribución aproximada entre ellos del 34,23%, 55,53%, 10,15% y 0,09% respectivamente.

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

| CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| nº parcela | Ordenanza | Superficie | Edificabilidad lucrativa | nº máximo viviend. | nº mínimo viviend. | Titularidad |
| | | (m ² s) | (m ² e) | | | |
| VU-01 | Unifamiliar camino blanca | 1.036,78 | 1.222,80 | 8 | 4 | Privada |
| VU-02 | Unifamiliar camino blanca | 2.058,45 | 2.604,34 | 16 | 9 | Privada |
| VU-03 | Unifamiliar camino blanca | 1.173,10 | 1.446,80 | 9 | 5 | Privada |
| VU-04 | Unifamiliar camino blanca | 1.744,99 | 2.145,00 | 13 | 7 | Privada |
| VB-01 | Bloque Camino Blanca VP | 868,07 | 1.348,74 | 16 | 9 | Privada |
| VB-02 | Bloque Camino Blanca | 746,67 | 2.052,11 | 21 | 11 | Privada |
| VB-03 | Bloque Camino Blanca VP | 1.206,36 | 3.251,36 | 42 | 22 | Ayuntamiento Zamora |
| VB-04 | Bloque Camino Blanca | 1.578,20 | 5.384,09 | 55 | 28 | Privada |
| EQ-01 | Equipamiento privado | 1.387,65 | 2.200,46 | -- | -- | Privada |
| SU-01 | Servicio Urbano Privado | 40,00 | 20,00 | -- | -- | Privada |
| TOTALES | | 11.840,27 | 21.675,70 | 180 | 95 | |

| nº parcela | Uso | Superficie | Índice edificabilidad | Edificabilidad lucrativa | Titularidad | Condiciones |
|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------|---|
| | | (m ² s) | (m ² /m ²) | (m ² e) | | |
| SL-ELP.01 | Sistema Local Espacio Libre Público | 1.157,42 | 0,05 | -- | Ayto. Zamora | |
| SL-ELP.02 | Sistema Local Espacio Libre Público | 3.223,72 | 0,05 | | Ayto. Zamora | |
| SL-EQ | Sistema Local Equipamiento | 3.255,44 | 2,00 | -- | Ayto. Zamora | Línea límite de edificación según plano de ordenación |
| SG-ELP | Sistema General Espacio Libre Público | 2.413,41 | 0,03 | -- | Ayto. Zamora | |
| SG-EQ | Sistema General Equipamiento | 2.413,06 | 2,00 | -- | Ayto. Zamora | |
| VIARIO | Viario | 12.122,18 | -- | -- | Ayto. Zamora | |
| Superficie Total del Sector | | 36.425,50 | | | | |

4.1.4 ORDENANZAS

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

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

4.2.1 ESTÁNDARES LEGALES Y ORDENACIÓN PROPUESTA PARA VÍAS PÚBLICAS

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

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

4.2.2 ORDENACIÓN PROPUESTA VÍAS PÚBLICAS

En base a la densidad de edificación ordenada para el sector y cuantificada en 21.675,70 m² construibles, corresponde a la reserva de plazas de aparcamiento un total de 434, al menos la mitad (217) de uso público. Sobre suelo de titularidad y uso público se ordenan 218 plazas ubicadas en viario y correspondientemente grafiadas en los planos de ordenación. Para las plazas de aparcamiento de uso privado se ha estipulado en las Ordenanzas Reguladoras la obligatoriedad de establecer, en cada uno de los usos, residencial o equipamiento privado, un número de ellos que garantiza obtener, al menos, 218 plazas de esa titularidad, que de acuerdo con lo previsto en las ordenanzas "se establece la obligación de disponer de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos".

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

4.2.2.1 Reserva de plazas de estacionamiento accesibles

En aplicación del artículo 5.2 de la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras se exige una reserva de aparcamiento para vehículos de personas con movilidad reducida de 1 plaza por cada 40. De la reserva de 218 plazas de uso y titularidad pública ordenadas sobre viario público se prevén para cubrir esta reserva un total de 6 plazas. Estas plazas se grafían en los planos de ordenación identificándolas con el grafismo correspondiente.

4.2.2.2 Transporte público

Zamora cuenta 8 líneas de autobús urbano, de las cuales las líneas 2 y 7 tienen parada en las proximidades del sector, en concreto en plaza Bermillo de Sayago. En este momento no es factible plantear el paso de una línea por el ámbito del sector, pero una vez consolidado el Camino de San Jerónimo como eje estructurante es posible que se tenga en cuenta para la ampliación de alguna de las rutas existentes o creación de una

nueva. Así pues no se ordenan espacios específicos para transporte público dentro del ámbito del sector. No obstante y cuando el citado vial estructurante esté operativo, se podrán ubicar paradas de transporte público en su trazado. El proyecto de urbanización no tiene la obligación de localizar el mobiliario necesario, pero la sección cuenta con una dimensión suficiente para su posterior implantación en el caso de habilitarse una ruta en esta zona de la ciudad.

4.2.3 ESTÁNDARES LEGALES SERVICIOS URBANOS

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

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

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

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

4.3 RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

4.3.1 ESTÁNDARES LEGALES

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

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

La reserva deberá cumplir las siguientes condiciones:

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

4.3.2 ORDENACION PROPUESTA

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

| CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA | Edificabilidad ORDENADA | Estándar de 20 m ² s por cada 100 m ² edificables | Estándar mínimo 10% de la superficie del sector | m ² de espacios libres públicos ORDENADA |
|-------------------------------------|---------------------------------|---|---|---|
| | 21.675,70 m²e | 4.335,14 m ² s | 3.642,55 m ² s | 4.381,14 m²e |

La propuesta de ordenación articula la reserva en dos espacios de 1.157,42 y 3.223,72 m² de suelo. El primero SL-ELP.01 se ubica en una posición interior al sector rodeado de parcelas destinadas a vivienda unifamiliar y con conexión con el recorrido del Camino de San Jerónimo. El segundo SL-ELP.02 presenta frente a la CL 527 que con las plantaciones que albergará actúa de barrera acústica hacia el interior del sector. Esta reserva de sistema local tiene continuidad con la efectuada para el sistema general. Se propone crear una banda paralela al trazado viario que albergue una masa densa de arbolado de gran porte, mientras que la zona rodeada por parcelas edificables tendrá un carácter más estancial y doméstico que cuenta también con el aliciente de la colindancia con las parcelas de reservas de equipamientos públicos. Ambas reservas son espacios accesibles, en ningún caso residual. No hay dentro del sector elementos valiosos del paisaje que deban ser incorporados.

4.4 RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

4.4.1 ESTÁNDARES LEGALES

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

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

4.4.2 ORDENACION PROPUESTA

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

| | | | | |
|--|---------------------------------|--|--------------------------------|--|
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA | Edificabilidad | Estándar de 15 | Estándar mínimo | m ² de sistema local de equipamientos |
| | ORDENADA | m ² s por cada 100 m ² edificables | 5% de la superficie del sector | ORDENADA |
| | 21.675,70 m²e | 3.251,36 m ² s | 1.821,28 m ² s | 3.255,44 m²e |

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

4.5 APROVECHAMIENTO MEDIO

Conforme al artículo 107 del RUCYL al establecer la ordenación detallada del sector debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

- a) *El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.*
- b) *Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.*
- c) *Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.*

d) *De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.*

4.5.1 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ENTRE LOS USOS LUCRATIVOS

Los coeficientes de ponderación deben guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso correspondiendo la unidad al uso predominante.

Al ser un sector con uso predominante **residencial colectivo** en régimen libre, se adopta para este uso en todas sus tipologías un coeficiente 1,00, asignando a los demás usos, residencial unifamiliar y equipamiento privado, un coeficiente que represente la proporción entre sus respectivos valores de repercusión estimados.

A los usos no lucrativos (equipamiento público, espacio libre público y viario) no se les asigna coeficiente de ponderación alguno.

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación derivados de la comparación entre la rentabilidad del uso predominante de residencial colectivo con el resto de usos lucrativos presentes en el sector, entre las dos tipologías de uso residencial, unifamiliar y colectiva no se estiman diferencias de valoración por lo que a ambas se les asigna el coeficiente 1, al uso de equipamiento privado también se le asigna coeficiente 1, asignándole igual coeficiente a servicios urbanos privados

- Uso residencial colectivo: Cp = 1,00
- Uso residencial unifamiliar: Cp = 1,00
- Uso equipamiento privado: Cp = 1,00
- Uso servicios urbanos privados: Cp= 1,00

4.5.2 SUPERFICIES A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO

Partiendo de la superficie total del sector 36.425,50 m² y aplicando las reglas respecto a superficies del artículo RUCyL 107.d), no existiendo asignación de sistemas generales

externos, ni dotaciones públicas existentes, locales y/o generales, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación, la superficie a efectos del cálculo del aprovechamiento medio máximo es coincidente con la superficie total del sector 36.425,50 m².

| CONDICIONES DE ORDENACION DETALLADA | Superficie total del sector | Sistemas generales adscritos externos | Dotaciones públicas existentes que ya estén afectas a su destino | Superficie a efectos del cálculo del aprovechamiento medio máximo |
|--|---------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| | 36.425,50 m²s | 0,00 m ² s | 0,00 m ² s | 36.425,50 m²s |

| PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA: APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO | | | | |
|---|-----------------------------|---------------------------------|-------------------|--|
| Usos Pormenorizados | Superficie m ² s | Edificabilidad m ² e | Coef. Ponderación | Aprovechamiento m ² e en el uso predominante m ² e |
| Edificabilidad ordenada en uso residencial colectivo | 4.399,30 | 12.036,30 | 1,00 | 12.036,30 |
| Edificabilidad ordenada en uso residencial en vivienda unifamiliar | 6.013,32 | 7.418,94 | 1,00 | 7.418,94 |
| Edificabilidad ordenada en uso equipamiento privado | 1.387,65 | 2.200,46 | 1,00 | 2.200,46 |
| Edificabilidad ordenada en uso servicios urbanos privados | 40,00 | 20,00 | 1,00 | 20,00 |
| TOTALES | 11.840,27 | 21.675,70 | | 21.675,70 |

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Superficie a efectos del cálculo del aprovechamiento medio máximo | 36.425,50 | (m ² s) |
| Aprovechamiento total del sector expresado en el uso predominante | 21.675,70 | (m ² ep) |
| APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO | 0,5950693882 | |

4.6 ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA

Se parte de las determinaciones establecidas por el Plan General en la ficha de ordenación del sector SUR24 respecto de los índices de variedad urbana: índice de variedad de uso, índice de variedad tipológica e índice de integración social.

| CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA: ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA | | | | | | |
|---|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|
| | Índice de variedad de uso | | Índice de variedad tipológica | | Índice de integración social | |
| mínimo | 10% | 1.707,56 m ² e | 20% | 4.335,14 m ² e | 20% | 3.891,05 m ² |
| ordenado | 13,00% | 2.220,46 m ² e | 44,47% | 9.639,40 m ² e | 23,64% | 4.600,10 m ² |

4.6.1 ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

Expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que deben destinarse a usos compatibles con el predominante del sector, excluidas las viviendas con protección pública. El uso predominante en el sector es el residencial para el que se destina un total del 89,76 % de la edificabilidad, correspondiendo a usos compatibles un total de 2.220,46 m²e destinados a uso de equipamiento privado y servicios urbanos privados. En aplicación del régimen de usos definidos en las ordenanzas del Plan General que se asumen en el presente Plan Parcial, este porcentaje de otros usos diferentes del residencial se puede ver incrementado por la compatibilidad del uso comercial, entre otros, en las tipologías destinadas a usos residenciales, tanto los bloques, como las viviendas unifamiliares.

4.6.2 ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA

Expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que deben destinarse a tipologías edificatorias diferentes a la predominante, en este caso vivienda en bloque. La tipología predominante es la de bloque residencial a la que se destinan 12.036,30 m² que representa el 55,53% de la edificabilidad ordenada del sector. Otras tipologías presentes en el ámbito son la tipología de vivienda unifamiliar adosada con un porcentaje del 34,23% y la tipología de equipamiento privado con un porcentaje de 10,15% reservándose 0,09% de la edificabilidad para el sistema urbano privado.

4.6.3 ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

Indica el porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública. El Plan General le asigna un índice del 20%. En base a la ordenación establecida este 20% supone un mínimo de 3.891,05 m². La ordenación destina a viviendas con protección dos ámbitos:

- Parcela VB-01, con 1.348,74 m²e destinada a vivienda en régimen de protección de promoción privada.
- Parcela VB-03, con 3.251,36 m²e correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Zamora del 15% del aprovechamiento lucrativo.

En total la reserva para viviendas con régimen de protección es de 4.600,10 m² lo que supone un 23,64 % de la edificabilidad residencial del sector.

4.7 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Conforme al Art. 44 del RUCyL corresponde a los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85% del aprovechamiento medio del sector, lo que implica el deber de cesión al Ayuntamiento de Zamora del 15% restante.

4.8 UNIDADES DE ACTUACIÓN

En base al tamaño y características del sector no se estima necesaria su división en

ámbitos de gestión urbanística integrada por lo que se constituye una única unidad de actuación.

5. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

5.1 GENERALIDADES

En el presente epígrafe se establecen unos criterios de base a seguir, junto con las determinaciones establecidas en el PGOU, en la elaboración del posterior proyecto de urbanización del sector. A estos efectos, dentro de la documentación gráfica, se incluyen planos relativos a las infraestructuras en los que se reflejan – a nivel de esquema – las infraestructuras que se consideran en el interior del ámbito de actuación, así como las conexiones con las respectivas redes.

En concreto remitimos a los siguientes artículos de la Normativa del Plan General:

- Art. 68.- Proyectos de Urbanización.
- Art. 221.- Condiciones y pautas de diseño para los sectores de desarrollo.
- Art. 222.- Condiciones de atenuación y corrección de impactos medioambientales.

5.1.1 RED DE SANEAMIENTO

Se valora la realización de una red separativa al existir este tipo de red en el entorno del sector siguiendo indicaciones de los servicios técnicos del Ayuntamiento. En todo caso los colectores discurrirán bajo la calzada de la red viaria y verterán a la red pública existente en el punto que se indique como el más adecuado por cota y sección, en este caso la conducción que discurre por la CL-527 no tienen capacidad hidráulica para asumir el vertido del sector se conectará con el colector de la margen izquierda que discurre junto al río.

Se construirán:

- Pozos de registro en todos los cambios de dirección y de pendiente; en tramos rectos se construirán a distancias no superiores a 50 metros.
- Sumideros sifónicos para la recogida de aguas pluviales, de las características

que señale el Ayuntamiento.

- Pozos de limpia en las cabeceras de la red de saneamiento de aguas residuales.

Las acometidas se realizarán, en la medida de lo posible, directamente a pozo de registro y siempre por encima de la generatriz del colector.

La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,50 y 3,00 m³/sg.

Se diseña la red de saneamiento a nivel de planeamiento en cuanto a los planos y valoraciones estimadas, dado que será en el proyecto de urbanización en el que se calculará pormenorizadamente la red, quedando totalmente definidas las pendientes del viario y por tanto una correcta adecuación de los diámetros y pendientes a ejecutar, así como los puntos concretos de su conexión con los sistemas generales de saneamiento, llegando dicha conexión dicha conexión donde se estime por los Servicios Técnicos Municipales.

5.1.2 RED DE ABASTECIMIENTO

Se diseñará la red de abastecimiento teniendo en cuenta las previsiones de caudal, determinadas por el Plan General de Ordenación Urbana: 300 litros por habitante y día como estándar mínimo. La incorporará una red de hidrantes contra incendios cumpliendo la normativa vigente, accesibilidad y entorno de los edificios.

Todos los materiales, piezas y elementos que compongan la red de abastecimiento e hidrantes serán del tipo homologado por el Ayuntamiento de Zamora.

La red de abastecimiento proyectada se deberá mallar en la tubería de fundición dúctil existente en la margen derecha de la carretera autonómica con el fin de asegurar un mejor y correcto funcionamiento.

5.1.3 RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

Para el suministro del sector se prevé la conexión con la subestación eléctrica situada junto a la rotonda de confluencia de la CL-527 y el Camino de San Jerónimo en el extremo sureste del sector, habiéndose reservado una parcela de servicios urbanos de

carácter privado de 40,00 m² de superficie y una edificabilidad de 20,00 m² para la ubicación de un centro de transformación.

Las redes se dimensionarán de acuerdo con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, con las normas de la empresa distribuidora las bajo las directrices municipales. Importante señalar que quedan totalmente prohibidos los tendidos aéreos y que toda red existente aérea se deberá transformar en subterránea.

Todos los componentes de la red de alumbrado público serán de los tipos empleados por el Ayuntamiento.

5.1.4 RED DE RIEGO

Se ejecutará una red de riego siguiendo las indicaciones municipales al respecto y aplicando criterios de sostenibilidad parejos a los criterios de xerojardinería bajo los que se diseñarán los espacios libres. Además, en esta red de riego se propone incluir bocas de limpieza distribuidas para utilización por el servicio municipal de limpieza.

5.1.5 RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Debido a la liberalización del mercado de las comunicaciones electrónicas se realizará una red pública única que responda a las necesidades de todas las posibles compañías suministradoras. Esta red será cedida al Ayuntamiento. Con el fin de no discriminar y mantener el principio de igualdad de trato de las correspondientes compañías suministradoras, se ha dispuesto un prisma tipo para toda la red consistente en seis tubos de 110 ϕ . El dimensionamiento y puesta en funcionamiento se realizarán según las necesidades de las futuras compañías suministradoras y según las directrices que marque el Excmo. Ayuntamiento.

5.2 VALORACIÓN CON CARÁCTER DE APROXIMACIÓN DEL COSTE DE LA URBANIZACIÓN

Se avanza una valoración del coste de implantación de los servicios y las obras de urbanización de acuerdo con las determinaciones de ordenación del presente plan parcial. El presupuesto de las obras de urbanización tiene carácter de aproximación, debiendo quedar definido en el proyecto de urbanización. Se detalla a continuación el citado coste aproximado:

PRESUPUESTO

Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|--|--|------------|--------|-------------------|
| CAPÍTULO C01 MOVIMIENTO DE TIERRAS | | | | |
| U00100007 | m3 Desbroce del terreno Desbroce del terreno. | 6.195,000 | 1,05 | 6.504,75 |
| U00400008 | m3 Desmorte explan. todo terreno Desmorte en explanación, en todo tipo de terreno sin clasificar, incluso roca, preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero. | 2.900,000 | 2,94 | 8.528,00 |
| U00400032 | m3 Terraplén material excavación Terraplén con material procedente de excavación, extendido, humectado y compactado, incluso preparación de la superficie de asiento de terraplén, humectación y refino de taludes. | 2.900,000 | 1,60 | 4.640,00 |
| U00400034 | m3 Terrapl.mat.prést.adec.IP<10 Terraplén con suelo adecuado con CBR>7 e IP<10, procedente de préstamo, compactado, incluso preparación de la superficie, humectación y refino de taludes. | 25.500,000 | 4,92 | 125.460,00 |
| TOTAL CAPÍTULO C01 MOVIMIENTO DE TIERRAS..... | | | | 145.130,75 |

PRESUPUESTO
Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|--------------------------------|--|-----------|--------|------------|
| CAPÍTULO C02 RED VIARIA | | | | |
| U00500007 | m3 Zahorra artificial Zahorra artificial extendida y compactada, incluso transporte, preparación de la superficie y humectación. | 2.548,255 | 17,21 | 43.855,47 |
| U006001101 | m3 Hormigón HM-25 losas calzadas Hormigón HM-25 en losas de calzada, extendido, curado y fratasado, incluso encofrado. | 1.856,147 | 69,01 | 128.230,72 |
| U005000181 | t Emulsión asfáltica C60BF5, riegos de imprimación Emulsión asfáltica catiónica tipo C60BF5 en riegos de imprimación, incluso barrido y limpieza del firme. | 8,079 | 337,50 | 2.726,66 |
| U00500018 | t Emulsión asfáltica C60BP3, riegos de adherencia. Emulsión asfáltica catiónica tipo C60BP3 en riegos de adherencia, incluso barrido y limpieza del firme. | 4,847 | 348,32 | 1.688,31 |
| U00500026 | m2 Agl.asfált.caliente 5cm. AC 16 SURF 50/70 S (anterior S-12) Aglomerado asfáltico en caliente de 5 cm. de espesor, mezcla AC 16 SURF 50/70 S (anterior S-12), extendido y consolidado en obra. | 8.078,900 | 6,74 | 54.451,79 |
| U00600109 | m2 Hormigón HM-20 losas aceras Hormigón HM-20 en losas de aceras, extendido, curado y fratasado, incluso encofrado. | 932,475 | 62,41 | 58.195,76 |
| U03700010 | m Bordillo de granito 30x15 Bordillo de granito de 30x15 cm, asentado sobre solera de hormigón HM-20, alineado, nivelado y rejuntado. | 2.448,000 | 22,96 | 56.206,08 |
| U03700015 | m Encintado hormigón doble capa 20x10 Encintado de hormigón prefabricado, doble capa, de 20x10 cm., R6, asentado sobre solera de hormigón HM-20, alineado, nivelado y rejuntado. | 1.722,000 | 9,14 | 15.738,08 |
| U02500012 | m2 Terrazo abuj. granítico 40x40x5 cm Pavimento de acera, constituido por baldosa de terrazo abujardado tipo granítico en color a determinar por Dirección Facultativa, de 40x40 x5 cm., incluso mortero adhesivo de agarre, nivelado y terminado. | 3.522,500 | 15,23 | 53.647,68 |
| U04VQ350 | m2 PAVIMENTO ADOQUÍN GRANITO COLOR 20x10x10 Pavimento de adoquines de granito color, corte de cantera, de 20x10x10 cm, sentados sobre capa de mortero de cemento, de 8 cm de espesor, afirmados con maceta y retacado de juntas, barrido, regado con agua, limpieza y curado periódico durante 15 días, terminado. | 866,000 | 58,36 | 51.823,68 |

PRESUPUESTO
Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|------------------|--|-----------|--------|-----------|
| U04VQ009 | m2 PAVIMENTO ADOQUÍN HORMIGÓN RECTO GRIS 24x12x7 Pavimento de adoquín prefabricado de hormigón bicapa en color gris, de forma rectangular de 24x12x7 cm, colocado sobre cama de arena de río, rasanteada, de 3/4 cm de espesor, dejando entre ellos una junta de separación de 2/3 mm para su posterior relleno con arena caliza de machaqueo, /recebedo de juntas, barrido y compactación, a colocar sobre base firme existente, no incluido en el precio, compactada al 100% del ensayo proctor. Adoquín y áridos con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011. | 1.806,000 | 21,34 | 38.540,04 |
| U03700075 | ud Papelera PRIMA 50 L Nº4 o similar Papelera modelo Serie PRIMA Línea 50 L Nº 4 o similar, en zonas donde no se invada el itinerario peatonal, fabricada en polietileno de alta densidad (0,95 gr/cm3), incluso soporte de material plástico reforzado con alma metálico, color gris oxirón y dimensiones según planos, colocada. | 20,000 | 142,82 | 2.856,40 |
| U03500031 | m Marca vial refl. termoplástica en caliente 10 cm. ancho Marca vial reflectante termoplástica en caliente de 10 cm. de ancho, pintado con medios mecánicos, incluso premarcaje. | 1.967,000 | 0,64 | 1.271,68 |
| U03500032 | m Marca vial refl. termoplástica en caliente 40 cm. ancho Marca vial reflectante termoplástica en caliente de 40 cm. de ancho, pintado con medios mecánicos, incluso premarcaje. | 180,000 | 1,73 | 311,40 |
| U03500018 | m2 Marca vial reflexiva isletas, rótulos. Marca vial reflexiva de en señalización horizontal en isletas, flechas y rótulos, incluso premarcaje. | 401,350 | 6,34 | 2.544,56 |
| U03800500 | ud Formación de alcorque con rejilla. Formación de alcorque con encintado de hormigón prefabricado 10x20 cm. cubierto con rejilla de fundición, colocado. | 20,000 | 75,00 | 1.500,00 |
| U03800011 | m2 Plantación césped Ray-Grass Siembra de césped de 40 gr/m2 para césped pisable con mezcla Ray-Grass inglés, Festuca Rubra, Poa Pratensis, Agrostis Tenuis, incluyendo 5 cm. de estiércol, mezcla, rastreado, allanado, riego, rulo, mantillo, abono mineral, con mantenimiento hasta el primer corte y conservación hasta la entrega de la obra. | 4.050,000 | 1,96 | 8.019,00 |
| U03800003 | m3 Tierra vegetal procedente de desbroce. Tierra vegetal con material seleccionado procedente de desbroce, extendida y rasanteada. | 2.025,000 | 1,46 | 2.956,50 |
| U03800018 | ud Plantación arbustos div. esp Plantación de arbusto de diversas especies, alturas y diámetros, incluso excavación, relleno con abono, primer riego y repudosción en caso de falta de arraigo. | 200,000 | 4,72 | 944,00 |
| U03800025 | m Plantación seto LAVANDULA Plantación de seto LAVANDULA de maceta Ø14 cm., cuatro plantas por metro lineal, incluso prepa-ración del terreno, abono y riego. | | | |

PRESUPUESTO

Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|---|---|----------|--------|-------------------|
| U03800036 | ud Plantac. ROBINIA PSEUDOACACIA Plantación de ROBINIA PSEUDOACACIA UMBRACONFERA de 16 a 18 cm. de perímetro a raíz desnuda, con apertura de hoyo de 1,00x1,00x1,00 m. como mínimo, con cambio total o parcial de la tierra a juicio de la dirección de obra, incluso retirada a vertedero de la tierra sobrante, mezcla y abono, y primeros riegos hasta su asentamiento y confección de alcorque de riego. | 500,000 | 7,21 | 3.605,00 |
| U03800034 | ud Plantac. LIGUSTRUM JAPONICUM Plantación de LIGUSTRUM JAPONICUM Ø16-18 cm. en rejilla, contenedor o raíz desnuda, con apertura de hoyo de 1,00x1,00x1,00 m. como mínimo, con cambio total o parcial de la tierra a juicio de la dirección de obra, incluso retirada a vertedero de la tierra sobrante, mezcla y abono, y primeros riegos hasta su asentamiento y confección de alcorque de riego. | 12,000 | 37,26 | 447,12 |
| U03800041 | ud Plantación ACER PLATANOIDES Plantación de ACER PLATANOIDES CRIMSON KING de Ø12-14 cm. en rejilla, contenedor o raíz desnuda, con apertura de hoyo de 1,00x1,00x1,00 m. como mínimo, con cambio total o parcial de la tierra a juicio de la dirección de obra, incluso retirada a vertedero de la tierra sobrante, mezcla y abono, y primeros riegos hasta su asentamiento y confección de alcorque de riego. | 12,000 | 21,04 | 252,48 |
| | | 12,000 | 48,08 | 576,96 |
| TOTAL CAPÍTULO C02 RED VIARIA..... | | | | 530.390,37 |

PRESUPUESTO
Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|---|--|-----------|--------|-----------|
| CAPÍTULO C03 RED DE ABASTECIMIENTO | | | | |
| U00400025 | m3 Excav. zanj y pozos,todo terr il roca Excavación en zanjas en todo tipo de terreno (incluso roca), transporte de productos sobrantes a gestor autorizado, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 1.097,360 | 6,56 | 7.198,68 |
| U00400053 | m3 Arena de río asiento Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 378,400 | 11,61 | 4.393,22 |
| U00400038 | m3 Relleno zanja,mat selec.excav Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 718,960 | 2,26 | 1.624,85 |
| U01900107 | m Tubería fund. JAF Ø200 K=9 Tubería de fundición dúctil con junta automática flexible Ø 200 mm. K=9, PN-25 revestida interiormente con mortero de cemento, incluso p.p. de junta, colocada y probada. | 330,000 | 33,17 | 10.946,10 |
| U01900108 | m Tubería fund. JAF Ø100 K=9 Tubería de fundición dúctil con junta automática flexible Ø 200 mm. K=9, PN-25 revestida interiormente con mortero de cemento, incluso p.p. de junta, colocada y probada. | 358,000 | 19,72 | 7.069,76 |
| PP142 | ud ACOMETIDA DOMIC.(DISTR.) Ø32 mm. VALV. ENTERRA. Acometida domiciliaria a la red de distribución, Ø 32 mm. con válvula enterrada. | 53,000 | 367,47 | 19.475,91 |
| PP132 | ud HIDRANTE DOBLE CONTRA INCENDIOS Hidrante doble contra incendios. | 4,000 | 992,99 | 3.971,96 |
| U06VAV030 | ud VÁLV.COMP.CIERRE ELÁST.D=200mm Válvula de compuerta de fundición PN 16 de 200 mm. de diámetro interior, cierre elástico, colocada en tubería de abastecimiento de agua, incluso uniones y accesorios, sin incluir dado de anclaje, completamente instalada. | 4,000 | 756,43 | 3.025,72 |
| U06VAV027 | u VÁLV.COMP.CIERRE ELÁST.D=100mm Válvula de compuerta de fundición PN 16 de 100 mm. de diámetro interior, cierre elástico, colocada en tubería de abastecimiento de agua, incluso uniones y accesorios, sin incluir dado de anclaje, completamente instalada. | 3,000 | 331,69 | 995,07 |
| PP100 | ud ACCESORIOS VÁLVULA Y PIEZAS PARA Ø < 300 Accesorios para colocación de válvula y piezas especiales ("tes", codos, reducciones, etc) para Ø < 400. | 7,000 | 107,91 | 755,37 |
| PP1001 | ud ARQUETA VÁLVULAS Arqueta para válvulas de compuerta <300mm. | 21,000 | 182,37 | 3.829,77 |

PRESUPUESTO**Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"**

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|---|--|----------|--------|------------------|
| PP111 | ud ARQUETA DE DESAGÜE Arqueta de desagüe | | | |
| | | 4,000 | 685,26 | 2.741,04 |
| TOTAL CAPÍTULO C03 RED DE ABASTECIMIENTO | | | | 66.017,45 |

PRESUPUESTO
Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|---|--|----------|--------|------------------|
| CAPÍTULO C04 RED DE RIEGO | | | | |
| U00400025 | m3 Excav. zanj y pozos, todo terr ll roca Excavación en zanjas en todo tipo de terreno (incluso roca), transporte de productos sobrantes a gestor autorizado, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 582,600 | 6,56 | 3.821,86 |
| U00400053 | m3 Arena de río asiento Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 174,760 | 11,61 | 2.029,20 |
| U00400038 | m3 Relleno zanja, mat. selec. excav Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 407,820 | 2,26 | 921,67 |
| U127PB270 | m TUB. PEBD ENTERRADO PE40 PN10 D=63 mm Tubería de polietileno baja densidad PE40, para instalación enterrada de red de riego, para una presión de trabajo de 10 kg/cm ² , de 63 mm de diámetro exterior, suministrada en rollos, colocada en zanja en el interior de zonas verdes, i/p.p. de elementos de unión, sin incluir la apertura ni el tapado de la zanja, colocada. | 971,000 | 7,11 | 6.903,81 |
| PP122 | ud BOCA DE RIEGO CON VALV. ENTERRADA Boca de riego con válvula enterrada | 8,000 | 273,29 | 2.186,32 |
| U12Q010 | ud ARQUETA PLÁST. 1 ELECTROV. C/TAPA Arqueta de plástico de planta rectangular para la instalación de 1 electroválvula y/o accesorios de riego, i/arreglo de las tierras, instalada. | 4,000 | 15,52 | 62,08 |
| U12SL235 | m LÍNEA ELÉCTRICA P/ELECTROVÁL. 2x2,5mm² Línea eléctrica de cobre de 2x2,5 mm ² , aislamiento 1 kV, para alimentación de electroválvulas, instalada en zanja y cintada a la tubería de riego, i/vulcanizado de empalmes con cinta especial y conectores estancos, instalada. | 200,000 | 3,66 | 772,00 |
| U125V020 | ud ELECTROVÁLVULA 3/4" SOLENOIDE 9V Electroválvula de plástico para una tensión de 24 V. con apertura manual y conexión de 3/4" y solenoide de 9v, completamente instalada | 4,000 | 44,21 | 176,84 |
| U125P100 | ud PROGRAM. ELECTRÓNICO 4 ESTACIONES Programador electrónico de 4 estaciones, tiempo de riego por estación de 2 a 120 minutos, 3 inicios de riegos por programa transformador exterior 220/24 V., toma para puesta en marcha de equipo de bombeo o válvula maestra, amario y protección antidescarga, incluso fijación, instalado. | 4,000 | 119,07 | 476,28 |
| TOTAL CAPÍTULO C04 RED DE RIEGO..... | | | | 17.350,06 |

PRESUPUESTO

Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|---|---|-----------|--------|------------------|
| CAPÍTULO C05 RED DE AGUAS RESIDUALES | | | | |
| U00400025 | m3 Excav. zanj y pozos,todo terr il roca Excavación en zanjas en todo tipo de terreno (incluso roca), transporte de productos sobrantes a gestor autorizado, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 1.330,560 | 6,56 | 8.728,47 |
| U00400053 | m3 Arena de río asiento Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 498,960 | 11,61 | 5.792,93 |
| U00400038 | m3 Relleno zanja,matselec.excav Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 831,600 | 2,26 | 1.879,42 |
| U00600111 | m3 Hormigón HM-20 soleras y ref. Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado. | 19,500 | 60,55 | 1.180,73 |
| U01600055 | m Tub. PVC , corrugada, Ø315 SN8 Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 315 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm2, colocada y probada, incluso inspección mediante videocámara robotizada del interior de la conducción instalada. | 693,000 | 17,11 | 11.857,23 |
| PP200 | ud POZO DE REGISTRO Ø < 700 Pozo de registro Ø < 700 | 29,000 | 420,18 | 12.185,22 |
| PP242 | ud ACOMETIDA DOMICILIARIA SANEAM. Ø200 A POZO Acometida domiciliaria de saneamiento a pozo Ø200 | 53,000 | 354,28 | 18.776,84 |
| PP225 | ud ACOMETIDA DE LIMPIA Acometida de limpia | 4,000 | 476,25 | 1.905,00 |
| U04200207 | ud Conexión a red existente. Conexión a la red existente. | 1,000 | 250,00 | 250,00 |
| TOTAL CAPÍTULO C05 RED DE AGUAS RESIDUALES | | | | 62.555,84 |

PRESUPUESTO

Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|--|---|-----------|--------|------------------|
| CAPÍTULO C06 RED DE AGUAS PLUVIALES | | | | |
| U00400025 | m3 Excav. zanj y pozos, todo terr il roca Excavación en zanjas en todo tipo de terreno (incluso roca), transporte de productos sobrantes a gestor autorizado, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 1.532,720 | 6,56 | 10.064,64 |
| U00400053 | m3 Arena de río asiento Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 661,380 | 11,61 | 7.678,62 |
| U00400038 | m3 Relleno zanja, mat selec. excav Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 871,340 | 2,26 | 1.969,23 |
| U00600111 | m3 Hormigón HM-20 soleras y ref. Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado. | 15,000 | 60,55 | 908,25 |
| U01600055 | m Tub. PVC , corrugada, Ø315 SN8 Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 315 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm2, colocada y probada, incluso inspección mediante videocámara robotizada del interior de la conducción instalada. | 389,000 | 17,11 | 6.655,79 |
| U01600056 | m Tub. PVC , corrugada, Ø400 SN8 Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 400 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm2, colocada y probada, incluso inspección mediante videocámara robotizada del interior de la conducción instalada. | 315,000 | 29,15 | 9.182,25 |
| U01600060 | m Tub. PVC, corrugada, Ø 630 SN8 Tubería de PVC , corrugada, para saneamiento, diámetro nominal de 630 mm. y resistencia mecánica de 0,08 kg/cm2, colocada y probada, incluso inspección mediante videocámara robotizada del interior de la conducción instalada. | 279,000 | 55,96 | 15.612,84 |
| PP200 | ud POZO DE REGISTRO Ø < 700 Pozo de registro Ø < 700 | 45,000 | 420,18 | 18.908,10 |
| PP232 | ud SUMIDERO Sumidero | 48,000 | 265,16 | 12.727,68 |
| TOTAL CAPÍTULO C06 RED DE AGUAS PLUVIALES | | | | 83.697,40 |

PRESUPUESTO

Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|--|--|-----------|----------|-------------------|
| CAPÍTULO C07 ALUMBRADO PUBLICO | | | | |
| PP300 | m CANALIZC. A.P. B/ACERA 2Ø90 Canalización bajo acera 2Ø90 | 1.487,000 | 7,59 | 11.286,33 |
| PP3101 | m CANALIZAC. A.P. B/CALZ. 2Ø110 Canalización bajo calzada 2Ø110 | 55,000 | 10,33 | 568,15 |
| U03100008 | m Conductor Cu 1 KV 1x16 mm2 Conductor, tipo sintenax, de cobre, 1x16 mm2 de sección y aislamiento 1 KV., instalado. | 6.168,000 | 1,62 | 9.982,16 |
| U03100016 | m Conductor Cu desnudo 35 mm2 Conductor de cobre desnudo de 35 mm2, instalado | 1.542,000 | 2,18 | 3.361,56 |
| PP342 | ud PUNTO LUZ S/COLUMNA 6 M 80 W LED Punto de luz sobre columna de 6 m. de altura con luminaria de 80 W LED. | 108,000 | 501,27 | 54.137,16 |
| PP340 | ud PUNTO LUZ S/COLUMNA 4 M 60 W LED Punto de luz sobre columna de acero galvanizado de 4m. de altura, con luminaria esférica antivandalica de policarbonato y lámpara de 60 W LED con pica de acero, incluso cimentación y pemos, instalado y probado, según presupuesto parcial. | 51,000 | 388,06 | 19.791,06 |
| PP330 | ud ARQUETA ALUMBRADO Arqueta de alumbrado | 19,000 | 108,82 | 2.067,58 |
| PP360 | ud TOMA DE TIERRA Toma de tierra | 40,000 | 356,95 | 14.278,00 |
| U03400075 | ud Cuadro maniobra con regulador. Cuadro de maniobra, medida y protección, tipo preformado de hormigón intemperie, con estabilizador de tensiones, incluyendo programador astronómico, fusibles, interruptores magnetotérmicos e interruptores diferenciales de rearma automático, contadores y basamento de fábrica, incluyendo también regulador de intensidad de iluminación de 22 KVA de potencia y 34 A de intensidad que dispone de interruptor general automática magnetotérmico e incluye contacto libre de tensión de utilización por programador externo, totalmente colocado y realizadas todas las conexiones y programaciones necesarias. | 8,000 | 3.784,20 | 30.273,60 |
| TOTAL CAPÍTULO C07 ALUMBRADO PUBLICO..... | | | | 145.755,60 |

PRESUPUESTO
Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|---------------------------------------|--|-----------|----------|-----------|
| CAPÍTULO C08 ENERGÍA ELÉCTRICA | | | | |
| U00400025 | m3 Excav. zanj y pozos,todo terr ll roca Excavación en zanjas en todo tipo de terreno (incluso roca), transporte de productos sobrantes a gestor autorizado, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 492,030 | 6,56 | 3,227,72 |
| U00600111 | m3 Hormigón HM-20 soleras y ref. Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado. | 178,920 | 60,55 | 10,833,61 |
| U00400038 | m3 Relleno zanja,matselec.excav Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 313,110 | 2,26 | 707,63 |
| U03000165 | m Tubería PE-HD Ø160 cond.cabl Tubería de Polietileno alta densidad, Ø 160 mm., corrugado exterior y liso interiormente para conducción de cables eléctricos, incluso alambre guía de acero galvanizado colocado. | 3,976,000 | 2,39 | 9,502,64 |
| U03200213 | m Multitubo 4x40mm Multitubo 4x40mm para cables de control y multimedia. | 1,988,000 | 4,40 | 8,747,20 |
| U02900099 | m Cinta señaliz.PE,30 cm. verde,e=1mm Cinta de señalización para telecomunicaciones, telefonía y energía, de PE de color verde con deflector, 30 cm. de anchura y 1 mm. de espesor, colocada. | 994,000 | 0,46 | 457,24 |
| PP435 | ud ARQUETA ENERGIA ELECTRICA CON TAPA REGISTRO M2-T2 Arqueta para energía eléctrica con tapa M2-T2. | 21,000 | 184,59 | 3,876,39 |
| PP440 | ud ACOMETIDA DOMICILIARIA B.T. Acometida domiciliaria para energía eléctrica de BT. | 53,000 | 46,46 | 2,462,38 |
| U03200298 | Ud Edificio C.T. prefabricado de hormigón Edificio prefabricado de hormigón tipo EP-2-24-400 kVA, para 1 ó 2 máquinas, de dimensiones 6,10 m x 2,40 m y una altura sobre el suelo de 2,60, 0,46 m enterrado, incluyendo puerta de entrada, rejillas de ventilación,cubierta, colocado, incluso parte proporcional de excavación, hormigón de limpieza, relleno y reposición de acera y pavimento. | 1,000 | 9,082,39 | 9,082,39 |
| CT2X400 | ud C.T.(2L+2P) 2X400kVA.CON CELDAS TELEMANDADAS Centro de Transformación con 1 conjunto de celdas 24 kV(2L+2P) en hexafloruro (SF6) telemandadas. 2 Transformadores 400 kVA, 13.200-20.000/420-233 V, 1 Armario de telecontrol, pruebas y puesta en servicio. 2 Cuadros de baja tensión 1.600 A con 8 salidas BT incluidos fusibles. 2 Armarios de telegestión ATG-I-2BT-GPRS+ANTENA EXT., Red de tierra interior y exterior de caseta CT, banqueta aislante y fusibles de AT. Se incluye interconexión en A.T. y B.T. Puntos de luz incandescentes y de emergencia, equipos de seguridad, extintor CO2, guantes de maniobra, placa de primeros auxilios, así como medida "in situ" de tensiones de paso y contacto y elaboración del informe técnico correspondiente. | | | |

PRESUPUESTO

Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|--|---|-----------|-----------|-------------------|
| | | 1,000 | 80.118,02 | 80.118,02 |
| EEIC1X240 | m CABLE HEPRZ1 1X240 MM2 AL (1 FASE) Tendido de cable subterráneo tipo HEPRZ1 1x240 mm2 al 12/20 KV (1 sola fase), instalado en zanja entubada. Instalado. | | | |
| | | 972,000 | 15,32 | 14.891,04 |
| AEE3240 | m CABLE XZ1 (S) 0,6/1 KV 3x240+1x150 AI (3 FASES + NEUTRO) Tendido de línea subterránea trifásica con cable XZ1(S) 0,6/1kV 3x240mm2 + 1x150mm2 AI (3 fases+neutro), instalado en zanja entubada, incluso p.p. de verificaciones y ensayos según MT 2.33.15 de Iberdrola, instalado. | | | |
| | | 1.968,000 | 23,12 | 45.962,56 |
| TOTAL CAPÍTULO C08 ENERGÍA ELÉCTRICA..... | | | | 189.868,82 |

PRESUPUESTO
Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|--|---|----------|--------|------------------|
| CAPÍTULO C09 RED PÚBLICA TELECOMUNICACIONES | | | | |
| U00400025 | m3 Excav. zanj y pozos, todo terr ll roca Excavación en zanjas en todo tipo de terreno (incluso roca), transporte de productos sobrantes a gestor autorizado, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 463,320 | 6,56 | 3.039,38 |
| U00600111 | m3 Hormigón HM-20 soleras y ref. Hormigón HM-20 en soleras y refuerzos, colocado y vibrado. | 126,360 | 60,55 | 7.651,10 |
| U00400038 | m3 Relleno zanja, matselec. excav Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 336,960 | 2,26 | 761,53 |
| U11TC150 | m CANAL. TELEF. 2 PVC 110 Canalización telefónica en zanja, de 0.45x0,72 m. para 2 conductos, en base 2, de PVC de 110 mm, de diámetro, embebidos en prisma de hormigón HM-20 de central de 8 cm. de recubrimiento superior e inferior y 10 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en terrenos flojos, tubos, soportes distanciadores cada 70 cm., cuerda guía para cables, hormigón y relleno de la capa superior con tierras procedentes de la excavación, en tongadas <25 cm., compactada al 95% del P.N., ejecutado según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra. (Sin rotura, ni reposición de acera). | 936,000 | 15,83 | 14.816,88 |
| U03000199 | m Tubería Tritubo Poliet. PE-50 Ø 40 mm Tubería lisa, Tritubo de Polietileno alta densidad PE-50, Ø 40 mm., para conducción de cables eléctricos, con espesor de 3,00 mm. | 936,000 | 1,91 | 1.787,76 |
| U04000047 | ud Arqueta telefónica tipo "H" Arqueta telefónica tipo "H" | 20,000 | 259,53 | 5.190,60 |
| U04000048 | ud Arqueta telefónica tipo "M" Arqueta telefónica tipo "M" | 20,000 | 149,97 | 2.999,40 |
| PP441 | ud ACOMETIDA DOMICILIARIA TELECOM Y TELEFONÍA Acometida domiciliar para telefonía y telecomunicaciones. | 53,000 | 14,15 | 749,95 |
| TOTAL CAPÍTULO C09 RED PÚBLICA TELECOMUNICACIONES | | | | 36.996,60 |

PRESUPUESTO
Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|---|--|----------|--------|------------------|
| CAPÍTULO C10 RED DE GAS | | | | |
| U00400025 | m3 Excav. zanj y pozos, todo terr ll roca Excavación en zanjas en todo tipo de terreno (incluso roca), transporte de productos sobrantes a gestor autorizado, apeos, agotamientos, entibaciones y demás medios auxiliares. | 207,680 | 6,56 | 1.362,38 |
| U00400053 | m3 Arena de río asiento Arena de río para asiento y relleno, colocada. | 129,800 | 11,61 | 1.506,98 |
| U00400038 | m3 Relleno zanja, mat selec. excav Relleno de zanjas y pozos con material seleccionado procedente de excavación, compactado. | 76,320 | 2,26 | 172,48 |
| U01300007 | m Tub. PEMD Ø90 mm. PMS 4 bar Tubería de polietileno de media densidad para gas, Ø90 mm., con presión máxima de servicio de 4 bar, incluyendo obra mecánica en línea, montaje, soldaduras, piezas especiales, accesorios y pruebas, según especificaciones de la Compañía Distribuidora. | 649,000 | 7,04 | 4.568,96 |
| U02900012 | m Banda señaliz. PE, 30 cm., e=1mm Banda de señalización de la tubería de gas, de PE de color amarillo, 30 cm. de anchura y 1 mm. de espesor, colocada. | 649,000 | 0,46 | 298,54 |
| U01300028 | ud Válv. bola acero Ø3"/90 lvent Válvula de bola enterrable de acero Ø3" con acoplamiento integral de polietileno y extremos de PE Ø90 mm. para soldar, provista de 1 venteo, incluyendo instalación, soldaduras, accesorios y pruebas, según especificaciones de la Compañía Distribuidora. | 6,000 | 435,68 | 2.614,08 |
| PP600 | ud ARQUETA PARA VALVULAS DE GAS, 63 <= Ø <= 110 Arqueta para válvulas de gas 63 <= Ø <= 110 | 6,000 | 109,23 | 655,38 |
| U08AP030 | ud ACOMETIDA GAS POLIETILENO D=90 mm Acometida para gas en polietileno de D=90 mm, SDR 11, para redes de distribución hasta 1,5 m de longitud desde la red a la válvula de acometida, sin incluir la conexión al armario, excavación y reposición de zanja, protección de tubo, etc., terminada. | 53,000 | 848,45 | 44.967,85 |
| U04300010 | ud P. A. para conexiones red de gas. Partida Alzada a justificar para conexiones con la red existente de gas. | 1,000 | 300,00 | 300,00 |
| TOTAL CAPÍTULO C10 RED DE GAS..... | | | | 56.446,65 |

PRESUPUESTO**Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"**

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|--|--|----------|-----------|------------------|
| CAPÍTULO C-11 GESTIÓN DE RESIDUOS | | | | |
| U10001 | Ud Gestión de residuos Gestión de residuos | | | |
| | | 1,000 | 28.000,00 | 28.000,00 |
| | TOTAL CAPÍTULO C-11 GESTIÓN DE RESIDUOS | | | 28.000,00 |

PRESUPUESTO

Plan Parcial Sector Sur24 "Camino Blanca"

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE |
|--|---|----------|-----------|---------------------|
| CAPÍTULO C12 SEGURIDAD Y SALUD | | | | |
| U11001 | Ud Seguridad y salud Seguridad y salud | | | |
| | | 1,000 | 22.500,00 | 22.500,00 |
| TOTAL CAPÍTULO C12 SEGURIDAD Y SALUD..... | | | | 22.500,00 |
| TOTAL..... | | | | 1.384.709,54 |

Esta cifra, con la suma de gastos generales y beneficio industrial (19%), supone un coste de inversión de la obra de 1.647.804,35 €.

6. RESUMEN EJECUTIVO

6.1. Objeto

El "Resumen Ejecutivo" se redacta en base a lo definido en el artículo 112.c) del RUCyL:

... Un "resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- 1º. Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.*
- 2º. En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos. Indicando la duración de la suspensión de licencias.*

Se remite al plano de ordenación: "zonificación, condiciones de edificación" como plano correspondiente al resumen ejecutivo.

6.2. Situación de partida y ámbito de actuación

El presente documento establece la ordenación detallada de la totalidad del sector SUR24 "Camino Blanca" con base a las determinaciones de ordenación general establecidas por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

6.3. Suspensión de licencias

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

6.4. Tabla resumen de la ordenación

| nº parcela | Ordenanza | Superficie | Edificabilidad lucrativa | nº máximo viviendas | nº mínimo viviendas | Titularidad | Condiciones |
|--|---------------------------|------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|--------------|------------------------------------|
| | | (m²s) | (m²e) | | | | |
| VU-01 | Unifamiliar Camino Blanca | 1.036,78 | 1.222,80 | 8 | 4 | Privada | |
| VU-02 | Unifamiliar Camino Blanca | 2.058,45 | 2.604,34 | 16 | 9 | Privada | Aparcamiento mancomunado en sótano |
| VU-03 | Unifamiliar Camino Blanca | 1.173,10 | 1.446,80 | 9 | 5 | Privada | |
| VU-04 | Unifamiliar Camino Blanca | 1.744,99 | 2.145,00 | 13 | 7 | Privada | Aparcamiento mancomunado en sótano |
| VB-01 | Bloque Camino Blanca | 868,07 | 1.348,74 | 16 | 9 | Privada | Viviendas de protección |
| VB-02 | Bloque Camino Blanca | 746,67 | 2.052,11 | 21 | 11 | Privada | |
| VB-03 | Bloque Camino Blanca | 1.206,36 | 3.251,36 | 42 | 22 | Ayto. Zamora | Viviendas de protección |
| VB-04 | Bloque Camino Blanca | 1.578,20 | 5.384,09 | 55 | 28 | Privada | |
| EQ-01 | Equipamiento Privado | 1.387,65 | 2.200,46 | -- | -- | Privada | |
| SU-01 | Servicio Urbano Privado | 40,00 | 20,00 | -- | -- | Privada | |
| Edificabilidad Lucrativa del Sector | | | 21.675,70 | 180 | 95 | | |

| nº parcela | Uso | Superficie | Índice edificabilidad | Edificabilidad lucrativa | Titularidad | Condiciones |
|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------|---|
| | | (m ² s) | (m ² /m ²) | (m ² e) | | |
| SL-ELP.01 | Sistema Local Espacio Libre Público | 1.157,42 | 0,05 | -- | Ayto. Zamora | |
| SL-ELP.02 | Sistema Local Espacio Libre Público | 3.223,72 | 0,05 | | Ayto. Zamora | |
| SL-EQ | Sistema Local Equipamiento | 3.255,44 | 2,00 | -- | Ayto. Zamora | Línea límite de edificación según plano de ordenación |
| SG-ELP | Sistema General Espacio Libre Público | 2.413,41 | 0,03 | -- | Ayto. Zamora | |
| SG-EQ | Sistema General Equipamiento | 2.413,06 | 2,00 | -- | Ayto. Zamora | |
| VIARIO | Viario | 12.122,18 | -- | -- | Ayto. Zamora | |
| Superficie Total del Sector | | 36.425,50 | | | | |

7 IMÁGENES DEL ÁMBITO



Zamora, marzo de 2023

Por Castellana de Ingeniería, Castinsa, S.L.



Fdo: Francisco Ledesma García

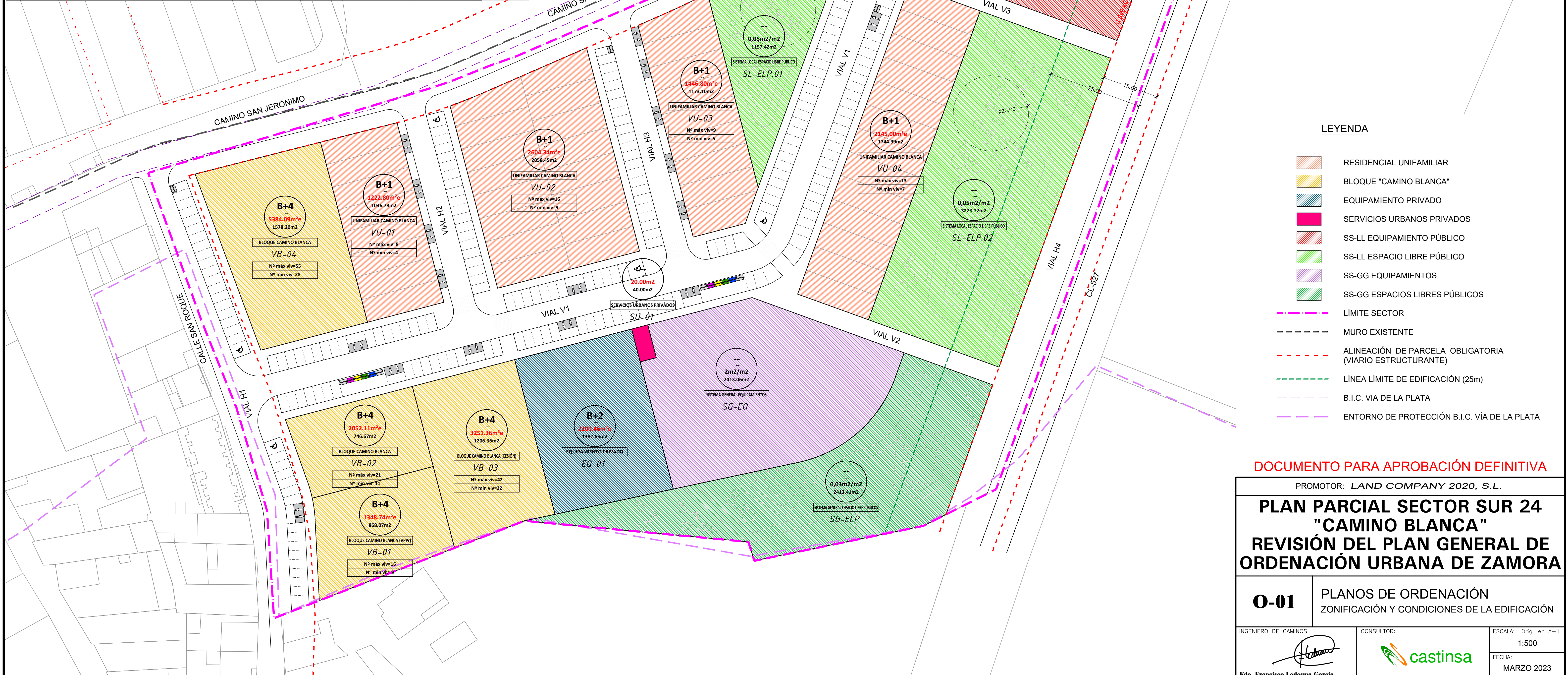
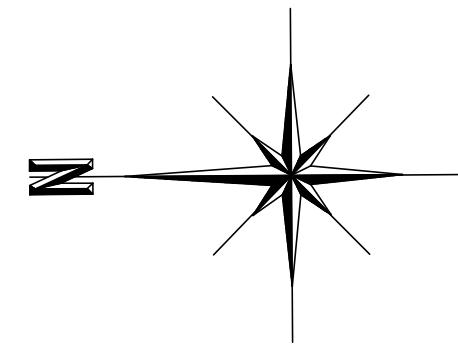
PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-01.- ZONIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- O-02.- RESERVAS DE SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES
- O-03.- RASANTES PROYECTADAS Y COTAS
- O-04.- CIRCULACIONES. RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
- O-05.- SECCIONES TIPO DE VIARIO
- O-06.- PERFILES LONGITUDINALES DE VIARIO
- O-07.- ACCESIBILIDAD VEHÍCULOS DE EMERGENCIAS
- O-08.- INFRAESTRUCTURAS. ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO
- O-09.- INFRAESTRUCTURAS. ESQUEMA RED DE RIEGO
- O-10.1. INFRAESTRUCTURAS. ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO DE RESIDUALES
- O-10.2. INFRAESTRUCTURAS. ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES
- O-11.- INFRAESTRUCTURAS. ESQUEMA RED DE ALUMBRADO
- O-12.- INFRAESTRUCTURAS. ESQUEMA RED DE ELECTRICIDAD
- O-13.- INFRAESTRUCTURAS. ESQUEMA RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS
- O-14.- INFRAESTRUCTURAS. ESQUEMA RED DE GAS

| USOS PORMENORIZADOS | DENOMINACIÓN | TITULARIDAD | SUPERFICIES DE SUELO | | | EDIFICABILIDADES | | | NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS |
|--|--------------|--------------|----------------------|------------------|----------------|--------------------|--------------|------------------|-------------------------|
| | | | PARCIAL (M2) | TOTAL (M2) | PORCENTAJE (%) | ÍNDICE (M2/M2) | PARCIAL (M2) | TOTAL (M2) | |
| VIVIENDA EN BLOQUE CAMINO BLANCA | VB-01 | PRIVADA | 868,07 | 4.399,30 | 12,08% | 1,553722626 | 1.348,74 | 12.036,30 | 16 |
| | VB-02 | PRIVADA | 746,67 | | | 2,748349338 | 2.052,11 | | 21 |
| | VB-03 | AYTO. ZAMORA | 1.206,36 | | | 2,695182201 | 3.251,36 | | 42 |
| | VB-04 | PRIVADA | 1.578,20 | | | 3,411538462 | 5.384,09 | | 55 |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR CAMINO BLANCA | VU-01 | PRIVADA | 1.036,78 | 6.013,32 | 16,51% | 1,179420899 | 1.222,80 | 7.418,94 | 8 |
| | VU-02 | PRIVADA | 2.058,45 | | | 1,265194685 | 2.604,34 | | 16 |
| | VU-03 | PRIVADA | 1.173,10 | | | 1,233313443 | 1.446,80 | | 9 |
| | VU-04 | PRIVADA | 1.744,99 | | | 1,229233405 | 2.145,00 | | 13 |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO | EQ-01 | PRIVADA | 1.387,65 | 1.387,65 | 3,81% | 1,585745685 | 2.200,46 | 2.200,46 | |
| SERVICIO URBANO PRIVADO | SU-01 | PRIVADA | 40,00 | 40,00 | 0,11% | 0,500000000 | 20,00 | 20,00 | |
| SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | SL-ELP.01 | AYTO. ZAMORA | 1.157,42 | 4.381,14 | 12,03% | 0,050000000 | - | - | |
| | SL-ELP.02 | AYTO. ZAMORA | 3.223,72 | | | 0,050000000 | - | | |
| SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO | SL-EQ | AYTO. ZAMORA | 3.255,44 | 3.255,44 | 8,94% | 2,000000000 | - | - | |
| SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO | SG-EQ | AYTO. ZAMORA | 2.413,06 | 2.413,06 | 6,62% | 2,000000000 | - | - | |
| SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | SG-ELP | AYTO. ZAMORA | 2.413,41 | 2.413,41 | 6,63% | 0,030000000 | - | - | |
| RED VIARIA | VIARIO | AYTO. ZAMORA | 12.122,18 | 12.122,18 | 33,28% | - | - | - | |
| TOTAL SECTOR | | | 36.425,50 | 36.425,50 | 100,00% | | | | |
| SUPERFICIE NETA SECTOR | | | 31.599,50 | | | 0,685950727 | | 21.675,70 | |



- LEYENDA**
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 - BLOQUE "CAMINO BLANCA"
 - EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - SERVICIOS URBANOS PRIVADOS
 - SS-LL EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - SS-LL ESPACIO LIBRE PÚBLICO
 - SS-GG EQUIPAMIENTOS
 - SS-GG ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 - LÍMITE SECTOR
 - MURO EXISTENTE
 - ALINEACIÓN DE PARCELA OBLIGATORIA (VIARIO ESTRUCTURANTE)
 - LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (25m)
 - B.I.C. VIA DE LA PLATA
 - ENTORNO DE PROTECCIÓN B.I.C. VÍA DE LA PLATA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"**

**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

O-01 PLANOS DE ORDENACIÓN
ZONIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

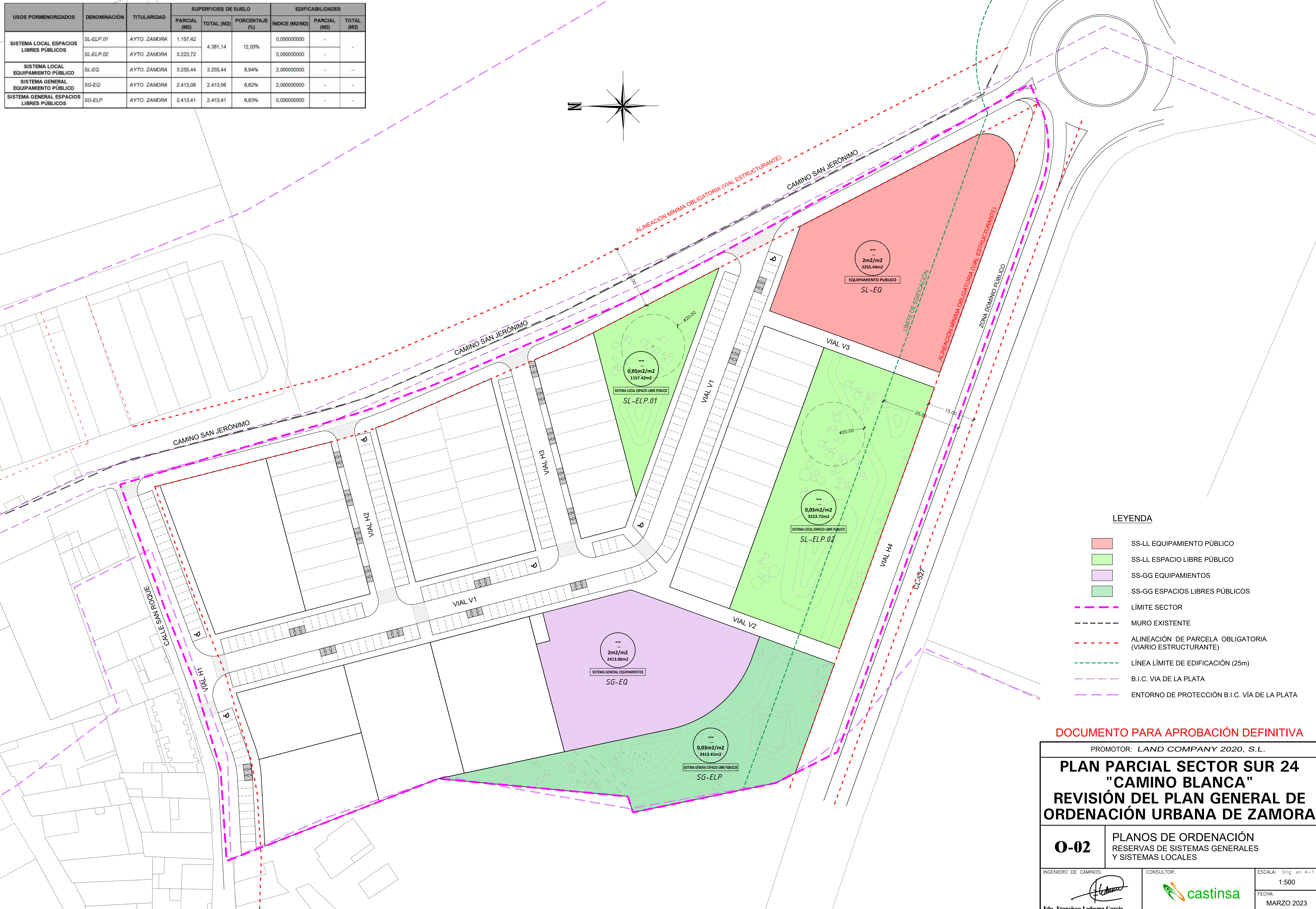
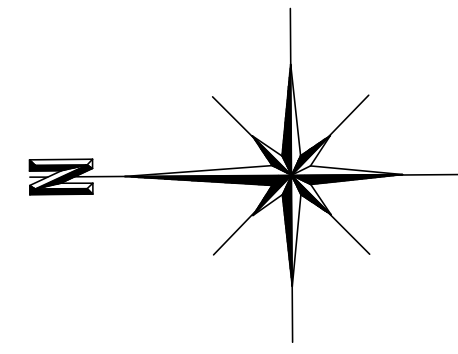
INGENIERO DE CAMINOS: Fdo. Francisco Ledesma Garcia

CONSULTOR: castinsa

ESCALA: Orig. en A-1
1:500

FECHA: MARZO 2023

| USOS PORMENORIZADOS | DENOMINACIÓN | TITULARIDAD | SUPERFICIES DE SUELO | | | EDIFICABILIDADES | | |
|--|--------------|--------------|----------------------|------------|----------------|------------------|--------------|------------|
| | | | PARCIAL (M2) | TOTAL (M2) | PORCENTAJE (%) | INDICE (M2/M2) | PARCIAL (M2) | TOTAL (M2) |
| SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | SL-ELP.01 | AYTO. ZAMORA | 1.157,42 | 4.381,14 | 12,03% | 0,050000000 | - | - |
| | SL-ELP.02 | AYTO. ZAMORA | 3.223,72 | | | 0,050000000 | - | - |
| SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO | SL-EQ | AYTO. ZAMORA | 3.255,44 | 3.255,44 | 8,94% | 2,000000000 | - | - |
| SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO | SG-EQ | AYTO. ZAMORA | 2.413,06 | 2.413,06 | 6,62% | 2,000000000 | - | - |
| SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | SG-ELP | AYTO. ZAMORA | 2.413,41 | 2.413,41 | 6,63% | 0,030000000 | - | - |



LEYENDA

- SS-LL EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- SS-LL ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- SS-GG EQUIPAMIENTOS
- SS-GG ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- LÍMITE SECTOR
- MURO EXISTENTE
- ALINEACIÓN DE PARCELA OBLIGATORIA (VIARIO ESTRUCTURANTE)
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (25m)
- B.I.C. VIA DE LA PLATA
- ENTORNO DE PROTECCIÓN B.I.C. VÍA DE LA PLATA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

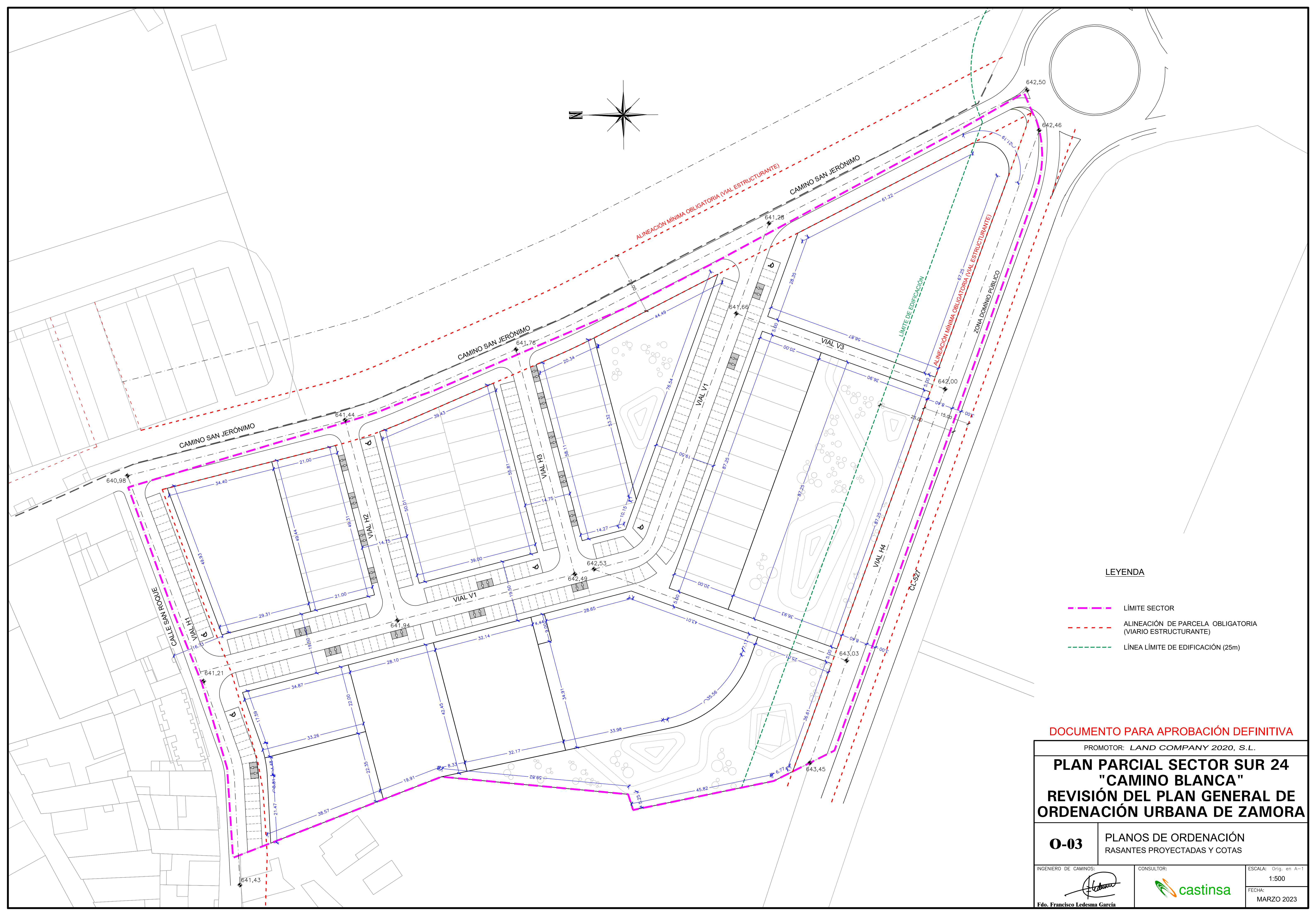
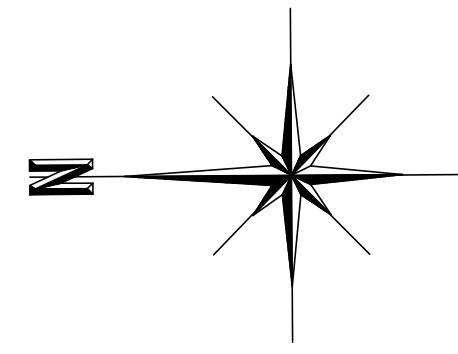
**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

O-02 PLANOS DE ORDENACIÓN
RESERVAS DE SISTEMAS GENERALES
Y SISTEMAS LOCALES

INGENIERO DE CAMINOS:

CONSULTOR:

ESCALA: Orig. en A-1
1:500
FECHA:
MARZO 2023



- LEYENDA**
- LÍMITE SECTOR
 - - - ALINEACIÓN DE PARCELA OBLIGATORIA (VIARIO ESTRUCTURANTE)
 - - - LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (25m)

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"**

**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

O-03 PLANOS DE ORDENACIÓN
RASANTES PROYECTADAS Y COTAS

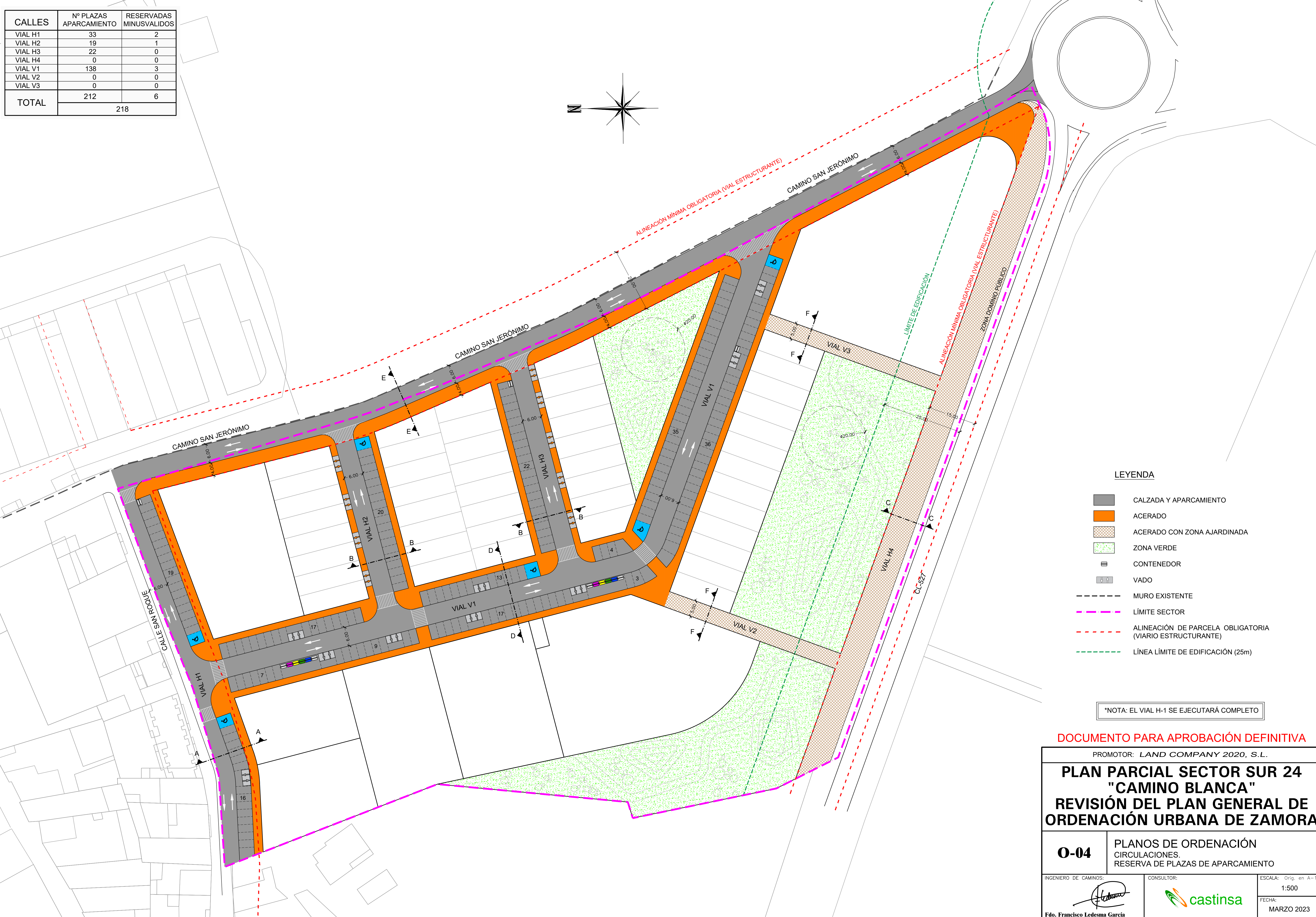
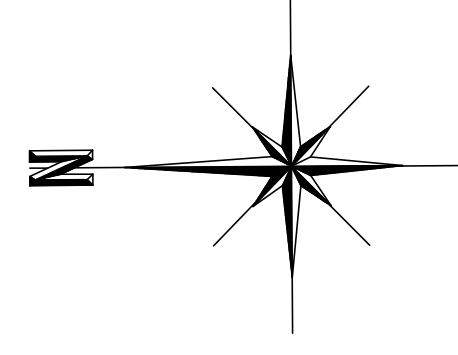
INGENIERO DE CAMINOS:  Fdo. Francisco Ledesma Garcia

CONSULTOR:  castinsa

ESCALA: Orig. en A-1
1:500

FECHA: MARZO 2023

| CALLES | Nº PLAZAS APARCAMIENTO | RESERVADAS MINUSVALIDOS |
|--------------|------------------------|-------------------------|
| VIAL H1 | 33 | 2 |
| VIAL H2 | 19 | 1 |
| VIAL H3 | 22 | 0 |
| VIAL H4 | 0 | 0 |
| VIAL V1 | 138 | 3 |
| VIAL V2 | 0 | 0 |
| VIAL V3 | 0 | 0 |
| TOTAL | 212 | 6 |
| | 218 | |



LEYENDA

- CALZADA Y APARCAMIENTO
- ACERADO
- ACERADO CON ZONA AJARDINADA
- ZONA VERDE
- CONTENEDOR
- VADO
- MURO EXISTENTE
- LÍMITE SECTOR
- ALINEACIÓN DE PARCELA OBLIGATORIA (VIARIO ESTRUCTURANTE)
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (25m)

*NOTA: EL VIAL H-1 SE EJECUTARÁ COMPLETO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

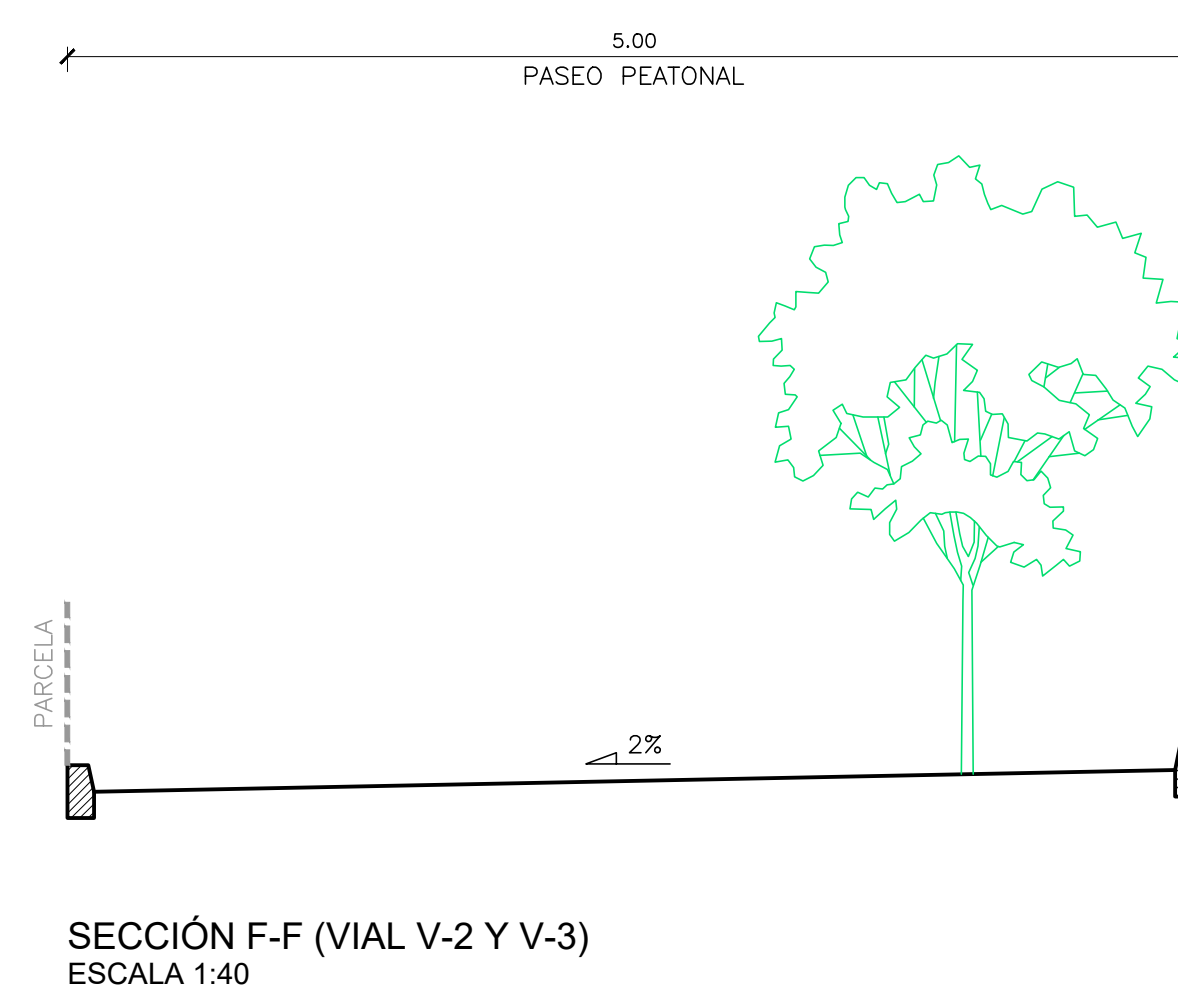
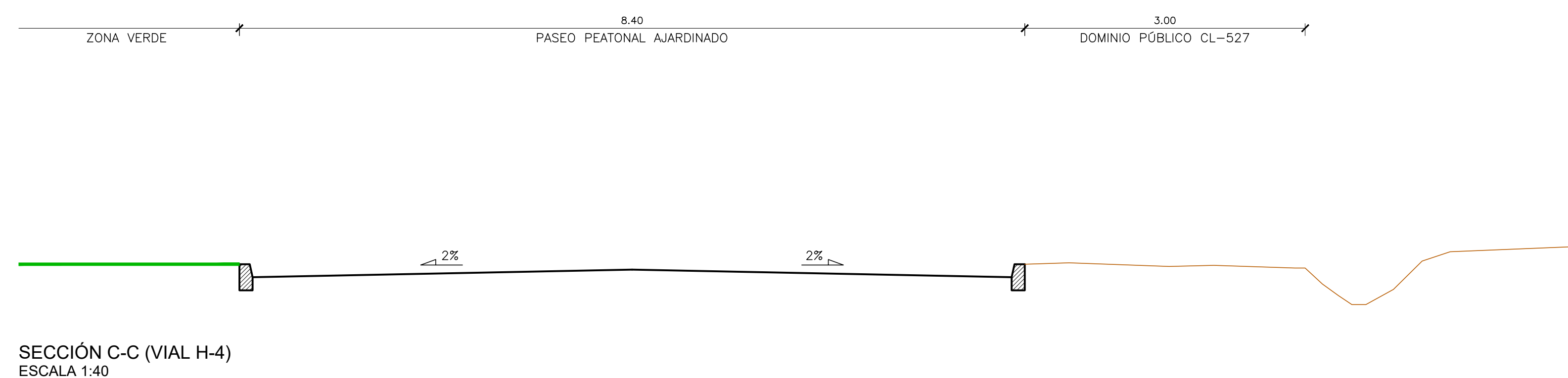
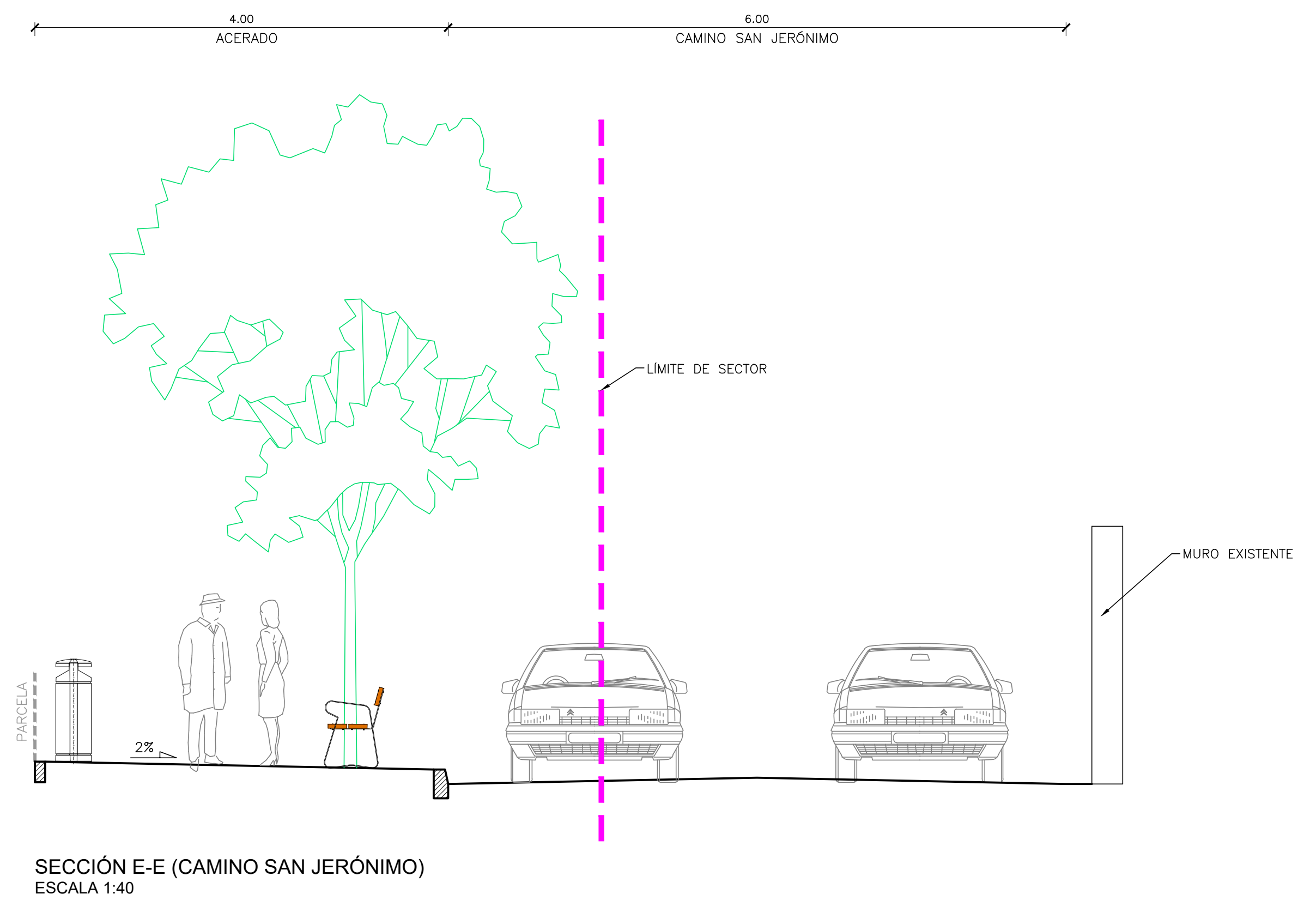
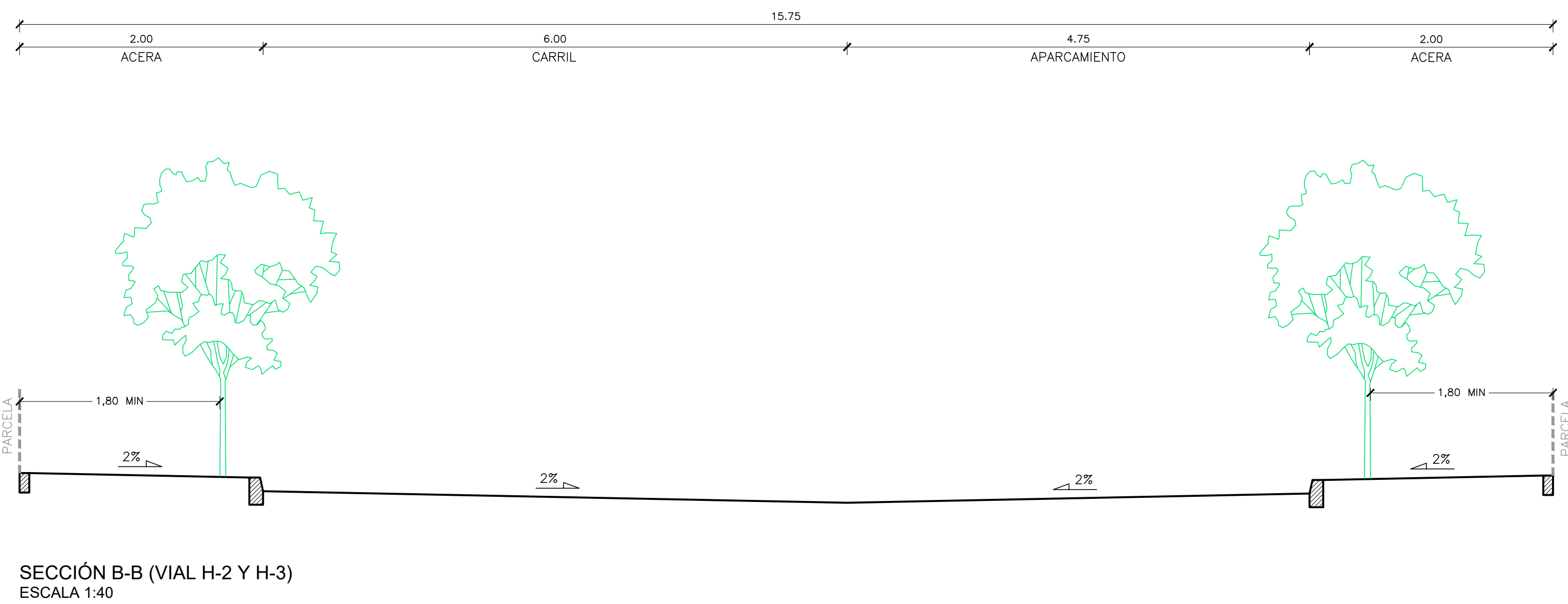
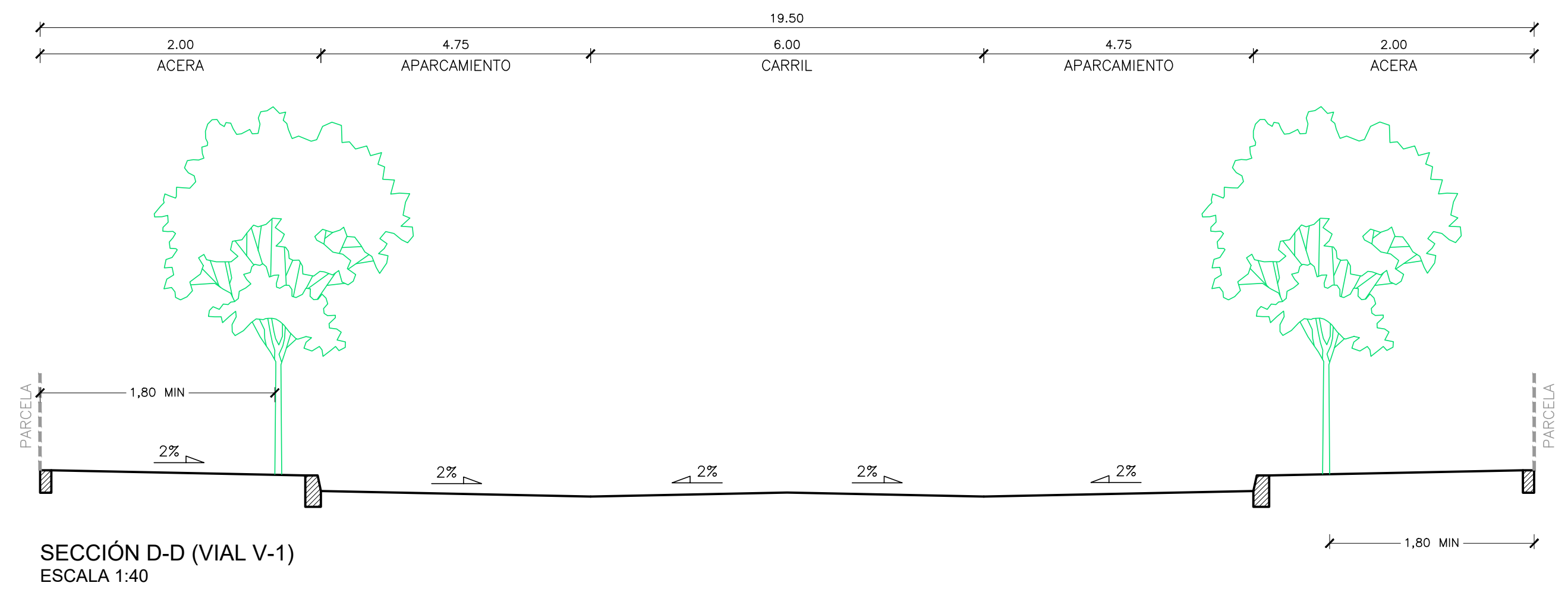
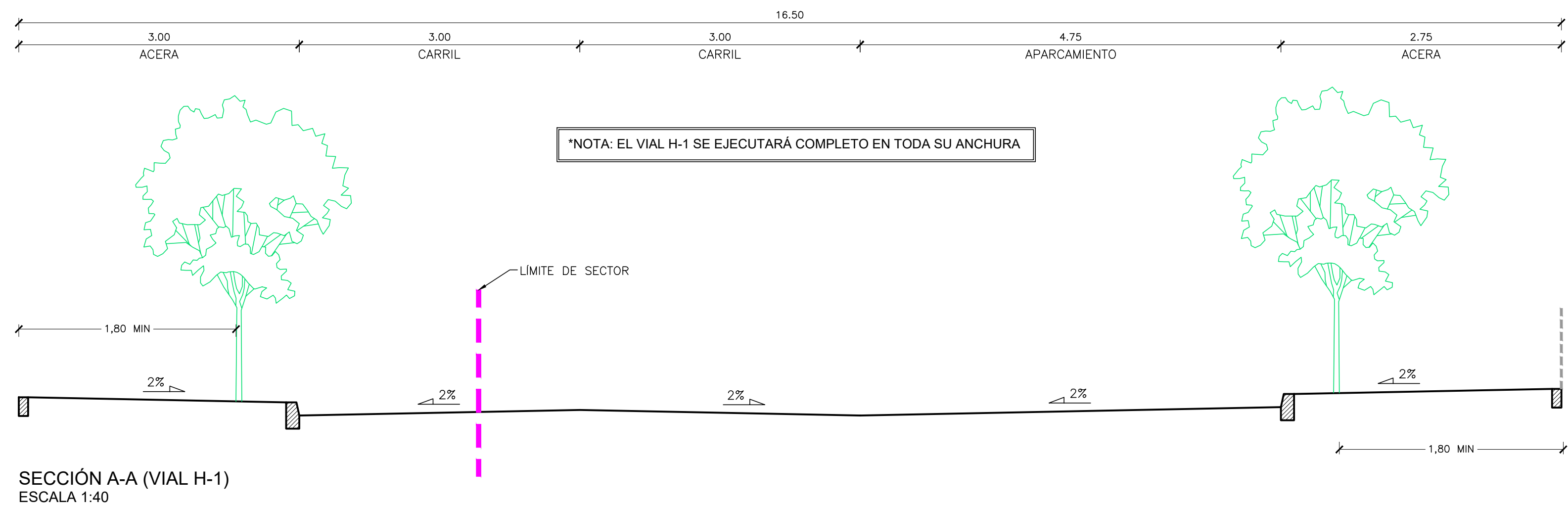
**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

O-04 PLANOS DE ORDENACIÓN
CIRCULACIONES.
RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

INGENIERO DE CAMINOS:

CONSULTOR:

ESCALA: Orig. en A-1
1:500
FECHA:
MARZO 2023



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

O-05 PLANOS DE ORDENACIÓN
SECCIONES TIPO DE VIARIO

INGENIERO DE CAMINOS:

CONSULTOR:

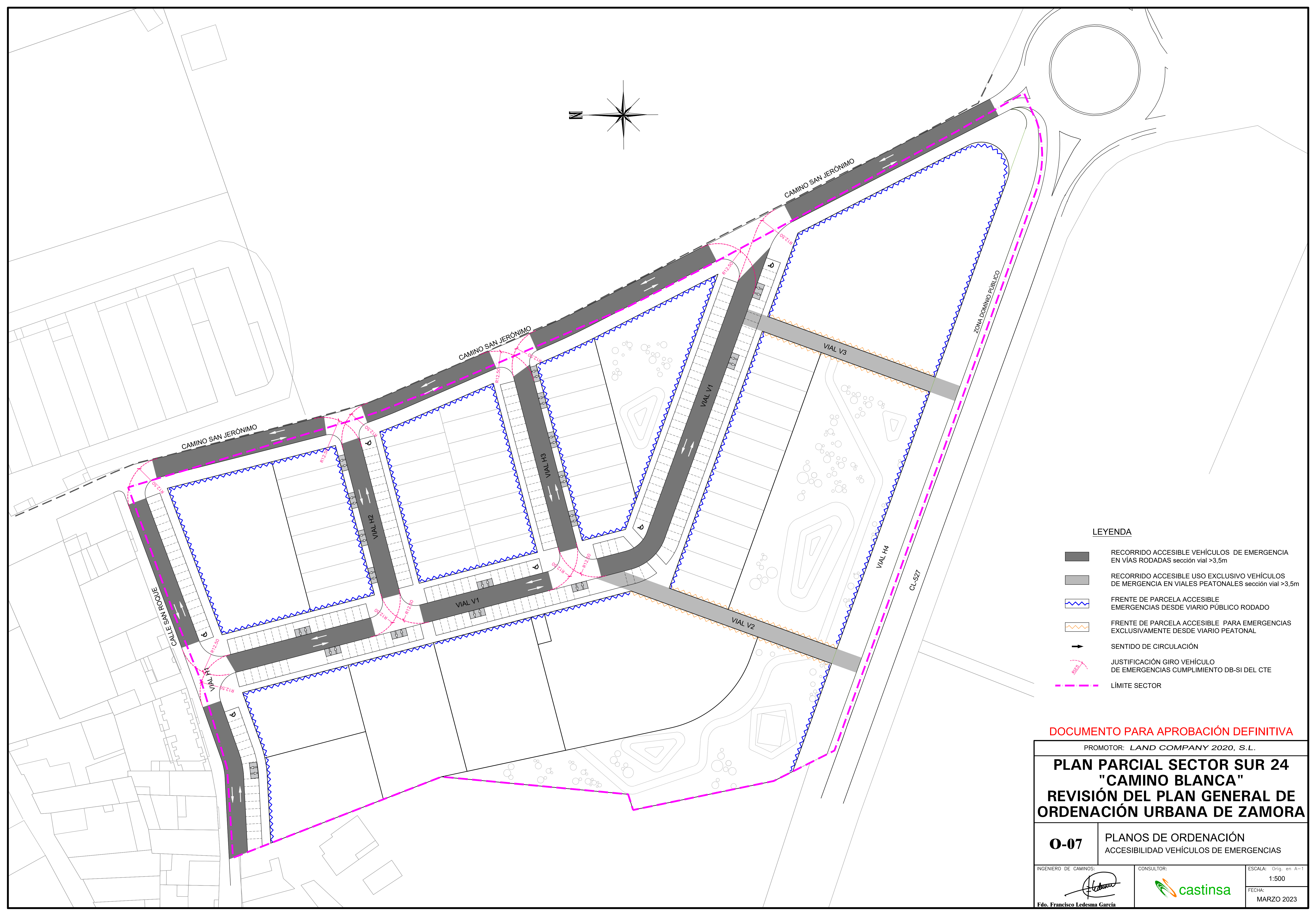
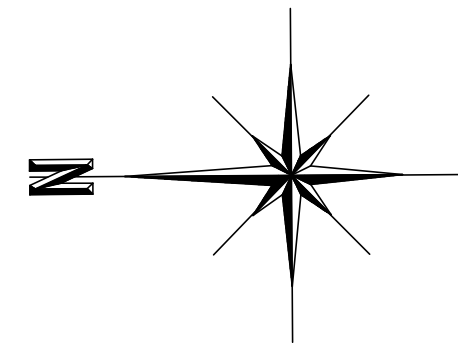
ESCALA: Orig. en A-1

1:40

Fdo. Francisco Ledesma Garcia

FECHA:

MARZO 2023



- LEYENDA**
- RECORRIDO ACCESIBLE VEHÍCULOS DE EMERGENCIA EN VÍAS RODADAS sección vial >3,5m
 - RECORRIDO ACCESIBLE USO EXCLUSIVO VEHÍCULOS DE EMERGENCIA EN VIALES PEATONALES sección vial >3,5m
 - FRENTE DE PARCELA ACCESIBLE EMERGENCIAS DESDE VIARIO PÚBLICO RODADO
 - FRENTE DE PARCELA ACCESIBLE PARA EMERGENCIAS EXCLUSIVAMENTE DESDE VIARIO PEATONAL
 - SENTIDO DE CIRCULACIÓN
 - JUSTIFICACIÓN GIRO VEHÍCULO DE EMERGENCIAS CUMPLIMIENTO DB-SI DEL CTE
 - LÍMITE SECTOR

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

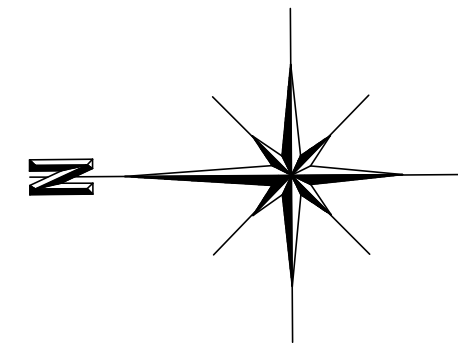
O-07 PLANOS DE ORDENACIÓN
ACCESIBILIDAD VEHÍCULOS DE EMERGENCIAS

INGENIERO DE CAMINOS:

Fdo. Francisco Ledesma García








CONSULTOR:

ESCALA: Orig. en A-1
1:500
FECHA:
MARZO 2023



CONEXIÓN CON RED DE DISTRIBUCIÓN EXISTENTE

LEYENDA

-  RED DE DISTRIBUCIÓN EXISTENTE
-  RED DE DISTRIBUCIÓN PROYECTADA FD Ø100 mm
-  VÁLVULA DE COMPUERTA
-  DESAGÜE
-  HIDRANTE
-  ACOMETIDA
-  LÍMITE SECTOR

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

O-08

PLANOS DE ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS.
ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO

INGENIERO DE CAMINOS:

Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:

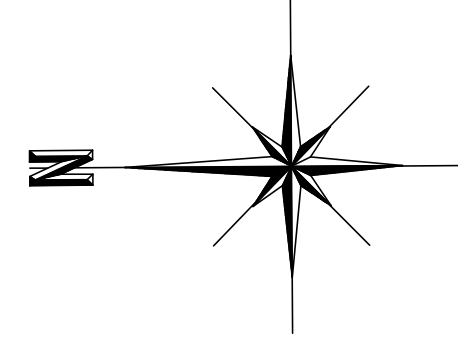


ESCALA: Orig. en A-1

1:500







FECHA:

MARZO 2023



CONEXIÓN CON RED DE DISTRIBUCIÓN EXISTENTE

LEYENDA

-  RED DE DISTRIBUCIÓN EXISTENTE
-  RED DE RIEGO PROYECTADA Ø63 mm
-  ARQUETA TAPÓN
-  BOCA DE RIEGO PARA LIMPIEZA
-  VÁLVULA DE CONTROL CON PROGRAMADOR ELÉCTRICO
-  LÍMITE SECTOR

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

0-09

PLANOS DE ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS.
ESQUEMA RED DE RIEGO

INGENIERO DE CAMINOS:

Fdo. Francisco Ledesma Garcia

CONSULTOR:

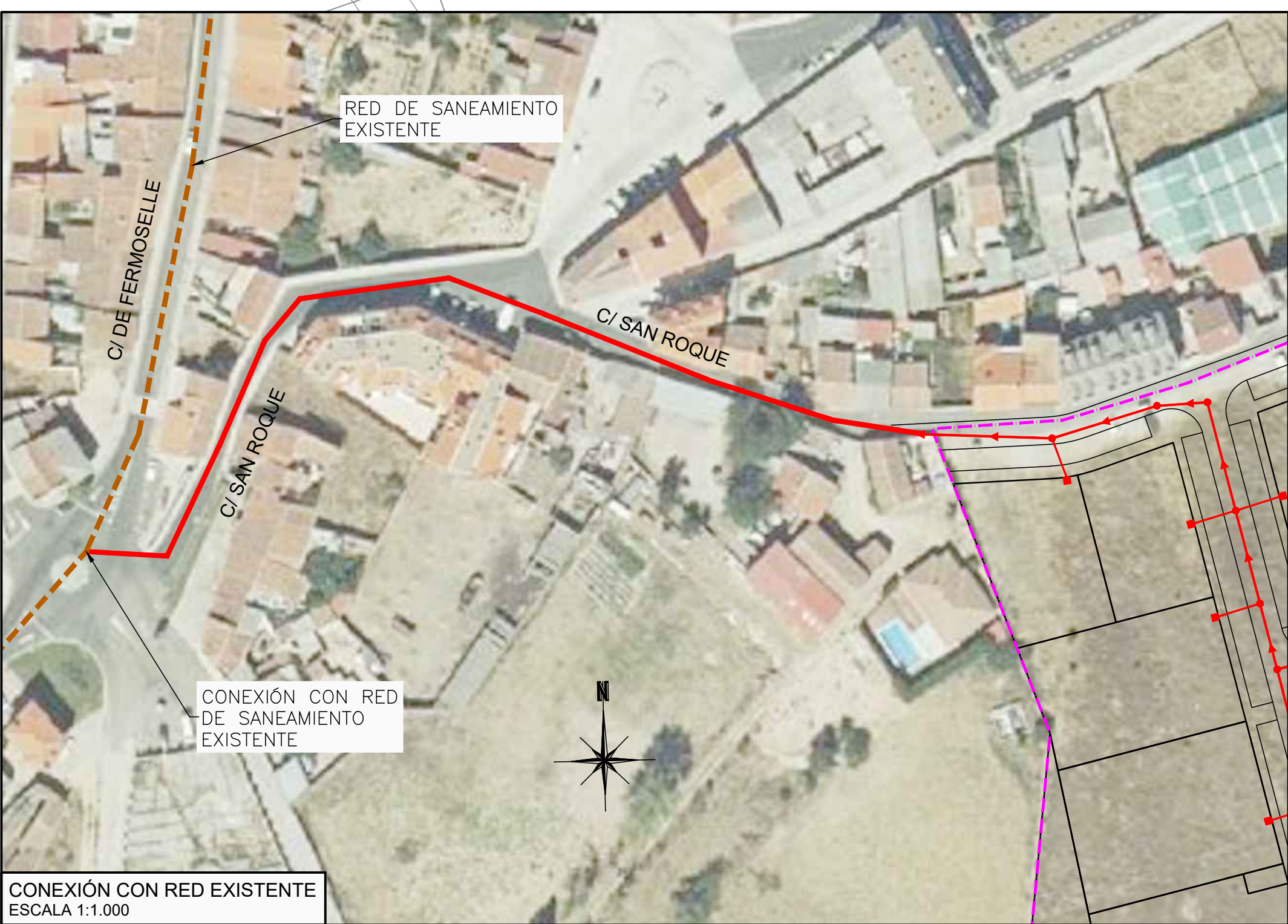


ESCALA: Orig. en A-1

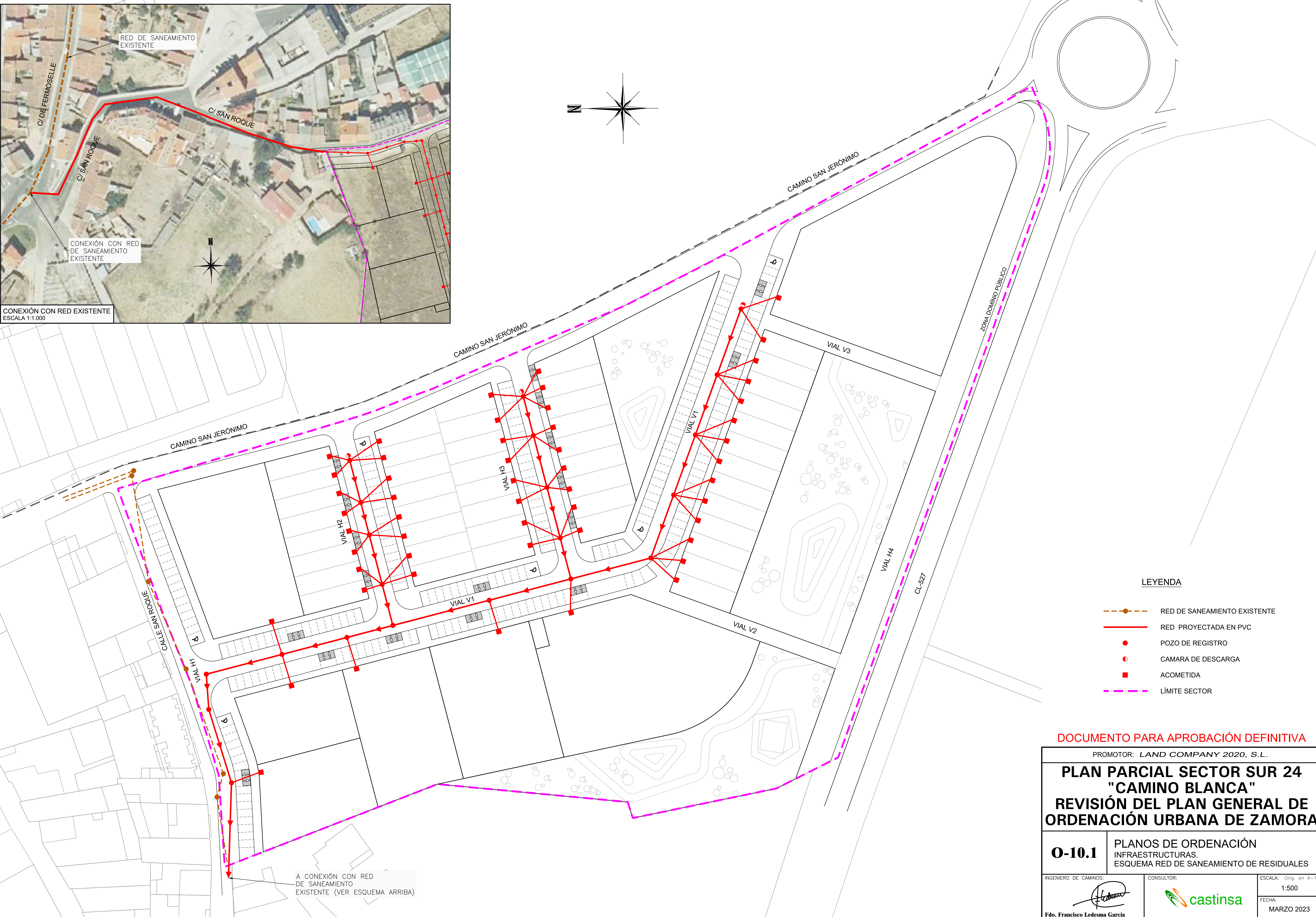
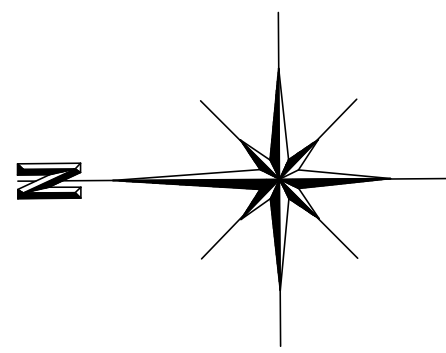
1:500

FECHA:

MARZO 2023



CONEXIÓN CON RED EXISTENTE
ESCALA 1:1.000



A CONEXIÓN CON RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (VER ESQUEMA ARRIBA)

LEYENDA

- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- RED PROYECTADA EN PVC
- POZO DE REGISTRO
- CAMARA DE DESCARGA
- ACOMETIDA
- LÍMITE SECTOR

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

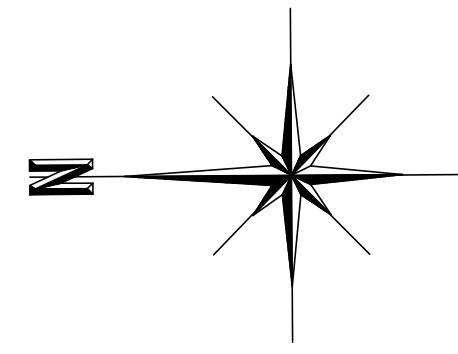
**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

O-10.1 PLANOS DE ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS.
ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO DE RESIDUALES

INGENIERO DE CAMINOS:

CONSULTOR:

ESCALA: Orig. en A-1
1:500
FECHA:
MARZO 2023



CONEXIÓN CON RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

CAMINO SAN JERÓNIMO

CAMINO SAN JERÓNIMO

CAMINO SAN JERÓNIMO

CALLE SAN ROQUE

VIAL H1

VIAL H2

VIAL V1

VIAL H3

VIAL V1

VIAL V2

VIAL V3

VIAL H4

CL-527

ZONA DOMINIO PÚBLICO

LEYENDA

- RED DE SAENAMIENTO EXISTENTE
- RED PROYECTADA EN PVC CORRUGADO
- POZO DE REGISTRO
- SUMIDERO
- LÍMITE SECTOR

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24 "CAMINO BLANCA" REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA

O-10.2

PLANOS DE ORDENACIÓN INFRAESTRUCTURAS. ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES

INGENIERO DE CAMINOS:

Francisco Ledesma García

Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:

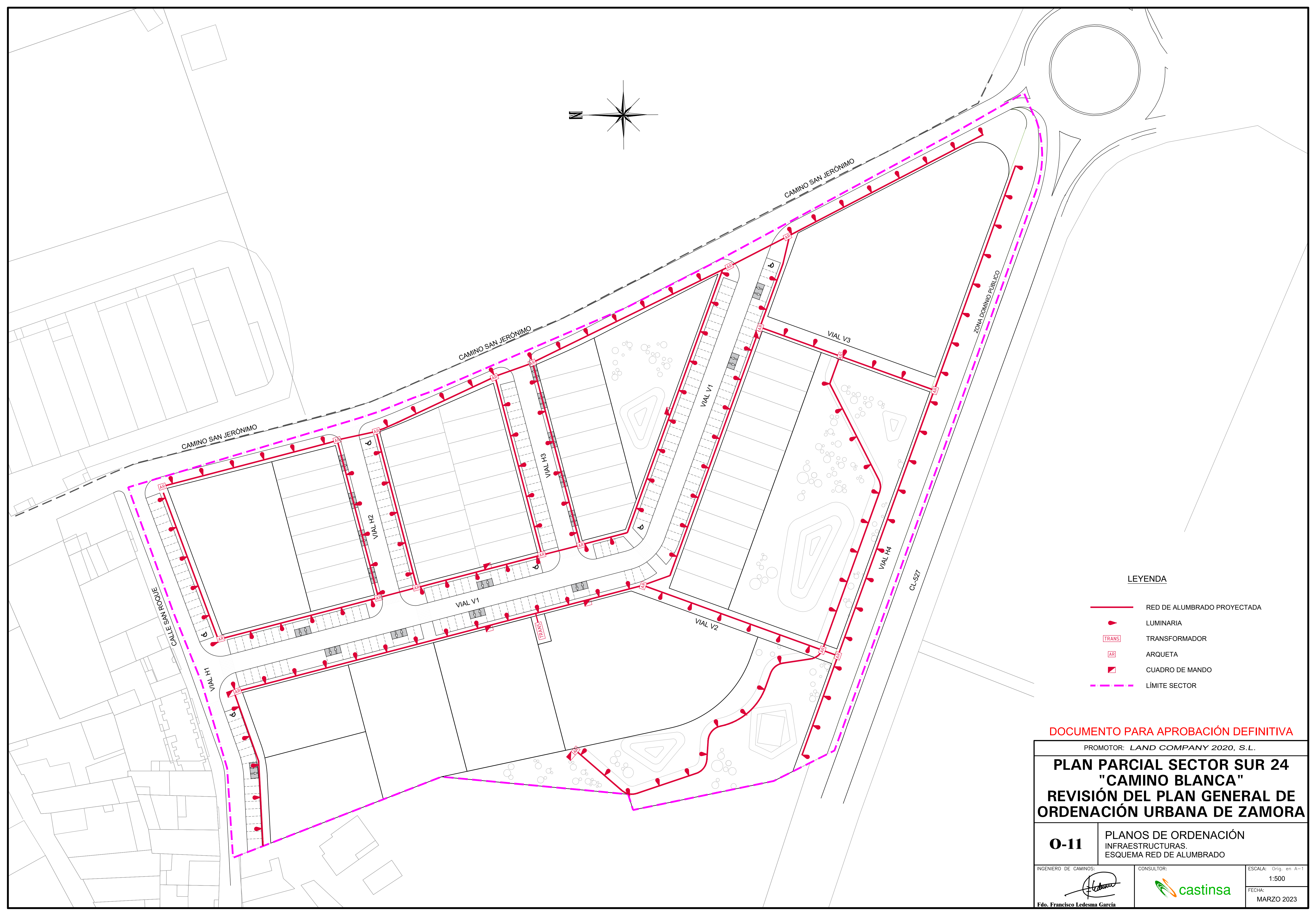
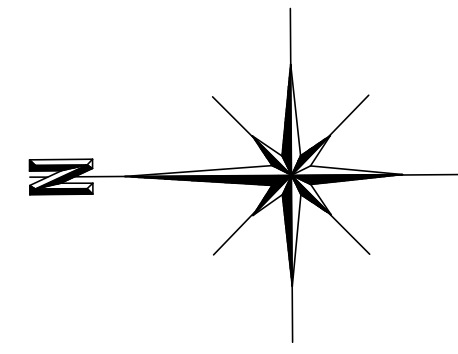


ESCALA: Orig. en A-1

1:500

FECHA:

MARZO 2023



LEYENDA


-  RED DE ALUMBRADO PROYECTADA
-  LUMINARIA
-  TRANSFORMADOR
-  ARQUETA
-  CUADRO DE MANDO
-  LÍMITE SECTOR

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

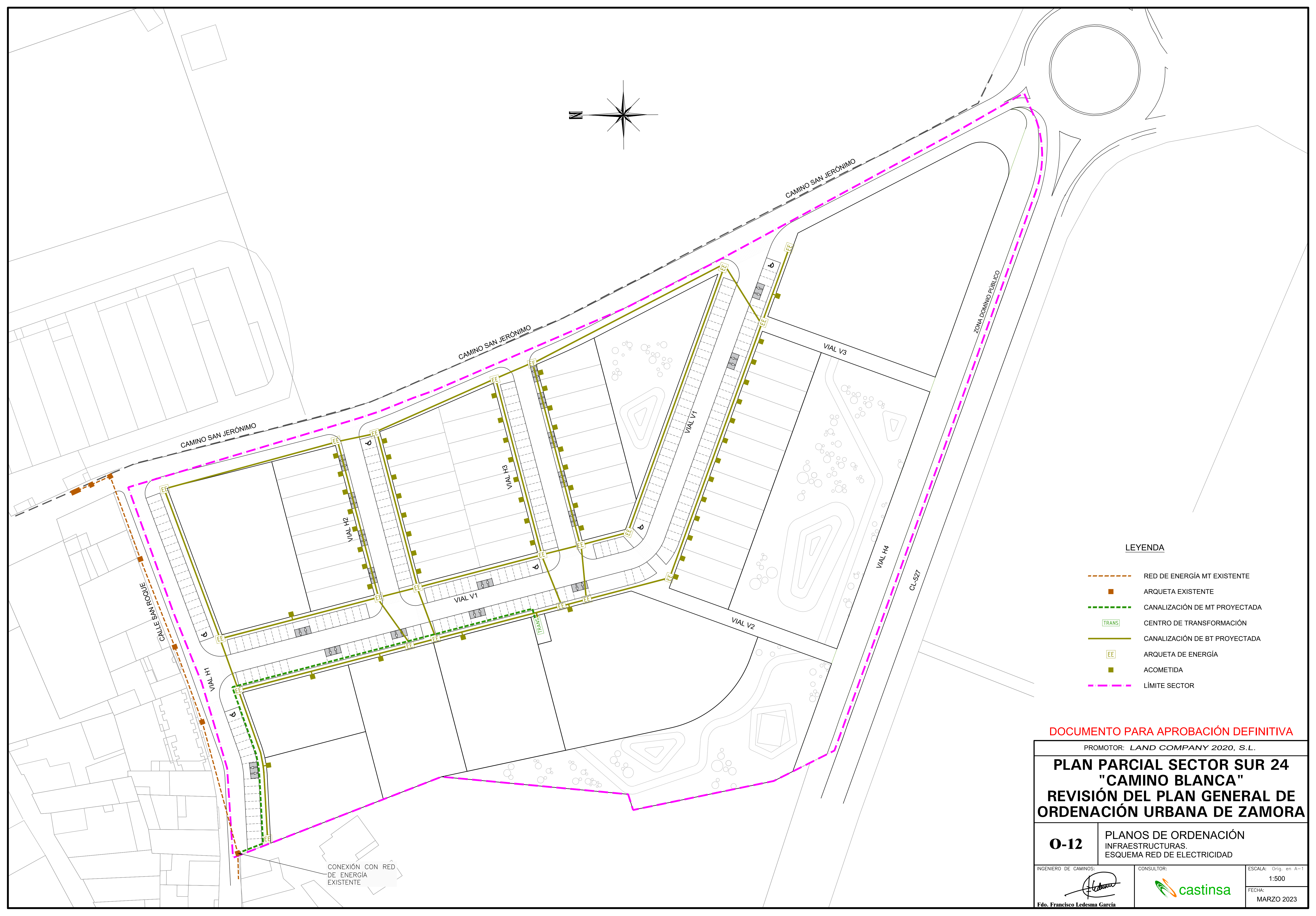
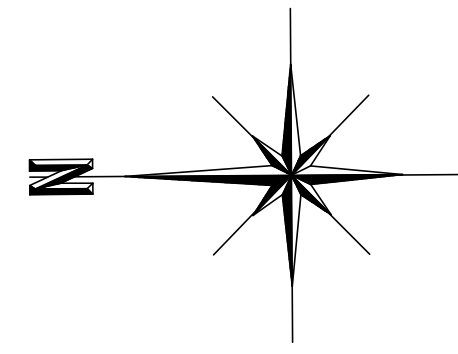
**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

O-11 PLANOS DE ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS.
ESQUEMA RED DE ALUMBRADO









INGENIERO DE CAMINOS:

Fdo. Francisco Ledesma Garcia

CONSULTOR:
 castinsa

ESCALA: Orig. en A-1
1:500
FECHA:
MARZO 2023



LEYENDA

-  RED DE ENERGÍA MT EXISTENTE
-  ARQUETA EXISTENTE
-  CANALIZACIÓN DE MT PROYECTADA
-  CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
-  CANALIZACIÓN DE BT PROYECTADA
-  ARQUETA DE ENERGÍA
-  ACOMETIDA
-  LÍMITE SECTOR

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

O-12 PLANOS DE ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS.
ESQUEMA RED DE ELECTRICIDAD

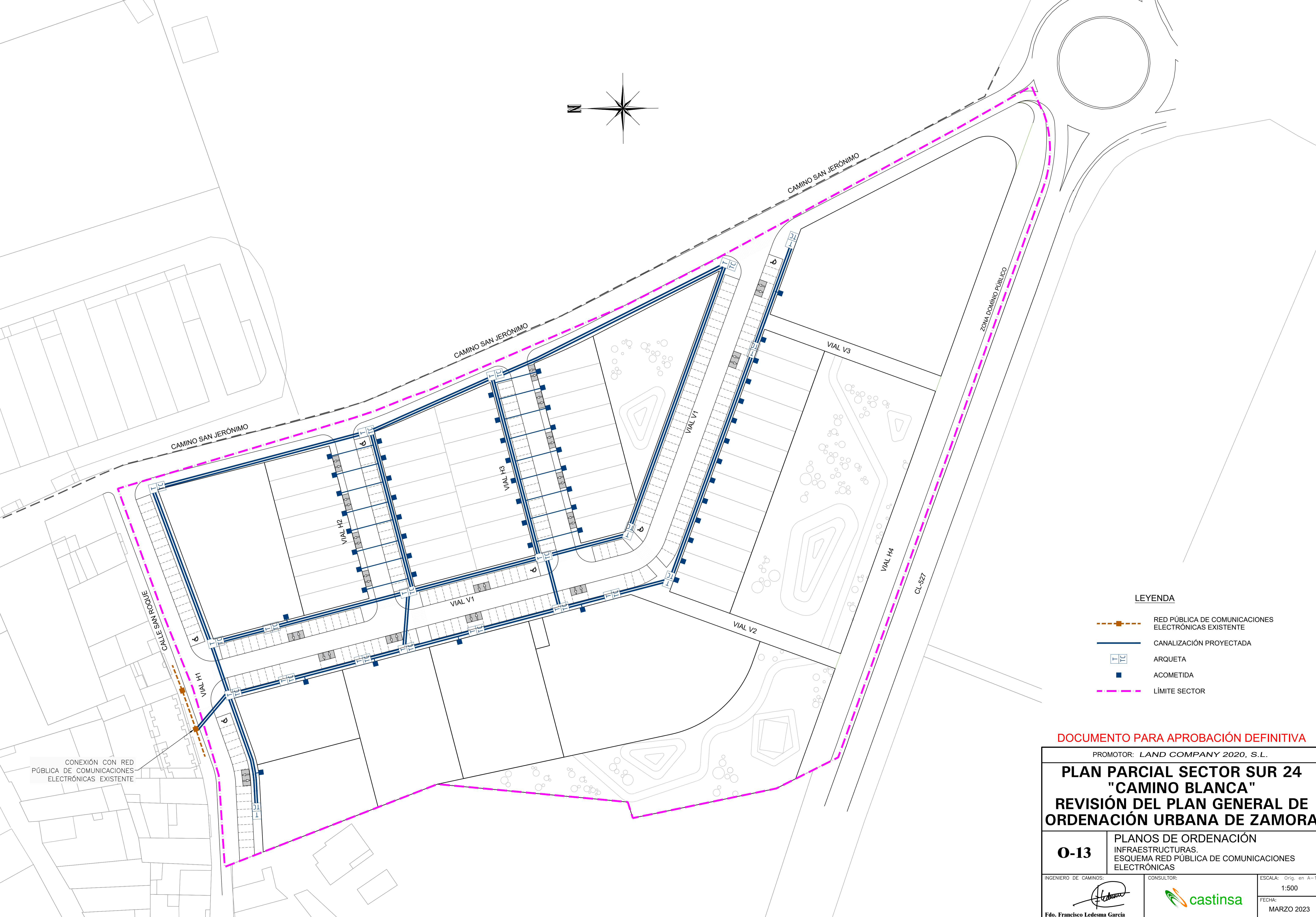
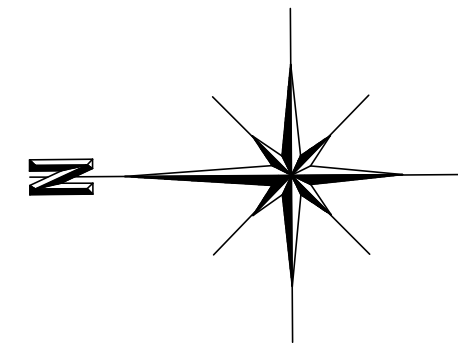
INGENIERO DE CAMINOS:

Fdo. Francisco Ledesma García

CONSULTOR:
 castinsa






ESCALA: Orig. en A-1
1:500
FECHA:
MARZO 2023

CONEXIÓN CON RED
DE ENERGÍA
EXISTENTE



CONEXIÓN CON RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS EXISTENTE

LEYENDA


-  RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS EXISTENTE
-  CANALIZACIÓN PROYECTADA
-  ARQUETA
-  ACOMETIDA
-  LÍMITE SECTOR

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

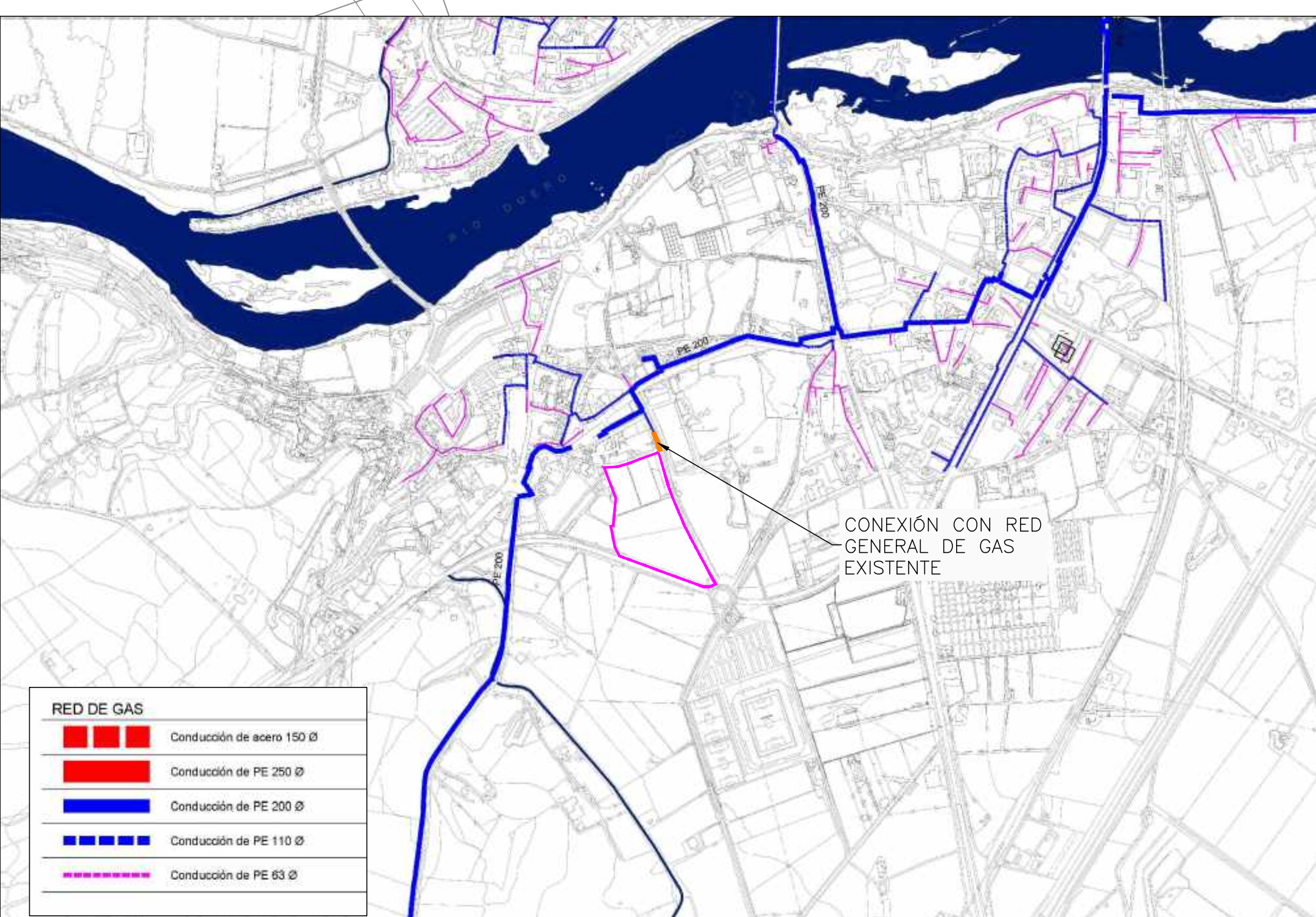
**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

0-13 PLANOS DE ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS.
ESQUEMA RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES
ELECTRÓNICAS

INGENIERO DE CAMINOS:

Fdo. Francisco Ledesma Garcia

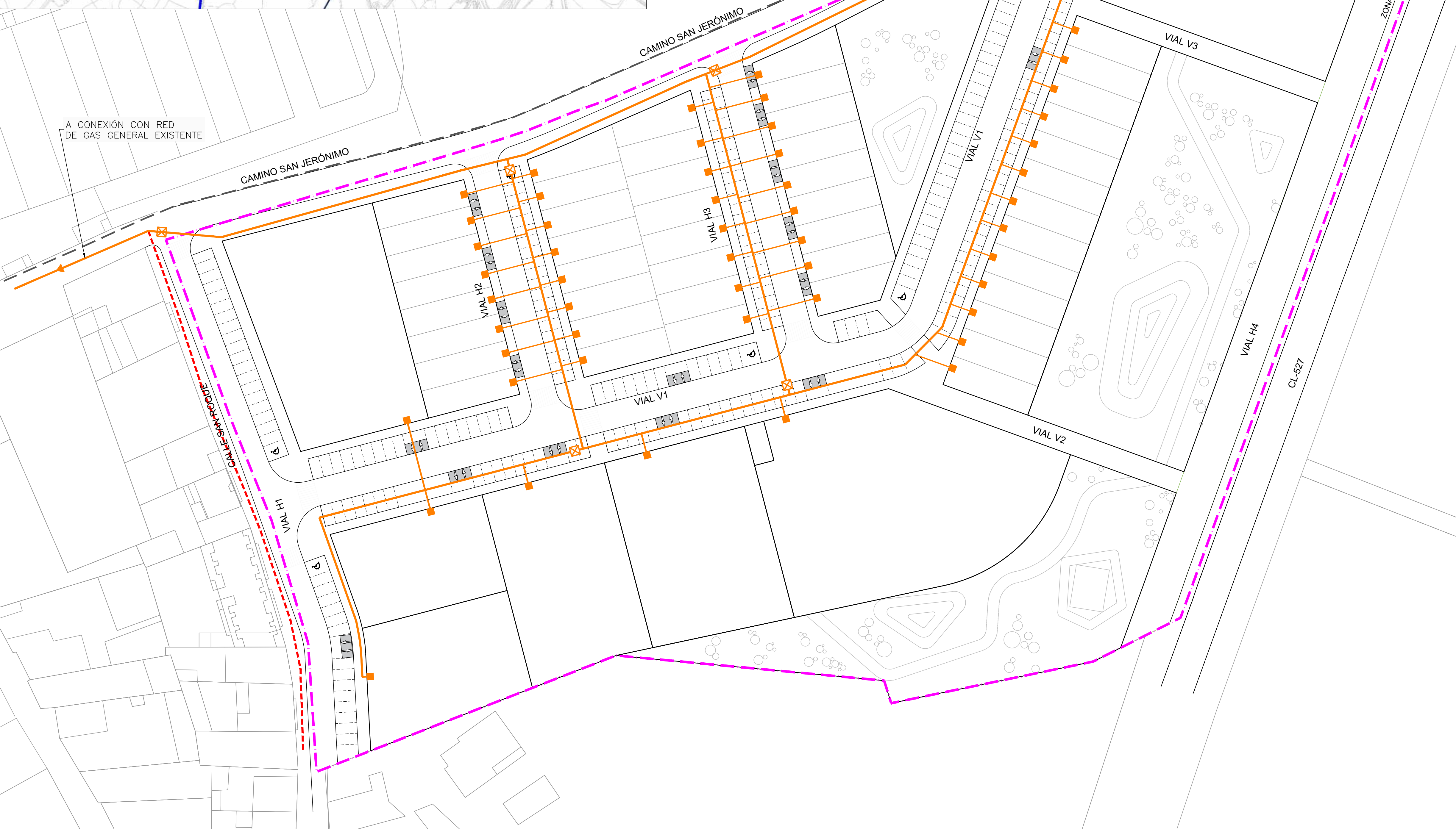
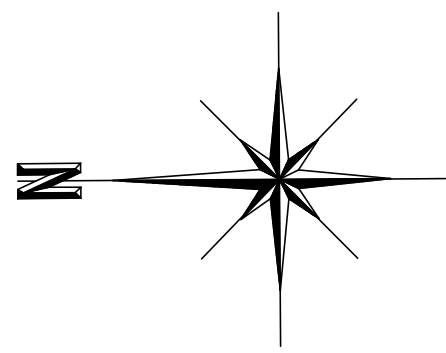
CONSULTOR:
 castinsa

ESCALA: Orig. en A-1
1:500
FECHA:
MARZO 2023



RED DE GAS

| | |
|--|---------------------------|
| | Conducción de acero 150 Ø |
| | Conducción de PE 250 Ø |
| | Conducción de PE 200 Ø |
| | Conducción de PE 110 Ø |
| | Conducción de PE 63 Ø |



LEYENDA

- RED DE GAS EXISTENTE
- RED DE GAS PROYECTADA
- LLAVE DE PASO
- ACOMETIDA
- LÍMITE SECTOR

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: LAND COMPANY 2020, S.L.

**PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24
"CAMINO BLANCA"
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA**

O-14 PLANOS DE ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS.
ESQUEMA RED DE GAS

INGENIERO DE CAMINOS:

CONSULTOR:

ESCALA: Orig. en A-1
1:500
FECHA:
MARZO 2023

NORMATIVA REGULADORA ORDENANZAS

ÍNDICE**NORMATIVA REGULADORA-ORDENANZAS**

| | |
|--|----|
| TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES | 5 |
| Artículo 1. Marco legal | 5 |
| Artículo 2. Objeto y ámbito de aplicación | 5 |
| Artículo 3. Ejecutividad, Vigencia y vinculación. | 5 |
| Artículo 4. Documentación | 5 |
| Artículo 5. Relación con planeamiento superior | 6 |
| Artículo 6. Interpretación y ajuste. | 6 |
| Artículo 7. Alcance | 6 |
| TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO | 7 |
| Artículo 8. Clasificación pormenorizada del suelo..... | 7 |
| TÍTULO III: CONDICIONES DE PROTECCIÓN..... | 8 |
| CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL..... | 8 |
| Artículo 9. Determinaciones arqueológicas | 8 |
| CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN PATRIMONIO NATURAL..... | 8 |
| Artículo 10. Trámite ambiental..... | 8 |
| TÍTULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS | 9 |
| Artículo 11. Generalidades | 9 |
| TÍTULO V: CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN..... | 9 |
| CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES | 9 |
| Artículo 12. Generalidades | 9 |
| Artículo 13. Tipologías viarias | 9 |
| CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 9 |
| Artículo 14. Espacios libres públicos: identificación, localización | 9 |
| Artículo 15. Espacios libres públicos: parámetros de edificación y uso..... | 10 |
| CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS..... | 10 |
| Artículo 16. Conexión a sistemas generales | 10 |
| Artículo 17. Reservas para servicios urbanos: identificación, localización | 11 |
| Artículo 18. Servicios urbanos: parámetros de edificación. | 11 |
| TÍTULO VI: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS..... | 12 |
| Artículo 19. Definiciones y condiciones | 12 |
| TÍTULO VII: ORDENANZAS | 13 |
| Artículo 20. Criterio general..... | 13 |

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO 1. ORDENANZA UNIFAMILIAR CAMINO BLANCA..... | 13 |
| Artículo 21. Ámbito de aplicación y definición | 13 |
| Artículo 22. Grados..... | 13 |
| Artículo 23. Parcela mínima | 13 |
| Artículo 24. Usos y tipologías | 13 |
| Artículo 25. Ocupación de la edificación y situación en la parcela..... | 14 |
| Artículo 26. Determinación de la edificabilidad máxima..... | 14 |
| Artículo 27. Altura máxima de la edificación..... | 14 |
| Artículo 28. Otras condiciones de volumen..... | 15 |
| CAPÍTULO 2. ORDENANZA BLOQUE CAMINO BLANCA | 15 |
| Artículo 29. Ámbito de aplicación y definición | 15 |
| Artículo 30. Parcela mínima | 15 |
| Artículo 31. Usos y tipologías | 15 |
| Artículo 32. Ocupación de la edificación y situación en la parcela en tipología bloque abierto..... | 16 |
| Artículo 33. Ocupación de la edificación y situación en la parcela en la tipología de bloque lineal | 17 |
| Artículo 34. Determinación de la edificabilidad máxima..... | 17 |
| Artículo 35. Altura de la edificación | 17 |
| Artículo 36. Otras condiciones para la tipología de bloque abierto | 18 |
| Artículo 37. Otras condiciones para la tipología de bloque lineal..... | 18 |
| CAPÍTULO 3. ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO | 18 |
| Artículo 38. Ámbito de aplicación y Definición | 18 |
| Artículo 39. Parcela mínima | 19 |
| Artículo 40. Usos y tipologías | 19 |
| Artículo 41. Ocupación de la edificación y situación en la parcela..... | 19 |
| Artículo 42. Determinación de la edificabilidad máxima..... | 20 |
| Artículo 43. Altura máxima de la edificación..... | 20 |
| Artículo 44. Otras condiciones de volumen..... | 20 |
| CAPÍTULO 4. ORDENANZA DOTACIONES COMUNITARIAS..... | 20 |
| Artículo 45. Ámbito de aplicación y Definición | 20 |
| Artículo 46. Parcela mínima | 20 |
| Artículo 47. Usos y tipologías | 20 |
| Artículo 48. Ocupación de la edificación y situación en la parcela..... | 21 |
| Artículo 49. Determinación de la edificabilidad máxima..... | 21 |
| Artículo 50. Altura máxima de la edificación | 21 |

| | |
|--|----|
| Artículo 51. Otras condiciones de volumen..... | 21 |
| CAPÍTULO 5. ORDENANZA LIBRE DE USO PÚBLICO | 22 |
| Artículo 52. Ámbito de aplicación y Definición..... | 22 |
| Artículo 53. Grados..... | 22 |
| Artículo 54. Usos y tipologías | 22 |
| Artículo 55. Ocupación y situación de las instalaciones asociadas y edificaciones permitidas en la parcela | 22 |
| Artículo 56. Determinación de la edificabilidad máxima..... | 23 |
| Artículo 57. Altura máxima de la edificación..... | 23 |

NORMATIVA REGULADORA-ORDENANZAS

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Marco legal.

El presente documento de Normativa Reguladora-Ordenanzas del Plan Parcial sector SUR24 "Camino Blanca" del PGOU de Zamora se redacta de acuerdo con la legislación urbanística autonómica vigente a fecha de su aprobación inicial:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) redacción introducida por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre.

Y de acuerdo con el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio:

- Revisión del Plan General de Ordenación urbana de Zamora (a partir de aquí R-PGOU-Za o Plan General) aprobado por ORDEN FYM/895/2011, de 5 de julio.

Artículo 2. Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto del presente documento es establecer la Ordenación Detallada del sector de suelo urbanizable SUR24 "Camino Blanca" de la R-PGOU-Za, regulando las condiciones de uso, edificación, urbanización y desarrollo.

El ámbito de aplicación es la totalidad de los terrenos incluidos dentro del ámbito del el sector SUR24 en su delimitación recogida en los planos de ordenación.

Artículo 3. Ejecutividad, Vigencia y vinculación.

Una vez aprobado definitivamente el documento será ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (BOCyL).

Mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por otro instrumento de rango igual o superior.

Una vez en vigor será vinculante para Administraciones públicas y particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.

Artículo 4. Documentación

El documento de Plan Parcial se ajusta a las determinaciones de contenido del RUCyL y en la R-PGOU-Za, y se compone de:

- Memoria: articulada en Memoria Informativa y Memoria Vinculante. contiene Resumen Ejecutivo e Informe de sostenibilidad económica.

-
- Normativa Reguladora-Ordenanzas
 - Planos:
 - Planos de Información.
 - Planos de Ordenación.
 - Anexos:
 - Documento Ambiental.

Artículo 5. Relación con planeamiento superior.

Para aquellos aspectos no regulados en esta Normativa será de aplicación lo establecido en la Normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Artículo 6. Interpretación y ajuste.

La interpretación del contenido del presente documento corresponde al Ayuntamiento de Zamora.

En caso de imprecisión, contradicción o duda prevalecerá lo definido en los documentos gráficos frente a lo escrito en estas ordenanzas.

Artículo 7. Alcance

Salvo indicación contraria expresa todas las determinaciones contenidas en el documento (texto memoria vinculante, normativa reguladora y planos de ordenación) tienen consideración de vinculantes.

TITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO**Artículo 8. Clasificación pormenorizada del suelo**

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

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

TITULO III: CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 9. Determinaciones arqueológicas

Dado que no se ha requerido durante la tramitación del plan parcial (informe sectorial) por el organismo competente la necesidad de realizar una prospección arqueológica, no se considera necesario establecer determinaciones arqueológicas al respecto; sin embargo, dicho organismo ha impuesto un condicionante a la ordenación detallada referido al trazado de la Calzada de la Plata, colindante con el ámbito del sector, la cual se ha considerado en la ordenación finalmente adoptada.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN PATRIMONIO NATURAL

Artículo 10. Trámite ambiental

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

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**Artículo 11. Generalidades**

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

TITULO V: CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES****Artículo 12. Generalidades**

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

Artículo 13. Tipologías viarias

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

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**Artículo 14. Espacios libres públicos: identificación, localización.**

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

| nº parcela | Uso | Superficie | Índice edificabilidad | Titularidad |
|------------|--|--------------------|-----------------------------------|------------------------|
| | | (m ² s) | (m ² /m ²) | |
| SL-ELP.01 | Sistema Local ELP / Libre de uso público | 1.157,42 | 0,05 | Ayuntamiento de Zamora |
| SL-ELP.02 | Sistema Local ELP / Libre de uso público | 3.223,72 | 0,05 | Ayuntamiento de Zamora |
| SG-ELP | Sistema General ELP / Libre de uso público | 2.413,41 | 0,03 | Ayuntamiento de Zamora |

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

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

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

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 16. Conexión a sistemas generales

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

4. En los proyectos relativos a telecomunicaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en materia de explotación de los servicios de comunicaciones electrónicas en régimen de libre competencia. Será posible la ocupación del dominio público viario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas por los operadores registrados previa autorización de la administración titular del mismo. No obstante en aplicación del artículo 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela de espacio libre público y cualquier otro uso con excepción del deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante y otros usos dotacionales.

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

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

| nº parcela | Uso | Superficie | Índice edificabilidad | Titularidad |
|------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------|
| | | (m ² s) | (m ² /m ²) | |
| SU-01 | Servicios urbanos | 40,00 | 0,50 | privada |

Artículo 18. Servicios urbanos: parámetros de edificación.

De aplicación para las parcelas de servicios urbanos SU.

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

TITULO VI: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS

Artículo 19. Definiciones y condiciones

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

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

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

TÍTULO VII: ORDENANZAS**Artículo 20. Criterio general**

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

CAPÍTULO 1. ORDENANZA UNIFAMILIAR CAMINO BLANCA**Artículo 21. Ámbito de aplicación y definición**

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

La presente ordenanza "Unifamiliar Camino Blanca" se ajusta a las determinaciones de la "Ordenanza Unifamiliar" del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Artículo 22. Grados

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

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

Artículo 23. Parcela mínima

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

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

Artículo 24. Usos y tipologías**1. Predominante**

- Residencial unifamiliar

2. Compatible

- Residencial colectivo: según condiciones establecidas para cada sector
- Comercial: en categoría I sólo en situación B.
- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
- Oficinas
- Hospitalario y sanitario
- Docente en situación B.
- Garajes y aparcamientos.
- Zonas libres de Uso Público

3. Prohibidos:

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

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

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

Artículo 26. Determinación de la edificabilidad máxima

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

Artículo 27. Altura máxima de la edificación

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

Artículo 28. Otras condiciones de volumen. Aparcamientos

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

CAPÍTULO 2. ORDENANZA BLOQUE CAMINO BLANCA**Artículo 29. Ámbito de aplicación y definición**

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

Artículo 30. Parcela mínima

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

Artículo 31. Usos y tipologías

1. Predominante
 - Residencial colectivo
2. Compatible

- Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
- Productivo: Categorías I y II
- 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

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

1. Alineaciones:

- Exteriores: son alineaciones de vial, no necesariamente alineaciones de la edificación.
- Interiores: no se definen alineaciones interiores de la edificación sobre rasante. La posición de la edificación sobre la rasante en la parcela será libre con las limitaciones derivadas del cumplimiento de retranqueos que se indican en el presente artículo. Las plantas de sótanos podrán ocupar las parcelas en su totalidad.

2. Retranqueos

- Al lindero con vía pública o espacio libre de uso público: el retranqueo es libre, pudiendo ser nulo.
- A los linderos de otras parcelas edificables: Retranqueo mínimo del edificio desde la rasante de 1/3 de la altura del edificio (h) -en el caso de que se abran los huecos de habitaciones vivideras a este espacio se cumplirán las condiciones de patio establecidas la normativa del Plan General.
- Entre dos bloques situados en la misma parcela: La distancia mínima medida desde todos los puntos de las fachadas enfrentadas será de 2/3 de la altura del bloque más alto. -en el caso de que se abran los huecos de habitaciones vivideras a este espacio se cumplirán las condiciones de patio establecidas en la normativa del Plan General.

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

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

Artículo 34. Determinación de la edificabilidad máxima

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

Artículo 35. Altura de la edificación

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

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

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

1. Se construirá un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
2. Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.
3. Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.
4. Se establece la obligación de disponer en la parcela de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

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

1. Se admite la unión de los bloques por el núcleo de comunicaciones comunes del edificio, cumpliendo las condiciones de retranqueo de las fachadas que se indican en la presente Ordenanza.
2. Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.
3. La cubierta se deberá inclinar, al menos a los frentes de fachada principal y posterior del edificio y siempre hacia las fachadas con la vía pública y espacio libre de uso público aunque estén retranqueadas de estos linderos.
4. Se construirá un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
5. Se establece la obligación de disponer en la parcela de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 38. Ámbito de aplicación y Definición

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

Artículo 39. Parcela mínima

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

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

Artículo 40. Usos y tipologías.**1. Predominante**

- Docente
- Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría I (Socio-cultural, Recreativo y Deportivo).
- Hospitalario y sanitario.
- Servicios en Categorías I y II y situaciones A, B y C.
- Residencial Comunitario.
- Oficinas de las Administraciones y Organismos Públicos.

2. Compatible: se admiten los siguientes usos

- Residencial unifamiliar y colectivo en situaciones A3 y B2.
- Comercial en Categoría I y situaciones A2, A3 y B
- Oficinas en situaciones A y B2.
- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría II (Hostelero) en situaciones A3 y B
- Hotelero.
- Industrias Talleres y Almacenes en Categoría I y situaciones A3 y B2 y Categoría II en situación B2.
- Garajes y aparcamientos. En los proyectos de edificación será obligatorio establecer dos plazas por cada 100 m² construidos.
- Zonas libres de Uso Público.

3. Prohibidos:

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

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

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

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

o no su cubrimiento por otra edificación.

Artículo 42. Determinación de la edificabilidad máxima

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

Artículo 43. Altura máxima de la edificación

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

Artículo 44. Otras condiciones de volumen

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

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

CAPÍTULO 4. ORDENANZA DOTACIONES COMUNITARIAS

Artículo 45. Ámbito de aplicación y Definición

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

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

Artículo 46. Parcela mínima

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

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

Artículo 47. Usos y tipologías

1. Predominante

- Docente
- Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría I (Socio-cultural, Recreativo y Deportivo).
- Hospitalario y sanitario.
- Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C.
- Residencial Comunitario.
- Oficinas de las Administraciones y Organismos Públicos.

2. Compatible: se admiten los siguientes usos

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

3. Prohibidos:

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

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

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

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

Artículo 49. Determinación de la edificabilidad máxima

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

Artículo 50. Altura máxima de la edificación

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

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

Artículo 51. Otras condiciones de volumen

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

CAPÍTULO 5. ORDENANZA LIBRE DE USO PÚBLICO

Artículo 52. Ámbito de aplicación y Definición

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

Artículo 53. Grados

Se distinguen dos grados:

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

Artículo 54. Usos y tipologías

1. Predominante:

- Zonas libres de uso público

2. Compatible:

- Deportivo público al aire libre e instalaciones asociadas.
- Garajes y aparcamientos bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
- Residencial unifamiliar, con una superficie máxima de 150 m², por cada 40.000 m² de zona libres de uso público, exclusivamente para guarda y en situaciones A3 y B2.
- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo Categorías I y II y en situaciones A3 y B2.
- Servicios, Categoría II-Infraestructuras.

3. Prohibidos.

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

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

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

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

Artículo 56. Determinación de la edificabilidad máxima

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

Artículo 57. Altura máxima de la edificación

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

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

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

Zamora, marzo de 2023

Por Castellana de Ingeniería, Castinsa, S.L.



Fdo: Francisco Ledesma García

ANEJO N° 1

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

DN-A1.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1.- Antecedentes | 3 |
| 2.- Datos y características de la actuación | 4 |
| 2.1. Alcance y contenido del Plan Parcial | 4 |
| 2.2. Alternativas | 5 |
| 2.3. Desarrollo previsible del Plan Parcial..... | 6 |
| 2.4. Parámetros y condiciones de la ordenación | 8 |
| 2.5. Estimación de los gastos de urbanización y valoración global estimada | 11 |
| 3.- Impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas | 12 |
| 3.1. Impacto en la hacienda municipal..... | 13 |
| 3.2. Impacto en la hacienda supramunicipal..... | 27 |
| 4.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos..... | 30 |
| 5.- Valoración final..... | 31 |

ANEXO 1.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1.- Antecedentes

De acuerdo con la normativa vigente, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 (artículos 22.4 y 5) y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (artículo 136), se hace necesaria la presentación de una MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA en relación con la tramitación por parte del Ayuntamiento de Zamora del **PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24 "CAMINO BLANCA" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.**

El Plan Parcial del Sector SUR 24 "Camino Blanca" se someterá al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, paralela a la tramitación se ha de disponer de un documento que analice, estudie y asegure la sostenibilidad económica de la actuación.

Por ello, y en base al Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22: "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano".

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

"5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos: (...)".

Dicho documento se estructura sobre la base de los siguientes supuestos:

- a) Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

- b) Impacto en la Hacienda Supramunicipal.
- c) Suficiencia y adecuación del suelo para usos productivos.

De forma paralela, se ha desarrollado un estudio económico que acredita la viabilidad de la actuación para el promotor.

Este documento se realiza siguiendo la Guía Metodológica para la elaboración de Informes de Sostenibilidad Económica editada por el Ministerio de Fomento en 2011.

2.- Datos y características de la actuación

El objetivo del Plan Parcial es el establecer la ordenación detallada del sector SUR 24 conforme a lo dispuesto en el instrumento general del municipio, paso previo a su gestión para lograr la transformación del uso del suelo, permitiendo su incorporación al proceso de urbanización y edificación.

El instrumento de planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Zamora es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (en adelante RPGOUZ), para su adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Documento Refundido de Aprobación Definitiva; junio 2011), aprobado definitivamente por ORDEN FYM/895/2011.

Según la RPGOUZ, los terrenos que conforman el sector SUR 24 "Camino Blanca" están clasificados con SUELO URBANIZABLE (SUR).

El sector tiene uso predominante RESIDENCIAL.

2.1. Alcance y contenido del Plan Parcial

La superficie asignada al sector en la documentación específica del mismo, incluida en las fichas de Suelo Urbanizable de la RPGOUZ es de 38.500 m². Según mediciones realizadas expreso para la redacción del Plan Parcial, se obtuvo una superficie de 36.425,50 m². La variación supone una alteración del 5,38%, porcentaje de variación menor del 10%; permitido en la Memoria Vinculante de la RPGOUZ, a fin de adecuarse al parcelario real existente.

El contenido del Plan Parcial se fija mediante los siguientes criterios y objetivos generales:

- Definir la ordenación detallada de la totalidad del sector, estableciendo la correspondiente configuración zonal, mediante la definición de los diferentes usos, actividades, y la intensidad de los mismos.
- Establecer las cesiones de los sistemas locales de equipamientos y espacios libre públicos necesarios para cubrir las reservas contempladas en la legislación urbanística.
- Concretar el aprovechamiento del sector con el adecuado desarrollo edificatorio, en el que prime un satisfactorio grado de compatibilidad de acuerdo a las especificaciones definidas por el planeamiento, regulando los parámetros de implantación de usos y las condiciones de edificación de cada zona.
- Establecer la participación del sector en la consecución de los sistemas generales contemplados en el planeamiento.
- Definir el trazado y las características básicas de la red interior de comunicaciones y su enlace con la red general, señalando alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- Definir el trazado y las características básicas de las diferentes redes de infraestructuras, así como las hipótesis de cálculo de las mismas para su ulterior desarrollo a través del Proyecto de Urbanización.
- Definir las pautas de concreción zonal de aprovechamientos edificatorios y la estimación de costes inherentes al desarrollo para su posterior equidistribución a través del Proyecto de Actuación.

2.2. Alternativas

En concordancia con los parámetros de ordenación general contenidos en el instrumento de planeamiento urbanístico general, se plantea el establecimiento de un futuro núcleo urbano de uso predominante residencial, de densidad media, con la obligada inclusión de otros usos diferentes del predominante. En este caso, los usos correspondientes a equipamiento público, equipamiento privado, sistema urbano privado y sistemas generales de equipamiento serán los usos compatibles a establecer, y por tanto se garantizará el cumplimiento del parámetro de variedad de uso.

El número de viviendas admisible en el ámbito ha de situarse dentro de la horquilla de densidad determinada por la ficha específica del sector en la Revisión del PGOU de Zamora, comprendida

entre las 30 y 57 viviendas por hectárea (116 a 219 viviendas en la totalidad del sector considerando una superficie según la ficha del Plan General de 3,85 ha), superficie que después de la medición real del terreno se ha visto reducida a 36.425,50 m² estando por tanto el número de viviendas en una horquilla entre 95 y 180 viviendas.

Se genera una sencilla estructura viaria capaz de articular los usos previstos en el desarrollo, albergando en ella las dotaciones urbanísticas precisas, tanto funcional como legal y reglamentariamente.

2.3. Desarrollo previsible del Plan Parcial

El desarrollo previsible del plan, si se lleva a cabo la solución adoptada en la ordenación propuesta, se apoya en la consecución de los siguientes elementos de estructuración básicos:

Primero.- Concreción del uso residencial colectivo como predominante para el sector, mediante la materialización mayoritaria de aprovechamiento en este uso respecto del total del aprovechamiento para el ámbito. Para ello se han configurado dos zonas o huellas de terreno parcelables; una de ellas en el extremo noroeste del ámbito y que reúne el uso residencial colectivo, y otra en la zona centro-este que reúne el uso residencial unifamiliar.

Segundo.- Inclusión en la ordenación proyectada de diferentes usos y tipologías, circunstancia que posibilita garantizar el cumplimiento de los índices de variedad de uso y de tipología establecidos en el instrumento de planeamiento urbanístico general y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El polígono desarrollado contendrá los siguientes usos: residencial colectivo, residencial unifamiliar, equipamiento privado, servicios urbanos privado, equipamiento público, equipamiento sistemas generales, espacio libre público, espacio libre público sistemas generales.

Las tipologías propuestas en el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo, para el uso residencial colectivo serán las resultantes de la aplicación de las determinaciones de las Ordenanzas correspondientes a Bloque Lineal "Camino Blanca" y Bloque Abierto "Camino Blanca".

Tercero.- Reserva de la edificabilidad residencial mínima para la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública, asegurando el cumplimiento del porcentaje que establece el índice de integración social (20%) previsto en el Plan General. La materialización de esta edificabilidad se realizará en la parcela VB-03 (parcela de cesión de aprovechamiento al

Ayuntamiento) y VB-01 (parcela destinada a albergar el aprovechamiento lucrativo privado); ambas son colindantes y situadas en el noroeste del sector.

Cuarto.- Conexión del sector con el tejido urbano existente. El vial principal de la actuación se materializará mediante la urbanización del espacio público del camino de San Jerónimo, que une la calle San Roque con una glorieta existente en la carretera CL-527. Aunque el camino de San Jerónimo es exterior al sector SUR24, y siguiendo indicaciones del Ayuntamiento de Zamora, el proyecto de urbanización abordará el acondicionamiento de dicho vial, de titularidad municipal.

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

El nivel 1 de jerarquía viaria lo componen los dos viarios existentes que conforman los límites norte y este del sector, la calle San Roque y el camino de San Jerónimo respectivamente. El nivel 2 lo constituye una calle de nuevo trazado de directriz quebrada que conecta la calle San Roque al norte y el camino de San Jerónimo en su tercio sur a una distancia suficiente de la rotonda que no compromete su funcionalidad. El nivel 3 lo integran 2 viales de orientación este-oeste que enlazan el camino de San Jerónimo con el vial correspondiente al nivel 2.

Por otra parte, las zonas de vía pública serán también los elementos contenedores de las redes que componen los diferentes servicios urbanos. Las secciones transversales de estas vías satisfacen los requisitos recogidos en el artículo 68.3 de la normativa de la RPGOUZ.

Sexto.- Diseño de la propuesta de ordenación considerando una distancia mínima de 25 metros como límite de la edificación respecto a la carretera CL-527, tal y como establece la Ley de Carreteras de Castilla y León.

Las inclusiones de las áreas de equipamientos y espacios libre se ubican en la zona sur del sector.

Séptimo.- Ejecución de una banda libre de acera ajardinada en el límite sur del sector, de forma que se crea una zona de esparcimiento entre la zona urbanizada del sector y la carretera CL-507.

Octavo.- Reserva de suelo para sistema local de equipamiento público, en cumplimiento de las exigencias establecidas por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 106. Para ello se ha configurado una parcela de 3.255,44 m² en el extremo sureste del sector.

2.4. Parámetros y condiciones de la ordenación

| PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA | | | | |
|------------------------------------|--|------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| SUPERFICES | Superficie delimitada en planos de ordenación | S | 36.425,50 | m ² |
| | Superficie excluyendo SSGG a obtener interiores | S1 | 31.599,50 | m ² |
| | Superficie excluyendo SSGG existentes y a obtener interiores | S2 | 31.599,50 | m ² |
| | Superficie para cálculo aprovechamiento medio máximo | S3 | 36.425,50 | m ² |
| DENSIDADES | Densidad máxima de edificación (cálculo sobre S2) | Índice ordenado | 0,685950727 | m²/m² |
| | | Edificabilidad lucrativa | 21.675,70 | m²e |
| | Densidad de población (cálculo sobre S2) | nº viviendas ordenadas | 180 | viv |
| | | Densidad ordenada | 56,96 | viv/Ha |
| | | nº viviendas mínimo | 95 | viv |
| SISTEMAS GENERALES | Sistemas generales a obtener externos | SSGGext | 0,00 | m ² |
| | Sistemas generales internos a obtener (mínimo) | SSGGa | 4.826,00 | m ² |
| | Sistemas generales ordenados | SSGGe | 4.826,47 | m ² |
| ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA | Índice de variedad de uso | Mínimo 10% | 1.707,56 | m ² e |
| | | Ordenado | 2.220,46 | m ² e |
| | Índice de variedad tipológica | Mínimo 20% | 4.335,14 | m ² e |
| | | Ordenado | 9.639,40 | m ² |
| | Índice de integración social | Mínimo 20% edif. residencial | 3.891,05 | m ² e |
| | | Ordenado | 4.600,10 | m ² |
| OTRAS DETERMINACIONES | Vivienda unifamiliar | Mínimo 30% | 6.502,71 | m ² e |
| | | Ordenado | 7.418,94 | m ² e |

Tabla resumen de los parámetros de ordenación detallada

| CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| nº parcela | Ordenanza | Superficie | Edificabilidad lucrativa | nº máximo viviend. | nº mínimo viviend. | Titularidad |
| | | (m ² s) | (m ² e) | | | |
| VU-01 | Unifamiliar camino blanca | 1.036,78 | 1.222,80 | 8 | 4 | Privada |
| VU-02 | Unifamiliar camino blanca | 2.058,45 | 2.604,34 | 16 | 9 | Privada |
| VU-03 | Unifamiliar camino blanca | 1.173,10 | 1.446,80 | 9 | 5 | Privada |
| VU-04 | Unifamiliar camino blanca | 1.744,99 | 2.145,00 | 13 | 7 | Privada |
| VB-01 | Bloque Camino Blanca VP | 868,07 | 1.348,74 | 16 | 9 | Privada |
| VB-02 | Bloque Camino Blanca | 746,67 | 2.052,11 | 21 | 11 | Privada |
| VB-03 | Bloque Camino Blanca VP | 1.206,36 | 3.251,36 | 42 | 22 | Ayuntamiento Zamora |
| VB-04 | Bloque Camino Blanca | 1.578,20 | 5.384,09 | 55 | 28 | Privada |
| EQ-01 | Equipamiento privado | 1.387,65 | 2.200,46 | -- | -- | Privada |
| SU-01 | Servicio Urbano Privado | 40,00 | 20,00 | -- | -- | Privada |
| TOTALES | | 11.840,27 | 21.675,70 | 180 | 95 | |

Distribución de la edificabilidad por parcelas ordenadas

| nº parcela | Ordenanza | Superficie | Edificabilidad lucrativa | nº máximo viviendas | nº mínimo viviendas | Titularidad | Condiciones |
|------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|--|
| | | (m ² s) | (m ² e) | | | | |
| VU-01 | Unifamiliar Camino Blanca | 1.036,78 | 1.222,80 | 8 | 4 | Privada | |
| VU-02 | Unifamiliar Camino Blanca | 2.058,45 | 2.604,34 | 16 | 9 | Privada | Aparcamiento mancomunado en sótano |
| VU-03 | Unifamiliar Camino Blanca | 1.173,10 | 1.446,80 | 9 | 5 | Privada | |
| VU-04 | Unifamiliar Camino Blanca | 1.744,99 | 2.145,00 | 13 | 7 | Privada | Aparcamiento mancomunado en sótano |
| VB-01 | Bloque Camino Blanca | 868,07 | 1.348,74 | 16 | 9 | Privada | Viviendas de protección |
| VB-02 | Bloque Camino Blanca | 746,67 | 2.052,11 | 21 | 11 | Privada | |
| VB-03 | Bloque Camino Blanca | 1.206,36 | 3.251,36 | 42 | 22 | Ayto. Zamora | Viviendas de protección |
| VB-04 | Bloque Camino Blanca | 1.578,20 | 5.384,09 | 55 | 28 | Privada | |
| EQ-01 | Equipamient o Privado | 1.387,65 | 2.200,46 | -- | -- | Privada | |
| SU-01 | Servicio Urbano Privado | 40,00 | 20,00 | -- | -- | Privada | |
| | | 11.840,27 | 21.675,70 | 180 | 95 | | |

| nº parcela | Uso | Superficie | Índice edificabilidad | Edificabilidad lucrativa | Titularidad | Condiciones |
|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------|---|
| | | (m ² s) | (m ² /m ²) | (m ² e) | | |
| SL-ELP.01 | Sistema Local Espacio Libre Público | 1.157,42 | 0,05 | -- | Ayto. Zamora | |
| SL-ELP.02 | Sistema Local Espacio Libre Público | 3.223,72 | 0,05 | | Ayto. Zamora | |
| SL-EQ | Sistema Local Equipamiento | 3.255,44 | 2,00 | -- | Ayto. Zamora | Línea límite de edificación según plano de ordenación |
| SG-ELP | Sistema General Espacio Libre Público | 2.413,41 | 0,03 | -- | Ayto. Zamora | |
| SG-EQ | Sistema General Equipamiento | 2.413,06 | 2,00 | -- | Ayto. Zamora | |
| VIARIO | Viarío | 12.122,18 | -- | -- | Ayto. Zamora | |
| Superficie Total del Sector | | 36.425,50 | | | | |

Tabla resumen de la ordenación

2.5. Estimación de los gastos de urbanización y valoración global estimada

El artículo 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León define los gastos de urbanización como todos aquellos costes que precise la gestión urbanística. Estos gastos incluyen:

- a) Los gastos de la ejecución material de la urbanización. Éstos deben considerar, en todo caso, los costes derivados de la ejecución de las actuaciones detalladas en los apartados a), b) y c) del artículo 198.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- b) Los gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización. Entre ellos se incluirán los costes de la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión, en su caso las posibles indemnizaciones a propietarios y/o arrendatarios, la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, etc. En los apartados a), b) y c) del artículo 198.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León,

se relacionan los aspectos valorables mínimos para su incorporación dentro de estos gastos.

En la fase de planeamiento de desarrollo no se disponía de un estudio detallado, ni de una valoración pormenorizada de las actuaciones que conlleva la gestión urbanística. Este cometido corresponde al Proyecto de Urbanización que se elabora para la fase de gestión.

En la fase de redacción de este Plan Parcial se ha llevado a cabo una estimación de los gastos de urbanización, resultando una cifra de 1.384.709,54 €, que, con la suma de gastos generales y beneficio industrial supone un coste de inversión de la obra de 1.647.804,35 €.

El desglose de la cifra inicial de 1.384.709,54 € es el siguiente:

| CAPITULO | TÍTULO | EUROS |
|--|-------------------------------------|-----------------------|
| C01 | MOVIMIENTO DE TIERRAS..... | 145.130,75 |
| C02 | RED VIARIA..... | 530.390,37 |
| C03 | RED DE ABASTECIMIENTO..... | 66.017,45 |
| C04 | RED DE RIEGO..... | 17.350,06 |
| C05 | RED DE AGUAS RESIDUALES..... | 62.555,84 |
| C06 | RED DE AGUAS PLUVIALES..... | 83.697,40 |
| C07 | ALUMBRADO PUBLICO..... | 145.755,60 |
| C08 | ENERGÍA ELÉCTRICA..... | 189.868,82 |
| C09 | RED PÚBLICA TELECOMUNICACIONES..... | 36.996,60 |
| C10 | RED DE GAS..... | 56.446,65 |
| C11 | GESTIÓN DE RESIDUOS..... | 28.000,00 |
| C12 | SEGURIDAD Y SALUD..... | 22.500,00 |
| TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL | | 1.384.709,54 |
| 19% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL | | 263.094,81 € |
| TOTAL | | 1.647.804,35 € |

La edificabilidad o aprovechamiento lucrativo total del sector asciende a la cantidad de 21.675,70 m². El aprovechamiento lucrativo privado se cifra en la cantidad de 18.424,34 m² dado que la edificabilidad prevista para los servicios urbanos, aunque sea de carácter privado, no colabora en la financiación del desarrollo del sector. Por tanto, la repercusión de estos gastos globales de urbanización estimados por m² edificable privado supone una cifra de 89,44 €.

3.- Impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas

En este apartado se analiza la afección a las administraciones de la ejecución, el mantenimiento del Plan y la prestación de servicios por parte de la propia administración.

Se analiza de forma paralela los ingresos que se generan para la propia administración.

Con todo ello se podrá comprobar si el proyecto es sostenible a lo largo del tiempo.

3.1. Impacto en la hacienda municipal

Las acciones privadas afectan a la hacienda pública, en este caso municipal, y el impacto podrá ser positivo o negativo según sean mayores los ingresos o los gastos que supone la actuación.

A continuación, se analiza el impacto que tiene sobre el Ayuntamiento de Zamora el llevar a término las actuaciones que comprende el "Plan Parcial del Sector SUR 24 –Camino Blanca-".

Para ello, tomamos como punto de partida los Presupuestos del año 2022 del Ayuntamiento de Zamora.

Análisis presupuestario

La distribución presupuestaria de referencia se presenta de forma agregada en sus capítulos principales:

| INGRESOS | | | |
|----------|--|-----------------|---------|
| CAPÍTULO | CONCEPTO | IMPORTE | % |
| 1 | Impuestos directos | 26.593.934,06 € | 39,84% |
| 2 | Impuestos indirectos | 2.895.580,00 € | 4,34% |
| 3 | Tasas, precios públicos y otros ingresos | 13.509.803,00 € | 20,24% |
| 4 | Transferencias corrientes | 16.740.636,26 € | 25,08% |
| 5 | Ingresos patrimoniales | 1.381.875,02 € | 2,07% |
| 6 | Enejenación de inversiones | 0,00 € | 0,00% |
| 7 | Transferencias de capital | 1.008.396,50 € | 1,51% |
| 8 | Activos financieros | 250.000,00 € | 0,37% |
| 9 | Pasivos financieros | 4.376.495,68 € | 6,56% |
| TOTAL | | 66.756.720,52 € | 100,00% |

| GASTOS | | | |
|----------|---|------------------------|---------|
| CAPÍTULO | CONCEPTO | IMPORTE | % |
| 1 | Gastos de personal | 24.078.306,31 € | 36,07% |
| 2 | Gastos corrientes en bienes y servicios | 31.358.248,93 € | 46,97% |
| 3 | Gastos financieros | 57.176,55 € | 0,09% |
| 4 | Transferencias corrientes | 3.157.783,06 € | 4,73% |
| 5 | Fondo de contingencias | 250.000,00 € | 0,37% |
| 6 | Inversiones reales | 5.914.461,31 € | 8,86% |
| 7 | Transferencias de capital | 1.690.744,36 € | 2,53% |
| 8 | Activos financieros | 250.000,00 € | 0,37% |
| 9 | Pasivos financieros | 0,00 € | 0,00% |
| TOTAL | | 66.756.720,52 € | 100,00% |

En las tablas anteriores, el reparto porcentual, tanto de los ingresos como de los gastos se agrupa mayoritariamente en los denominados ingresos y gastos corrientes, que corresponde en ambos casos con los primeros cinco capítulos, y representan un 91,56% y un 88,23% respectivamente, por lo que el estudio se va a centrar en estos subconceptos de carácter corriente de los presupuestos.

En estos apartados es dónde se concentran los gastos en los que deberá incurrir el Ayuntamiento para dotar de servicios y efectuar el correspondiente mantenimiento de infraestructuras, zonas verdes, mobiliario urbano, etc.

La metodología utilizada es la formulación de ingresos y gastos corrientes por número de habitantes, y así se obtienen las ratios correspondientes a cada uno de los apartados que componen el presupuesto municipal. Posteriormente se aplicarán a las características específicas del proyecto de urbanización a emprender, dónde se estudiará el número de habitantes que se espera en ese entorno y por extensión, usuarios de servicios municipales y contribuyentes con sus impuestos, tasas, etc. De esta forma, se podrá aproximar de una manera real el impacto en las arcas municipales de los ingresos y gastos corrientes.

El dato del número de habitantes del municipio de Zamora se ha obtenido de los datos publicados por el INE con fecha de enero de 2021, y se cifran en **60.297 habitantes**, dato actualizado y que será coherente con el ejercicio presupuestario analizado de 2022.

A continuación, se incluyen las tablas resultantes de ingresos y gastos corrientes, incluyendo la ratio antes comentado:

| INGRESOS CORRIENTES | | | |
|---------------------|--|------------------------|-------------------|
| CAPÍTULO | CONCEPTO | IMPORTE | €/hab |
| 1 | Impuestos directos | 26.593.934,06 € | 441,05 € |
| 2 | Impuestos indirectos | 2.895.580,00 € | 48,02 € |
| 3 | Tasas, precios públicos y otros ingresos | 13.509.803,00 € | 224,05 € |
| 4 | Transferencias corrientes | 16.740.636,26 € | 277,64 € |
| 5 | Ingresos patrimoniales | 1.381.875,02 € | 22,92 € |
| TOTAL | | 61.121.828,34 € | 1.013,68 € |

| GASTOS CORRIENTES | | | |
|-------------------|---|------------------------|-----------------|
| CAPÍTULO | CONCEPTO | IMPORTE | €/hab |
| 1 | Gastos de personal | 24.078.306,31 € | 399,33 € |
| 2 | Gastos corrientes en bienes y servicios | 31.358.248,93 € | 520,06 € |
| 3 | Gastos financieros | 57.176,55 € | 0,95 € |
| 4 | Transferencias corrientes | 3.157.783,06 € | 52,37 € |
| 5 | Fondo de contingencias | 250.000,00 € | 4,15 € |
| TOTAL | | 58.901.514,85 € | 976,86 € |

El resultado global del ratio que relaciona el importe de los gastos corrientes con el número de habitantes es de 976,86 €/hab, siendo este valor el dato básico de cálculo para la estimación de los costes de tipo variable en los que incurrirá el Ayuntamiento de Zamora para atender las necesidades del desarrollo de este nuevo sector.

Gastos corrientes de la hacienda pública

En relación con la situación que el Plan Parcial supone para el Ayuntamiento de Zamora, nos encontramos en el escenario III de la Guía Metodológica para la elaboración de Informes de Sostenibilidad Económica, que supone: *"Ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión"*.

En este caso, el aspecto a analizar es como el propio Plan Parcial del Sector SUR 24 "Camino Blanca" afectará al Ayuntamiento de Zamora en su gestión de sostenimiento de infraestructuras o elementos urbanos ya implantados. Los principales aspectos a considerar serán:

- Mantenimiento de la red viaria.
- Servicios de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Alumbrado público.
- Recogida de basura y limpieza viaria

- Servicios resultantes de las zonas de equipamiento público.

En el presente documento no se considera el impacto de la implantación de nuevas infraestructuras, ya que al realizarse con fondos privados no supone gasto alguno para la administración. El impacto sobre la hacienda pública local será el mantenimiento de las infraestructuras.

El multiplicador que se va a emplear para medir el impacto de los gastos municipales de esta nueva actuación urbanística es el número de habitantes que van a ubicarse en el nuevo espacio. A partir del número de viviendas previstas, y tomando un ratio de **2,5 hab/viv** (dato obtenido de la Encuesta Continua de Hogares realizada por el INE en 2020) podemos estimar este valor:

| Sector | Edificabilidad (m2) | Nº max. viv. | hab/viv | Totales |
|----------------|---------------------|--------------|-------------------|------------|
| VB-01 | 1.348,74 | 16 | 2,5 | 40 |
| VB-02 | 2.052,11 | 21 | 2,5 | 53 |
| VB-03 | 3.251,36 | 42 | 2,5 | 105 |
| VB-04 | 5.384,09 | 55 | 2,5 | 138 |
| VU-01 | 1.222,80 | 8 | 2,5 | 20 |
| VU-02 | 2.604,34 | 16 | 2,5 | 40 |
| VU-03 | 1.446,80 | 9 | 2,5 | 23 |
| VU-04 | 2.145,00 | 13 | 2,5 | 33 |
| Totales | 19.455,24 | 180 | Total hab: | 452 |

Como se puede observar en la tabla anterior, el número total de habitantes una vez finalizada la actuación será de **452 habitantes**.

En principio se considera que las viviendas que se desarrollen en el sector serán ocupadas (venta o alquiler) ya que la ubicación y la zona de implantación se consideran atractivas, ya que a todos los servicios habituales de la ciudad se une un entorno muy amplio de zonas verdes y en plena naturaleza a pesar de estar en la ciudad, dada su proximidad al río Duero, vías de comunicación y equipamientos generales de la ciudad de Zamora.

Por ello, el impacto que tendrá la nueva actuación en los gastos corrientes del Ayuntamiento se refleja en la siguiente tabla:

| GASTOS CORRIENTES | | | | | | |
|-------------------|---|------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| CAPÍTULO | CONCEPTO | IMPORTE Año 0 | €/hab | nº habitantes año N | Incremento Año N | Importe Año N |
| 1 | Gastos de personal | 24.078.306,31 € | 399,33 € | 452 | 180.496,45 € | 24.258.802,76 € |
| 2 | Gastos corrientes en bienes y servicios | 31.358.248,93 € | 520,06 € | 452 | 235.068,55 € | 31.593.317,48 € |
| 3 | Gastos financieros | 57.176,55 € | 0,95 € | 452 | 428,61 € | 57.605,16 € |
| 4 | Transferencias corrientes | 3.157.783,06 € | 52,37 € | 452 | 23.671,46 € | 3.181.454,52 € |
| 5 | Fondo de contingencias | 250.000,00 € | 4,15 € | 452 | 1.874,06 € | 251.874,06 € |
| TOTAL | | 58.901.514,85 € | 976,86 € | | 441.539,13 € | 59.343.053,98 € |

Se estima un incremento de gastos progresivos ligado con el tiempo, con una serie de acontecimientos principales dentro del desarrollo del proyecto, que son los siguientes:

- Año 0: Inicio de la actividad urbanística.
- Año 4: Finalización de las obras de urbanización.
- Año 6: 50% de viviendas finalizadas.
- Año 8: 75% de viviendas finalizadas.
- Año 10: 100% de la actuación finalizada.

Se ha realizado una previsión conservadora de la evolución de la obra, señalando un plazo de 4 años para la realización de la obra de urbanización del sector, considerando un plazo máximo de 10 años para la finalización de todas las obras.

Por lo tanto, a la hora de evaluar los importes a tener en cuenta en la realización del estudio, dado que hasta el año 4 no finaliza la obra de urbanización sobre la que se apoya todo el desarrollo urbanístico posterior, los gastos corrientes se empezarían a generar a partir de ese momento, e irían incrementándose paulatinamente hasta la finalización de la actuación de forma proporcional al avance de la construcción de viviendas.

El cuadro resumen a nivel de gastos corrientes es:

| CAPÍTULO | CONCEPTO | Año 0 | Año 4 | Año 6 | Año 8 | Año 10 |
|--------------|---|-----------|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1 | Gastos de personal | -- | -- | 90.248,23 € | 135.372,34 € | 180.496,45 € |
| 2 | Gastos corrientes en bienes y servicios | -- | -- | 117.534,28 € | 176.301,41 € | 235.068,55 € |
| 3 | Gastos financieros | -- | -- | 214,30 € | 321,46 € | 428,61 € |
| 4 | Transferencias corrientes | -- | -- | 11.835,73 € | 17.753,59 € | 23.671,46 € |
| 5 | Fondo de contingencias | -- | -- | 937,03 € | 1.405,54 € | 1.874,06 € |
| TOTAL | | -- | -- | 220.769,56 € | 331.154,34 € | 441.539,13 € |

Estimación de ingresos corrientes de la hacienda pública municipal

Se van a estudiar, desarrollar y estimar una serie de ingresos corrientes, de forma que se vea el impacto positivo en la recaudación del Ayuntamiento de Zamora ligado a la realización y finalización del proyecto urbanístico que nos ocupa. En particular, vamos a estudiar los siguientes:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.
- Tasas por licencias urbanísticas.
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica.
- Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.
- Tasa, precios públicos y otros ingresos.

Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

El impuesto de bienes inmuebles es un tributo directo de carácter real que gravará los nuevos inmuebles (viviendas, plazas de garaje y locales comerciales) que se ubiquen en el nuevo sector, siendo el sujeto pasivo el propietario del bien inmueble.

Su importe se señala en función del valor catastral del citado inmueble, aplicando un tipo de gravamen que se detalla en la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento, y que tiene periodicidad anual.

Para determinar las bases imponibles del impuesto antes aludido, partimos de la Ponencia de Valores de Zamora del año 2010, y vemos que la zona del proyecto de urbanización es la identificada como "Polígono 27. Sector 24 Camino Blanco", y los valores que determina son:

- **MBR = 600 €/m²**; Módulo Básico de Repercusión del Suelo.
- **MBC = 800 €/m²**; Módulo Básico de Construcción.
- **GB = 1,40**; Gastos y Beneficios de la promoción afectados del Factor de localización.

Para obtener el valor catastral, hay que tener en cuenta las características propias de la ubicación del inmueble y de su construcción, por lo que a los valores anteriores se le aplican los factores de corrección que determinan la Norma 10, Norma 13, Norma 14 y Norma 24 del Real Decreto

1020/1993, de 25 de junio, por el que aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Al valor del suelo, al ser parcelas sin edificar y suelos urbanizables, el conjunto de los coeficientes tienen un valor de 1,00.

Los coeficientes que aplican al valor de construcción son:

- Residencial Colectiva Libre: 1,05.
- Residencial Colectiva VPP: 1,05
- Residencial Unifamiliar Libre: 1,25
- Equipamiento Privado: 1,30

Por otra parte, hay que tener en cuenta el factor de referencia de mercado (RM) cuyo valor está fijado en 0,50, según la Orden de 14 octubre de 1998, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de Valores.

Por tanto:

$$\text{Valor de venta (VV)} = [\text{Valor de suelo (VS)} + \text{Valor construcción (VC)}] \times \text{GB}$$

$$\text{Valor Catastral (VCat)} = \text{Valor de venta (VV)} \times \text{Factor de referencia de mercado (RM)}$$

En el caso concreto del sector objeto de estudio se tiene:

$$\text{VCat} = (\text{VS} + \text{VC}) \times 1,40 \times 0,50$$

A partir de esta exposición obtenemos los siguientes resultados:

| Tipología de uso | Coeficiente | Valor suelo final |
|---------------------------------|-------------|----------------------|
| Residencial colectiva (libre) | 1 | 600 €/m ² |
| Residencial colectiva (VPP) | 1 | 600 €/m ² |
| Residencial unifamiliar (libre) | 1 | 600 €/m ² |
| Equipamiento privado | 1 | 600 €/m ² |

| Tipología de uso | Valor construcción inicial | Código | Coefficiente | Valor construcción final |
|---------------------------------|----------------------------|---------------|--------------|--------------------------|
| Residencial colectiva (libre) | 800 €/m ² | 1.1.1 (Cat 4) | 1,05 | 840 €/m ² |
| Residencial colectiva (VPP) | 800 €/m ² | 1.1.1 (Cat 4) | 1,05 | 840 €/m ² |
| Residencial unifamiliar (libre) | 800 €/m ² | 1.2.1 (Cat 4) | 1,25 | 1.000 €/m ² |
| Equipamiento privado | 800 €/m ² | 4.3.2 (Cat 4) | 1,30 | 1.040 €/m ² |

| Tipología de uso | Valor suelo (VS) | Valor construcción (VC) | Valor Venta (VV) | RM | Valor catastral final |
|---------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|------|------------------------|
| Residencial colectiva (libre) | 600 €/m ² | 840 €/m ² | 2.016 €/m ² | 0,50 | 1.008 €/m ² |
| Residencial colectiva (VPP) | 600 €/m ² | 840 €/m ² | 2.016 €/m ² | 0,50 | 1.008 €/m ² |
| Residencial unifamiliar (libre) | 600 €/m ² | 1.000 €/m ² | 2.240 €/m ² | 0,50 | 1.120 €/m ² |
| Equipamiento privado | 600 €/m ² | 1.040 €/m ² | 2.296 €/m ² | 0,50 | 1.148 €/m ² |

Estas son las bases imponibles obtenidas para el cálculo final del Impuesto de Bienes Inmuebles. A estos valores se les aplica un gravamen del 0,477% para el ejercicio 2021, según se dispone en las Ordenanzas Municipales. No vamos a considerar la variación de este tipo impositivo a lo largo del desarrollo del proyecto; en la práctica, una disminución de este tipo impositivo se compensa con la variación al alza de los valores del suelo y las edificaciones.

Vamos a considerar, dentro del desarrollo temporal del proyecto ya expuesto en apartados anteriores, que las viviendas de VPP se entregan todas en la fase final del proyecto, por lo que no se incluirán importes de edificabilidad por este tipo de viviendas, salvo el IBI del terreno, corregido por un coeficiente de 0,70 (Norma 10 del Real Decreto 1020/1993).

Por tanto, el IBI recaudado cuando finalice toda la obra de urbanización y de construcción posterior es el siguiente:

| Tipología de uso | Edificabilidad (m ²) | Valor catastral | Tipo impositivo | Recaudación con bonificación |
|---------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------------|
| Residencial colectiva (libre) | 7.436,20 | 1.008 €/m ² | 0,477 | 35.754 € |
| Residencial colectiva (VPP) | 1348,74 | 420 €/m ² | 0,477 | 2.703 € |
| Residencial unifamiliar (libre) | 7.418,94 | 1.120 €/m ² | 0,477 | 39.635 € |
| Equipamiento privado | 2.200,46 | 1.148 €/m ² | 0,477 | 12.050 € |
| Total | | | | 90.142 € |

La sincronización del mismo a lo largo de la línea temporal de ejecución del proyecto es la siguiente:

| Año | Concepto | Viv. Colectiva libre | Viv. Colectiva VPP | Viv. Unifamiliar | Eq. Privado | Totales |
|--------|------------------------------|----------------------|--------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Año 0 | Inicio actuación urbanística | -- | -- | -- | -- | -- |
| Año 4 | Final obra urbanización | -- | -- | -- | -- | -- |
| Año 6 | 50% viviendas finalizadas | 17.877 € | -- | 19.817 € | 12.050 € | 49.744 € |
| Año 8 | 75% viviendas finalizadas | 26.816 € | -- | 29.726 € | 12.050 € | 68.592 € |
| Año 10 | 100% proyecto finalizado | 35.754 € | 2.703 € | 39.635 € | 12.050 € | 90.142 € |

Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana, para lo cual se basa en el valor catastral, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años. Para determinar el importe del incremento real, se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento. Este valor se obtiene del artículo 7 de la Ordenanza del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana del Ayuntamiento de Zamora, y se refleja en la siguiente tabla:

| Periodo de generación | % incremento de valor |
|-----------------------|-----------------------|
| De 1 a 5 años | 3,20% |
| Hasta 10 años | 3,10% |
| Hasta 15 años | 2,90% |
| Hasta 20 años | 2,80% |

El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años por el correspondiente porcentaje anual.

Existe en la redacción de la citada Ordenanza Fiscal una serie de supuestos de no sujeción, exención y bonificación que no se tienen en cuenta a la hora de la realización de los cálculos que siguen. En el artículo 13 de la Ordenanza, se determina que la cuota tributaria de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el **tipo del 18%**.

En la estimación numérica del impacto de este impuesto se va a estimar que en los cuatro primeros años de la realización de la obra no se va a producir ninguna transmisión que dé origen a la activación de este impuesto. A partir de ahí, se plantea un 10% anual de la superficie computable como susceptible de ser transmitida y, por tanto, generadora de la liquidación de este impuesto. La tabla resumen de este planteamiento es la siguiente:

| | |
|--|---------------|
| Edificabilidad (m2) | 21.655,70 |
| Valor catastral suelo (unitario) | 420 €/m2 |
| Valor catastral suelo (total) | 9.095.394 € |
| Transmisión anual | 10,00% |
| Valor catastral transmisión anual | 909.539,40 € |
| nº de años | Hasta 10 años |
| % incremento aplicado | 3,10% |

Por tanto, la liquidación anual en los años estimados será la siguiente:

| | Año 6 | Año 7 | Año 8 | Año 9 | Año 10 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor catastral transmisión anual | 909.539,40 € | 909.539,40 € | 909.539,40 € | 909.539,40 € | 909.539,40 € |
| Incremento aplicado | 3,10% | 3,10% | 3,10% | 3,10% | 3,10% |
| Número de años | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Base imponible | 56.391 € | 84.587 € | 112.783 € | 140.979 € | 169.174 € |
| Tipo impositivo | 18,00% | 18,00% | 18,00% | 18,00% | 18,00% |
| Cuota líquida | 10.150 € | 15.226 € | 20.301 € | 25.376 € | 30.451 € |

En estas cifras no se ha tenido en cuenta la actualización por inflación, estimaciones de cambios de tipo impositivo, ni variaciones de los valores catastrales, etc.; ya que entendemos que complican la comprensión final del análisis y su aportación sería insignificante en relación con las conclusiones que pretendemos establecer.

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella. La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el **tipo de gravamen**, siendo éste **del 3,20%** (artículo 6.3 de la Ordenanza del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Zamora).

Así, para calcular la base imponible nos vamos a basar en el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que tendría la realización de la construcción propiamente dicha. A falta del mismo, ya que desconocemos los proyectos finales que se van a presentar, para aproximarnos al mismo nos fijamos en el apartado sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles, donde teníamos los valores medios de construcción según las diferentes tipologías constructivas.

Adicionalmente a lo anterior, se recogen una serie de bonificaciones en determinadas circunstancias (artículo 7.2. de la Ordenanza), y que son las siguientes:

- 10% de bonificación en viviendas de protección.

- 10% complementario al anterior en viviendas que además procedan de suelo adquirido al Ayuntamiento.

En el caso que nos ocupa, suponemos que el Ayuntamiento vende su parcela a un tercero para que desarrolle el proyecto de construcción. De esta forma, tendríamos la siguiente tabla:

| Tipología de uso | Edificabilidad (m2) | Valor de construcción | Base imponible | Tipo impositivo | Cuota íntegra | Bonificación | Cuota líquida |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------|-----------------|---------------|--------------|------------------|
| Residencial colectiva privada (libre) | 7.436,20 | 840 €/m2 | 6.246.408 € | 3,20% | 199.885 € | 0% | 199.885 € |
| Residencial colectiva privada (VPP) | 1.348,74 | 840 €/m2 | 1.132.942 € | 3,20% | 36.254 € | 10% | 32.629 € |
| Residencial colectiva pública (VPP) | 3.251,36 | 840 €/m2 | 2.731.142 € | 3,20% | 87.397 € | 20% | 69.917 € |
| Residencial unifamiliar (libre) | 7.418,94 | 1.000 €/m2 | 7.418.940 € | 3,20% | 237.406 € | 0% | 237.406 € |
| Equipamiento privado | 2.200,46 | 1.040 €/m2 | 2.288.478 € | 3,20% | 73.231 € | 0% | 73.231 € |

Dado que es impuesto que se produce de manera puntual en el tiempo, no periódica, antes de empezar las obras y en ese único momento. En nuestro caso, por tanto, y de acuerdo a las hipótesis de desarrollo de proyecto ya expuestas, los ingresos deben imputarse en los años 5, 7 y 9, que es cuando se inician las promociones de viviendas en un 50%, 25% y 25% respectivamente. Además, consideramos que es en el año 9 cuando se inician la totalidad de las VPP, una vez han finalizado el resto de promociones. Así, los ingresos por año se pueden ver en la siguiente tabla:

| Año | Concepto | Colectiva libre | VPP libre | VPP público | Unifamiliar | Eq. Privado | Cuota líquida |
|--------------|-------------------------------------|-----------------|-----------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Año 0 | Inicio actuación urbanística | | | | | | |
| Año 4 | Final obra urbanización | | | | | | |
| Año 5 | 50% viviendas finalizadas | 99.943 € | | | 118.703 € | 36.616 € | 255.261 € |
| Año 7 | 75% viviendas finalizadas | 99.943 € | | | 118.703 € | 36.616 € | 255.261 € |
| Año 9 | 100% proyecto finalizado | | 32.629 € | 69.917 € | | | 102.546 € |

Tasa por licencias urbanísticas

Será objeto de esta tasa la realización de actividades administrativas consistentes en el otorgamiento de la preceptiva licencia para instalaciones, construcciones, obras y demás actuaciones urbanísticas de toda clase realizadas en el término municipal de Zamora.

La base liquidable está constituida por el PEM de la construcción, instalación u obra presentado por los interesados. En base al contenido de los artículos 8 y 10 de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencias de Aperturas de Establecimientos del Ayuntamiento de Zamora, la cuota íntegra estará compuesta por una cuota íntegra fija de 150,00 €, incrementada en una cuota íntegra variable resultante de aplicar el **tipo de gravamen del 0,75%** de la base liquidable.

Así, teniendo como referencia el Módulo Básico de Construcción (MBC) obtenido anteriormente, obtenemos los siguientes valores:

| Tipología de uso | Edificabilidad (m ²) | Valor de construcción | Base imponible | Tipo de gravamen | Cuota líquida |
|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------|------------------|-----------------|
| Residencial colectiva privada (libre) | 7.436,20 | 840 €/m ² | 6.246.408 € | 0,75% | 46.998 € |
| Residencial colectiva privada (VPP) | 1.348,74 | 840 €/m ² | 1.132.942 € | 0,75% | 8.647 € |
| Residencial colectiva pública (VPP) | 3.251,36 | 840 €/m ² | 2.731.142 € | 0,75% | 20.634 € |
| Residencial unifamiliar (libre) | 7.418,94 | 1.000 €/m ² | 7.418.940 € | 0,75% | 55.792 € |
| Equipamiento privado | 2.200,46 | 1.040 €/m ² | 2.288.478 € | 0,75% | 17.314 € |

Su distribución temporal, en base a las hipótesis de desarrollo ya expuestas es:

| Año | Concepto | Colectiva libre | VPP libre | VPP público | Unifamiliar | Eq. Privado | Cuota líquida |
|-------|------------------------------|-----------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| Año 0 | Inicio actuación urbanística | | | | | | |
| Año 4 | Final obra urbanización | | | | | | |
| Año 5 | 50% viviendas finalizadas | 23.499 € | | | 27.896 € | 8.657 € | 60.052 € |
| Año 7 | 75% viviendas finalizadas | 23.499 € | | | 27.896 € | 8.657 € | 60.052 € |
| Año 9 | 100% proyecto finalizado | | 8.647 € | 20.634 € | | | 29.281 € |

Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los vehículos de tracción mecánica aptos para circular por las vías públicas. Dependiendo de las características propias de cada vehículo y de su potencia fiscal, se aplica una tarifa u otra, que se encuentran recogidas en el Anexo nº 1 de la Ordenanza del Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica del Ayuntamiento de Zamora.

Se trata de un impuesto de carácter recurrente, es decir, se recaudaría todos los años mientras se sigan manteniendo los vehículos.

Para cuantificar el número de vehículos sobre los que aplicaríamos estas tarifas, se fija como referencia el ratio de 1,5 vehículos/vivienda, y 1 vehículo industrial por cada 300 m² de superficie terciaria comercial.

Sobre los mismos, y dada la gran variedad de tipologías de tarifas del impuesto según las características propias de cada vehículo, se han fijado las siguientes tarifas medias:

- Turismos: **130,21 €.**
- Vehículos comerciales: **164,91 €.**

La tabla que recoge las hipótesis anteriores es la siguiente:

| Concepto | Cifra | Ratio | Turismo | Veh. Comercial | Tarifa | Importe |
|-------------------------------------|----------|---------------|---------|----------------|----------|-----------------|
| Viviendas estimadas | 180 | 1,5 veh./viv. | 270 | | 130,21 € | 35.157 € |
| Edificabilidad equipamiento privado | 2.200,46 | 300 m2/veh | | 8 | 164,91 € | 1.319 € |
| Total | | | | | | 36.476 € |

De esta forma, teniendo en cuenta el desarrollo temporal de las obras ya expuesto, las cifras totales y su distribución temporal son las siguientes:

| Año | Concepto | Turismo | Veh. Comercial | Recaudación |
|---------------|-------------------------------------|----------|----------------|-----------------|
| Año 0 | Inicio actuación urbanística | | | |
| Año 4 | | | | |
| Año 6 | 50% viviendas finalizadas | 17.578 € | 660 € | 18.238 € |
| Año 8 | 75% viviendas finalizadas | 26.368 € | 660 € | 27.027 € |
| Año 10 | 100% proyecto finalizado | 35.157 € | 1.319 € | 36.476 € |

Transferencias corrientes por participación en los tributos del estado

Para este apartado nos basamos en las cifras recogidas en el presupuesto de ingresos del Ayuntamiento de Zamora para el año 2021, y a partir del ratio obtenido de ingresos por habitante, aplicarlo al número de habitantes estimados en la zona.

| INGRESOS CORRIENTES | | | | | |
|---------------------|---------------------------|-----------------|--------|---------------|-----------|
| CAPÍTULO | CONCEPTO | IMPORTE | €/hab. | nº habitantes | Importe |
| 4 | Transferencias corrientes | 16.740.636,26 € | 277,64 | 452 | 125.492 € |

Los ingresos estimados teniendo en cuenta el desarrollo temporal de las obras ya expuesto se recoge en el siguiente cuadro:

| Año | Concepto | % ejecutado | Importe aplicado |
|---------------|----------------------------------|-------------|------------------|
| Año 6 | 50% viviendas finalizadas | 50% | 62.746 € |
| Año 8 | 75% viviendas finalizadas | 75% | 94.119 € |
| Año 10 | 100% proyecto finalizado | 100% | 125.492 € |

Tasas, precios públicos y otros ingresos

Al igual que en el apartado anterior, considerando el capítulo correspondiente del presupuesto tenemos los siguientes cuadros:

| INGRESOS CORRIENTES | | | | | |
|---------------------|--------------------------------|-----------------|--------|---------------|-----------|
| CAPÍTULO | CONCEPTO | IMPORTE | €/hab. | nº habitantes | Importe |
| 3 | Tasa, precios públicos y otros | 13.509.803,00 € | 224,05 | 452 | 101.273 € |

| Año | Concepto | % ejecutado | Importe aplicado |
|--------|---------------------------|-------------|------------------|
| Año 6 | 50% viviendas finalizadas | 50% | 50.636 € |
| Año 8 | 75% viviendas finalizadas | 75% | 75.954 € |
| Año 10 | 100% proyecto finalizado | 100% | 101.273 € |

Resumen del impacto en la hacienda pública municipal

En este apartado se reúnen todas las estimaciones realizadas en los apartados anteriores relacionados con los ingresos y gastos corrientes en los que, de forma estimada, y tal y como se ha expuesto, se prevé que incurrirá el Ayuntamiento para la puesta en marcha y mantenimiento de los servicios necesarios en la nueva zona a urbanizar.

Todo ello se refleja en el siguiente cuadro resumen:

| CUADRO RESUMEN | | | | | | |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| INGRESOS CORRIENTES | Año 5 | Año 6 | Año 7 | Año 8 | Año 9 | Año 10 |
| Impuesto sobre bienes inmuebles | | 49.744,32 | 49.744,32 | 68.591,67 | 68.591,67 | 90.142,08 |
| Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos | | 10.150,46 | 15.225,69 | 20.300,92 | 25.376,15 | 30.451,38 |
| Impuesto de construcciones, instalaciones y obras | 255.261,22 | | 255.261,22 | | 102.545,96 | |
| Tasa por licencias urbanísticas | 60.051,85 | | 60.051,85 | | 29.280,63 | |
| Impuesto de vehículos de tracción mecánica | | 18.237,99 | 18.237,99 | 27.027,17 | 27.027,17 | 36.475,98 |
| Transferencias corrientes | | 62.745,80 | 62.745,80 | 94.118,71 | 94.118,71 | 125.491,61 |
| Tasas, precios públicos y otros ingresos | | 50.636,28 | 50.636,28 | 75.954,41 | 75.954,41 | 101.272,55 |
| Total ingresos corrientes por año | 315.313,07 | 191.514,85 | 511.903,15 | 285.992,87 | 422.894,70 | 383.833,60 |
| GASTOS CORRIENTES | | | | | | |
| Total gastos corrientes por año | 220.769,56 | 220.769,56 | 220.769,56 | 331.154,34 | 331.154,34 | 441.539,13 |
| Diferencia anual | 94.543,51 € | -29.254,71 € | 291.133,59 € | -45.161,47 € | 91.740,36 € | -57.705,53 € |
| SALDO ACUMULADO EN CUENTAS DEL AYUNTAMIENTO | 94.543,51 € | 65.288,80 € | 356.422,40 € | 311.260,93 € | 403.001,29 € | 345.295,76 € |

Como puede observarse en la última fila del cuadro, el balance fiscal acumulado en los años de desarrollo del proyecto urbanístico, después de la realización de las obras de urbanización (año 4) y hasta la finalización del 100% de la edificación de la misma, es positivo a lo largo de todos los años, y por tanto, favorable a las cuentas del Ayuntamiento.

Si bien hay años, en los que, considerándolos de forma individual, la diferencia es negativa, se observa que estos corresponden a los que no hay ingresos correspondientes a Impuesto de construcciones y Tasas por licencias urbanísticas. Es totalmente coherente el considerar que estos ingresos se producirán de forma ininterrumpida una vez terminadas las obras de urbanización, por lo que el balance anual será siempre positivo.

Considerando todo lo expuesto, **se puede afirmar que el sector en estudio, desde el punto de vista económico, resulta sostenible para el Ayuntamiento**, además de proporcionar unos recursos económicos complementarios que permitirán la acometida y/o renovación de servicios e instalaciones a futuro.

Se vuelve a comentar, que todas las premisas seguidas para reflejar en cifras los apartados analizados, están sujetas a criterios restrictivos y conservadores, y en la realidad, el saldo positivo esperado será sensiblemente mayor.

Además, en el cómputo final, no se han considerado los ingresos latentes que se derivan de la venta del solar municipal para construcción de VPP, por lo que el Ayuntamiento cuenta con un colchón económico muy importante para equilibrar sus cuentas o para redistribuir sus excedentes.

3.2. Impacto en la hacienda supramunicipal

Es evidente que, a la hora de elaborar una memoria de sostenibilidad económica, el estudio más detallado es aquel que corresponde al impacto que tendría sobre la Hacienda Municipal, ya que es la que va a tener que soportar las cargas adicionales derivadas de la asignación de recursos necesarios para cubrir la realización de los servicios públicos necesarios en la nueva zona a urbanizar, así como su mantenimiento y/o reposición a lo largo del tiempo.

Es incuestionable también el hecho de que los proyectos de ordenación urbana, al desarrollarse, fijan una población en una zona que antes no existía y, por tanto, esos habitantes van a contribuir de mayor o menor medida en la Hacienda, no solo municipal, sino también supramunicipal, a través de las diferentes obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma correspondiente y el propio Estado. Este tipo de proyectos, no implican, a priori, un mayor coste para estos entes

supramunicipales, por lo que, en este apartado, no se pone en duda la viabilidad económica del proyecto para estos organismos.

Con el fin de aproximar el impacto de esta nueva actuación inversora en el territorio, por añadidura se genera una actividad económica asociada, que, siguiendo los criterios de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica elaborada por el Ministerio de Fomento, medimos el impacto a través de la aplicación de la metodología e información contenida en las tablas input-output de la Junta de Comunidades de Castilla y León, elaborada en el año 2010.

El cuadro básico sobre el que vamos a ir realizando los cálculos y que resume la inversión contiene dos apartados:

- **Coste de edificación;** que ya se obtuvo en el apartado en el que se analizó el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, y que se expone a continuación:

| Tipología de uso | Edificabilidad (m2) | Valor de construcción | Inversión en edificación |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|
| Residencial colectiva privada (libre) | 7.436,20 | 840 €/m2 | 6.246.408 € |
| Residencial colectiva privada (VPP) | 1.348,74 | 840 €/m2 | 1.132.942 € |
| Residencial colectiva pública (VPP) | 3.251,36 | 840 €/m2 | 2.731.142 € |
| Residencial unifamiliar (libre) | 7.418,94 | 1.000 €/m2 | 7.418.940 € |
| Equipamiento privado | 2.200,46 | 1.040 €/m2 | 2.288.478 € |
| Total | | | 19.817.910 € |

- **Coste de inversión en la obra de urbanización;** obtenido en la memoria del Plan Parcial, incrementándolo en un 19% por la consideración de los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

Este cuadro es el siguiente:

| | |
|--|---------------------|
| Importe inversión edificios | 19.817.910 € |
| Importe inversión obra de urbanización | 1.647.804 € |
| TOTAL INVERSIÓN DE LA ACTUACIÓN | 21.465.715 € |

Se hace necesario transformar los datos de la inversión en los datos necesarios para procesar la tabla, y así hay que considerar:

- Honorarios profesionales; un 5% del total de la inversión.

- Remuneración asalariados; un 15% del total de la inversión. De estos gastos, un 77% son asignados a sueldos y salarios, y un 23% a costes de Seguridad Social.
- Resto de la inversión; 80% restante.

Se detalla en el siguiente cuadro:

| Concepto | % | Importe |
|---------------------------------|-----|--------------|
| HONORARIOS PROFESIONALES | 5% | 1.073.286 € |
| REMUNERACIÓN ASALARIADOS | 15% | 3.219.857 € |
| Sueldos y salarios | 77% | 2.479.290 € |
| Seguridad Social | 23% | 740.567 € |
| RESTO INVERSIÓN | 80% | 17.172.572 € |

Por último, obtenemos tanto el impacto sobre la producción efectiva como el valor agregado:

| IMPACTO SOBRE LA PRODUCCIÓN EFECTIVA | | |
|---|-----|---------------------|
| Concepto | % | Importe |
| IMPACTO INICIAL | 55% | 10.899.851 € |
| IMPACTO INTERSECTORIAL | 70% | 15.026.000 € |
| Indirecto | 70% | 10.518.200 € |
| Directo | 30% | 4.507.800 € |
| IMPACTO TOTAL | | 25.925.851 € |

| VALOR AGREGADO | | |
|-------------------------------|-----|--------------------|
| Concepto | % | Importe |
| IMPACTO INICIAL | 18% | 3.863.829 € |
| IMPACTO INTERSECTORIAL | 28% | 6.010.400 € |
| Indirecto | 70% | 4.207.280 € |
| Directo | 30% | 1.803.120 € |
| IMPACTO TOTAL | | 9.874.229 € |

De la misma manera, la inversión desglosada, también supondría un impacto en impuestos de ámbito supramunicipal. Estos impuestos serían:

- **Ámbito Autonómico:** Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales; Actos Jurídicos Documentados, etc.
- **Ámbito Estatal:** IRPF, IVA, Impuestos Especiales, Impuesto de Sociedades, Cotizaciones a la Seguridad Social, etc.

Se puede concluir que es innegable que la actuación urbanística proyectada supone una importante inyección económica para la ciudad por el montante de la inversión a acometer y, por añadidura, dada su estrecha vinculación con la citada inversión, con los nuevos habitantes del sector y con los nuevos trabajadores que dan cobertura a la actividad económica que se genera en la zona, además de para las Haciendas supramunicipales, en forma de recaudación de impuestos.

4.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos

Según la memoria del Ministerio de Fomento donde se desarrolla el contenido del "Informe de Sostenibilidad Económica", se debe incluir en el estudio un apartado para valorar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El TRLS, en su artículo 15.4, habla de la necesidad de analizar la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos que debe tener en cuenta la actuación urbanística a desarrollar. El citado aspecto se justifica ya que se pretenden diseñar ciudades de usos mixtos, que sean equilibradas y sostenibles en temas sociales, económicos y medioambientales. En la planificación urbanística diseñada, tienen que existir usos generadores de empleo, ya sea empleo industrial, de servicios o primario que no solo tengan en cuenta el equilibrio de lugar para vivir y trabajo en la zona, sino que también garanticen un razonable proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

El Plan Parcial del Sector SUR 24 "Camino Blanca" recoge en su memoria la correspondiente diversificación entre espacio residencial y la posibilidad del establecimiento de actividades económicas que generen empleo en los espacios destinados para equipamientos (equipamiento privado, sistema general de equipamientos y equipamiento público), con metros más que suficientes para desarrollar este tipo de actividades.

El objetivo perseguido es evitar la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, para obtener un desarrollo territorial equilibrado en todos los sentidos.

Además, en el caso que nos ocupa, la ubicación del proyecto a desarrollar (al sur del río Duero, en colindancia con suelo urbano desarrollado y junto al enclave de los equipamientos generales correspondientes al Estadio de Fútbol Ruta de la Plata, Cementerio de San Antonio y Auditorio

Municipal, así como de importantes vías de comunicación, - carretera CL-527, que une la ciudad de Zamora con los núcleos de Pereruela, Fadón, Bermillo de Sayago y Fermoselle, alcanzando la frontera portuguesa a la altura de la presa de Bemposta-), no se puede dar la circunstancia anterior, ya que el espacio considerado tiene un emplazamiento privilegiado en todos los sentidos: cercano al centro, adyacente a barrios residenciales, cercana al río, cercano a equipamientos generales y con comunicaciones excelentes.

5.- Valoración final

Desde el punto de vista ambiental, se han de destacar diversos aspectos en relación con la sostenibilidad del territorio objeto del Plan Parcial del Sector SUR24 "Camino Blanca":

- 1) El terreno objeto de análisis se sitúa en una zona de claro desarrollo urbano, donde la presencia del hombre sobre los terrenos adyacentes es continua desde hace años, lo que ha determinado los usos del terreno de forma histórica. Es por ello, que, en caso de no actuar sobre dichos terrenos, éstos se convertirán en una zona degradada social y ambientalmente.
- 2) La proximidad al río Duero posibilita un interés y un atractivo para la ciudadanía, pues la presencia de lámina de agua es uno de los elementos más valorados por el hombre desde el punto de vista de su percepción del paisaje, lo cual hará que el interés de ocupación de viviendas en este sector tenga un atractivo superior frente a otras viviendas que no disfruten de esta circunstancia. El potencial de venta será mayor en este sector que en otros de la ciudad de Zamora.
- 3) El interés que sobre la población en general suscita una nueva urbanización (máxime si es en un entorno ya urbanizado, con equipamientos generales cercanos y con excelentes vías de comunicación), no es comparable con la atracción que genera una vivienda en una zona ya urbanizada históricamente, pues, aunque la vivienda pueda estar reformada, no es comparable con que toda la urbanización sea nueva.
- 4) Focalizando sobre aspectos de sostenibilidad, la construcción de nuevas viviendas sobre la normativa actualizada, favorece de forma significativa que éstas sean más sostenibles, entre otros, por los siguientes aspectos: mayor eficiencia energética; mayores y mejores aislamientos térmicos y acústicos, menor consumo de agua, etc.

Por estas razones, el interés de parte de la población de Zamora por las nuevas construcciones en el Sector SUR 24 "Camino Blanca" son más que evidentes, tanto desde el punto de vista residencial como comercial, lo que sin duda favorecerá su ocupación frente a otras zonas de la ciudad.

Por otro lado, desde el punto de vista económico, se ha comprobado que el balance fiscal resultante es positivo, por tanto, la nueva actuación a acometer va a suponer, en todo caso, mayores ingresos para las arcas municipales, que se resumen en los siguientes puntos:

- Los costes de la obra de urbanización, desarrollo y acondicionamiento son por cuenta del promotor, siendo este punto a nivel de gastos, inocuo para el Ayuntamiento.
- En las estimaciones realizadas de ingresos y gastos corrientes, se concluye que el saldo final es positivo, siendo más relevante en los momentos puntuales coincidentes con impuestos de aplicación no periódica que van aparejados al propio desarrollo del sector. Por tanto, el balance fiscal es favorable para las arcas municipales, con lo que se consigue la sostenibilidad económica.
- Los costes fijos que ha de asumir el Ayuntamiento tienen que ver con la dotación de servicios y el mantenimiento de las infraestructuras, que serán menores que los ingresos asociados que se generan.
- Existen una serie de ingresos latentes de importe relevante, que tienen que ver con la superficie de suelo que se asignará al Ayuntamiento de Zamora con la urbanización y que, de ser ejecutado/enajenado, supondría una ganancia neta para aplicar, tanto si existen desviaciones en el balance fiscal real del sector a urbanizar, como por la aparición de aspectos no contemplados en el estudio, como para equilibrar las cuentas municipales o para aplicar en otros usos o inversiones que estime necesarias el Ayuntamiento.

Se ha de tener en cuenta que una parte del desarrollo del sector depende del Ayuntamiento de Zamora, por lo que, en parte, la sostenibilidad económica del sector dependerá a su vez del propio Ayuntamiento de Zamora.

Teniendo en consideración el conjunto de los aspectos subjetivos (percepción de los ciudadanos) junto con los aspectos objetivos (económicos), el propio sector es susceptible de ocupación relativamente rápida y por ello, se puede considerar que el propio sector SUR 24 "Camino Blanca" aporta a la ciudad de Zamora una serie de aspectos de sostenibilidad más elevados que otros territorios de la misma ciudad, por lo que se podría definir como "sostenible la propia urbanización"

Zamora, marzo de 2023
EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo.: Francisco Ledesma García

ANEJO Nº 2

ESTUDIO DE MOVILIDAD

INDICE

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | ANTECEDENTES..... | 3 |
| 2 | OBJETO DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD..... | 3 |
| 3 | RECOPIACIÓN DE DATOS Y ÁREA DE ESTUDIO..... | 4 |
| 4 | ÁMBITO DE ESTUDIO..... | 4 |
| 5 | CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUR-24..... | 6 |
| 6 | ANÁLISIS DE LA ACCESIBILIDAD EN LA SITUACIÓN ACTUAL..... | 12 |
| 6.1 | TRANSPORTE PÚBLICO..... | 12 |
| 6.2 | CIRCULACIÓN BICICLETAS..... | 14 |
| 6.3 | CIRCULACIÓN PEATONAL..... | 15 |
| 6.4 | TRANSPORTE PRIVADO..... | 15 |
| 7 | DEMANDA GENERADA..... | 16 |
| 7.1 | DISTRIBUCIÓN MODAL DEL TRANSPORTE EN ZAMORA..... | 16 |
| 7.2 | CÁLCULO DE LA DEMANDA GENERADA..... | 18 |
| 8 | DISTRIBUCIÓN DE LOS VIAJES GENERADOS ENTRE LOS DISTINTOS MODOS DE TRANSPORTE..... | 19 |
| 9 | ANÁLISIS..... | 19 |
| 10 | CONCLUSIONES..... | 22 |

1 ANTECEDENTES.

De acuerdo con Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (artículo 104.4.b), se hace necesaria la presentación de un ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA, en relación con la tramitación por parte del Ayuntamiento de Zamora del **PLAN PARCIAL SECTOR SUR 24 "CAMINO BLANCA" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.**

El Plan Parcial del Sector SUR 24 "Camino Blanca" se someterá al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.

2 OBJETO DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD.

El objeto del presente Estudio de Movilidad, es el proporcionar una visión del impacto que genera el mencionado Plan Parcial dentro de la situación actual del municipio de Zamora considerando la poca entidad del referido Plan Parcial y por tanto la escasa influencia que puede provocar dentro del contexto de la ciudad de Zamora; a la vez que su integración con el sistema de transportes del municipio y sus barrios, de forma que quede totalmente integrado en el entorno municipal y ayude al desarrollo de la zona, aportando una mejora de las vías existentes tanto desde el punto de vista del tráfico rodado, como peatonal.

Concretamente se persiguen los siguientes objetivos:

- Cuantificar la intensidad de tránsito en la situación actual en las calles que circundan el ámbito del Plan Parcial y sus conexiones inmediatas.
- Calcular los desplazamientos que generará el desarrollo de del Sector distribuyéndolos en los distintos medios de transporte:
 - Transportes públicos
 - Tráfico de vehículos privados
 - Tráfico peatonal
 - Tráfico de bicicletas

- Analizar la capacidad actual de las vías de circulación que se consideran afectadas por el Plan Parcial, calculando sus niveles de servicio y su capacidad de absorción del nuevo tráfico generado por el desarrollo del Sector.
- Proponer actuaciones que mejoren la situación futura de la movilidad de los desplazamientos tanto de vehículos privados o transporte público como a pie o en bicicleta.
- Fomentar y dar preferencia a los medios de transporte más sostenibles desde el punto de vista ambiental y social, garantizando los espacios adecuados para los peatones y los transportes alternativos como la bicicleta, fomentando la conectividad con el transporte público y potenciar una cultura de movilidad y accesibilidad sostenibles.

3 RECOPIACIÓN DE DATOS Y ÁREA DE ESTUDIO

La primera fase del trabajo es la recopilación de datos y la delimitación del área de estudio, y su influencia con el resto del municipio

Principalmente se recabará información:

- Planeamiento existente
 - Plan General de Ordenación Urbana de Zamora
 - Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Zamora
- Transporte público actual
- Red viaria y secciones tipo
- Red peatonal y ciclista

Para poder conocer el punto de partida y establecer un plan de objetivos.

4 ÁMBITO DE ESTUDIO

El Sector se encuentra situado al sur del río Duero, en colindancia con el suelo urbano del enclave tradicional articulado en torno a las plazas de San Frontis, de la Cruz y Bermillo de Sayago. Junto con los sectores de suelo urbanizable SUR19, SUR20, SUR23 y SUR25 configura el vacío entre los arrabales del sur, la carretera CL-527 y el enclave de equipamientos generales situados en la confluencia de la CL-527 y la calle Salamanca: Estadio de fútbol Ruta de la Plata, Cementerio de San Atilano y el Auditorio Municipal

Los límites físicos del sector son:

- Norte: vial urbano Calle San Roque.
- Sur: carretera CL-527, perteneciente a la red básica de titularidad autonómica.
- Este: Camino de San Jerónimo incluido en el sector SUR20 "San Jerónimo".
- Oeste: parcela catastral 02 de la manzana 03703 incluida en el sector SUR25 "San Roque".



Situación del Sector dentro del municipio de Zamora



Ortofoto del ámbito del Sector

5 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUR-24



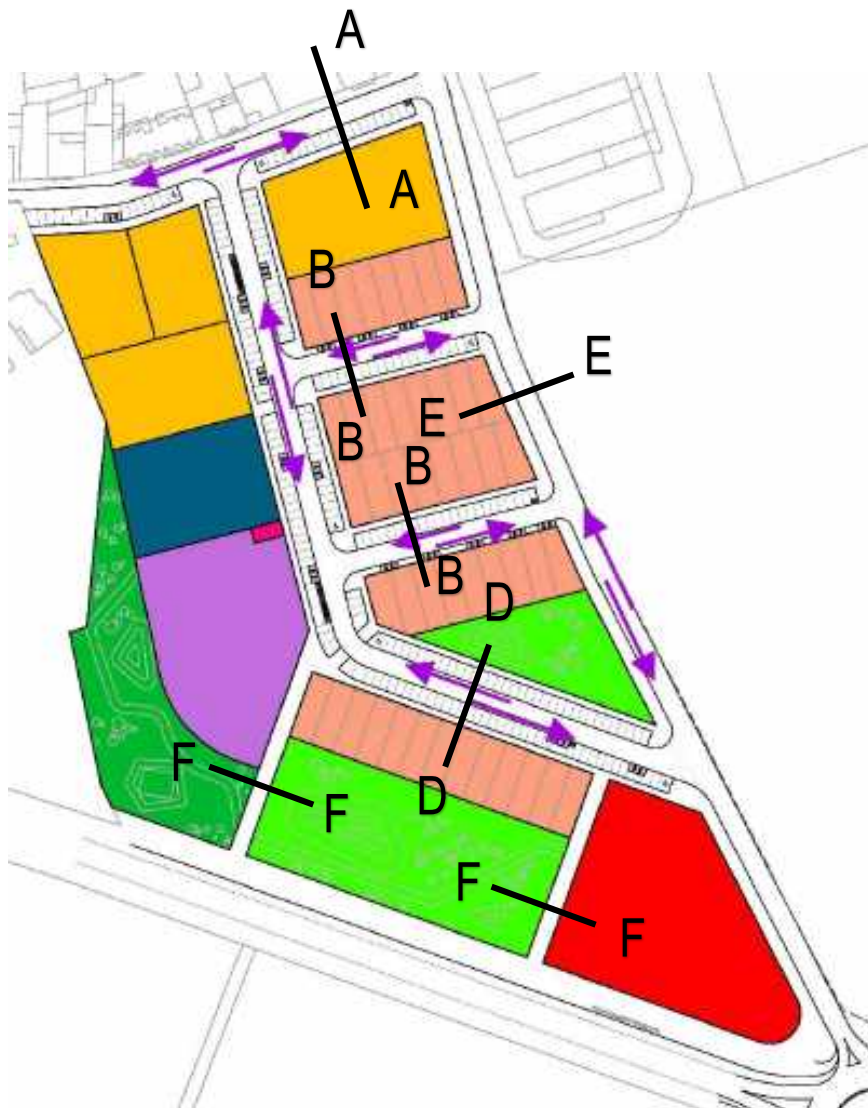
| nº parcela | Ordenanza | Superficie | Edificabilidad lucrativa | nº máximo viviendas | Titularidad | Condiciones |
|--|---------------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | | (m²s) | (m²e) | | | |
| VB-01 | Bloque Camino Blanca | 868,07 | 1.348,74 | 16 | Privada | Viviendas de protección |
| VB-02 | Bloque Camino Blanca | 746,67 | 2.052,11 | 21 | Privada | |
| VB-03 | Bloque Camino Blanca | 1.206,36 | 3.251,36 | 42 | Ayto. Zamora | Viviendas de protección |
| VB-04 | Bloque Camino Blanca | 1.578,20 | 5.384,09 | 55 | Privada | |
| VU-01 | Unifamiliar Camino Blanca | 1.036,78 | 1.222,80 | 8 | Privada | |
| VU-02 | Unifamiliar Camino Blanca | 2.058,45 | 2.604,34 | 16 | Privada | Aparcamiento mancomunado en sótano |
| VU-03 | Unifamiliar Camino Blanca | 1.173,10 | 1.446,80 | 9 | Privada | |
| VU-04 | Unifamiliar Camino Blanca | 1.744,99 | 2.145,00 | 13 | Privada | Aparcamiento mancomunado en sótano |
| EQ-01 | Equipamiento Privado | 1.387,65 | 2.200,46 | -- | Privada | |
| SU-01 | Servicio Urbano Privado | 40,00 | 20,00 | - | Privada | |
| Edificabilidad Lucrativa del Sector | | 11.840,27 | 21.675,70 | 180 | Número máximo de viviendas | |

| nº parcela | Uso | Superficie | Índice edificabilidad | Edificabilidad lucrativa | Titularidad | Condiciones |
|------------------------------------|---------------------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|---|
| | | (m²s) | (m²/m²) | (m²e) | | |
| SL-ELP.01 | Sistema Local Espacio Libre Público | 1.157,42 | 0,05 | -- | Ayto. Zamora | |
| SL-ELP.02 | Sistema Local Espacio Libre Público | 3.223,72 | 0,05 | | Ayto. Zamora | |
| SL-EQUIP.01 | Sistema Local Equipamiento | 3.255,44 | 2,00 | -- | Ayto. Zamora | Línea límite de edificación según plano de ordenación |
| SG-ELP | Sistema General Espacio Libre Público | 2.413,41 | 0,03 | -- | Ayto. Zamora | |
| SG-EQ | Sistema General Equipamiento | 2.413,06 | 2,00 | -- | Ayto. Zamora | |
| VIARIO | Viario | 12.122,18 | -- | -- | Ayto. Zamora | |
| Superficie Total del Sector | | 36.425,50 | | | | |

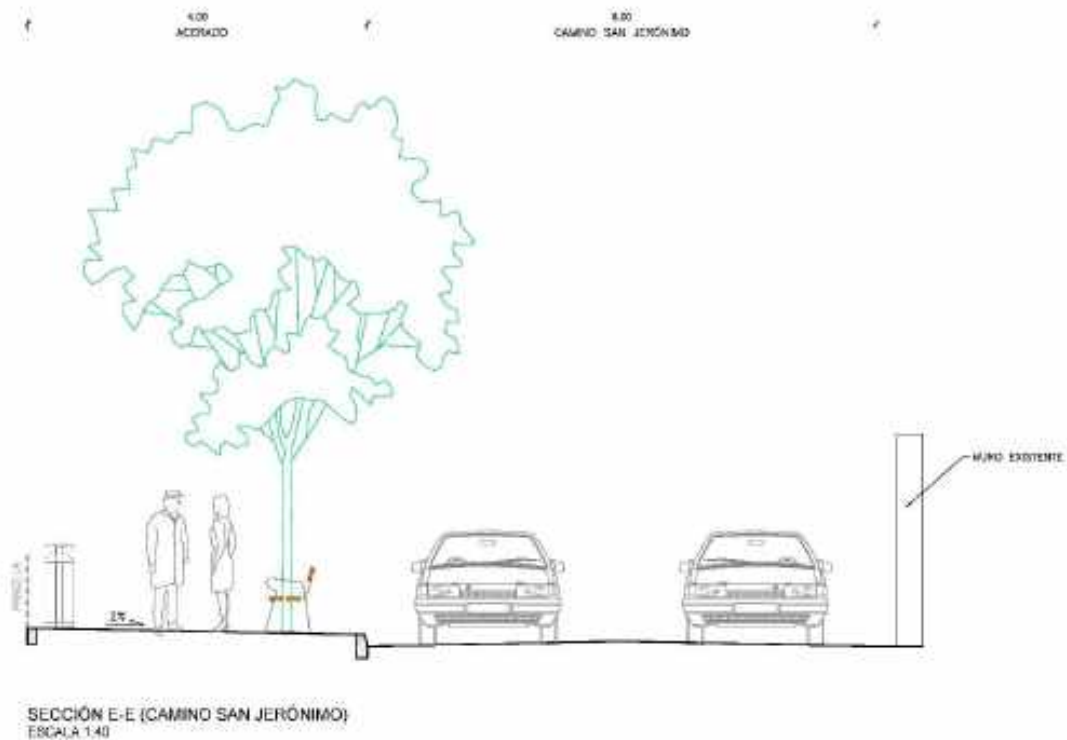
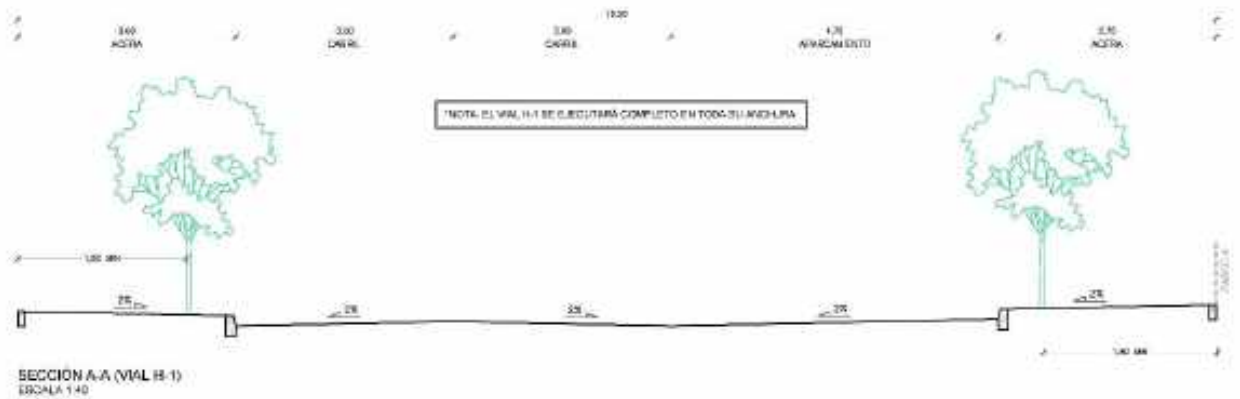
La estructura viaria que se plantea en el Plan Parcial facilita la fluidez del tráfico tanto rodado como peatonal, respondiendo a las necesidades específicas de los usos a los que sirve.

El camino de San Jerónimo es exterior al Sector SUR-24, pero no obstante por indicación municipal, se abordará su acondicionamiento ya que constituirá la principal vía de acceso al Sector por su conexión con la CL-527. Al incluir esta actuación externa al Sector SUR-24 no solo se beneficia dicho Sector, sino que se verá beneficiado el suelo urbano colindante al norte del mismo. Por indicaciones de la Dirección General de Patrimonio Cultural se ha puesto una zona de paseo y estancia dentro del ámbito del sector, de entre 4,00 m de anchura para dignificar la zona colindante con la BIC "Calzada de la Plata".

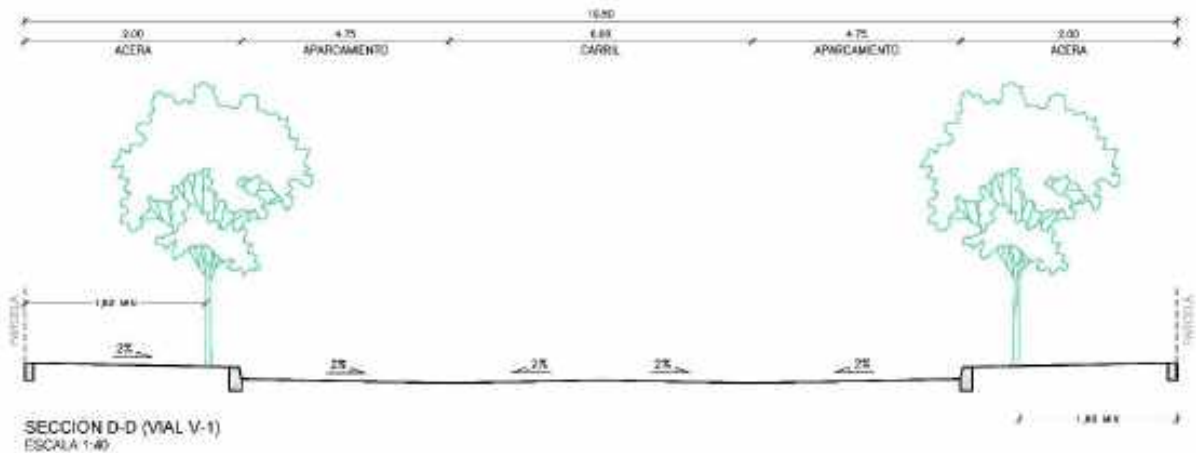
La red viaria de tráfico rodado, según se recoge en el Plan Parcial, consta de tres niveles con segregación de tráfico vehículo-peatón, que crean un tejido urbano funcional y que acoge las plazas de aparcamiento de uso y titularidad pública a las que obliga la legislación urbanística autonómica. El conjunto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



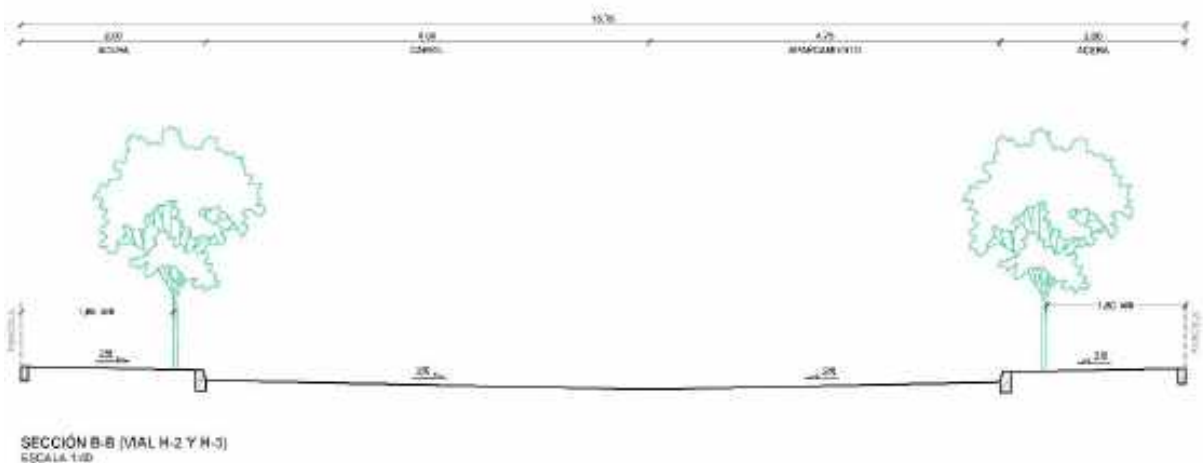
- El nivel 1 de jerarquía viaria lo componen los dos viarios existentes que conforman los límites norte y este del sector, las calles San Roque y Camino de San Jerónimo respectivamente. Ambos viarios cuentan con dos carriles destinados cada uno a un sentido de circulación, resolviendo dentro del límite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



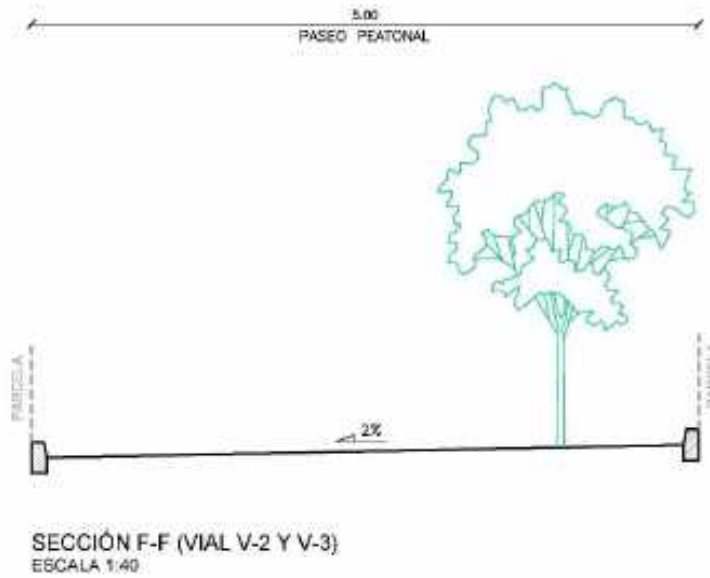
- El nivel 2 vía secundaria, lo constituye una calle de nuevo trazado de directriz quebrada que conecta las calles San Roque al norte y San Jerónimo en su tercio sur a una distancia suficiente de la rotonda que no compromete su funcionalidad. Este vial denominado V-1 tiene dos carriles de circulación con potencialidad de tener dos sentidos de circulación, tiene doble aparcamiento en batería de 4,75m de anchura según lo dispuesto en el apartado 3. "Calzadas, aceras y sendas peatonales" del artículo 68. "Proyectos de urbanización" de la Normativa del P.G.O.U. de Zamora



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



La estructura viaria finalmente se completa con dos calles peatonales que conectan con las reservas de espacios libre públicos.

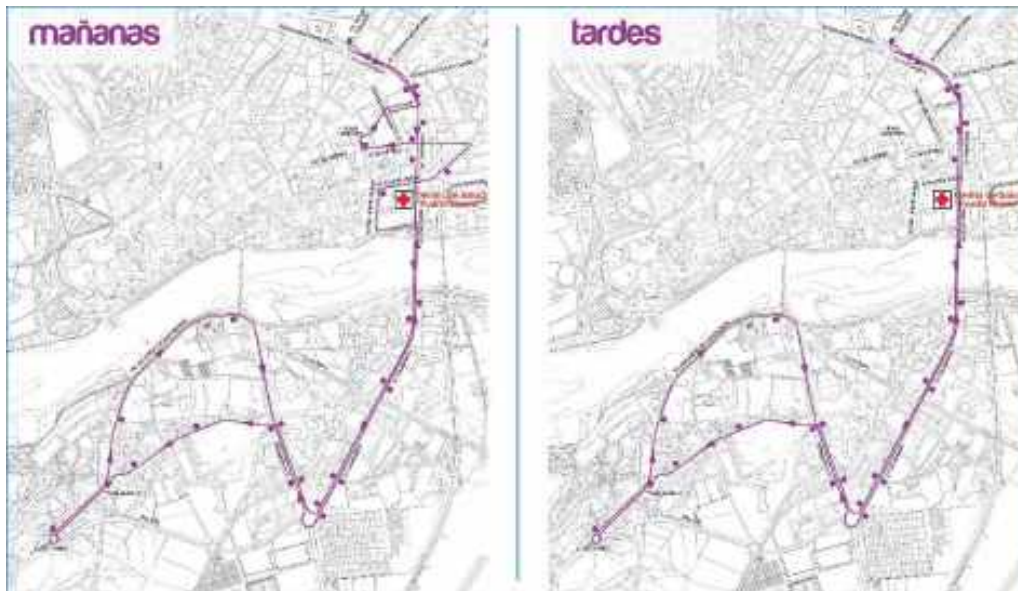


6 ANÁLISIS DE LA ACCESIBILIDAD EN LA SITUACIÓN ACTUAL

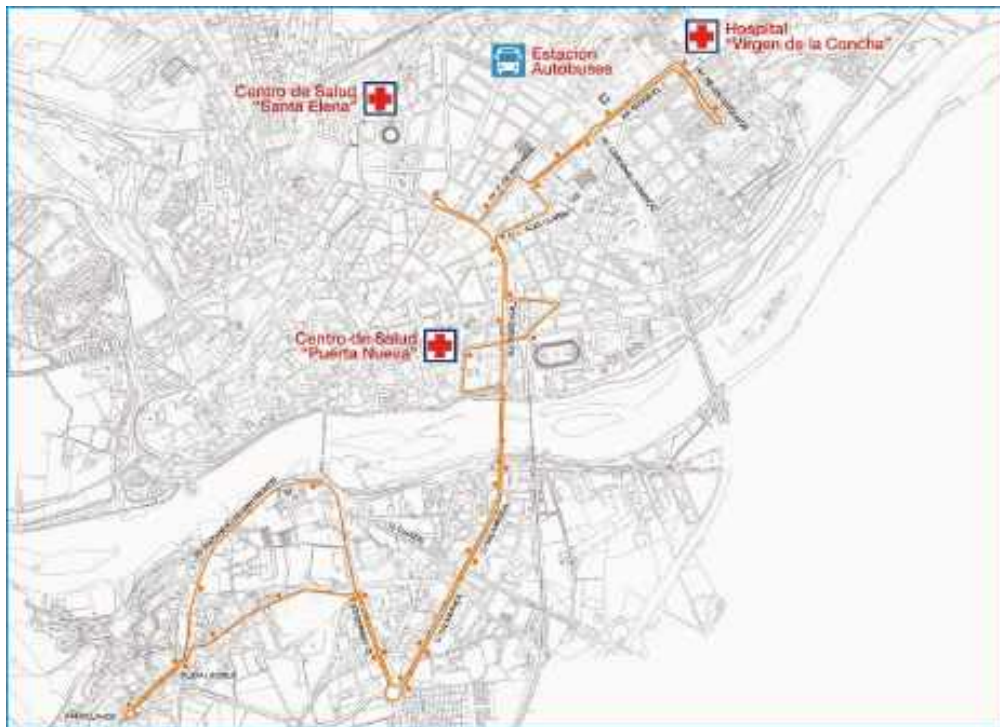
6.1 TRANSPORTE PÚBLICO

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

- Línea 2:



- Línea 7:

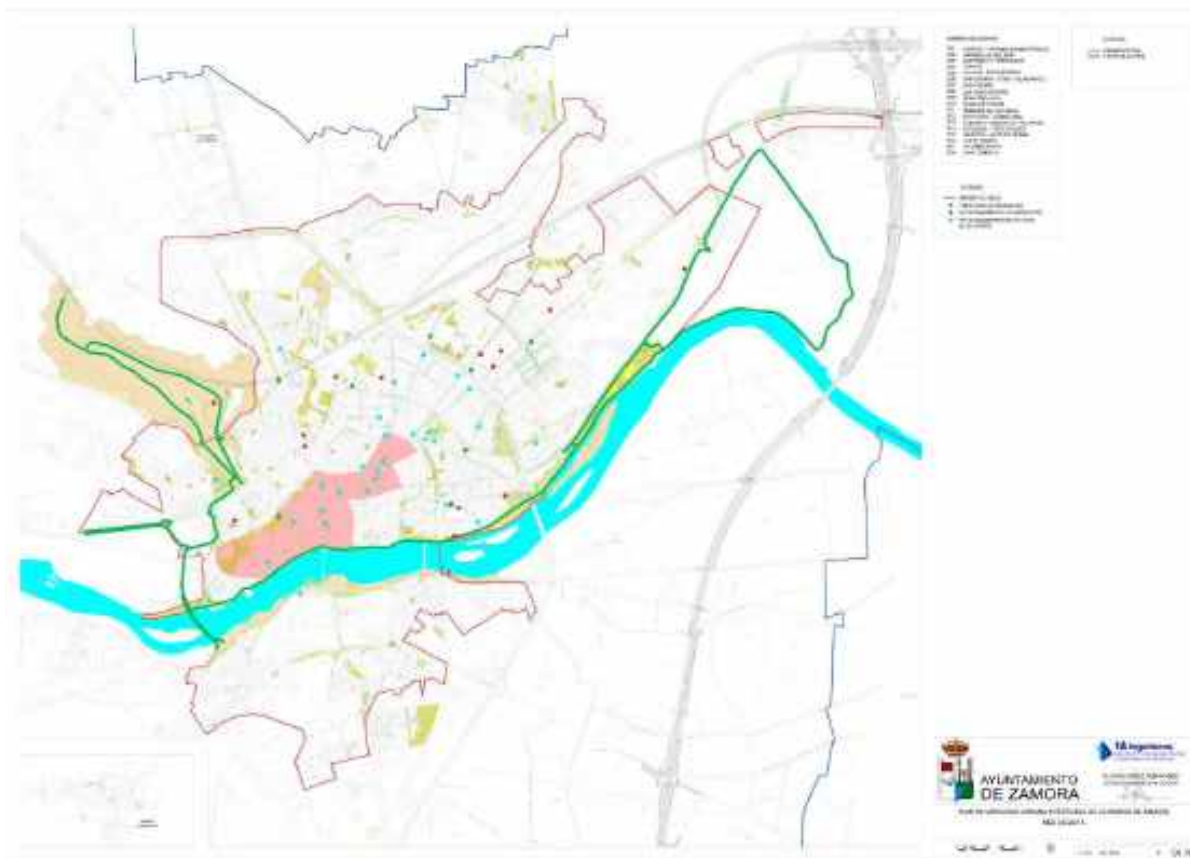


En este momento no es factible plantear el paso de una línea por el ámbito del sector, pero una vez consolidado el Camino de San Jerónimo como eje estructurante es posible que se tenga en cuenta para la ampliación de alguna de las rutas existentes o creación de una nueva. Así pues, no se ordenan

espacios específicos para transporte público dentro del ámbito del sector, pero no obstante y cuando el citado vial estructurante esté operativo, se podrán ubicar paradas de transporte público en su trazado.

6.2 CIRCULACIÓN BICICLETAS

La red ciclista actual de la ciudad de Zamora, según se recoge en el PMUS, tiene como ejes vertebradores el itinerario conocido como anillo verde y el servicio de préstamos de bicicletas "Zamora te presta la bici", además de las diversas zonas de estacionamiento de bicicletas existentes.



Como se puede observar toda la red ciclista actual se encuentra en la margen derecha del Río Duero y el único punto donde cruza es en el reciente puente de los poetas.

Según se indica en el Plan Parcial, en la banda de servidumbre respecto de la CL527 se ha previsto la urbanización como recorrido peatonal con sección suficiente para poder albergar en un futuro un carril bici.

6.3 CIRCULACIÓN PEATONAL

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

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

6.4 TRANSPORTE PRIVADO

Debido a la configuración viaria que se ha desarrollado en el Plan Parcial, la entrada y salida del Sector se produce por la calle San Roque y por el camino de San Jerónimo el cual conecta con la rotonda ubicada en la carretera CL-527. Podemos determinar que el flujo de tráfico más significativo pasará por dicha rotonda ya que se estima que el mayor porcentaje de trayectos se realizará por ella.

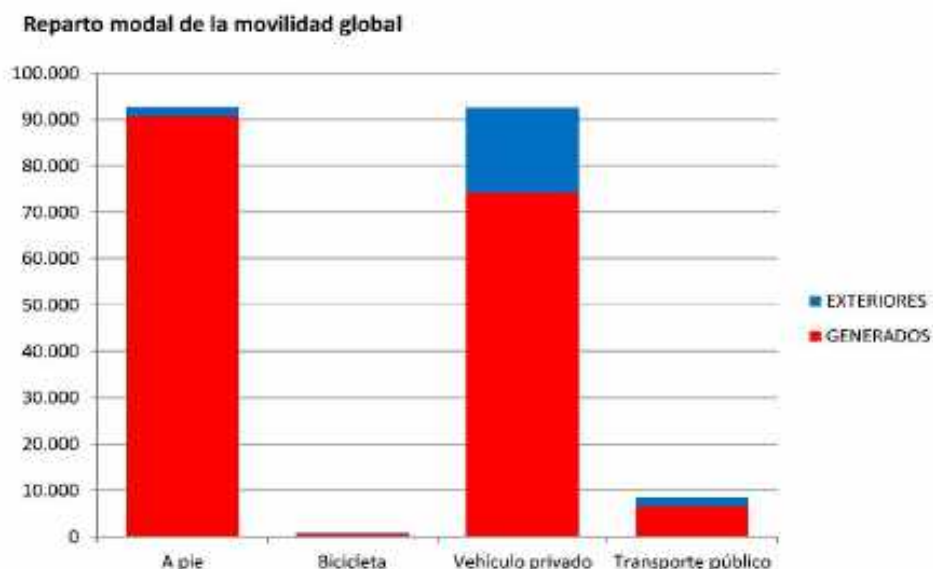
Para estimar un aforamiento de este punto, tomaremos como dato de partida los aforos realizados por la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Junta de Castilla y León, que para el año 2020 determinó que la carretera CL-527 tiene una I.M.D. de 2.001 a 5.000 vehículo/día y concretamente en la estación de aforo más cercana a la ubicación de la rotonda se obtuvo una I.M.D. de 3.839 con un 86% de vehículos ligeros y un 16% de vehículos pesados.



7 DEMANDA GENERADA

7.1 DISTRIBUCIÓN MODAL DEL TRANSPORTE EN ZAMORA

La distribución modal de tráfico de Zamora según el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Zamora es:



La movilidad global del municipio supone casi 194.000 viajes en un día laborable, de los que el 88,92% son generados por el propio municipio y el 11,08% (más de 20.000 viajes) son de orígenes exteriores al mismo.

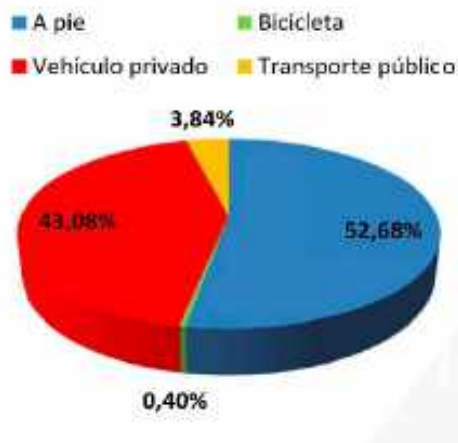
El reparto por modo de viajes, el 47,79% son realizados a pie, un 47,75% de viajes en vehículo privado y el 4,39% en transporte público.

A partir de estos datos se estima que el conjunto de los viajes generados por los ciudadanos de Zamora son unos 172.353 viajes en un día laboral, lo que supone unos 2,61 viajes por persona.

El reparto modal de estos viajes sería el siguiente:

El 52,68% de estos viajes se produce a pie, el 0,40% se realiza en bicicleta sumando un 53,08% de viajes no motorizados.

El 43,08% se realiza en vehículo privado y el 3,84% en transporte público, sumando un 46,92% de viajes motorizados.



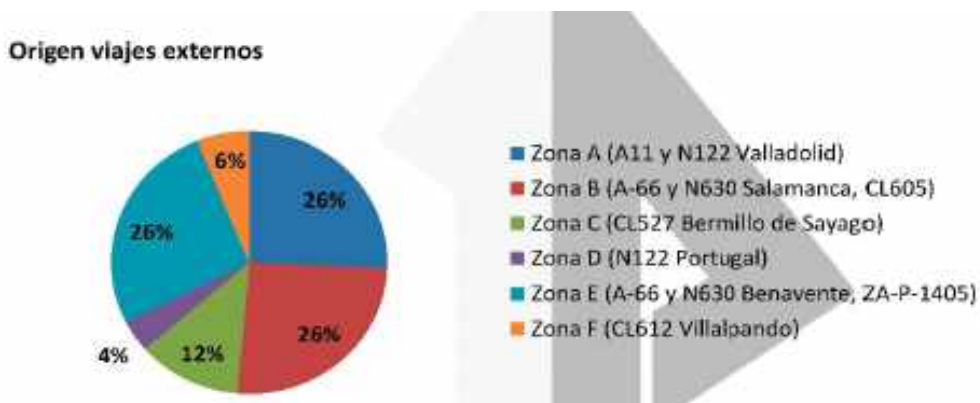
La distribución por motivos sería la siguiente, diferenciando en los desplazamientos entre semana y los realizados en fin de semana:



En cuanto a los viajes de origen externos por parte de personas no residentes en Zamora, se estiman un total de 20.393 viajes en día laborable y el reparto modal que resulta de estos viajes es el siguiente:



El origen de los mismos sería el siguiente:



Para nuestro estudio de movilidad tendremos en cuenta los viajes de origen externo que se realizan en la Zona C (carretera CL527), ya que es el punto de enganche principal del Sector SUR24 "Camino Blanca".

De acuerdo con lo determinado en el PMUS, se estima que la distribución modal para el Sector SUR24 sea la misma que la recogida en el citado PMUS:

- Para el transporte público un 3,84% de los viajes realizados serán en este medio de transporte.
- Al no existir carril bici en las cercanías ni estar implantado en la ordenación del Sector (si es cierto que la reserva de espacio libre público al sur del mismo, se plantea su posible implantación), será el 0,40%
- En cuanto a los viajes a pie se estima un 43,08%.
- Los viajes realizados en vehículo privado serán el 52,68% de los viajes realizados

7.2 CÁLCULO DE LA DEMANDA GENERADA

Debido al uso principalmente residencial del Sector SUR24 "Camino Blanca", se tendrán en cuenta los desplazamientos realizados tanto en días laborales como en fin de semana.

En el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la ciudad de Zamora no se establecen en número de desplazamientos que se generarán en los nuevos desarrollos urbanos que se produzcan en el municipio ni tampoco existe una normativa al respecto ni estatal ni autonómica y para ello usaremos los parámetros señalados en el Decreto 344/2006 de 19 de setiembre de Regulación de los Estudios de Movilidad Generada por Planeamiento, que desarrolla la Ley 9/2003 de movilidad de la Generalitat de Catalunya.

| Tipo de Uso | Viajes generados al día |
|-------------------|---------------------------------------|
| Uso residencial | 7 viajes por vivienda |
| Uso equipamientos | 20 viajes/100 m ² de techo |
| Uso zonas verdes | 5 viajes/100 m ² de suelo |

Utilizando estos parámetros, podemos calcular la demanda generada por el Sector

| Tipo de Uso | Nº Viviendas m ² de techo/suelo | Parámetro de Cálculo | Nº de Viajes Generados |
|-------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------|
| Uso residencial | 180 | 7 viajes por vivienda | 1.260 |
| Uso equipamientos | 10.281,93 | 20 viajes/100 m ² de techo | 2.056 |
| Uso zonas verdes | 6.750,18 | 5 viajes/100 m ² de suelo | 338 |
| TOTAL VIAJES GENERADOS | | | 3.654 |

8 DISTRIBUCIÓN DE LOS VIAJES GENERADOS ENTRE LOS DISTINTOS MODOS DE TRANSPORTE

Una vez estimados los viajes generados por el Sector SUR24 "Camino Blanca" podemos realizar la siguiente distribución modal de los mismos:

| Modo de Viaje | Nº Total de Viajes Generados | Reparto Modal | Total de Viajes según el modo |
|----------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| A pie | 3.654 | 43,08% | 1.574 |
| Vehículo privado | | 52,68% | 1.925 |
| Transporte público | | 3,84% | 140 |
| Bicicleta | | 0,40% | 15 |

9 ANÁLISIS

A partir de los datos obtenidos, podemos analizar la capacidad del entorno para absorber el volumen de viajes generados por el Sector SUR24.

Los viajes generados estimados en transporte público (140), serán fácilmente asumibles por las dos líneas de autobús que discurren por las proximidades del Sector. Estas cuentan con una frecuencia de 15 a 30 minutos.

Debido a la conexión del Sector con el viario existente en la zona (CL-527 y Calle San Roque), se puede estimar que el 80% de los viajes generados, en vehículos privados, en el Sector serán por la glorieta de la carretera CL-527 y el otro 20% por la Calle San Roque y la continuación del Camino de San Jerónimo hacia el norte del mismo.

La glorieta existente tiene un diámetro interior de 37 m con una calzada de doble carril de 4 m cada uno, lo cual resulta un diámetro exterior de 45 m.



La capacidad de la glorieta viene dada por la de su incorporación más solicitada. En nuestro caso solo se tendrá en cuenta el tráfico generado por la CL-527 ya que el acceso a las instalaciones del campo de fútbol Ruta de la Plata y el auditorio municipal del mismo nombre, son despreciables debido a su uso esporádico. Lo mismo ocurre con el Camino de San Jerónimo que se entiende que no es un trayecto habitual.

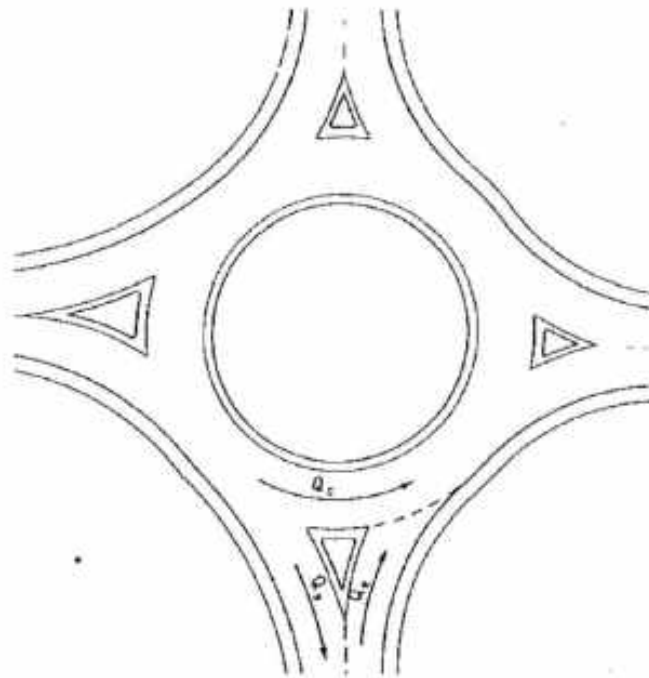
Debido a este extremo, consideramos únicamente la incorporación de vehículos procedentes de la CL-527, para ello, nos remitimos al aforo realizado por la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Junta de Castilla y León, que para el año 2020 determinó que la carretera CL-527 tiene una I.M.D. de 2.001 a 5.000 vehículo/día y concretamente en la estación de aforo más cercana a la ubicación de la rotonda se obtuvo una I.M.D. de 3.839 con un 86% de vehículos ligeros y un 16% de vehículos pesados.

Hay que tener en cuenta que la ubicación de este aforo se encuentra al sur oeste de la citada glorieta existiendo otra glorieta en la carretera CL-527 en su intersección con la Calle de Famoselle. Podemos estimar que en ese punto el 30% de los vehículos aforados, no continúan por la CL-527 sino que continúan por la Calle de Famoselle o se incorporan desde esta misma calle.

Teniendo en cuenta esta disminución partiríamos de una I.M.D. de 2.688 para los dos sentidos de circulación.

Para analizar la capacidad de la glorieta existente, tomaremos de base dicha I.M.D. y suponiendo que el tráfico en ese punto es homogéneo a lo largo del día esto supone 112 vehículos a la hora en ambos sentidos.

Si no consideramos el tráfico generado por el Sector SUR-24, y distinguiendo entre tráfico entrante Q_e , tráfico saliente Q_s y tráfico anula Q_c , (según croquis adjunto), resulta que el tráfico entrante es de $Q_e=112$ veh/h el que sale es $Q_s=112$ veh/h. Estimamos que el n° de vehículos que giran y vuelven a tomar la misma salida es un 10%, resulta que $Q_c=11$ veh/h.



Ahora consideramos el tráfico generado por el Sector en la glorieta estimando el 80% del total de viajes en vehículo privado (1.929) y aplicando la misma distribución horaria supuesta anteriormente, resultaría una cantidad de 64 veh/h (1.543 vehículos / 24 horas).

Con estos datos aplicamos la fórmula francesa para estimación de la capacidad de una glorieta, con correcciones por doble calzada anulas de 0,70 al tráfico molesto y coeficiente 1,40 por doble incorporación a la glorieta, obtenemos:

$$Q_e = 112 \text{ veh/h} + 64 \text{ veh/h} = 176 \text{ veh/h}$$

$$Q_s = 112 \text{ veh/h} + 64 \text{ veh/h} = 176 \text{ veh/h}$$

$$Q_c = 11 \text{ veh/h} + 6 \text{ veh/h} = 17 \text{ veh/h}$$

$$Q_e = 1,40 * (1.500 - 0,70 * 5/6 * (Q_c + 0,2 * Q_s)) = 2.057 \text{ veh/h}$$

2.057 veh/h es superior a 176 veh/h, por tanto, la capacidad de la glorieta es superior a la demanda.

Para analizar la capacidad del propio vial del Plan Parcial, tomaremos de base el siguiente gráfico:

INGENIERÍA DEL TRÁFICO I PARÁMETROS FUNDAMENTALES

CAPACIDAD PARA CIRCULACIÓN DISCONTÍNUA

Ejemplo: Método australiano o de Ackelik

Capacidad teórica del carril

| zona \ Tipo de carril | 1 | 2 | 3 |
|-----------------------|------|------|------|
| A (periferia) | 1850 | 1810 | 1700 |
| B (intermedia) | 1700 | 1670 | 1570 |
| C (centro) | 1580 | 1550 | 1270 |

1. Carril recto
2. Carril con posibilidad de giro. Su radio de curvatura debe ser superior a 15 metros. No existe posibilidad de cruce de peatones.
3. Carril con posibilidad de giro. Su radio de curvatura es inferior o igual a 15 metros o bien existe posibilidad de cruce de peatones.

Fuente: Ingeniería de tráfico de la Universidad Carlos III de Madrid

Tomando de base dicho gráfico podemos concluir una capacidad viaria de 1.270 veh/h/carril, en zona urbana y teniendo en cuenta que hemos calculado una intensidad de tráfico del Sector de 64 veh/h, es muy inferior a los 1.270 veh/h/carril estimados como capacidad máxima para un carril en una zona urbana como la que nos ocupa.

Para analizar la capacidad del viario frente al incremento del nº de viajes a pie que se ha cuantificado en 789 en cada sentido, se entiende que es completamente absorbible por las aceras diseñadas en el Plan Parcial que nos ocupa, con un ancho => a 2,00 metros y de perfil sensiblemente plano, así como las aceras existentes en el entorno de similares características.

10 CONCLUSIONES

En el apartado de análisis se puede observar que tanto el viario proyectado, calzadas y aceras y con los medios de transporte público existentes, la solución planteada en el Plan Parcial, es capaz de absorber los viajes generados en los distintos medios de transporte por el desarrollo del Plan Parcial del Sector SUR-24 "Camino Blanca".

No obstante, sería deseable que en el futuro, cuando se desarrolle el presente Plan Parcial, se pudiese modificar alguna de las rutas de autobús urbano de las citadas líneas 2 o 7, o de alguna otra y se pudiese establecer alguna parada más cercana al Sector SUR-24.

Igualmente sería deseable que se estableciesen carriles bici por la zona donde se ubica el presente Sector, y aprovechar el vial peatonal colindante con la CL-527 que puede compatibilizar un itinerario peatonal con un carril bici y darle continuidad por el este y el oeste, bien por vías existentes o por viales de futuros desarrollos.

Zamora, marzo de 2023
EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo.: Francisco Ledesma García