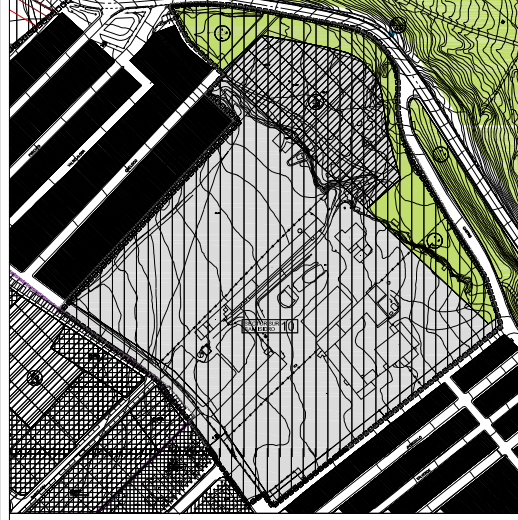


PLAN PARCIAL del SECTOR SUR 10 'SAN ISIDRO', Zamora.

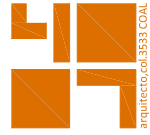
(CARÁTULA de Carpeta).



E123-PP-2024
EXPEDIENTE

PLAN PARCIAL del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" situado en Avda. de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda - ZAMORA -
Promotora : CAMRASIL, S.L. **E123-PP-2024**

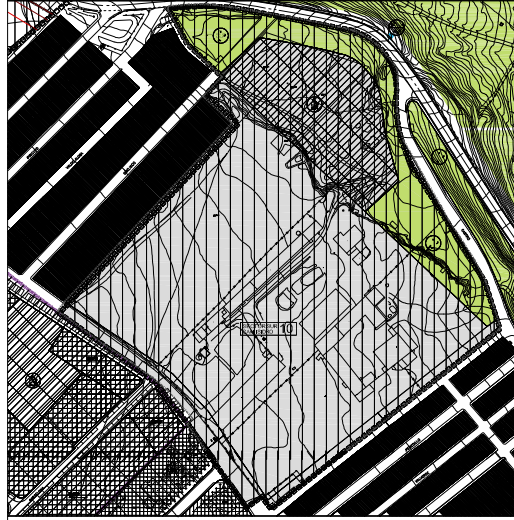
LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ -ARQUITECTO-
Calle Diego de Losada, nº14, 1ºD-49018-Zamora, Tlf. 980 51 36 90, raton.arquitecto@gmail.com



PLAN PARCIAL del SECTOR SUR 10 'SAN ISIDRO', Zamora.

(CARÁTULA de Memoria).

01. MEMORIA VINCULANTE
02. MEMORIA INFORMATIVA
ANEXO 1 :
Cuadros generales justificativos
ANEXO 2 :
Fichas catastrales fincas de origen
03. NORMATIVA
04. FICHA DEL SECTOR
05. PLANOS DE INFORMACIÓN
06. PLANOS DE ORDENACIÓN
07. PLANOS DE REDES



E123-PP-2024
EXPEDIENTE

PLAN PARCIAL del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" situado en Avda. de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda - ZAMORA -

E123-PP-2024

Promotora : CAMRASIL, S.L.

LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ -ARQUITECTO-
Calle Diego de Losada, nº14, 1ºD-49018-Zamora, Tlf. 980 51 36 90, raton.arquitecto@gmail.com



PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**



ÍNDICE

01. MEMORIA VINCULANTE	pág.05
1.1. Criterios generales.	
1.2. Objetivos del Plan Parcial.	
1.3. Justificación de la delimitación del Sector y la conveniencia de su desarrollo.	
1.4. Ordenación.	
1.5. Parámetros de ordenación general.	
1.6. Determinaciones de ordenación detallada.	
1.7. Otras consideraciones.	
1.8. Modificaciones de determinaciones de ordenación detallada. Identificación y justificación.	
1.9. Resumen ejecutivo.	
1.10. Consideraciones relativas a la ORDEN FYM/238/2016: ausencia de afecciones.	
02. MEMORIA INFORMATIVA	pág.40
2.1. Introducción.	
2.2. Medio físico y elementos existentes.	
2.3. Estructura de la propiedad de los terrenos incluidos en el Sector.	
2.4. Zonificación y ruido.	
2.5. Ejecución del Plan Parcial.	
2.6. Estudio económico.	
2.7. Situación jurídica y urbanística.	
2.8. Fundamentos de derecho.	

■ ANEXO 1: Cuadros generales justificativos	pág.81
■ ANEXO 2: Fichas catastrales de las fincas de origen	pág.88
■ 03. NORMATIVA	pág.98
3.1. Introducción.	
3.2. Normativa del Plan Parcial: Ordenanzas de uso del suelo.	
3.3. Afección al patrimonio cultural.	
3.4. Otras consideraciones normativas.	
■ 04. FICHA DEL SECTOR de la revisión del PGOU de Zamora	pág.125
■ 05. PLANOS DE INFORMACIÓN (nº plano / código plano)	pág.128
01 / 5.1-PI - Localización del Sector en la revisión del PGOU.	
02 / 5.2-PI - Topográfico del Sector. Estado de los terrenos.	
03 / 5.3-PI - Descripción de las fincas de origen.	
04 / 5.4-PI - Construcciones, instalaciones y elementos existentes.	
05 / 5.5-PI - Afecciones: carretera y vía pecuaria.	
■ 06. PLANOS DE ORDENACIÓN (código plano)	pág.134
06 / 6.1-PO - Calificación urbanística y reservas de suelo para sistemas locales.	
07 / 6.2-PO - Sistema local de vías públicas.	
■ 07. PLANOS DE REDES (código plano)	pág.137
08 / 7.1-PR - Red de saneamiento de aguas fecales y de aguas pluviales.	
09 / 7.2-PR - Red de abastecimiento de agua, de riego y contraincendios.	
10 / 7.3-PR - Red de energía eléctrica.	
11 / 7.4-PR - Red de alumbrado público.	
12 / 7.5-PR - Red de gas.	
13 / 7.6-PR - Red de telecomunicaciones.	



PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**



DOCUMENTO 01

MEMORIA VINCULANTE

PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**



01. MEMORIA VINCULANTE

1.1. CRITERIOS GENERALES.

Este Plan Parcial, elaborado para configurar el desarrollo y establecimiento de la ordenación detallada del **Sector SUR 10 "SAN ISIDRO"**, de suelo urbanizable del término municipal de Zamora, se redacta por encargo de la mercantil PROMOCIONES CAMRASIL, S.L., con NIF: B49109036, y domiciliada en la Avenida Víctor Gallego nº 45, entreplanta B, en Zamora.

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), **aprobada definitivamente por ORDEN FYM/895/2011.**

Según la RPGOUZ, los terrenos que conforman el Sector 10 "SAN ISIDRO" están clasificados como SUELO URBANIZABLE (SUR).

En dicha Revisión se fijan, además de la delimitación del propio ámbito del Sector, los parámetros de ordenación general para el mismo, es decir, el uso predominante, los usos compatibles y los usos prohibidos, el plazo para el establecimiento de la ordenación detallada, el índice de edificabilidad máxima, y los índices de variedad de uso y de integración social.

El Sector tiene uso predominante RESIDENCIAL. Por ello, la citada RPGOUZ establece también otros parámetros de ordenación general, como son la densidad máxima y mínima de población, o número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del Sector,

y el índice de variedad tipológica. En adelante, en el contenido de esta Memoria Vinculante, se detallarán todos estos parámetros.

Se estará, en todo momento, a lo dispuesto por el derecho urbanístico de la Comunidad Autónoma, tanto en la "*Ley de Urbanismo de Castilla y León*", como en el "*Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*" (en adelante LUCYL y RUCYL respectivamente), incluidas sus modificaciones más recientes.

Para el Sector, la RPGOUZ establece un índice de edificabilidad máxima de 0,765714286 m²/m², aplicable a la superficie neta del Sector. El reflejo de las determinaciones para la ordenación detallada se acometerá en apartados sucesivos de esta Memoria Vinculante.

Por otra parte, en la Ficha específica de la RPGOUZ para el Sector no se recoge adscripción de sistemas generales externos. Si se incluyen sistemas generales internos de espacios libres públicos (ELPSUR10) y de equipamientos (EQSUR10).

En lo relativo al sistema general interno de espacios libres públicos, hay que tener en consideración la afección de la vía pecuaria que discurre al norte del Sector, el Cordel de Sanabria. Pues bien, dicho sistema general interno de espacios libres públicos debe corresponderse con la franja del Cordel de Sanabria, que se halla incluida dentro del polígono que delimita el Sector.

Ello es así, puesto que en los instrumentos de planeamiento urbanístico, para los terrenos de las vías pecuarias contenidos en ámbitos sectorizados, que con carácter general continuarán con su calificación de bien de dominio público (y no se verían afectados por la gestión urbanística), los únicos usos permitidos en ellos serán los contemplados en la normativa sectorial como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admite su inclusión como sistemas generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos (en casos particulares, incluso como sistemas locales de espacios libres públicos), no considerándose compatible su inclusión como sistemas generales o locales de equipamientos. Además, en el supuesto de una inclusión de terrenos de vía pecuaria como sistema general de vías públicas, sobre los mismos no se deberían proyectar aparcamientos.

Pues bien, realizado por Técnico especializado en trabajos de topografía un levantamiento topográfico/taquimétrico de los terrenos del ámbito del Sector, por encargo de la entidad que promueve este Plan Parcial, como elemento necesario para la elaboración de del mismo, que incluyó la documentación (capa con la delimitación) sobre la vía pecuaria

(Cordel de Sanabria) que fue facilitada desde el Servicio Territorial de Medio Ambiente, Zamora, de la Junta de Castilla y León, se obtuvo la planimetría que se ha utilizado como base en la documentación gráfica de este Plan Parcial, en la que puede observarse la forma y superficie reales que conforman la porción del Cordel de Sanabria que se halla incluida dentro del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO". La forma es la definida en planos y la superficie asciende a los 5.168,18 m², de los cuales la mayor parte se corresponde con suelo o terreno y el resto, una parte menor, con superficie de las calles Obelisco y Vereda.

Por tanto, y a tenor de lo anteriormente expuesto y explicado, el terreno del Cordel de Sanabria contenido dentro del ámbito del Sector habrá de destinarse a usos contemplados en la normativa sectorial como compatibles o complementarios con su destino, correspondientes, en este caso, para la parte de suelo o terreno con el sistema general interno de espacios libres públicos, y para la parte correspondiente a calles con un sistema general interno de vías públicas, que no podrá albergar plazas de aparcamiento.

En el plano nº 6, código 6.1-PO, de este Plan Parcial, denominado "*Calificación urbanística y reservas de suelo para sistemas locales*", las zonas nombradas como "ELco" se corresponden con la superficie de la vía pecuaria (Cordel de Sanabria) incluida como sistema general interno de espacio libre público (ELPSUR10), cuya superficie real es superior a la reflejada en la Ficha del Sector, y las áreas designadas como "VPco", por todo lo anteriormente indicado, han de conformar un sistema general interno de vías públicas.

Las fincas de origen integrantes del ámbito que constituye el Sector se describen en la Memoria Informativa de la documentación escrita que compone este Plan Parcial. Además, se incorpora la información gráfica de las mismas, incluyendo cuadro descriptivo, en el plano nº 3, código 5.3-PI, denominado "*Descripción de las fincas de origen*". Se trata de las fincas catastrales siguientes:

- ✓ 97880**01**TL6998N0001MK.
- ✓ 97880**02**TL6998N0001OK.
- ✓ 97880**03**TL6998N0001KK.
- ✓ 97880**04**TL6998N0001RK.
- ✓ 97880**05**TL6998N0001DK.
- ✓ 97880**06**TL6998N0001XK.
- ✓ 97880**07**TL6998N0001IK.
- ✓ 97880**08**TL6998N0001JK.
- ✓ 96896**24**TL6998N0001YK.

La delimitación del Sector se efectúa, inequívocamente, en la RPGOUZ. Sus linderos son los que se detallan a continuación:

- ✓ NORTE: Avenida de la Frontera (Ctra. N-122).
- ✓ NORESTE: C/ Castro.
- ✓ SURESTE: C/ Puerto.
- ✓ SUROESTE: C/ Guimaré.
- ✓ NOROESTE: Edificios con frente a C/ Obelisco, resto de C/ Obelisco y C/ Vereda.

La superficie total asignada al Sector en la documentación (Ficha) específica para el mismo, incluida entre las Fichas de Suelo Urbanizable de la RPGOUZ, asciende a la cantidad de 52.800, 00 m².

Como ya se ha indicado, se ha realizado un levantamiento topográfico/taquimétrico de los terrenos. Sobre el mismo se ha grafiado el perímetro del polígono de la actuación, constatando que la superficie delimitada para el mismo es ligeramente superior, concretamente de **53.173,40 m²**. Ello puede observarse en el plano nº 2, código 5.2 PI, denominado "*Topográfico del Sector. Estado de los terrenos*".

Se tomará la superficie medida en ese levantamiento topográfico/taquimétrico, como superficie de referencia o real, es decir, como superficie base para el cálculo de todos los parámetros específicos del Plan Parcial, y resultantes de la aplicación de las determinaciones contenidas, tanto en la Ficha específica para el Sector de la RPGOUZ, como en la LUCYL y en el RUCYL.

Se recuerda, en relación con la cuestión superficial del ámbito referida, que en el apartado o punto 1º, letra G (2º párrafo), del Título II de la Memoria Vinculante de la RPGOUZ, se indica que, en suelo urbanizable y con el objeto de proceder a la adecuación al parcelario real existente, se permiten alteraciones de la superficie no superiores al 10% de la incluida en la ficha de sector correspondiente, siempre que las parcelas afectadas no se hayan visto aumentadas o minoradas en su superficie, mediante operaciones reales realizadas con posterioridad a la entrada en vigor de la RPGOUZ.

Además, durante la gestión urbanística correspondiente a este desarrollo de suelo, concretamente en el Proyecto de Actuación, se podrían efectuar las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, siempre que no se produzcan variaciones superficiales superiores al 5 por ciento (artículo 240.3.b del RUCYL).

Pues bien, a la vista de lo expuesto y explicado en este apartado, se concluye el mismo significando las superficies reales, bruta y neta, del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO". Para ello, se indica, además, la cuantía total de los sistemas generales internos (SSGGII), considerando la afección de la vía pecuaria (Cordel de Sanabria) explicada, también, en el contenido de este apartado:

- ✓ **Superficie bruta o total del Sector: 53.173,40 m2.**
- ✓ Superficie total de los SSGGII: 8.468,18 m2.
 - 5.168,18 m2, correspondientes a porción de vía pecuaria (Cordel de Sanabria).
[4.319,16 m2 de SGI de espacios libres públicos (ELPSUR10) + 849,02 m2 de SGI de vías públicas (porciones de calles Obelisco y Vereda)]
 - 3.300,00 m2, correspondientes a SGI de equipamientos (EQSUR10).
- ✓ **Superficie neta del Sector: 44.705,22 m2.**

1.2. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.

El objeto de este Plan Parcial es establecer la ordenación detallada para el ámbito del Sector 10 "SAN ISIDRO" de suelo urbanizable, así como, completar y desarrollar en detalle las determinaciones y propuestas recogidas en la RPGOUZ, respetando en todo momento, la ordenación general establecida por ese instrumento de planeamiento general.

En dicho planeamiento se prevé el desarrollo de esta superficie de suelo urbanizable, asignándole un uso predominante residencial, mediante la ejecución de la correspondiente infraestructura urbanística y previo cumplimiento de las cargas y reservas urbanísticas, así como, de las cesiones obligatorias, asegurando la participación municipal en las plusvalías urbanísticas, y todo ello en concordancia con las prescripciones establecidas en la LUCYL y en el RUCYL. Obviamente, también se consideran las determinaciones aplicables contenidas en la RPGOUZ. Para ello, se fijan los criterios y objetivos generales siguientes:

- a) Futura construcción de un núcleo residencial, en el que al menos el 30% de la edificabilidad residencial del Sector se reserve para la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública. El resto de la edificabilidad del Sector se materializará en usos residenciales libres, unifamiliar y colectivo, así como en usos no residenciales que resulten compatibles con el predominante (residencial). Además, al menos el 40% de la edificabilidad se consumirá en viviendas unifamiliares.

La tipología edificatoria predominante en el ámbito, correspondiente al uso residencial colectivo, será la de bloque lineal (BL). Para el uso residencial unifamiliar,

la tipología inicialmente prevista es la correspondiente a un grado I (unifamiliar intensivo), que comprende la vivienda unifamiliar en edificios adosados o agrupados horizontalmente con otros del mismo uso.

Además de la reserva de suelo para el sistema general interno de equipamientos y para el sistema local de equipamiento público, se proyecta superficie de suelo con destino a equipamiento privado, incrementando, de este modo, la dotación de espacios destinados a la prestación de servicios básicos para la comunidad. También, se reserva suelo para la materialización del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

- b) Previsión y dotación de los servicios urbanos y de los equipamientos necesarios a fin de garantizar el funcionamiento del futuro núcleo que se desarrolle, contemplando, asimismo, la implantación de las redes de infraestructura y su conexión (y refuerzo, en caso necesario) con las existentes en el área próxima al Sector.
- c) Trazado de una red viaria interior que enlace el Sector con el sistema general de comunicaciones de la zona, y que garantice una correcta relación de convivencia entre circulación rodada y peatonal.
- d) Establecimiento de las Ordenanzas de Uso del Suelo, que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas para el ámbito, es decir, elaborar unas normas particulares que, sin contravenir a las generales de obligado cumplimiento de la RPGOUZ, contribuyan con su aplicación al establecimiento de una adecuada ordenación del espacio urbano, garantizando la consecución de unas cualidades estéticas y edificatorias apropiadas a su entorno.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y LA CONVENIENCIA DE SU DESARROLLO.

Como ya se ha mencionado en varias ocasiones, los terrenos que componen el Sector están clasificados como suelo urbanizable. Es el propio instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio (la RPGOUZ) el que fija su delimitación y, por tanto, el que ha considerado justificada la conveniencia de su desarrollo, para su incorporación al tejido urbano consolidado.

Ese desarrollo se producirá mediante el establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada, en un plazo máximo establecido tanto en las disposiciones de la LUCYL y del RUCYL, como en la propia RPGOUZ.

Las afirmaciones anteriores se constatan en la propia Memoria Vinculante de la RPGOUZ, en la definición que para el suelo urbanizable se realiza en el apartado 1º. B. 3) del Título II de aquella Memoria, y que se transcribe:

"Suelo Urbanizable: constituido por aquellos terrenos no clasificados como urbano por no contar con los servicios necesarios para tal clasificación, que no cuentan con los valores necesarios para su preservación del desarrollo urbano, cuya transformación en suelo urbano se ha considerado adecuada por el planificador en función de la necesidad de usos, crecimiento demográfico y configuración del modelo territorial que la revisión configura."

Por todo lo indicado, es la propia RPGOUZ la que considera que este ámbito de terrenos es apto para proceder a acometer su desarrollo e integración en el tejido urbano próximo existente.

Pues bien, los objetivos y propuestas de ordenación detallada que este Plan Parcial establece, respetan las determinaciones de ordenación general contenidas en el instrumento de planeamiento general del municipio, así como, las prescripciones y regulación establecidos por el derecho urbanístico de la comunidad autónoma.

Mediante la ordenación detallada establecida en este instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo, y de las futuras actuaciones que comprende la gestión urbanística para la transformación del uso del suelo, y en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico, se alcanzará para el Sector su desarrollo de forma autónoma, y su integración y conexión en la malla urbana preexistente.

1.4. ORDENACIÓN.

1.4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación propuesta para el Sector se ha proyectado tomando en consideración los criterios generales que a continuación se expondrán.

El Sector constituye una ampliación del núcleo urbano mediante la generación de un ámbito de uso predominante residencial, con una densidad media, y con compatibilidad para otros usos, como lo será el dotacional privado.

Uno de los objetivos de la ordenación propuesta es organizar el crecimiento del nuevo tejido urbano proyectado, fijando las condiciones para la regulación de la edificación y de los nuevos espacios generados, de modo que se obtenga la consecución del desarrollo de

una actuación plenamente controlada y acorde a las características de su particular entorno inmediato.

La incorporación para la ciudad de este nuevo suelo, se realizará optimizando las infraestructuras existentes y estableciendo las medidas necesarias para conseguir una correcta conexión con el resto de la trama del suelo urbano.

En la ordenación que se establece en este Plan Parcial se persigue la consecución de aquellos aspectos básicos que la ciudad pueda demandar al sector concreto, tanto desde el punto de vista de la estructura viaria y funcional, como desde la perspectiva de paisaje urbano y de las determinaciones tipológicas, evitando que el desarrollo de este ámbito para su incorporación a la malla urbana existente genere elementos desarticulados y sin cohesión, garantizando de este modo un crecimiento estructurado.

Se ha procurado la configuración de una estructura viaria que sirva de nexo de unión entre todos los espacios de la urbanización, y que articule la conexión del Sector con el núcleo urbano consolidado, de forma adecuada y cumpliendo con las premisas establecidas en la RPGOUZ, posibilitando asimismo, un funcionamiento conveniente en la ordenación resultante para la convivencia de los diferentes usos existentes.

En todo caso, se ha proyectado una sección de calzadas suficiente, de modo que se garantice una circulación cómoda, desahogada y adecuada al tráfico peatonal y rodado previsto. Las secciones transversales de los viales entre huellas edificables son amplias, con el objeto de proporcionar una separación entre las edificaciones satisfactoria. Los parámetros dimensionales de los elementos constituyentes de las vías públicas, es decir, calzadas, aceras y aparcamientos, se adecúan a las determinaciones exigidas en la Normativa de la RPGOUZ (artículo 68.3).

Se ha cuidado especialmente el diseño y la jerarquía de estas vías, se han estudiado la circulación y la ubicación de las plazas de aparcamiento, de modo que se logre garantizar una comunicación adecuada entre las diferentes áreas generadas. Se ha analizado también, la adecuación de éstas como elementos contenedores de los diferentes servicios urbanos.

En la ordenación se ha considerado especialmente el posicionamiento de la parcela resultante destinada a albergar el usos dotacionales, públicos y privados, con el objeto de asegurar una disposición de los mismos adecuada y equilibrada, analizando la interrelación de la misma con el resto de parcelas destinadas a otros usos, y garantizando sus convenientes conexiones con el entorno urbano generado y con el existente. Todo ello para satisfacer la prestación de los servicios que dichos equipamientos proporcionan a la ciudad.

Por otra parte, la propuesta de localización de los suelos reservados para el sistema local de espacios libres públicos posibilita un adecuado uso y disfrute de los mismos, por su proximidad a las diferentes manzanas contenedoras de usos residenciales. Para la consecución de este objetivo, se ha fragmentado la superficie total asignada a la reserva de suelo para esos espacios, conformando tres zonas o ámbitos diferenciados y distribuidos dentro del polígono de la actuación. Todos ellos se diseñan (y se habrán de urbanizar) cumpliendo con las exigencias establecidas en el RUCYL (artículo 105).

1.4.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS. SOLUCIÓN ADOPTADA.

Las determinaciones de ordenación general establecidas por la RPGOUZ para el desarrollo del Sector, no permiten una excesiva flexibilidad a la hora de plantear diversas opciones en la propuesta de un modelo de ordenación para el ámbito, debido ello, especialmente, a una afección sectorial, la existencia de una vía pecuaria (el Cordel de Sanabria) que discurre al norte del Sector, y de la que una porción de la misma, de 5.168,18 m², se halla incluida dentro del polígono delimitado para el Sector. Esta afección reduce la superficie parcelable en el ámbito de los terrenos del Sector.

Por otra parte, la localización concreta y singular de los terrenos, su morfología, su topografía, las condiciones de su entorno y los objetivos planteados como punto de partida, implican necesariamente la consideración de un esquema organizativo específico. Las premisas de ese esquema se describirán en el desarrollo de este apartado.

En concordancia con esos parámetros de ordenación general, contenidos en el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio, 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, el uso dotacional privado será el principal uso compatible a establecer, y el que garantizará el cumplimiento del índice de variedad de uso.

El número de viviendas admisible en el ámbito, ha de situarse dentro de la horquilla de densidad comprendida entre las 30 y las 57 viviendas por hectárea (134/254 viviendas). Esa horquilla viene determinada en la RPGOUZ, concretamente en la Ficha específica para el Sector.

Se genera una sencilla malla urbana capaz de articular este desarrollo para uso predominante residencial y usos compatibles, albergando, también en ella, las dotaciones urbanísticas precisas y necesarias, tanto desde el punto de vista funcional, como desde el legal y/o reglamentario.

Se establecen las conexiones necesarias con la trama urbana existente, de forma que esta nueva configuración urbana pueda funcionar no solo de forma autónoma, sino también como extensión del crecimiento urbano del entorno próximo, asegurando su integración en ese tejido urbano.

La solución adoptada en la ordenación propuesta, se apoya en la consecución de los siguientes elementos de estructuración básicos:

Primero.- Concreción del uso residencial como predominante para el Sector. Mediante la materialización mayoritaria de aprovechamiento en este uso respecto del total del aprovechamiento para el ámbito.

Para ello, al objeto de albergar el uso residencial, se han configurado ocho zonas o huellas de terreno parcelables y receptoras de aprovechamiento lucrativo y de cesión.

Para incluir suelo para uso residencial colectivo se disponen tres zonas o huellas de suelo. Una menor, en la zona noroeste del Sector y con frente a C/ Obelisco, planteada para contener vivienda multifamiliar con tipología tipo Barrio Periférico (BP). Y dos, para incluir el grueso de la edificabilidad en uso residencial colectivo, en la zona suroeste del ámbito y con frente a la C/ Guimaré, para contener vivienda plurifamiliar con tipología tipo Bloque Lineal (BL).

Por otra parte, para incorporar suelo para uso residencial unifamiliar se han dispuesto cinco zonas o huellas de suelo. Cuatro en la zona central del Sector, y una quinta en el extremo este del ámbito, en la esquina donde confluyen las calles Castro y Puerto. Todas esas zonas se han proyectado para contener vivienda unifamiliar, inicialmente prevista para una tipología correspondiente al grado I (unifamiliar intensivo), que comprende, como ya se ha avanzado en un punto anterior, la vivienda unifamiliar en edificios adosado o agrupados horizontalmente con otros del mismo uso.

Segundo.- Inclusión en la ordenación proyectada de diferentes usos y tipologías. Aspecto que posibilita garantizar el cumplimiento de los índices de variedad de uso y de tipología establecidos en el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio (Ficha del Sector) y en el RUCYL (artículos 86.2.d y 86.3.b).

El polígono desarrollado contendrá diferentes usos, éstos serán esencialmente: residencial colectivo, residencial unifamiliar y dotacional público y privado; con la posibilidad de albergar aquellos otros usos compatibles, recogidos en las Ordenanzas que se articulan, para el ámbito resultante de la ordenación proyectada, en la Normativa del Plan Parcial.

Las tipologías propuestas en este instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo serán, para el uso residencial colectivo, las resultantes de la aplicación de las determinaciones de la Ordenanza Bloque Lineal "San Isidro" (BL-SI) y de la Ordenanza Barrio Periférico "San Isidro" (BP-SI).

Por otra parte, la tipología propuesta en este Plan Parcial para el uso residencial unifamiliar, será la que deviene de la aplicación de la Ordenanza Unifamiliar "San Isidro" (UF-SI).

Finalmente, las tipologías propuestas en el Plan Parcial para las edificaciones de tipo dotacional, público y privado, serán las que responden, respectivamente, a la aplicación de la Ordenanza Dotaciones Comunitarias "San Isidro" (DC-SI) y a la Ordenanza Equipamiento Privado "San Isidro" (EQP- SI).

Tercero.- Reserva de la edificabilidad residencial, mínima al menos, para la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública. Asegurando el cumplimiento del índice de integración social establecido en el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio (en concordancia con lo establecido en el artículo 87 del RUCYL), y que se cifra, en la Ficha del Sector de la RPGOUZ; en un porcentaje del 30%.

La materialización de esta edificabilidad se realizará en las parcelas previstas para albergar la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento (parcelas resultantes RC-2 y RC-3) y, también, en otra parcela destinada a albergar el aprovechamiento lucrativo privado (parcela resultante RC-4). Todas las parcelas citadas se destinan a uso residencial colectivo, y todas se ubican en el extremo suroeste del Sector, contando con frente a la actual C/ Guimaré.

Cuarto.- Conexión del Sector con el tejido urbano existente. Los terrenos del Sector están constituidos por un amplio vacío de edificación, existente en la parte alta del Barrio Espíritu Santo - San Isidro - Obelisco. Su perímetro queda delimitado por la Avenida de la Frontera (Ctra. N-122 o Carretera a Alcañices) al norte, por la C/ Castro al noreste, por la C/ Puerto al sureste, por la C/ Guimaré al suroeste, y por varios edificios con frente a la C/ Obelisco, resto de la C/ Obelisco y C/ Vereda al noroeste.

La conexión o acceso hasta el ámbito del Sector se realizará, bien a través de la C/ Espíritu Santo, que desemboca o conecta directamente con la C/ Guimaré, o bien desde la Avenida de la Frontera - Ctra. N-122 (Carretera a Alcañices), a través de la C/ Castro, con continuación por la C/ Puerto, que para el acceso rodado pasará a tener doble sentido de circulación.

Quinto.- Establecimiento de una red viaria interior. Desde las calles Guimaré y Puerto, para las que se aumentan sus secciones transversales, parte una red viaria interior de nueva creación, que asegura y garantiza el acceso rodado y peatonal a todas las parcelas resultantes, en la ordenación propuesta para el Sector.

Dicha red viaria se compone, esencialmente, de una vía pública (C/ de Nueva Apertura) con forma de "L". Uno de los brazos de esa "L" parte de la C/ Guimaré y es perpendicular a la misma. El otro brazo parte de la C/ Puerto, en el punto de intersección de ésta con la C/ Monte Concejo, siendo perpendicular a la primera y configurándose como prolongación de la segunda.

La nueva vía pública y las calles Guimaré y Puerto delimitan y conforman una amplia manzana, que contiene en su interior parcelas resultantes con uso residencial, colectivo y unifamiliar, y espacios libres públicos. En el extremo opuesto o exterior de la nueva vía pública proyectada, abrazándola exteriormente, se configura una extensa porción de terreno, con forma de "L" como la nueva vía, que contiene el resto de las parcelas resultantes del ámbito que se desarrolla, parcelas que albergan uso residencial, colectivo y unifamiliar, así como uso dotacional, público y privado.

Completa la red viaria interior del Sector, al norte del ámbito delimitado, parte de la C/ Obelisco, la porción final de la misma que conecta con la Avenida de la Frontera - Carretera N-122 (Carretera a Alcañices), a la que tendrán frente dos parcelas resultantes, una con uso residencial colectivo, la otra para uso dotacional público, y, además, la C/ Vereda, para la que se amplía, notablemente, su sección transversal.

La red viaria interior, junto a las calles Guimaré y Puerto, constituyen las áreas que albergarán las plazas de aparcamiento de uso público exigidas por el RUCYL (artículo 104.1.b). Por otra parte, las zonas de vía pública serán, también, los elementos contenedores de las redes que componen los diferentes servicios urbanos.

Todas las vías públicas referidas se han proyectado con unas secciones transversales y con unas condiciones dimensionales, que satisfacen los requisitos recogidos en el artículo 68.3 de la Normativa de la RPGOUZ.

Sexto.- Diseño de una propuesta de ordenación con una gradación descendente de la densidad y de la altura de las edificaciones residenciales. Ello, desde la zona suroeste hacia la zona noreste del ámbito. En la zona suroeste (entorno de la C/ Guimaré) se han dispuesto las parcelas resultantes que albergarán el grueso del uso residencial colectivo, a contener en bloques lineales para vivienda plurifamiliar. A continuación, convenientemente

separadas y de forma perpendicular a las anteriores, se conformo la mayor parte de las parcelas resultantes contendedoras del uso residencial unifamiliar, planteadas, inicialmente, para albergar vivienda unifamiliar intensiva, es decir, dispuesta en edificios adosados o agrupados horizontalmente.

Séptimo.- Reserva de suelo para los sistemas, general interno y local, de equipamiento público y reserva de suelo y edificabilidad para equipamiento privado. Lo primero, en cumplimiento de las exigencias establecidas por la RPGOUZ, en la Ficha del Sector, y por el RUCYL en su artículo 106.1.b). Lo segundo, como opción de reserva voluntaria, que contribuye a asegurar y garantizar el cumplimiento de los porcentajes mínimos de edificabilidad establecidos con el índice de variedad de uso, principalmente, y con el índice de variedad tipológica, en ejecución de las determinaciones al respecto contenidas en el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio (Ficha del Sector) y de las prescripciones del RUCYL (artículo 85).

Se ha procurado localizar estas reservas de manera estratégica, tratando de asegurar una disposición equitativa de las mismas, al objeto de equilibrar la generación de los puntos focales y de atracción que éstas provocan con su implantación. Se ha analizado la interrelación de los usos dotacionales con los residenciales, para posibilitar su convivencia armónica.

Las parcelas resultantes que albergan la reserva de suelo para el sistema general interno de equipamientos, son las denominadas EQ-2 y EQ-3. Por otra parte, la parcela resultante que contiene la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público, es la parcela nombrada como EQ-1. Finalmente, la parcela que recoge la reserva de suelo y de edificabilidad para equipamiento privado, es la parcela denominada EQP.

Octavo.- Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos. En cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 105.1.b) del RUCYL. Con una propuesta de localización que posibilita un adecuado uso y disfrute de los mismos, esencialmente, por su proximidad e interconexión con las diferentes parcelas contendedoras de los usos residenciales.

En su proyección se ha procurado asegurar el adecuado soleamiento de estos espacios. Su proyección asegurará un índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a especies vegetales, no inferior al 50%. Por otra parte, se ha planteado su distribución en áreas adecuado para su uso, evitando las zonas residuales. Para ello, sus superficies son muy superiores al mínimo establecido en 500 m², y tienen una forma que permite la inscripción de una circunferencia de 20 metros de diámetro.

Además, en el interior de estos espacios se han de disponer áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m², equipadas adecuadamente para su función.

Todos los aspectos referidos anteriormente habrán de concretarse, convenientemente, en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Comprenden las zonas destinadas a contener el sistema local de espacios libres públicos las siguientes parcelas resultantes: EL-1, EL-2 y EL-3.

Noveno.- Incorporación, respetuosa con su carácter, de la porción de vía pecuaria (Cordel de Sanabria) contenida en el ámbito sectorizado. Ello, mediante la salvaguarda de su trazado y, debido a su condición de bien de dominio público, con la no afección para la gestión urbanística. Además, con el establecimiento sobre la misma de usos permitidos, por asignársele alguno/s de los contemplados o admitidos en la normativa sectorial como compatibles o complementarios con su destino. En este caso, para lo que son actualmente suelos o terrenos, como espacios libres públicos (sistema general interno), y para lo que son actualmente parte de las calles Obelisco y Vereda, como vías públicas (sistema general interno) sobre las que no se proyectan plazas de aparcamiento.

En la ordenación establecida para el Sector, las zonas nombradas como "ELco" se corresponden con la superficie de la vía pecuaria (Cordel de Sanabria) incluida como sistema general interno de espacio libre público (ELPSUR10), y el área designada como "VPco" ha de conformarse como sistema general interno de vías públicas.

Décimo.- Consideración y respeto de las zonas de protección de la Carretera. El trazado de la Carretera N-122 (Carretera a Alcañices) discurre en la proximidad de los límites noreste y norte del Sector. La ordenación propuesta respeta las diferentes zonas de protección de citada Carretera, a saber, zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, así como la línea de limitación para la edificación.

Finalmente conviene significar, que la ordenación proyectada y descrita en este apartado, queda definida y representada gráficamente en los planos de este Plan Parcial, y de forma específica y concreta, en el plano nº 6, código 6.1-PO, denominado "*Calificación urbanística y reservas de suelo para sistemas locales*".

Además de en el plano referido, las afecciones correspondientes a la vía pecuaria (Cordel de Sanabria) y a la Ctra. N-122 (Carretera Alcañices) se hallan plasmadas, de forma gráfica, en el plano nº 5, código 5.5-PI, denominado "*Afecciones: carretera y vía pecuaria*".

1.5. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.

La RPGOUZ establece las determinaciones de ordenación general para el suelo urbanizable. De esas determinaciones y de las prescripciones derivadas de la regulación autonómica actual en materia de urbanismo y suelo, podemos señalar para este Sector los parámetros de ordenación general que a continuación se relacionan:

1.5.1. USO PREDOMINANTE, USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

El **uso predominante** en este Sector es el **residencial**.

Con carácter general, resulta compatible para este ámbito el uso dotacional (de prestación de servicios básicos para la ciudad).

La Normativa de este Plan Parcial contiene las normas urbanísticas específicas que establecen la regulación de los diferentes usos permitidos en este futuro núcleo urbano.

Esa regulación se establece mediante la inclusión de ordenanzas de edificación específicas, o bien, mediante la asunción de aquellas de la RPGOUZ que resulten adecuadas para las tipologías edificatorias consideradas en la ordenación proyectada.

Cada ordenanza de edificación incorpora un apartado denominado "*usos y tipologías*". En él, se especifican para cada ordenanza concreta los usos predominantes, compatibles y prohibidos.

1.5.2. PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA.

La ficha de suelo urbanizable de la RPGOUZ, específica para el Sector SUR 10 "SAN ISIDRO", fija un plazo máximo de **ocho años** desde la entrada en vigor de la RPGOUZ, para acometer el establecimiento de la ordenación detallada de este ámbito de suelo. Este periodo de tiempo máximo es coincidente con el determinado por el RUCYL en su artículo 86.2.b.

Con este Plan Parcial se establece la ordenación detallada del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO".

Por otra parte, y en lo relativo a otros plazos, se destaca que la ficha para este Sector de la RPGOUZ se fija un plazo máximo de 4 años, desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada (en este caso, este Plan Parcial) para materializar el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1.5.3. DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA.

La densidad máxima y mínima del polígono se concreta mediante la asignación de un número máximo y mínimo de viviendas contenibles en el futuro núcleo de población.

Para ello, reglamentariamente se fijan unos valores máximos y mínimos de densidad de viviendas por hectárea, e incluso se establece una cantidad máxima de metros cuadrados edificables por hectárea (artículo 86 bis del RUCYL).

Por otra parte, para este Sector específico, la ficha de suelo urbanizable de la RPGOUZ establece esos parámetros de densidad. En este caso, los valores de la horquilla de densidad exigidos oscilan entre un mínimo de 30 viviendas por hectárea y un máximo de 57 viviendas por hectárea.

Puesto que el Sector cuenta con una superficie neta (excluidos sistemas generales) real de 44.705,22 m², es decir 4,470522 hectáreas, obtendremos los valores siguientes:

- **Nº mínimo de viviendas:** 4,470522 ha. x 30 viv./ha. = **134 viviendas.**
- **Nº máximo de viviendas:** 4,470522 ha. x 57 viv./ha. = **254 viviendas.**

1.5.4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL.

El **índice de edificabilidad máxima** establecido para este Sector en la ficha de suelo urbanizable de la RPGOUZ específica para el mismo es de **0,765714286 m²/m²**. En dicha ficha se recoge una superficie neta (excluidos sistemas generales) total del Sector de 46.200,00 m² y, por tanto, una edificabilidad máxima total de 35.376,00 m².

Sin embargo, la superficie a considerar para el Sector ha de ser la superficie real (total y neta), tal y como se expuso en el apartado 1.1 "*Criterios Generales*" de esta Memoria Vinculante. Pues bien, la superficie neta real asciende a la cifra de 44.702,22 m². Por tanto, la **edificabilidad máxima total** alcanzaría la cifra de **34.231,43 m²**.

En cualquier caso, por las condiciones impuestas al Sector en el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio (la RPGOUZ) y, especialmente, por la afección de la porción de la vía pecuaria (Cordel de Sanabria), que se halla incluida en el ámbito sectorizado, para la ordenación proyectada y propuesta, no se alcanza ninguno de esos valores máximos de edificabilidad señalados. **La edificabilidad real a materializar** en este Sector, en definitiva su aprovechamiento lucrativo total, asciende a la cantidad de **34.000, 00 m²**.

En otro apartado de esta Memoria Vinculante, como parte de las determinaciones de ordenación detallada, y en virtud de lo establecido en el artículo 107 del RUCYL, se calculará el aprovechamiento medio de este Sector.

Se recuerda que el aprovechamiento medio es un valor relacionado con el aprovechamiento homogeneizado, es decir, el correspondiente al sumatorio de todos los aprovechamientos permitidos sobre el Sector expresados en metros cuadrados edificables en el uso predominante, calculado conforme a las reglas indicadas en el artículo 107 del RUCYL, y que se utiliza para concretar el reparto de dicho aprovechamiento entre los adjudicatarios. Los aprovechamientos conferidos se traducen a edificabilidad en función de los coeficientes de ponderación que se puedan asignar, entendiéndose que si no se realiza asignación expresa para todos o algunos de los usos, el coeficiente es la unidad.

1.5.5. APROVECHAMIENTO DE CESIÓN, APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO Y EDIFICABILIDAD.

Para los propietarios de terrenos de suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada establecida, el artículo 46 del RUCYL recoge el derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto, es preceptiva la presentación del instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que acometa el establecimiento de su ordenación detallada. Para el suelo urbanizable, la aprobación definitiva de tal instrumento, somete a los propietarios al régimen de derechos y deberes previsto en los artículos 44 y 45 del RUCYL.

Tal y como se desprende del artículo 17.2.c) de la LUCYL, para el caso que nos ocupa (suelo urbanizable, en municipio con población superior a 20.000 habitantes y con PGOU), corresponderá a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85% del aprovechamiento medio, o lo que es lo mismo, el 85% del aprovechamiento lucrativo total del Sector, previamente ponderado al uso predominante.

Por tanto, el aprovechamiento de cesión, o la participación municipal en las plusvalías urbanísticas, estará cifrada en el 15% del aprovechamiento lucrativo total, previamente ponderado al uso predominante.

Con la regla de determinación del aprovechamiento medio (artículo 107 del RUCYL, ver apartado "1.6.7. *Determinación del aprovechamiento medio*" de esta Memoria Vinculante), y tal y como se indicó en el último párrafo del apartado anterior, el aprovechamiento ha de expresarse de forma homogeneizada, es decir, en metros cuadrados edificables en el uso predominante. En nuestro caso ese aprovechamiento asciende a 34.000,00 m² edificables en el uso predominante (34.000,00 m²up).

Por todo lo expuesto, para este Sector los aprovechamientos homogeneizados resultantes por adjudicatarios (propietarios y Ayuntamiento) estarán constituidos por los siguientes valores:

- **Aprov. lucrativo privado = 28.900,00 m²up** (85% de 34.000,00 m²up).
- **Aprov. de cesión = 5.100,00 m²up** (15% de 34.000,00 m²up).

Sobre las parcelas resultantes RC-1, RC-4, RC-5, RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5 y EQP se materializaría el aprovechamiento lucrativo privado, y sobre las parcelas RC-2 y RC-3 el aprovechamiento de cesión.

Como ya se explicaba también en el punto anterior, los aprovechamientos conferidos se traducen a edificabilidad en función de los coeficientes de ponderación que se puedan asignar, entendiendo que si no se realiza asignación expresa para todos o algunos de los usos, el coeficiente es la unidad.

Dado que no se realiza asignación expresa de coeficientes de ponderación, el coeficiente es la unidad para los diferentes usos ($C_i=1$). Por tanto, en este caso, a la hora de traducir aprovechamiento a edificabilidad, cambiarán las unidades pero no las cifras. En definitiva, los metros cuadrados edificables o construibles a materializar en el Sector, totales, correspondientes a propietarios y para su entrega al Ayuntamiento serán los siguientes:

- Edificabilidad total = 34.000,00 m².
- Edificabilidad privada = 28.900,00 m².
- Edificabilidad de cesión = 5.100,00 m².

1.5.6. ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO.

Expresa el porcentaje de la edificabilidad del Sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública, y debe ser igual o superior al 10 por ciento (artículo 86.2.d. del RUCYL).

La ficha de suelo urbanizable de la RPGOUZ establece para este índice un porcentaje mínimo del **10%**.

Puesto que la edificabilidad de este Sector asciende a la cantidad de 34.000,00 m², la edificabilidad mínima con destino a usos compatibles con el predominante será igual o superior a la cantidad siguiente:

- 10% de 34.000,00 m² = 3.400,00 m².

En este Plan Parcial se han reservado 5.400,00 m² edificables para un uso dotacional privado, uso compatible con el uso predominante (el residencial).

Por otra parte, debido a las tipologías establecidas como predominantes en la ficha del Sector (bloque lineal / bloque abierto), será el uso residencial colectivo, el efectivamente predominante o mayoritario en el Sector.

Pues bien, de los 28.600,00 m² edificables destinados a uso residencial, 14.984,00 m² edificables lo son en uso residencial colectivo, y el resto, 13.616,00 m² edificables, se destinan a uso residencial unifamiliar.

1.5.7. ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA.

Expresa el porcentaje de la edificabilidad del Sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, y en suelo urbanizable debe ser igual o superior al 20 por ciento (artículo 86.3.b. del RUCYL).

La ficha de suelo urbanizable de la RPGOUZ establece para este índice un porcentaje mínimo del **20%**.

Puesto que la edificabilidad de este Sector asciende a la cantidad de 34.000,00 m², la edificabilidad mínima con destino a tipologías diferentes de la predominante será igual o superior a la cantidad siguiente:

- 20% de 34.000,00 m² = 6.800,00 m².

En este Plan Parcial se han reservado 14.742,58 m² edificables en la tipología predominante (Bloque Lineal "San Isidro" – BL-SI), y se han destinado a tipologías edificatorias diferentes a la predominante las siguientes edificabilidades:

- 241, 42 m² edificables, en tipología Barrio Periférico "San Isidro" (BP-SI).
- 13.616,00 m² edificables, en tipología Unifamiliar "San Isidro" (UF-SI).
- 5.400,00 m², en tipología Equipamiento Privado "San Isidro" (EQP-SI).

Por tanto, se destina una edificabilidad total de 19.257,42 m² edificables a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, cantidad netamente superior a la mínima obligatoria de 6.800,00 m² edificables.

1.5.8. ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

Expresa el porcentaje de la edificabilidad residencial del Sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública (artículo 86.2.e. del RUCYL).

Conforme al artículo 87.1 del RUCYL, en un Plan General de Ordenación Urbana debe reservarse, con carácter general, para la construcción de viviendas con protección pública, del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública, terrenos exteriores a la reserva.

En nuestro caso, la ficha de suelo urbanizable de la RPGOUZ establece para este índice un porcentaje mínimo del **30%**.

Puesto que la edificabilidad residencial de este Sector asciende a la cantidad de 28.600,00 m², la edificabilidad mínima con destino a la construcción de viviendas con protección pública sería igual o superior a la cantidad siguiente:

$$- 30\% \text{ de } 28.600,00 \text{ m}^2 = 8.580,00 \text{ m}^2.$$

En este Plan Parcial se han reservado 8.915,99 m² de la edificabilidad residencial para materializarla en la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública (1.700,00 m² en la parcela RC-2; 3.400,00 m² en la parcela RC-3; y 3.815,99 m² en la parcela RC-4).

1.5.9. OTRAS DETERMINACIONES DE LA RPGOUZ PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA.

De esas otras determinaciones recogidas en la RPGOUZ para la ordenación detallada, señalamos, en primer lugar, aquellas cuyo origen normativo radica en el RUCYL y están vinculadas con condiciones de ordenación detallada para el desarrollo del suelo urbanizable.

Se trata de las reservas para los diferentes sistemas locales. Es decir, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos y la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público, ello conforme a las determinaciones recogidas en los artículos 105 y 106 del RUCYL, respectivamente, así como, las reservas para el sistema local de vías públicas y servicios urbanos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 104 del citado RUCYL.

En segundo lugar, se encuentran aquellas determinaciones vinculantes en el establecimiento de la ordenación detalla, y que aparecen recogidas en las fichas específicas de la RPGOUZ para cada Sector. Son complementarias a las que se disponen como consecuencia de prescripciones legales y reglamentarias, y responden a condiciones o necesidades concretas para cada ámbito y entorno.

Para el Sector SUR 10 "SAN ISIDRO", en su Ficha de la RPGOUZ se incluyen las siguientes determinaciones de ordenación del carácter indicado:

- a) Se garantizará el acceso desde la calle Espíritu Santo y desde la carretera Alcañices.
- b) Se respetará la distancia de alineación señalada en el plano de ordenación detallada en la trasera a calle Penedillo (12m) y de límite de la parcela dotacional al eje de la carretera Alcañices (20m).
- c) Se situarán las cesiones de equipamiento en el área más próxima a la carretera Alcañices.
- d) Al menos el 40% de la edificabilidad se consumirá viviendas unifamiliares.

En lo relativo a esta determinación, dado que la edificabilidad de este Sector asciende a la cantidad de 34.000,00 m², al menos 13.600,00 m² se destinarán a viviendas unifamiliares.

Pues bien, en este Plan Parcial se han reservado 13.616,00 m² edificabilidad para uso residencial unifamiliar (2.340,00 m² en la parcela RU-1; 2.496,00 m² en la parcela RU-2; 3.454,00 m² en la parcela RU-3; 1.872,00 m² en la parcela RU-4; y 3.454,00 m² en la parcela RU-5).

- e) Altura máxima de las edificaciones: 2 plantas en unifamiliar; 4 plantas en bloques.

1.6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

1.6.1. USO PORMENORIZADO.

La asignación del uso pormenorizado se efectúa adscribiendo los usos posibles dentro del Sector a los tipos previstos en el artículo 86.2.a. del RUCYL, es decir, fijando el uso predominante, los usos compatibles y los usos prohibidos.

Como ya se señaló entre los parámetros de ordenación general, en este ámbito el uso predominante es el residencial y, con carácter general, resulta compatible el uso dotacional (de prestación de servicios básicos para la ciudad).

Las parcelas RC-1, RC-2, RC-3, RC-4 y RC-5 albergarán uso residencial colectivo. Las parcelas RU-1, RU-2, RU-3, RU-4 y RU-5, uso residencial unifamiliar. Las parcelas EQ-1, EQ-2 y EQ-3, uso dotacional público. Y la parcela EQP, uso dotacional privado.

Todas ellas podrán albergar aquellos otros usos que resulten compatibles con la Ordenanza de aplicación a la parcela.

1.6.2. INTENSIDAD DE USO O EDIFICABILIDAD.

La intensidad de uso o edificabilidad se ha asignado y distribuido de forma global por usos y según determinaciones preestablecidas. Es decir, se ha reservado una cantidad de metros cuadrados edificables para cada uso concreto en función de parámetros de ordenación citados con anterioridad, tales como los índices de variedad de uso y tipología, o el índice de integración social.

En esos términos globales citados, el reparto de los metros edificables se ha realizado de la siguiente forma:

- Uso según ordenanzas BL-SI y BP-SI: 14.984,00 m².
- Uso según ordenanza UF-SI: 13.616,00 m²
- Uso residencial (VPP): 8.915,99 m².

- Uso dotacional privado: 5.400,00 m².
- Uso dotacional público: según ordenanza DC-SI.

Para el uso dotacional público, la edificabilidad se obtiene de la aplicación de los parámetros específicos de la Ordenanza que le resulta de aplicación, la Ordenanza Dotaciones Comunitarias "San Isidro" (DC-SI), contenida en la Norma Urbanística Específica establecida en este Plan Parcial, y que toma de referencia la Ordenanza Dotaciones Comunitarias (DC) de la RPGOUZ.

Dicha Ordenanza DC-SI, en su artículo 5, establece que la edificabilidad correspondiente a las parcelas de dotaciones públicas obtenidas por cesión, se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad 2 m²/m² por la superficie resultante del instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo.

1.6.3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

En la ordenación establecida en este Plan Parcial, se ha determinado como tipología predominante la resultante de la aplicación de las condiciones de la Ordenanza Bloque Lineal "San Isidro" (BL-SI).

Se trata de una tipología caracterizada por edificaciones de bloque/s longitudinal/es, en las cuales predomina una dimensión respecto de la otra, y en las que se entiende por fachada principal y posterior del edificio, los planos de fachada del mismo con mayor longitud.

La Ordenanza BL-SI referida, regula las condiciones de la edificación en las parcelas resultantes RC-2, RC-3, RC-4 y RC-5.

Para satisfacer el requisito de la variedad tipológica, también se han dispuesto tipologías que responden a las siguientes Ordenanzas:

Barrio Periférico "San Isidro" (BP-SI).

Esta tipología se caracteriza por edificaciones que se posicionan en las alineaciones exteriores, formando frentes de fachada o de manzana continuos. Será la tipología de la edificación resultante para la parcela RC-1.

Unifamiliar "San Isidro" (UF-SI).

Esta tipología se caracteriza por edificaciones de vivienda unifamiliar, en edificios adosados o agrupados horizontalmente con otros del mismo uso. Será la tipología de las edificaciones resultantes para las parcelas RU-1, RU-2, RU-3, RU-4 y RU-5.

Equipamiento privado "San Isidro" (EQP-SI).

La tipología edificatoria será la que resulte de la aplicación de las condiciones de la citada Ordenanza. Será la tipología de la edificación resultante para la parcela EQP.

En las parcelas reservadas para equipamiento público (EQ-1, EQ-2 y EQ-3), las posibles tipologías resultantes serán las que respondan a las condiciones de aplicación de su ordenanza particular, a saber, la Ordenanza Dotaciones Comunitarias "San Isidro" (DC-SI).

RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES:

1.6.4. SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS Y SERVICIOS URBANOS.

Según el artículo 104.1.b. del RUCYL, al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos la mitad de uso público.

La superficie construible en el Sector, como ya se ha apuntado, asciende a los 34.000,00 m². Por tanto, la exigencia reglamentaria se concreta en una reserva total de 680 plazas de aparcamiento, de ellas al menos 340 serán de uso público.

En la ordenación proyectada en este Plan Parcial, se han dispuesto 340 plazas de aparcamiento de uso público ubicadas sobre vía pública (VP: C/ de Nueva Apertura, C/Castro, C/ Puerto y C/ Guimaré). El resto de las plazas requeridas en el RUCYL, se ubicará en terrenos de titularidad privada.

Por lo indicado, será obligatoria la dotación de, al menos, 340 plazas de aparcamiento sobre terrenos de uso privado. Por tanto, será obligatoria la dotación de, al menos, 340 plazas de aparcamiento sobre terrenos de uso privado, debiendo disponerse sobre citados terrenos, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, es decir, cada 100 m² de superficie computable.

Esa exigencia queda garantizada con la aplicación de las normas urbanísticas generales y, especialmente, de las normas urbanísticas específicas (ordenanzas de uso del suelo) de la Normativa de este Plan Parcial.

Significar, además, que se han de incluir plazas de aparcamiento para personas en situación de discapacidad con movilidad reducida. Se ha de reservar, al menos, una plaza por cada cuarenta o fracción. Por tanto, sobre vía pública se habrán de reservar, al menos, 9 plazas de aparcamiento ($340/40=8,50\rightarrow 9$) para personas con movilidad reducida. Pues bien, en la ordenación establecida en este Plan Parcial, se han reservado un total de 9 plazas de aparcamiento para citadas personas.

En relación con el sistema local de servicios urbanos, la documentación gráfica de este instrumento de planeamiento incluye los esquemas de las redes siguientes:

- De saneamiento de aguas fecales y pluviales (plano nº8, código 7.1-PR).
- De abastecimiento de agua, de riego y contra incendios (plano nº9, código 7.2-PR).
- De energía eléctrica (plano nº10, código 7.3-PR).
- De alumbrado público (plano nº11, código 7.4-PR).
- De gas (plano nº12, código 7.5-PR).
- De telecomunicaciones (plano nº13, código 7.6-PR).

En los planos referidos, se especifican los puntos de acometida y los elementos básicos para cada una de esas redes.

En cualquier caso, el estudio y detalle para la implantación, en el ámbito de actuación, de todas las infraestructuras para el sistema local de servicios urbanos, se acometerá en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Por otra parte, a la vista del artículo 104.4.b. del RUCYL y dado que nos hallamos ante un sector de suelo urbanizable, se ha de realizar un Estudio de Movilidad generada, 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 la funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.

Pues bien, dicho Estudio de Movilidad ha sido realizado, en virtud de encargo de la entidad promotora del Plan Parcial, por una Consultora especializada (HUSO 30 CONSULTORES DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO, S.L.). Por tanto, el mismo se haya recogido en documento independiente, completando y formando parte de la documentación del Plan Parcial para el Sector SUR 10 "SAN ISIDRO".

1.6.5. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Según se determina en el artículo 105.1.b. del RUCYL, al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar, al menos, 20 m² de suelo por cada 100 m² construibles, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector.

La superficie construible de este Sector es de 34.000,00 m². Su superficie bruta asciende a los 53.173,40 m² y su superficie neta es de 44.705,22 m². Por tanto, de la aplicación de las condiciones establecidas en el RUCYL, se desprende la obligatoriedad de reservar, para este sistema local, una superficie de suelo mínima de 6.800,00 m².

En la ordenación establecida en el Plan Parcial, se ha reservado una superficie de suelo total para espacios libres públicos de 6.813,43 m² (>6.800,00 m²), distribuidos de la siguiente forma:

- Parcela resultante EL-1: 1.190,24 m².
- Parcela resultante EL-2: 2.862,30 m².
- Parcela resultante EL-3: 2.760,89 m².

1.6.6. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Según se determina en el artículo 106.1.b. del RUCYL, al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar, al menos, 15 m² de suelo por cada 100 m² construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

La superficie construible de este Sector es de 34.000,00 m². Su superficie bruta asciende a los 53.173,40 m² y su superficie neta es de 44.705,22 m². Por tanto, de la aplicación de las condiciones establecidas en el RUCYL, se desprende la obligatoriedad de reservar, para este sistema local, una superficie de suelo mínima de 5.100,00 m².

En la ordenación establecida en el Plan Parcial, se ha reservado una superficie de suelo total para equipamiento público de 5.100,00 m² (=5.100,00 m²), en la parcela resultante EQ-1.

OTRAS DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

1.6.7. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

En virtud de lo establecido en el artículo 107 del RUCYL, ha de determinarse el aprovechamiento medio del Sector, y ello dividiendo el aprovechamiento total del mismo entre su superficie total. Ello conforme a las reglas señaladas en las letras a), b), c) y d) del punto 1 del citado artículo 107 del RUCYL. Se transcriben dichas 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."

Como puede observarse, los aprovechamientos lucrativos permitidos sobre el Sector deben expresarse en m² edificables en el uso predominante (aprovechamiento homogeneizado).

Por otra parte, la superficie total del sector a considerar ha de ser la superficie real, en este caso, la que se obtuvo de la realización de un levantamiento topográfico/taquimétrico de los terrenos, que como ya se ha indicado a lo largo de esta Memoria asciende a la cantidad de 53.173,40 m².

De esa superficie total, en aplicación de la letra d) del punto 1 del artículo 107 del RUCYL, habrá de descontarse la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas públicas existentes (DUPE), 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. En este caso, se descontará la superficie de la porción de vía pecuaria (Cordel de Sanabria) incluida en el ámbito sectorizado, cuya cuantía es de 5.168,18 m², dado que mantendría su condición de bien de dominio público y no se vería afectada por la gestión urbanística. En los cálculos a realizar, denominaremos a esta superficie como S_{DUPE}.

También se descontará de la superficie total, la superficie correspondiente a viario preexistente en el interior del ámbito de actuación delimitado para el Sector, puesto que también serán dotaciones urbanísticas públicas existentes afectas a su destino, para las que no se prevén cambios en la nueva ordenación. Se respetan y, en determinados casos, ese viario sufrirá un aumento en su sección transversal, y sumaran su superficie a vía pública de nueva creación. Pue bien, se trata de una superficie total de 1.886,60 m², correspondientes a porciones de las calles Guimaré, Obelisco y Vereda, así como a una pequeña porción de la Avenida de la Frontera (Ctra. N-122). En los cálculos a realizar, denominaremos a esta superficie como S_{GOVF}.

Por tanto, considerando todo lo anteriormente expuesto, el aprovechamiento medio se obtiene a partir de la siguiente fórmula:

$$ap_m = \sum ap_i \times c_i / S_T - S_{DUPE} - S_{GOVF}$$

Siendo:

- ap_m = *aprovechamiento medio.*
 ap_i = *aprovechamiento permitido.*
 c_i = *coeficiente de ponderación.*
 $\Sigma ap_i \times c_i$ = *aprovechamiento homogeneizado (suma de aprovechamientos permitidos expresados en m² edificables en el uso predominante).*
 S_T = *superficie total real del sector.*
 S_{DUPE} = *superficie de dotación urbanística pública existente.*
 S_{GOVF} = *superficie de viario preexistente (también, dotación urbanística pública existente).*

Dado que no se realiza asignación expresa de coeficientes de ponderación, el coeficiente es la unidad para los diferentes usos ($C_i=1$). Por tanto:

$$ap_m = \Sigma ap_i \times c_i / S_T - S_{DUPE} - S_{GOVF} \rightarrow$$
$$ap_m = (14.984 \times 1) + (13.616 \times 1) + (5.400 \times 1) / 53.173,40 - 5.168,18 - 1.886,60 \rightarrow$$
$$ap_m = 34.000,00 \text{ m}^2_{up} / 46.118,62 \text{ m}^2_{up} \rightarrow$$

$ap_m = 0,737229345 \text{ m}^2_{up}/\text{m}^2.$

Y, por tanto, y tal y como ya se anticipaba en el apartado "1.5.5. *Aprovechamiento de cesión, aprovechamiento lucrativo privado y edificabilidad*" de esta Memoria Vinculante, los aprovechamientos homogeneizados resultantes por adjudicatario (propietarios y Ayuntamiento) serán:

$$Ap. Propietarios = 0,85 \times 0,737229345 \text{ m}^2_{up}/\text{m}^2 \times 46.118,62 \text{ m}^2 \rightarrow$$

Ap. Propietarios = 28.900,00 m²_{up}.

$$Ap. Ayuntamiento = 0,15 \times 0,737229345 \text{ m}^2_{up}/\text{m}^2 \times 46.118,62 \text{ m}^2 \rightarrow$$

Ap. Ayuntamiento = 5.100,00 m²_{up}.

1.6.8. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

En la LUCYL, artº 73.1, se incluye la siguiente definición de las unidades de actuación:

"...son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano consolidado y suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada."

Además, el artículo 73.2 de la citada Ley se dice:

"...La delimitación de las unidades se realizará, si procede, en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación, o mediante el procedimiento previsto en el artículo 58.3.b). En defecto de delimitación se entenderá que la unidad de actuación coincide con el sector..."

El RUCYL, en su artículo 108.1, prescribe lo siguiente al respecto:

"...Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, los mismos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación."

A la vista de todas estas determinaciones legales y reglamentarias, se matiza que para el Sector 10 de Suelo Urbanizable (SUR), denominado "SAN ISIDRO", no se proyecta ninguna división en diferentes ámbitos de actuación integrada. Por tanto, dicho Sector comprenderá un único ámbito para la gestión urbanística, es decir, una única unidad de actuación.

En todo caso, el Proyecto de Actuación correspondiente, como instrumento de la gestión urbanística, podría modificarse o establecerse, justificadamente, la delimitación de unidades de actuación (artículo 73.2. de la LUCYL y artículo 240.3.a. del RUCYL).

La propuesta del sistema de actuación específico para la gestión de la actuación integrada, se efectuará en dicho Proyecto de Actuación, entre las diferentes determinaciones generales a incluir en el mismo, tal y como se regula en el artículo 241 del RUCYL.

1.6.9. PLAZO PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

En virtud de lo establecido en el artículo 99 del RUCYL, al establecer la ordenación detallada de un ámbito, se han de señalar plazos para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos exigibles, y ello conforme a las reglas previstas en el artículo 49 del citado Reglamento.

En el artículo 49 se determina, que el instrumento que establezca la ordenación detallada debería señalar ese plazo, plazo que comenzaría a contar desde su entrada en vigor. Si se señala ese plazo, no puede ser superior a los 10 años. En defecto de indicación expresa, el plazo máximo serán 8 años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

Para el Sector SUR 10 "SAN ISIDRO", la ficha específica para el mismo de la RPGOUZ fija un **plazo máximo de cuatro años**, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada, el Plan Parcial, para consolidar el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1.7. OTRAS CONSIDERACIONES.

En este apartado se ha querido recoger, de forma específica, un aspecto del que ya se ha hablado con anterioridad en esta Memoria Vinculante del Plan Parcial del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO", pero que es necesario significar, expresamente, por su relevancia a la hora de establecer la ordenación detallada para el ámbito de suelo urbanizable referido. Se trata de la afección de una vía pecuaria, el Cordel de Sanabria.

Pues bien, el Cordel de Sanabria discurre al norte del ámbito delimitado para los terrenos del Sector 10, y una porción de citado Cordel, cuya superficie asciende a 5.168,18 m², se haya incluida en referido ámbito de terrenos. Este aspecto, importante, no se halla reflejado en la ficha específica de la RPGOUZ para el Sector, dibujándose incluso, en la parte gráfica (plano) de la ficha referida, la previsión de ubicación para parte de los sistemas locales de equipamiento público y de espacios libres públicos, sobre lo que es suelo perteneciente al Cordel de Sanabria.

En el levantamiento topográfico/taquimétrico realizado para elaborar este Plan Parcial, se incluyó la documentación (capa con la delimitación) sobre la vía pecuaria referida, que fue facilitada desde el Servicio Territorial de Medio Ambiente, Zamora, de la Junta de Castilla y León. Con todo ello, se obtuvo la planimetría precisa para ser utilizada como base en la documentación gráfica de este Plan Parcial. Y es en esa documentación gráfica (planos) del instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo referido, en la que puede observarse la forma y superficies reales, que conforman la porción del Cordel de Sanabria incluida dentro del Sector. De la superficie del Cordel incluida en el Sector, una parte, la mayor, se corresponde con suelo o terreno, y el resto, una parte menor, con superficie de las calles Obelisco y Vereda.

Por otra parte, conviene señalar que, para los terrenos de vías pecuarias contenidos en ámbitos sectorizados, que con carácter general continuarán con su calificación de bien de dominio público (y no se verían afectados por la gestión urbanística), los únicos usos permitidos en ellos serán los contemplados en la normativa sectorial como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admite su inclusión como sistemas generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos (en casos particulares, incluso como sistemas locales de espacios libres públicos), no

considerándose compatible su inclusión como sistemas generales o locales de equipamientos. Además, en el supuesto de una inclusión de terrenos de vía pecuaria como sistema general de vías públicas, sobre los mismos no se deberían proyectar aparcamientos.

A la vista de lo anterior, y como ya se ha explicado en algún otro apartado de esta Memoria Vinculante, el terreno del Cordel de Sanabria contenido dentro del ámbito del Sector, se ha de destinar a usos contemplados en la normativa sectorial como compatibles o complementarios con su destino, correspondiéndose, en este caso, para la parte de suelo o terreno, con el sistema general interno de espacios libres públicos (ELPSUR10), y para la parte correspondiente a calles (Obelisco y Vereda), con un sistema general interno de vías públicas, que no podrá albergar plazas de aparcamiento.

Como también se ha destacado en un apartado anterior de esta Memoria, en el plano nº 6, código 6.1-PO, de este Plan Parcial, denominado "*Calificación urbanística y reservas de suelo para sistemas locales*", las zonas nombradas como "ELco" se corresponden con la superficie de la vía pecuaria (Cordel de Sanabria) incluida como sistema general interno de espacio libre público (ELPSUR10), cuya superficie real es superior a la reflejada en la Ficha del Sector, y las áreas designadas como "VPco", por todo lo anteriormente indicado, han de conformar un sistema general interno de vías públicas.

Se finaliza este apartado, con algo cuya explicación y justificación se completará en el siguiente. Y es que, debido a la afección y situación concreta de la porción del Cordel de Sanabria incluida en el Sector, no contemplada en la Ficha para el mismo de la RPGOUZ, ha sido necesario reconfigurar la forma y, en menor medida, la ubicación de la previsión de zona/s contenida/s en la documentación gráfica (plano) de la citada Ficha, para los sistemas locales de equipamiento público y de espacios libres públicos. Ello, eso sí, cumpliendo siempre con las condiciones que para los mismos se determinan en el RUCYL.

1.8. MODIFICACIONES DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

En los artículos 46.2 de la LUCYL y 138.4 del RUCYL, se señala que los Planes Parciales pueden modificar alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecida, previamente, por el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio. Dicha modificación habría de ser identificada de forma expresa y clara, y ser adecuadamente justificada.

Por otra parte, y tal y como se desprende del artículo 42.1.c) de la LUCYL y del artículo 101.2.b) del RUCYL, el establecimiento de los diferentes sistemas locales (y por

supuesto, entre ellos el de equipamientos públicos y el de espacios libres públicos) está comprendido en las determinaciones de ordenación detallada en el suelo urbanizable (y, también, en el suelo urbano no consolidado).

Pues bien, debido a la afección de la porción de la vía pecuaria (el Cordel de Sanabria) incluida dentro del Sector y no contemplada en la Ficha del mismo de la RPGOUZ, y tal y como se ha explicado en el último párrafo del apartado anterior de esta Memoria Vinculante, en este Plan Parcial resulta obligado y necesario acometer una adecuación (más que una modificación) de una determinación de ordenación detallada, previamente establecida por la RPGOUZ, relacionada con los sistemas locales de equipamiento público y de espacios libres públicos.

Y es que, debido a la coincidencia del trazado del Cordel de Sanabria incluido dentro del ámbito del Sector, con las zonas, o parte de las mismas, previstas y reflejadas en la documentación gráfica (plano) de la Ficha del Sector, para los sistemas locales de equipamiento público y de espacios libres públicos, ha resultado obligado reconfigurar la forma y, en menor medida, la ubicación de la previsión de las zonas para la reserva de suelo de los citados sistemas locales.

Pues bien, citada adecuación/modificación queda amparada a la vista de lo establecido en los artículos 46.2 de la LUCYL y 138.4 del RUCYL, anteriormente referidos. Además, dicha adecuación/modificación ha sido identificada en el contenido del Plan Parcial, de forma expresa y clara, y se ha justificado, adecuadamente, en éste y en el anterior apartado de esta Memoria Vinculante, todo ello, en cumplimiento del resto de exigencias determinadas en estos artículos citados.

Lo significado, es decir, la adecuación/modificación practicada, se ha realizado sin alterar, en ningún momento, las determinaciones de ordenación general establecidas para el Sector en la RPGOUZ.

1.9. RESUMEN EJECUTIVO.

De conformidad con el artículo 142 del RUCYL, los Planes Parciales han de contener un documento independiente denominado Memoria Vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia, al menos, a los aspectos citados en el artículo 136.1 de citado RUCYL.

Pues bien, en el artículo 136.1 del RUCYL se señala, además, que esa Memoria Vinculante debe incluir un "resumen ejecutivo" que señale o incluya, al menos, lo siguiente:

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.

En virtud de ello, se incorpora a esta Memoria Vinculante este apartado denominado "resumen ejecutivo", que incluye las siguientes especificaciones y aclaraciones:

En relación con el contenido del referido resumen ejecutivo, se ha de aseverar que en este instrumento de planeamiento urbanístico no existen ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente. Se trata de un instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo, que se ciñe escrupulosamente a los parámetros de ordenación general fijados en la RPGOUZ, y como es su objeto, establece las determinaciones para la ordenación detallada del ámbito del Sector que se relacionan en el artículo 101.2 del RUCYL. Ese aspecto requerido al resumen ejecutivo, será aplicable fundamentalmente a los instrumentos de planeamiento urbanístico general.

Con respecto al punto 2º del contenido a incluir en el resumen ejecutivo de la Memoria Vinculante, cabe afirmar únicamente, que desde este instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo solo puede subrayarse, que el acuerdo de aprobación inicial del mismo producirá los efectos señalados en el artículo 156 del RUCYL.

1.10. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA ORDEN FYM/238/2016: AUSENCIA DE AFECCIONES.

La "ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico", establece en su "Artículo 4. Planeamiento de desarrollo" los informes previos o sectoriales que resultan preceptivos, en relación con un instrumento urbanístico de planeamiento de desarrollo, como lo es un Plan Parcial.

Ese artículo 4 de la ORDEN citada, establece que deben solicitarse los informes señalados en su artículo 3, con las excepciones que a continuación se transcriben:

"a) Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito del instrumento de que se trate, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.

b) *El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando se afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).*

c) *El informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento)."*

Por este motivo y con la información disponible, en lo relativo a la excepción b) transcrita del artículo 4 de la ORDEN FYM/238/2016, se hace constar en esta Memoria Vinculante, que **la actuación no afecta a un área sometida a riesgos naturales o tecnológicos, "expresamente delimitada" por la administración competente para la protección del riesgo.**

En Zamora, septiembre de 2025.

El arquitecto,



PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**



DOCUMENTO 02

MEMORIA INFORMATIVA

PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**



02. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. INTRODUCCIÓN.

Promueve este Plan Parcial, la mercantil PROMOCIONES CAMRASIL, S.L., con NIF nº B49109036, y domiciliada en la Avenida Víctor Gallego nº 45, entreplanta B, en Zamora.

Dicho Plan Parcial es elaborado por el despacho profesional de Arquitectura y Urbanismo del Arquitecto D. LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ.

El ámbito de la actuación urbanística pretendida es el Sector SUR 10 "SAN ISIDRO", de suelo urbanizable, del término municipal de Zamora.

El objeto del Plan Parcial, como instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo, es acometer la ordenación detallada del citado ámbito de suelo urbanizable.

En el municipio de Zamora, el instrumento de planeamiento urbanístico general vigente 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), **aprobada definitivamente por ORDEN FYM/895/2011.**

Es la citada RPGOUZ la que, delimitado el Sector, establece sus parámetros de ordenación general, y determina y justifica la conveniencia para su desarrollo urbanístico.

La superficie del Sector recogida en la ficha de la RPGOUZ específica para el mismo, asciende a 52.800,00 m². A la vista de las consideraciones expuestas en el apartado 1.1 "Criterios Generales" (párrafos 16 a 18) de la Memoria Vinculante de este Plan Parcial, se ha

de tomar como superficie total del polígono de actuación, al objeto del cálculo de todos los parámetros urbanísticos de aplicación, la superficie real del mismo, obtenida en el levantamiento topográfico/taquimétrico realizado. Esta superficie es de 53.173,40 m².

Las fincas de origen, integrantes del ámbito que constituye el Sector, se relacionan a continuación. Se trata de las fincas catastrales siguientes:

- ✓ 97880**01**TL6998N0001MK.
- ✓ 97880**02**TL6998N0001OK.
- ✓ 97880**03**TL6998N0001KK.
- ✓ 97880**04**TL6998N0001RK.
- ✓ 97880**05**TL6998N0001DK.
- ✓ 97880**06**TL6998N0001XK.
- ✓ 97880**07**TL6998N0001IK.
- ✓ 97880**08**TL6998N0001JK.
- ✓ 96896**24**TL6998N0001YK.

Además, se incorpora la información gráfica de las mismas, incluyendo cuadro descriptivo, en el plano nº 3, código 5.3-PI, denominado "*Descripción de las fincas de origen*". Por otra parte, en un apartado posterior de esta Memoria Informativa (apartado 2.3), se detallará sobre la estructura de la propiedad de los terrenos incluidos en el Sector.

Como se ha señalado y explicado, detalladamente, en la Memoria Vinculante del Plan Parcial, se ha de destacar la afección, sobre el ámbito de los terrenos del Sector, de la vía pecuaria que discurre al norte del mismo, el Cordel de Sanabria. De ella, una porción de 5.168,18 m² se halla dentro del polígono delimitado para el Sector, de los cuales la mayor parte se corresponde con suelo o terreno y el resto, una parte menor, con superficie de las calles Obelisco y Vereda.

Pues bien, a la vista de todo lo explicado ya en el apartado 1.1 "Criterios Generales" (párrafos 9 a 13) de la Memoria Vinculante de este Plan Parcial, se vuelve a significar que el terreno de la vía pecuaria (Cordel de Sanabria) contenido dentro del ámbito del Sector, habrá de destinarse a usos contemplados en la normativa sectorial como compatibles o complementarios con su destino, correspondientes, en este caso, para la parte de suelo o terreno con el sistema general interno de espacios libres públicos, y para la parte correspondiente a calles con un sistema general interno de vías públicas, que no podrá albergar plazas de aparcamiento.

En el plano nº 6, código 6.1-PO, de este Plan Parcial, denominado "*Calificación urbanística y reservas de suelo para sistemas locales*", las zonas nombradas como "ELco" se corresponden con la superficie de la vía pecuaria (Cordel de Sanabria) incluida como sistema general interno de espacio libre público (ELPSUR10), cuya superficie real es superior a la reflejada en la Ficha del Sector, y las áreas designadas como "VPco", por todo lo anteriormente indicado, han de conformar un sistema general interno de vías públicas.

Pues bien, a la vista de lo expuesto y conforme a todo lo que se detalló sobre el ámbito de los terrenos, ampliamente, en el apartado 1.1 "Criterios Generales" de la Memoria Vinculante de este Plan Parcial, a continuación, se recogen las superficies reales, bruta y neta, del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" y para ello, además, se indica la cuantía total de los sistemas generales internos (SSGGII), considerando la afección señalada de la vía pecuaria (Cordel de Sanabria):

- ✓ **Superficie bruta o total del Sector: 53.173,40 m2.**
- ✓ Superficie total de los SSGGII: 8.468,18 m2.
 - 5.168,18 m2, correspondientes a porción de vía pecuaria (Cordel de Sanabria).
[4.319,16 m2 de SGI de espacios libres públicos (ELPSUR10) + 849,02 m2 de SGI de vías públicas (porciones de calles Obelisco y Vereda)]
 - 3.300,00 m2, correspondientes a SGI de equipamientos (EQSUR10).
- ✓ **Superficie neta del Sector: 44.705,22 m2.**

La principal normativa urbanística de aplicación para este Plan Parcial está contenida en el "*Código de Urbanismo de Castilla y León*".

De las Leyes y Decretos contenidos en ese "*Código*", son fundamentalmente, y en sus últimas versiones o modificaciones, la "*Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León*" (en adelante LUCYL), y el "*Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*" (en adelante RUCYL), los documentos normativos que recogen las prescripciones de aplicación legal y reglamentaria.

El Sector, por reunir la entidad suficiente, así como las operaciones para la ordenación detallada practicadas en este Plan Parcial, aseguran el cumplimiento de las previsiones y determinaciones que para su desarrollo fijan, tanto el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio, la RPGOUZ, como la LUCYL y el RUCYL.

🏗️ 2.2. MEDIO FÍSICO Y ELEMENTOS EXISTENTES.

2.2.1. SITUACIÓN, EXTENSIÓN Y FORMA.

Los terrenos que configuran el Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" se sitúan al oeste del término municipal de Zamora. Están constituidos por un amplio vacío de edificación, existente en la parte alta del Barrio "Espíritu Santo - San Isidro - Obelisco", que se halla delimitado por la Avenida de la Frontera (Ctra. N-122 o Carretera a Alcañices) y por las calles Castro, Puerto, Guimaré, Obelisco y Vereda.

La conexión o acceso hasta el ámbito del Sector se realiza, fundamentalmente, a través de la C/ Espíritu Santo, que desemboca o conecta directamente con la C/ Guimaré. También se puede acceder a la zona desde la Avenida de la Frontera - Ctra. N-122 (Carretera a Alcañices), a través de la C/ Castro, con continuación, actualmente por la C/ Penedillo hasta la C/ Guimaré, puesto que la C/ Puerto, hoy, solo cuenta con dirección de salida hacia la C/ Castro.

El perímetro delimitador del Sector tiene una forma irregular. Su forma concreta, así como su localización en la ciudad, queda reflejada en la documentación gráfica de este Plan Parcial.

La superficie total del Sector, como ya se especificaba anteriormente, asciende a la cifra de 53.173,40 metros cuadrados. Los límites de la extensión de los terrenos incluidos en el polígono de actuación, son los que a continuación se señalan:

- ✓ NORTE: Avenida de la Frontera (Ctra. N-122 o Carretera a Alcañices).
- ✓ NORESTE: C/ Castro.
- ✓ SURESTE: C/ Puerto.
- ✓ SUROESTE: C/ Guimaré.
- ✓ NOROESTE: Edificios con frente a C/ Obelisco, resto de C/ Obelisco y C/ Vereda.

2.2.2. GEOTECNIA.

De la lectura del punto 1.3 "Geología", del Título I de la Memoria Informativa de la RPGOUZ, poca información concreta se puede obtener sobre las características geotécnicas de los suelos del ámbito de actuación.

En base a la morfología orográfica, el término municipal se divide en dos zonas diferenciadas. El Sector se sitúa en la denominada "Zona de Vega de los ríos Duero y Valderaduey".

En el párrafo 1º del apartado "Geotecnia" de aquel punto 1.3 "Geología" se cita lo siguiente:

"El estudio de las características geotécnicas se ha realizado exclusivamente sobre la ciudad consolidada y su entorno más inmediato, con el objeto de determinar los condicionantes que pueden incidir en los asentamientos urbanos. El mogote sobre el que se asienta el recinto histórico estaría constituido por pudingas muy compactadas que admiten cargas de 4 kg./cm². Al Este de éste..."

Las Vegas, al Norte del mogote, están constituidas por una capa vegetal de tierras negras de 1,90 m., sobre un fondo de arenas finas de 6 m. de profundidad. La resistencia en estas zonas es de 1,2 kg/cm². En la margen izquierda del Duero..."

Por otra parte, en el párrafo 3º del apartado "Geotecnia" de aquel punto 1.3 "Geología" se cita lo siguiente:

"En el informe geotécnico elaborado para la redacción del "Plan Especial de Protección de las Márgenes del Río Duero", se observa que, globalmente, la zona presenta unas condiciones constructivas favorables, con la excepción de las zonas más próximas a los cauces del Duero y el Arroyo Valderrey, por problemas de tipo hidrológico y geotécnico, y el entorno del Arroyo de la Llogra, por problemas de tipo geomorfológico."

En cualquier caso, en la fase de la gestión urbanística, y como elemento de apoyo para establecer las determinaciones completas sobre la urbanización, se efectuará un estudio de las características geotécnicas y del comportamiento mecánico de los suelos. Se realizará también, un análisis de los grupos litológicos o niveles geotécnicos y se contemplará la existencia o posible riesgo de nivel freático y la capacidad de carga del terreno.

Es decir, se analizarán todas aquellas características del suelo precisas para establecer las condiciones de ejecución de la red de vías públicas, así como, para la obtención de una información previa sobre las condiciones para la sustentación de las edificaciones.

2.2.3. TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA.

Con carácter previo a la realización del Plan Parcial, se ha realizado un Estudio o Levantamiento Topográfico.

Los terrenos que conforman el Sector, situados al oeste del área urbana de la ciudad,

en el entorno próximo al Bosque de Valorio, presentan una topografía caracterizada por presentar ligera pendiente descendente de Oeste a Este.

La mayor diferencia de cotas se hallaría en los extremos de una hipotética línea diagonal, trazada desde el punto más situado al Oeste (en C/ Guimaré) hasta el punto ubicado más al Este (equina C/Castro con C/ Puerto), en los que las cotas de nivel aproximadas son +659,00 metros y +649,50 metros, respectivamente.

El plano nº 2, código 5.2-PI, denominado "*Topográfico del Sector. Estado de los terrenos*", de la documentación gráfica de este Plan Parcial, incorpora el levantamiento topográfico realizado de los terrenos del Sector. En él se pueden visualizar las curvas de nivel, directoras e intermedias y el texto de los puntos acotados. Sobre el mismo se ha dibujado el perímetro y la superficie del polígono de actuación.

En lo referente a los aspectos de tipo hidrológico, destacar que el municipio de Zamora cuenta con una importante red hidrográfica de régimen pluvial, cuyo eje vertebrador es el río Duero, elemento definidor de la hidrología del término municipal, que lo atraviesa de Este a Oeste y al cual habría que añadir sus afluentes: Valderaduey y el, mucho más caudaloso, Esla. Además de estos ríos, cabe señalar la no desdeñable presencia de arroyos, tales como el de Valderrey, el de la Fresnada o el de Valdecha, entre otros muchos que desembocan en el Duero o en el Esla.

Los terrenos del Sector de actuación, como se ha dicho, se hallan próximos al Bosque de Valorio, pero a una cota mucho más elevada, al otro lado de la Avenida de la Frontera (Ctra. N-122 o Carretera de Alcañices). Pues bien, el arroyo de Valderrey, que discurre por el Bosque de Valorio, no constituye ninguna afección, de tipo hidrológico, sobre el ámbito de los terrenos del Sector.

Y es que, consultando la información disponible en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), la relativa cercanía del arroyo de Valderrey no tiene afección alguna sobre el Sector, de modo que los terrenos que lo integran no se hallan en zona inundable de ningún tipo, situándose lejos incluso de la Línea de Avenida de los 500 años (T=500).

2.2.4. EL CICLO DEL AGUA.

Al definir el sistema local de servicios urbanos, en virtud de lo establecido en el artículo 104.5.a) del RUCYL, debe resolverse el 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. Pues bien, en lo relativo a esta cuestión en el ámbito de actuación, cabe señalar lo siguiente:

- a) La distribución de agua potable se resolverá mediante una red de abastecimiento de tipo mixto. La conexión con el sistema general de abastecimiento se realizará con puntos de conexión en C/ Guimaré y en C/ Castro, con tubería de fundición dúctil.

La presión en los puntos de conexión se habrá de consultar con la empresa AQUONA GESTIÓN DE AGUAS DE CASTILLA S.A., encargada del servicio municipal de aguas en la ciudad de Zamora.

La distribución se realizará con tubería de fundición dúctil, que discurrirá por la C/ de Nueva Apertura y por las calles Guimaré, Puerto y Castro. La red interior estará conformada por la indicada tubería de fundición dúctil con los diámetros adecuados, con sus correspondientes elementos y accesorios, finalizando en las correspondientes acometidas domiciliarias.

- b) La evacuación de aguas se resolverá mediante una red de saneamiento de tipo separativo. Se ha previsto que la red de aguas pluviales conecte, a priori, en un colector existente en la Ctra. N-122, en el pozo CRTA-PL01. Por otra parte, se ha planteado que la red de fecales enlace, en principio, en un colector situado en la Ctra. N-122, en el tramo comprendido entre los pozos CTRA-01 y CTRA-02, realizando un pozo nuevo.

Esta red contará con las correspondientes acometidas domiciliarias y resto de elementos y accesorios.

Significar que las características específicas de ambas redes relacionadas con el ciclo del agua para el ámbito a desarrollar, se calcularán y detallarán en profundidad en el correspondiente Proyecto de Urbanización, en función de las necesidades de agua estimadas en dicho Proyecto, y siguiendo las directrices avanzadas en este Plan Parcial, y por supuesto, las marcadas por el Excmo. Ayuntamiento de Zamora.

Finalmente indicar, que el diseño general y los puntos de conexión de la distribución de agua potable y del saneamiento, redes que configuran el ciclo del agua para el Sector, se recogen en la documentación gráfica del Plan Parcial, concreta y respectivamente, en el plano nº 9, código 7.2-PR, denominado "*Red de abastecimiento de agua, de riego y contraincendios*", y en el plano nº 8, código 7.1-PR, llamado "*Red de saneamiento de aguas fecales y de aguas pluviales*".

2.2.5. VEGETACIÓN, CULTIVOS Y PLANTACIONES EXISTENTES.

En los terrenos del Sector no existen cultivos ni plantaciones. Tampoco vegetación digna de mención, puesto que solo existe, de forma puntual, algún pequeño árbol o arbusto. En los terrenos, y a lo largo de los años, se han ido produciendo actuaciones del hombre, que han ido eliminando los elementos naturales originarios de este suelo.

Conviene destacar que debido a la prácticamente nula cubierta vegetal existente, la susceptibilidad de estos suelos frente a la erosión es elevada.

En los planos de información de la RPGOUZ (planos números I.4 e I.5), los terrenos del ámbito del Sector recogen como tierras de secano y como zona de cultivo de valora agrícola medio-bajo y sin valores paisajísticos reseñables.

Con independencia de lo indicado en este apartado, es en la fase de la gestión urbanística, en la documentación sobre reparcelación, cuando se habría de acometer la descripción detallada, en su caso, de las plantaciones y/o elementos vegetales que pudiesen existir en el ámbito de la actuación (artículo 249.1.c. del RUCYL).

En el plano nº 4, código 5.4-PI, denominado "*Construcciones, instalaciones y elementos existentes*", puede observarse lo referido en este apartado, es decir, la inexistencia de cultivos, plantaciones, e incluso de vegetación destacable.

2.2.6. USOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

En el ámbito de los terrenos del Sector existen un par de construcciones, restos mínimos de otras que existieron (soleras), un caseto y algunas instalaciones, fundamentalmente éstas, compuestas por un pozo y por algún tramo de redes de electricidad y telefonía (línea y postes). A continuación, se destaca con mayor concreción, cuáles son los elementos existentes en el ámbito de los terrenos del Sector, así como donde se hallan ubicados:

En la finca o parcela de origen 97880 06, cuya referencia catastral es 9788006TL6998N0001XK, existe un pequeño caseto (sin uso, aparentemente y debido a su mal estado de conservación), un pozo, junto a éste una pequeña solera y, además, una solera de mayor superficie, que pudo corresponder a algún tipo de nave.

En la finca de origen 97880 07, cuya referencia catastral es 9788007TL6998N0001IK, existe una antigua construcción, formada por un conjunto edificatorio (sin uso,

aparentemente, y en mal estado de conservación) que fue destinado en su momento, a tenor de la información recogida en la ficha catastral, a usos industrial, de almacenaje y oficina, e incluyendo una pequeña vivienda. Citada construcción, según refleja la ficha catastral, tendría una superficie construida de 1.232 m².

Esa parcela incluye, además, un vallado perimetral en sus frentes hacia las calles Castro y Puerto, formado por un basamento de bloque de hormigón gris, coronado por postes y malla metálica, que a ambos lados de un portón de acceso existente en la C/ Puerto, incluye pilastras de ladrillo, revestido en su base y visto en la parte superior. La parcela cuenta, también, con vallado hacia la C/ Guimaré, en este caso formado solo por postes y malla metálica. También se ha observado la disposición de postes y malla metálica, en el lindero con la parcela 97880 06.

En la finca o parcela de origen 97880 08, cuya referencia catastral es 9788008TL6998N0001JK, existe una construcción o edificio que en su día se destinó a un uso docente o de enseñanza, tal y como se refleja en la información catastral, y que hoy, aparentemente y por su deficiente estado, no parece hallarse en uso.

En el resto de las fincas o parcelas de origen, parcelas 97880 01, 97880 02, 97880 03, 97880 04, 97880 05 y 96896 24, no existen construcciones o instalaciones.

Por otra parte, y tal y como se indicaba al comienzo de este apartado, en el ámbito de los terrenos del Sector existen instalaciones, algún tramo de redes de electricidad y telefonía (línea y postes), que en su día habrá que reubicar en las condiciones que resulten exigibles y necesarias. Pues bien, la red eléctrica discurre por los límites suroeste y sureste del Sector, calles Guimaré y Puerto, respectivamente. Por otra parte, la red de telefonía atraviesa el ámbito de sureste a noroeste, desde la C/ Puerto (a la altura de su cruce con C/ Monte Concejo) hasta la C/ Vereda.

Se significa que las construcciones referidas en este apartado no se mantendrán. En todo caso y con independencia de lo indicado en este apartado, es en la fase de la gestión urbanística, en la documentación sobre reparcelación, cuando se habría de acometer la descripción detallada de las construcciones, instalaciones y obras de urbanización que existan en el ámbito de la actuación, señalando las que se pudieran conservar y las que no, así como las operaciones a practicar en cada caso (artículo 249.1.c. del RUCYL).

En el plano nº 4, código 5.4-PI, denominado "*Construcciones, instalaciones y elementos existentes*", se han resaltado las construcciones, instalaciones y elementos significados en este apartado, incluyendo, además, fotografías.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL SECTOR.

Al objeto de recoger los detalles sobre la estructura de la propiedad de los terrenos incluidos en el Sector SUR 10 "SAN ISIDRO", en este apartado se incluirán dos tablas.

Tabla 1:

Contiene la **relación de las fincas de origen**, incluyendo nº de parcela, referencia catastral, propietario y superficies (catastral, registral y real). Se recoge la afección de la vía pecuaria (Cordel de Sanabria) y el viario preexistente (porciones de C/ Guimaré, C/ Obelisco, C/ Vereda y de la Avenida de la Frontera):

TABLA 1.- RELACIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN DEL SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO"							
Nº Parc.	Ref. Catastro	Propietario	Sup. Registral* (m2)	Sup. Catastral (m2)	Sup. Real con VI.PE (m2)	Sup. Real sobre VI.PE (m2)	Sup. Real sin VI.PE (m2)
9788001	9788001TL 6998N0001MK	Aliseda, S.A.	1.153,80	2.003,00	2.121,21	1.014,18	1.107,03
9788002	9788002TL 6998N0001OK	Aliseda, S.A.	1.595,48	1.481,00	1.520,79	724,21	796,58
9788003	9788003TL 6998N0001KK	Aliseda, S. A.	1.128,60	1.399,00	1.427,82	716,43	711,39
9788004	9788004TL 6998N0001RK	Promociones Camrasil, S.L.	19.737,23	16.242,00	16.269,96	1.190,47	15.079,49
9788005	9788005TL 6998N0001DK	Aliseda, S.A.	192,00	197,00	197,32	0,00	197,32
9788006	9788006TL 6998N0001XK	Aliseda, S.A.	15.475,60	14.559,00	14.591,19	290,16	14.301,03
9788007	9788007TL 6998N0001IK	Promociones Camrasil, S.L.	15.187,20	13.258,00	13.285,35	0,00	13.285,35
9788008	9788008TL 6998N0001JK	Obispado de Zamora	253,00	255,00	255,18	0,00	255,18
9689624	9689624TL 6998N0001YK	Fernando Fdez. Mielgo Fca. Dacosta Belver José A. Rguez. Merino	800,00	1.019,00	1.134,98	749,73	385,25
TOTALES			55.522,91	50.413,00	50.803,80	4.685,18	46.118,62
VI.PE**	-	Junta de CyL	-	-	483,00	483,00	5.168,18
GOVF***	-	Ayuntamiento	-	-	1.886,60	-	1.886,60
TOTALES			55.522,91	50.413,00	53.173,40	5.168,18	53.173,40

* La superficie registral se obtuvo de la consulta a un antiguo instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo.

** VI.PE: Vía pecuaria (Cordel de Sanabria).

*** GOVF: Viario preexistente. Porciones de C/ Guimaré, C/ Obelisco, C/ Vereda y de Avenida de la Frontera.

Tabla 2:

Contiene la **relación de los propietarios**, incluyendo nombre de propietario, NIF, domicilio (a efecto de notificaciones), superficie real total (aportada por propietario) y porcentaje de superficie aportada. Se recoge la afección de la vía pecuaria (Cordel de Sanabria) y el viario preexistente (porciones de C/ Guimaré, C/ Obelisco, C/ Vereda y de la Avenida de la Frontera):

TABLA 2.- RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO"				
Propietario	NIF	Domicilio (a efecto de notificaciones)	Sup. Real total (m ²)	% Sup. Aportada (%)
Promociones Camrasil, S.L.	B49109036	Avda. Víctor Gallego nº 45, entreplanta 49009 - Zamora	28.364,84	61,50
Aliseda, S.A.	A28335388	Paseo de la Castellana nº 280 28046 - Madrid	17.113,35	37,11
Fernando Fernández Mielgo	11725880C	Plaza San Sebastián, nº 12	385,25	0,84
Francisca Dacosta Belver	11944094X	49006 - Zamora		
José Antonio Rguez. Merino	11938815K	Avda. Tres Cruces nº 13, 2º A 49008 - Zamora		
Obispado de Zamora	R4900004E	Puerta del Obispo, nº 2 49001 - Zamora	255,18	0,55
TOTALES			46.118,62	100,00
Junta de CyL (VI.PE*)	S4711001J	-	5.168,18	-
Ayuntamiento (GOVF**)	P4930500F	-	1.886,60	-
TOTALES			53.173,40	-

* VI.PE: Vía pecuaria (Cordel de Sanabria).

** GOVF: Viario preexistente. Porciones de C/ Guimaré, C/ Obelisco, C/ Vereda y de Avenida de la Frontera.

Lo recogido en estas tablas puede visualizarse, de forma gráfica, en el plano nº 3, código 5.3-PI, denominado "*Descripción de las fincas de origen*", de este Plan Parcial.

Se significa que de la superficie total del Sector, a los efectos de aprovechamiento y su consideración y cálculos, se han de descontar las superficies ocupadas por dotaciones urbanísticas públicas existentes (DUPE), 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. En este caso, se descontará la superficie de la porción de vía pecuaria (Cordel de Sanabria) incluida en el ámbito sectorizado, cuya cuantía es de 5.168,18 m², dado que mantendría su condición de bien de dominio público y no se vería afectada por la gestión urbanística.

También se descontará de la superficie total, la superficie correspondiente a viario preexistente en el interior del ámbito de actuación delimitado para el Sector, puesto que

también serán dotaciones urbanísticas públicas existentes afectas a su destino, para las que no se prevén cambios en la nueva ordenación. Se respetan los mismos y, en determinados casos, ese viario sufrirá un aumento en su sección transversal, y sumaran su superficie a vía pública de nueva creación. Pue bien, se trata de una superficie total de 1.886,60 m², correspondientes a porciones de las calles Guimaré, Obelisco y Vereda, así como a una pequeña porción de la Avenida de la Frontera.

En virtud de lo establecido en el artículo 46 del RUCYL, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, que aún no tengan ordenación detallada, tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un instrumento que establezca su ordenación detallada. Ese instrumento, en suelo urbanizable, es el Plan Parcial.

Pues bien, promueve este Plan Parcial la entidad PROMOCIONES CAMRASIL, S.L. Dicha entidad mercantil es propietaria del 61,50 % de los terrenos del Sector (exceptuadas las DUPE).

Por tanto, y a los efectos de la futura gestión urbanística de la actuación integrada, se dispone ya, solamente con la entidad promotora del Plan Parcial, de la conformidad de propietario/s que ostentan o a los que corresponde un porcentaje superior al 50% del aprovechamiento lucrativo del ámbito.

Debido a ello, la iniciativa de propiciar la elaboración de este Plan Parcial para promover su tramitación, así como la garantía para llevar a efecto la futura fase de la gestión para el desarrollo urbanístico del ámbito, estarían convenientemente justificadas.

Se finaliza este apartado destacando que, a la vista de lo recogido en el artículo 80 de la LUCYL y en el artículo 259 del RUCYL, el sistema de actuación previsible y adecuado, a priori, para la fase de la gestión urbanística, habría de ser el sistema de compensación.

En cualquier caso, corresponderá al Proyecto de Actuación, como instrumento de la gestión urbanística que tiene por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de la actuación integrada, la propuesta o elección del sistema de actuación específico.

2.4. ZONIFICACIÓN Y RUIDO.

A continuación, se describe la zonificación resultante en la ordenación detallada establecida en este Plan Parcial. Además, en el último sub-apartado de este punto, se recogerán determinadas consideraciones relacionadas con la protección frente al ruido.

La zonificación se realiza en función de las directrices y criterios de ordenación señalados en la Memoria Vinculante, con asignación de usos, edificabilidades y resto de parámetros, por zonas, y de conformidad con el planeamiento y el derecho urbanístico de aplicación.

En líneas generales, la zonificación es sencilla, y comprende dos amplias zonas, manzanas o huellas parcelables, receptoras del aprovechamiento/edificabilidad lucrativo y de cesión. Por un lado, una amplia manzana de forma rectangular, delimitada o conformada por una nueva vía pública (C/ de Nueva Apertura) con forma de "L", y las calles Guimaré y Puerto, que contiene en su interior parcelas resultantes con uso residencial, colectivo y unifamiliar, y espacios libres públicos.

Por otro lado, en el extremo opuesto o exterior de la nueva vía pública proyectada, abrazándola exteriormente, se configura una extensa porción de terreno, con forma de "L" como la nueva vía, que contiene el resto de las parcelas resultantes del ámbito que se desarrolla, parcelas que albergan uso residencial, colectivo y unifamiliar, así como uso dotacional, público y privado.

En el ámbito, y para albergar el uso predominante residencial, se han configurado ocho zonas o huellas de terreno. Para incluir suelo para uso residencial colectivo se disponen tres zonas o huellas de suelo. Una menor, en la zona noroeste del Sector y con frente a C/ Obelisco, planteada para contener vivienda multifamiliar con tipología tipo Barrio Periférico (BP). Y dos, para incluir el grueso de la edificabilidad en uso residencial colectivo, en la zona suroeste del ámbito y con frente a la C/ Guimaré, para contener vivienda plurifamiliar con tipología tipo Bloque Lineal (BL).

Por otra parte, para incorporar suelo para uso residencial unifamiliar se han dispuesto cinco zonas o huellas de suelo. Cuatro en la zona central del Sector, y una quinta en el extremo este del ámbito, en la esquina donde confluyen las calles Castro y Puerto. Todas esas zonas se han proyectado para contener vivienda unifamiliar, inicialmente prevista para una tipología correspondiente al grado I (unifamiliar intensivo), que comprende, la vivienda unifamiliar en edificios adosado o agrupados horizontalmente con otros del mismo uso.

En el diseño de la zonificación proyectada se quiso acometer una gradación descendente de la densidad y de altura de las edificaciones residenciales. Ello, desde la zona suroeste hacia la zona noreste del ámbito. En la zona suroeste (entorno de la C/ Guimaré) se han dispuesto las parcelas resultantes que albergarán el grueso del uso residencial colectivo, a contener en bloques lineales para vivienda plurifamiliar. A continuación, convenientemente

separadas y de forma perpendicular a las anteriores, se conformó la mayor parte de las parcelas resultantes contendedoras del uso residencial unifamiliar, planteadas, inicialmente, para albergar vivienda unifamiliar intensiva, es decir, dispuesta en edificios adosados o agrupados horizontalmente.

El suelo reservado para los sistemas, general interno y local, de equipamiento público y el que se decide reservar para albergar equipamiento privado, se ha procurado localizarlo de manera estratégica, tratando de asegurar una disposición equitativa de las mismas, al objeto de equilibrar la generación de los puntos focales y de atracción que éstas provocan con su implantación. Se ha analizado la interrelación de los usos dotacionales con los residenciales, para posibilitar su convivencia armónica.

Por otra parte, para la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos, se ha propuesto una localización que posibilite un adecuado uso y disfrute de los mismos, esencialmente, por su proximidad e interconexión con las diferentes parcelas contenedoras de los usos residenciales. En su proyección se ha procurado asegurar el adecuado soleamiento de estos espacios y la incorporación de especies vegetales. Se ha planteado su distribución en áreas adecuadas para su uso, evitando zonas residuales.

Para la existencia de la porción de vía pecuaria (Cordel de Sanabria) incluida dentro del ámbito de los terrenos del Sector, se ha propiciado una incorporación respetuosa con su carácter. Ello, mediante la salvaguarda de su trazado y, también, asignándole un uso contemplado o admitido en la normativa sectorial como compatible o complementario con su destino, a saber, para lo que son actualmente suelos o terrenos, como espacios libres públicos (sistema general interno), y para lo que son actualmente parte de las calles Obelisco y Vereda, como vías públicas (sistema general interno) sobre las que no se proyectan plazas de aparcamiento.

2.4.1. ZONA RESIDENCIAL.

Esta zona incluye las parcelas para uso unifamiliar y colectivo. Está formada por todas las parcelas edificables resultantes para el ámbito, a excepción de las destinadas al uso dotacional público y privado. Se describen, a continuación, cuáles son esas parcelas concretas que conforman la zona residencial, así como sus parámetros de superficie y edificabilidad.

Parcela resultante RC-1:

- Superficie total: 221,58 m²s.
- Edificabilidad total: 241,42 m²e.

Parcela resultante RC-2:

- Superficie total: 725,04 m²s.
- Edificabilidad total: 1.700,00 m²e (con destino a la construcción de VPP).

Parcela resultante RC-3:

- Superficie total: 1.116,50 m²s.
- Edificabilidad total: 3.400,00 m²e (con destino a la construcción de VPP).

Parcela resultante RC-4:

- Superficie total: 1.218,00 m²s.
- Edificabilidad total: 3.815,99 m²e (con destino a la construcción de VPP).

Parcela resultante RC-5:

- Superficie total: 1.667,50 m²s.
- Edificabilidad total: 5.826,59 m²e.

Parcela resultante RU-1:

- Superficie total: 2.190,82 m²s.
- Edificabilidad total: 2.340,00 m²e.

Parcela resultante RU-2:

- Superficie total: 2.359,50 m²s.
- Edificabilidad total: 2.496,00 m²e.

Parcela resultante RU-3:

- Superficie total: 3.102,45 m²s.
- Edificabilidad total: 3.454,00 m²e.

Parcela resultante RU-4:

- Superficie total: 1.836,41 m²s.
- Edificabilidad total: 1.872,00 m²e.

Parcela resultante RU-5:

- Superficie total: 3.102,45 m²s.
- Edificabilidad total: 3.454,00 m²e.

Todas las parcelas disponen de acceso rodado y peatonal desde vía pública, de nueva proyección (C/ de Nueva Apertura) o existente (calles Castro, Puerto, Guimaré y Obelisco). La localización y descripción gráfica de las mismas, y de todos sus parámetros urbanísticos,

puede visualizarse en el plano nº 6, código 6.1-PO, denominado "*Calificación urbanística y reservas de suelo para sistemas locales*" de este Plan Parcial.

Por otra parte, en el Anexo-1 "*Cuadros generales justificativos*" del Estudio, se detallan y organizan todos los datos numéricos relativos a esta zona de carácter residencial.

2.4.2. ZONA DE RESERVA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP).

Constituyen esta zona los espacios de parque y jardín, las áreas de juego y recreo para niños y aquellos ámbitos destinados al esparcimiento de la población.

Este tipo de zonas, han de cumplir unos condicionantes mínimos de garantía de adecuado soleamiento y permeabilidad (superficie destinada a la plantación de especies vegetales), establecidos por el RUCYL en su artículo 105.2.a.

Además, para sectores con uso predominante residencial, el RUCYL en su artículo 105.2.b, regula para esos espacios una serie de condiciones para evitar la generación de zonas residuales. En este instrumento de planeamiento se han considerado las mismas.

En ese mismo artículo del RUCYL, se especifica que en el interior de esos espacios deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m² y equipados adecuadamente para su función.

La configuración de la zona de espacios libres públicos, la justificación de los condicionantes reglamentarios que les son aplicables, y las características y elementos de las áreas interiores relacionadas, serán suficientemente detalladas y descritas, técnica y económicamente, en el Proyecto de Urbanización correspondiente a la fase de la gestión urbanística.

La regulación específica de estos espacios se incluye en la "Normativa" de este Plan Parcial. Además de ello y de lo expuesto anteriormente, se tendrán en cuenta las condiciones requeridas a los parques y jardines en el artículo 68.6 de la Normativa de la RPGOUZ, y que se transcriben a continuación:

- a) Las especies vegetales deberán ser adecuadas al clima de la ciudad y se procurará que sean de las autóctonas de la zona.
- b) Se evitará la plantación masiva de especies que produzcan un sobrecoste en su conservación y mantenimiento.

- c) El Proyecto de Urbanización incluirá las redes peatonales y su tratamiento adecuado.
- d) El alumbrado de los parques y jardines será acorde con el diseño del conjunto y se emplearán los materiales que habitualmente coloca el Ayuntamiento.
- e) Debe incluirse el sistema de drenaje y de la red de riego, dotada esta última de los automatismos necesarios para una mínima atención.
- f) Se completará la urbanización con la instalación de los elementos que se consideren necesarios en función de su magnitud, tales como bancos, papeleras y juegos de niños.

Configuran esta zona de espacio libre público tres áreas diferenciadas y localizadas de forma dispersa dentro del Sector, con el objeto de garantizar su uso, disfrute y proximidad a las parcelas resultantes de la ordenación establecida.

La superficie de suelo reservado para estas áreas, que configuran la zona de espacio libre público, asciende a la cantidad total de 6.813,43 m². Esa superficie se ha distribuido de la siguiente forma:

- EL-1: 1.190,24 m².
- EL-2: 2.862,30 m².
- EL-3: 2.760,89 m².

2.4.3. ZONA DE RESERVA PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO (EQ y EQP).

Esta zona comprende el suelo reservado para albergar usos dotacionales, en este caso de carácter público y, también, privado. Sobre este tipo de suelos se podrá materializar la construcción de cualquier tipo de edificación, instalación o espacios asociados, que se destinen a la prestación de servicios para la ciudad.

En la zonificación proyectada en este Plan Parcial, se ha considerado especialmente el posicionamiento de las parcelas resultantes destinadas a albergar el uso dotacional público, con el objeto de asegurar una disposición adecuada y equilibrada, analizando la interrelación de la misma con el resto de parcelas destinadas a otros usos, y garantizando sus convenientes conexiones con el entorno urbano generado y con el existente.

La superficie de suelo reservado para albergar el uso dotacional público (parcelas EQ), que configuran la zona de equipamiento público, se ha situado junto al borde noroeste-

norte del Sector y cuenta con una superficie total de 8.400,00 m². Esa superficie de suelo se ha distribuido de la siguiente forma:

- EQ-1: 5.100,00 m².
- EQ-2: 1.483,54 m².
- EQ-3: 1.816,46 m².

Por otra parte, se ha realizado la reserva de suelo y de edificabilidad para albergar uso dotacional privado. Ello en una parcela resultante, denominada parcela EQP, que se ha localizado próxima al borde noreste del Sector. Los parámetros de superficie y edificabilidad de citada parcela son los siguientes:

Parcela resultante EQP:

- Superficie total: 2.938,07 m²s.
- Edificabilidad total: 5.400,00 m²e.

2.4.4. ZONA DE RED VIARIA Y ANEXOS.

Configuran esta zona aquellos espacios ocupados por la infraestructura viaria, destinados a organizar la comunicación interior en la ordenación propuesta para el Sector, así como, a garantizar la conexión con el tejido urbano existente. Esta área incluye los espacios reservados para contener las plazas de aparcamiento de uso público y las zonas de aceras. Además, estas vías serán los elementos contenedores de las redes que componen los diferentes servicios urbanos.

Conforma esta zona la red viaria interior, que se halla compuesta por:

- a) El viario preexistente, que incluye porciones de las calles Guimaré, Obelisco y Vereda. Las calles Guimaré y Vereda verán aumentada su sección transversal.
- b) El viario preexistente colindante con el borde sureste del Sector, correspondiente a la C/ Puerto. Para dicha calle, también, se proyecta un aumento de su sección transversal.
- c) El viario de nueva creación. Se proyecta una nueva vía pública, en forma de "L", que se ha denominado C/ de Nueva Apertura

Todo ese viario, que como se ha dicho conforma la red viaria interior, garantiza el acceso rodado y peatonal a todas las parcelas resultantes en la ordenación proyectada. Sus

secciones y condiciones básicas aseguran una circulación adecuada. Además, la zona viaria es lo suficientemente amplia para proporcionar y garantizar una distancia satisfactoria entre las futuras edificaciones que se establezcan en Sector, así como, entre ellas y las situadas (o las que se pudieran realizar) al otro lado de las calles existentes que bordean el mismo.

En la documentación gráfica de este Plan Parcial, concretamente en el plano nº 7, código 6.2-PO, denominado "*Sistema local de vías públicas*", pueden visualizarse para las zonas de viales, su localización, sus dimensiones, y los esquemas de los perfiles básicos longitudinales y transversales. Su diseño detallado se incluirá en el Proyecto de Urbanización que se elabore para este ámbito.

La superficie de suelo de esta zona (incluido el viario preexistente ubicado dentro del ámbito del Sector), que configura, junto a los servicios urbanos, el sistema local de vías públicas y servicios urbanos, y que se ha denominado como parcela VP, asciende a la cantidad total de 12.156,60 m².

Sobre esa área citada se ubican, como ya se avanzaba anteriormente, todas las plazas de aparcamiento de uso público, contribuyendo al cumplimiento de las exigencias requeridas por el RUCYL en su artículo 104.1.b).

De esas exigencias reglamentarias se desprende la necesidad de acometer una previsión total mínima de 680 plazas, de ellas al menos la mitad, 340 plazas, serán de uso público. Sobre la zona de red viaria se han dispuesto 340 plazas de aparcamiento, por tanto, de uso público. El resto de la dotación total requerida se ubicará sobre terrenos de titularidad privada.

En la definición del trazado de vías públicas se estará a lo dispuesto en las prescripciones del "*Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras*". También, en el diseño detallado de las mismas, se considerarán aquellas determinaciones que le puedan resultar aplicables de la "*Orden TAM/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*".

Significar que, en cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 5.2 del Decreto 217/2001, se han reservado 9 plazas de aparcamiento para personas en situación de discapacidad con movilidad reducida. Esa cantidad de plazas es igual a la mínima exigida de 9 plazas, conforme a la exigencia prescrita, que se cuantifica en la reserva, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta o fracción adicional.

Por otra parte, en la configuración de esta zona se han considerado los parámetros dimensionales y las condiciones para el diseño de calzadas, aceras y plazas de aparcamiento, recogidas en el artículo 68.3 de la Normativa de la RPGOUZ.

Las calzadas proyectadas tienen una dimensión transversal de 6,00 m. Las aceras de 2,25 m, con carácter general. Las dimensiones establecidas para las plazas de aparcamiento de uso público son de 4,75 m y 5,00 m de longitud por 2,40 m de anchura para las plazas en batería, y de 5,00 m de longitud por 2,40 m de anchura para plazas en línea.

2.4.5. SERVICIOS URBANOS.

Los servicios urbanos comprenden el sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general, así como, en su caso, sistemas colectivos de calefacción y agua caliente.

Estos servicios urbanos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Los puntos de conexión, el trazado y las características esenciales para las diferentes redes de los servicios urbanos, a establecer en el futuro ámbito urbanizado, pueden observarse en la documentación gráfica del Plan Parcial, concretamente en los siguientes planos:

- Plano nº 08 / 7.1-PR "*Red de saneamiento de aguas fecales y de aguas pluviales*".
- Plano nº 09 / 7.2-PR "*Red de abastecimiento de agua, de riego y contra incendios*".
- Plano nº 10 / 7.3-PR "*Red de energía eléctrica*".
- Plano nº 11 / 7.4-PR "*Red de alumbrado público*".
- Plano nº 12 / 7.5-PR "*Red de gas*".
- Plano nº 13 / 7.6-PR "*Red de telecomunicaciones*".

La forma de conexión de tales redes, responde a las pautas marcadas por los diferentes suministradores de energía y proveedores de sistemas de telecomunicación, e incluso desde el Ayuntamiento, en lo relativo a abastecimiento de agua, saneamiento y alumbrado público, así como, a las condiciones existentes para tales servicios en el entorno próximo al ámbito de actuación.

Por otra parte, en el diseño de cada una de esas redes, se han considerado las determinaciones requeridas por las diferentes normativas específicas que les resultan de aplicación, así como a las condiciones generales establecidas en la normativa de la RPGOUZ (artículo 68), y en su caso, en las ordenanzas municipales pertinentes.

Conviene destacar que será en el Proyecto de Urbanización específico para el Sector, donde se desarrollen, calculen y determinen todos los parámetros y características concretas, para cada una de estas redes de los servicios urbanos.

En cualquier caso, a continuación se recogen las condiciones generales que se han de considerar, en la implantación de las diferentes redes de servicios urbanos en el Sector, para el que se establece su ordenación detallada en este instrumento de planeamiento de desarrollo.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIOS:

La red de abastecimiento de agua, riego e incendios, será suficiente para atender las necesidades del Sector, cumpliendo en todo momento con lo especificado en el art. 68.2 de Normativa de la RPGOUZ.

Las características específicas para estas redes se analizarán y diseñarán de forma detallada en el correspondiente Proyecto de Urbanización, y en cualquier caso, se adoptarán las directrices marcadas por el Excmo. Ayuntamiento.

La red de abastecimiento de agua potable será mallada con el objeto de asegurar el suministro de agua en el mayor número de puntos aún en el caso de avería. Discurrirá siguiendo la traza del viario del Sector, acometiéndose de la red municipal en la tubería de fundición en puntos de conexión en C/ Guimaré y C/ Castro. La dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros.

La red de riego se instalará en el espacio libre público, con una separación máxima entre bocas de riego de 50 metros.

Se instalarán los hidrantes contra incendios de las características y modelos existentes en la ciudad, en el número y con la separación máxima que señale la legislación vigente.

Los materiales y características de las canalizaciones, valvulería y piezas especiales serán de las homologadas por el Excmo. Ayuntamiento.

Las características de la red general de abastecimiento contemplarán las prescripciones de la normativa vigente.

RED DE SANEAMIENTO:

La evacuación de aguas se resolverá mediante una red de saneamiento de tipo separativo, aguas pluviales por un lado y aguas fecales por otro. La red de colectores discurrirá siguiendo el trazado de la red viaria.

Se ha previsto que la red de aguas pluviales conecte, a priori, en un colector existente en la Ctra. N-122, en el pozo CRTA-PL01. Por otra parte, se ha planteado que la red de fecales enlace, en principio, en un colector situado en la Ctra. N-122, en el tramo comprendido entre los pozos CTRA-01 y CTRA-02, realizando un pozo nuevo.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Zamora, tanto en lo relativo al sistema de redes como en lo relacionado con los puntos de conexión o acometida. Además, todo ello, junto a cotas, pendientes y resto de características de la red de saneamiento, se estudiará, determinará y proyectará, en detalle, en el pertinente Proyecto de Urbanización.

Esta red de saneamiento contará con las correspondientes acometidas domiciliarias y resto de elementos y accesorios.

Para el dimensionado de la red de saneamiento (pluviales y fecales) se considerará un caudal acorde con el del abastecimiento, exceptuando el riego, y adaptándose a las previsiones necesarias que deban considerarse en caso de aguaceros.

La ejecución de las redes se ajustará en todas sus características a las prescripciones de la normativa vigente.

Los materiales empleados deberán garantizar la estanqueidad necesaria frente a filtraciones de aguas, y serán de las mismas características que los empleados habitualmente por el Ayuntamiento. Deberán construirse:

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

- c) Pozos de limpia en las cabeceras de las redes.

Por otra parte, las acometidas se realizarán a pozos de registro y siempre por encima de la generatriz del colector. La velocidad del agua estará comprendida entre 0,50 y 3,00 m/s.

SUMINISTRO Y REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Redes eléctricas.

Tal y como establece la Normativa de la RPGOUZ en su artículo 68.4.a, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Las redes de distribución de energía eléctrica se dimensionarán y construirán de acuerdo con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, así como, con las normas establecidas por la empresa distribuidora que cuenten con la aprobación de la administración competente y las directrices municipales.

En cualquier caso, quedará garantizado el suministro de energía eléctrica mediante resolución de su conexión con las redes existentes, su transformación si procede y su continuidad.

Las redes aéreas existentes de cualquier tipo, que crucen el ámbito del sector, se transformarán en subterráneas en el ámbito de la actuación, y los postes, torres o apoyos para su continuidad se situarán fuera del límite de la actuación.

Las redes nuevas, de cualquier tipo, que se construyan dentro del ámbito de la actuación también serán subterráneas.

El suministro de energía eléctrica en baja tensión se realizará desde centros de transformación. Desde esos puntos partirán todas las líneas de suministro, que deberán ir soterradas tal y como se indicaba anteriormente, debiendo preverse, a tal efecto, los conductos necesarios a la profundidad mínima determinada por la normativa vigente.

El cálculo y los detalles técnicos de la red eléctrica se determinarán convenientemente en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Significar que la forma de conexión y las características de la red eléctrica, recogidas en el plano nº 10, código 7.3-PR, denominado "*Red de Energía eléctrica*", responden a las

condiciones determinadas por la entidad suministradora de la energía, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, en su día. En cualquier caso, y como se ha dicho antes, en el Proyecto de Urbanización correspondiente se habrán de recoger aquellas condiciones específicas que la citada entidad suministradora pueda requerir en su momento.

Centros de transformación.

De las determinaciones contenidas en el artículo 68.4.b. de la Normativa de la RPGOUZ, se desprende la determinación de que la ubicación del/de los centro/s de transformación, que resulte necesario instalar, se situará/n en terreno privado.

Para ello, se ha reservado en la ordenación proyectada tres parcelas (privadas) específicas para albergar centros de este tipo (parcelas CT-1, CT-2 y CT-3).

En el citado artículo de la RPGOUZ, se establece también que en las urbanizaciones con vivienda colectiva y unifamiliar, los centros de transformación se situarán siempre en terreno privado, y será subterráneo si se sitúa en terreno privado libre de edificación, o de superficie situado en un local del edificio.

En la ordenación establecida para el Sector, y en las parcelas anteriormente referidas (de titularidad privada), se instalarán, únicamente, centros de transformación de tipo subterráneo.

ALUMBRADO PÚBLICO:

Las condiciones concretas, los cálculos y el diseño específico para esta infraestructura se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, durante la fase de gestión urbanística para este ámbito. En todo caso, se tendrán en cuenta las determinaciones contenidas en el artículo 68.5 de la Normativa de la RPGOUZ.

Se perseguirá la protección del medio ambiente, mediante el uso racional y eficiente de la energía eléctrica que se consume y la reducción del resplandor luminoso. Los requerimientos y características técnicas exigibles a estas instalaciones, se ajustarán a las recomendaciones y normativa tanto europea como nacional, en concordancia con las condiciones actuales de la ciudad.

La elección de la luminaria en función de la geometría de la instalación, así como, la implantación de los puntos de luz, se diseñará y calculará convenientemente en el referido Proyecto de Urbanización.

En cualquier caso, atendiendo a los parámetros establecidos en el artículo 68.5.b. de la Normativa de la RPGOUZ, en los esquemas para la instalación de alumbrado público incluidos en el plano nº 11, código 7.4-PR, denominado "*Red de alumbrado público*", de la documentación gráfica del Plan Parcial, y por las características de la ordenación establecida, se opta por adoptar una disposición o implantación de los puntos de luz a tresbolillo en la vía pública de nueva creación (C/ de Nueva Apertura) y unilateral en los implementados en las calles Castro, Puerto y Guimaré.

Los niveles de iluminación cumplirán las exigencias recogidas en el artículo 68.5.c de la Normativa de la citada RPGOUZ conforme al uso proyectado, evitando que se generen zonas oscuras.

En relación con la protección del medio ambiente, se cumplirán todas aquellas prescripciones aplicables al ámbito de las contenidas en el artículo 68.5.d. de la Normativa de la RPGOUZ.

Se utilizarán las lámparas de la mayor eficacia energética (lm/w) para los requerimientos cromáticos demandados por la instalación, de larga vida media y reducida depreciación del flujo luminoso a lo largo de su vida. Se tendrán en cuenta los parámetros de temperatura y rendimiento de color. Serán prioritarias la utilización de las lámparas más innovadoras del mercado, que cumpliendo los requisitos anteriores, tengan denominación específica de protección del medio ambiente, es decir, libres de mercurio o plomo.

Los tipos de lámparas a emplear se ajustarán a las especificaciones contenidas en el artículo 68.5.e de la Normativa de la RPGOUZ.

Además de todo lo anterior, en relación con el alumbrado exterior, en el momento y documentos oportunos, especialmente en el Proyecto de Urbanización, se tendrán en cuenta los condicionamientos indicados por el Excmo. Ayuntamiento de Zamora en una Consulta Urbanística previa, realizada con antelación a la elaboración del Plan Parcial, y que son los que, a continuación, se transcriben:

"Alumbrado exterior:

Deberá tenerse en cuenta la dotación de instalación de Alumbrado exterior necesaria tanto para los viales de circulación rodada como para los espacios Libres de uso público.

Los condicionamientos técnicos que deberá tener en cuenta serán en líneas generales los siguientes:

a) *Respecto de los Centros de alimentación de los puntos de luz:*

- *Los Centros de Protección Maniobra y medida destinados a la alimentación de los puntos de luz, NO superaran la potencia de alimentación de 15 kw, es decir serán de hasta una potencia menor o igual a 15 kw. Por lo que, y atendiendo a esta condición, se instaran los centros de mando que resulten necesarios.*
- *La redes generales de alimentación de los puntos de luz de cada uno de los circuitos que partan del Centro de mando se realizara en trifásico y mediante conductor unipolar reglamentario*
- *El circuito de protección estará constituido por el conductor unipolar con aislado y por electrodo en forma de pica para cada columna.*

b) *Respecto de los puntos de luz a instalar:*

- *Los puntos de luz se dispondrán sobre columnas o báculos, es decir, en todo caso se posicionaran en las aceras de los viales que se proyecten, y/o caminos de los espacios libres de uso público destinados a recreo.*
- *los modelos de las luminarias elegidos estarán de acuerdo al espacio a iluminar podrán diferenciarse las luminarias para viales de las luminarias para espacios de recreo (vial ambiental).*

c) *Condicionamientos técnicos de luminarias:*

- *Fuentes de luz LED,*
- *Temperatura de color del LED correlacionada: máximo 3.000°K tanto para alumbrado vial funcional como ambiental , y desviación del color con respecto a la línea de Plancklan -0,015 máximo*
- *Vida útil a las 100.000 horas de funcionamiento y temperatura constante de 25°: L₈₀ y B10 mediante técnica de ensayo LM80 TM21.*
- *Corriente de alimentación del Driver para obtener la potencia lumínica necesaria ≤ 500mA*
- *Curva de regulación: Reducción a partir de las 23.00h del 50%.*
- *Grado de estanqueidad del conjunto de la luminaria (bloque óptico + compartimento del equipo): IP_≥ 66 (luminarias para vial funcional) e IP_≥ 66 IP:*
- *Resistencia al impacto : IK ≥ 09*
- *Clase de aislamiento: Clase II*
- *I.R.C. ≥ 70*
- *Contaminación lumínica: F_{Hs} = 0 (ULOR. 0,00).*
- *Luminarias con Marcado CE acreditado por ENAC y ENEC*

d) *Requerimientos técnicos de Iluminación:*

- *Se alcanzara la calificación energética de toda la instalación la clase A*
- *Respecto de los niveles de Iluminación, uniformidades, deslumbramientos y emisiones se ajustara a los requerimientos del R.D. 1890/2008 de "Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior", o en su caso, al nuevo R.D. "Reglamento de ahorro y eficiencia energética y reducción de la contaminación lumínica en instalaciones de alumbrado exterior " que se prevé entre en vigor el próximo día 1 de julio de 2022.*

e) *En relación al alumbrado existente en C/ Guimare y Ctra Alcañices:*

Se tendrá en cuenta la realización de trabajos necesarios en relación al alumbrado actual existente en C/Guimaré y Ctra Alcañices que se verán afectados por los accesos a través de estas calles a su urbanización.

Así pues, el alumbrado existente en la C/ Guimaré y en el tramo que se verá afectado por su urbanización, se adaptara al entronque de los viales de nueva urbanización con ella.

En ambos casos y sobre los tramos de alumbrado existentes que queden, por no verse afectados por la urbanización, deberá prever su continuidad manteniendo su funcionamiento."

INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES:

Las redes de telecomunicaciones se ejecutarán conforme a las normas sectoriales vigentes. En ningún caso se permiten los tendidos aéreos.

Se instalarán acometidas en todas las parcelas resultantes, mediante canalizaciones subterráneas, protegidas mediante conductos de PVC, de acuerdo con las normas sectoriales. Las líneas discurrirán, en general, por las aceras con trazado paralelo a la red de suministro de energía eléctrica. Se especificará su disposición y características definitivas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

OTRAS INSTALACIONES:

Cualquier otra instalación (gas canalizado, semáforos,...) deberá cumplir la normativa sectorial vigente en ese momento.

En lo relativo a la recogida, depósito y tratamiento de residuos, significar que, en el Proyecto de Urbanización a elaborar en la fase de la gestión urbanística, se incluirá y ubicará

el número de papeleras necesarias y, también, se contemplará la dotación e instalación del conjunto de contenedores que pudiera ser necesario para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, papel y cartón, envases y vidrio. Su ubicación será la determinada por el Excmo. Ayuntamiento de Zamora. Se han reservado dos zonas en la ordenación proyectada.

2.4.6. RUIDO. MEDIDAS DE PROTECCIÓN.

Al establecer la ordenación detallada en sectores de suelo urbanizable, se ha de evaluar la exposición de las áreas residenciales, entre otras, a las fuentes existentes y previstas de contaminación. Ello en virtud de lo establecido en el artículo 103.2 del RUCYL.

Conforme a lo anterior y, además, a la vista de lo establecido en los artículos 7 y 8 de la *"Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León"*, se incluye este apartado y se realizan las siguientes consideraciones:

El Sector 10 "SAN ISIDRO", de suelo urbanizable, del término municipal de Zamora, linda en su extremo norte con la Avenida de la Frontera - Ctra. N-122 (Carretera de Alcañices). El resto de los linderos del Sector se produce a calles del Barrio "Espíritu Santo - San Isidro - Obelisco", concretamente a las calles Castro, Puerto, Guimaré, Obelisco y Vereda.

En la ordenación proyectada las parcelas resultantes, con carácter general, y las residenciales, especialmente, así como las futuras edificaciones que se puedan asentar sobre las mismas, se hallarán alejadas del entorno próximo o inmediato de la Carretera referida. Ello, además de por criterios adoptados voluntariamente para el establecimiento de la ordenación, por el respeto a las zonas de protección de la misma, particularmente, a la línea límite de edificación.

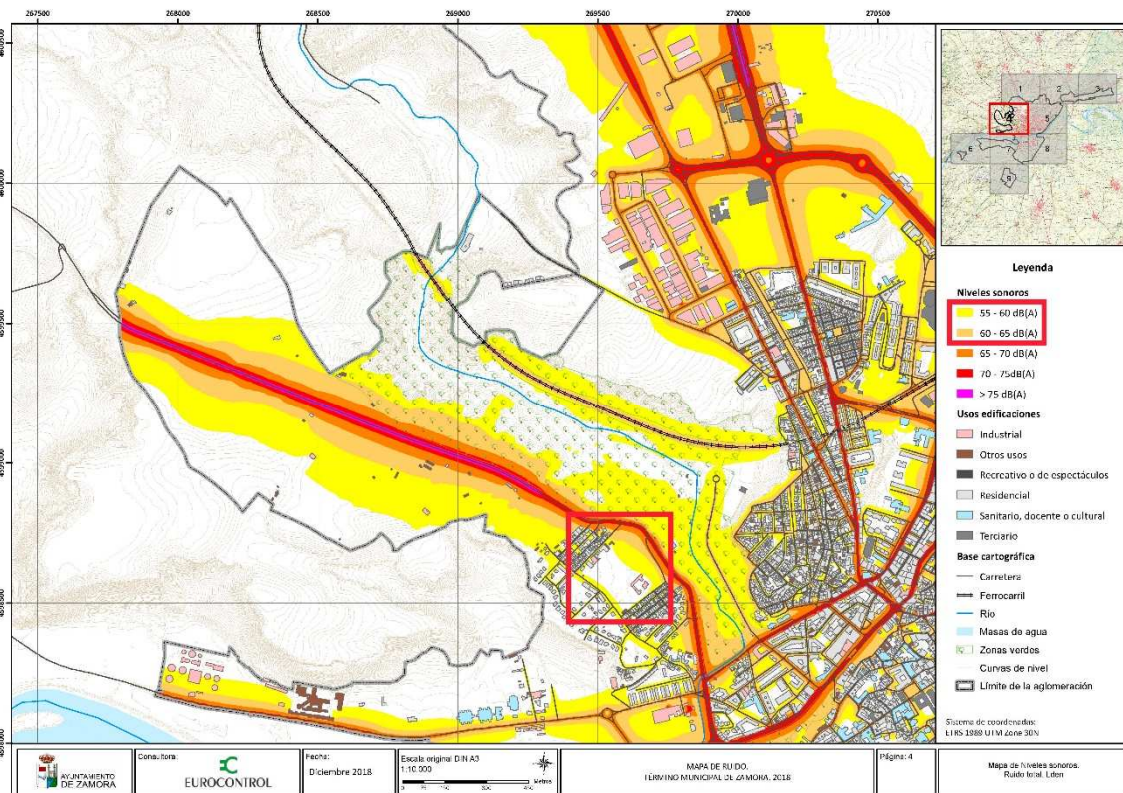
La situación de la porción de vía pecuaria (Cordel de Sanabria) incluida en el ámbito de los terrenos del Sector, así como las zonas previstas para la reserva de suelo para los diferentes sistemas de espacios libres públicos y equipamiento, contribuyen, también, a alejar las parcelas resultantes residenciales de la zona de influencia de la Carretera que discurre al norte del polígono de actuación.

Por otra parte, las calles citadas que bordean el resto del Sector son calles de barrio, tranquilas, de poco tráfico, por lo que su afección sobre el ámbito en materia de ruido no es significativa. Tampoco se prevé que el incremento de tráfico que pueda acarrear el desarrollo urbanístico del Sector, pueda tener una incidencia negativa a estos efectos, por lo que no será necesario, a priori, adoptar medidas de protección acústica especiales o significativas.

Además, las edificaciones que pudieran proyectarse a futuro en el ámbito, cuya ordenación se establece en este Plan Parcial, habrán de diseñar sus cerramientos de fachada en función de los niveles sonoros existentes en la zona, tal y como se desprende de diferente normativa relacionada con la protección frente al ruido, y entre ella el Código Técnico de la Edificación.

Y en cualquier caso, se significa que en el correspondiente Proyecto de Urbanización para el ámbito de actuación, se analizará el factor ruido, y se podrán establecer otra serie de medidas adicionales, en su caso, como pudiera ser la disposición de elementos de protección frente al ruido, por ejemplo pantallas acústicas, pantallas de tipo natural, etc.

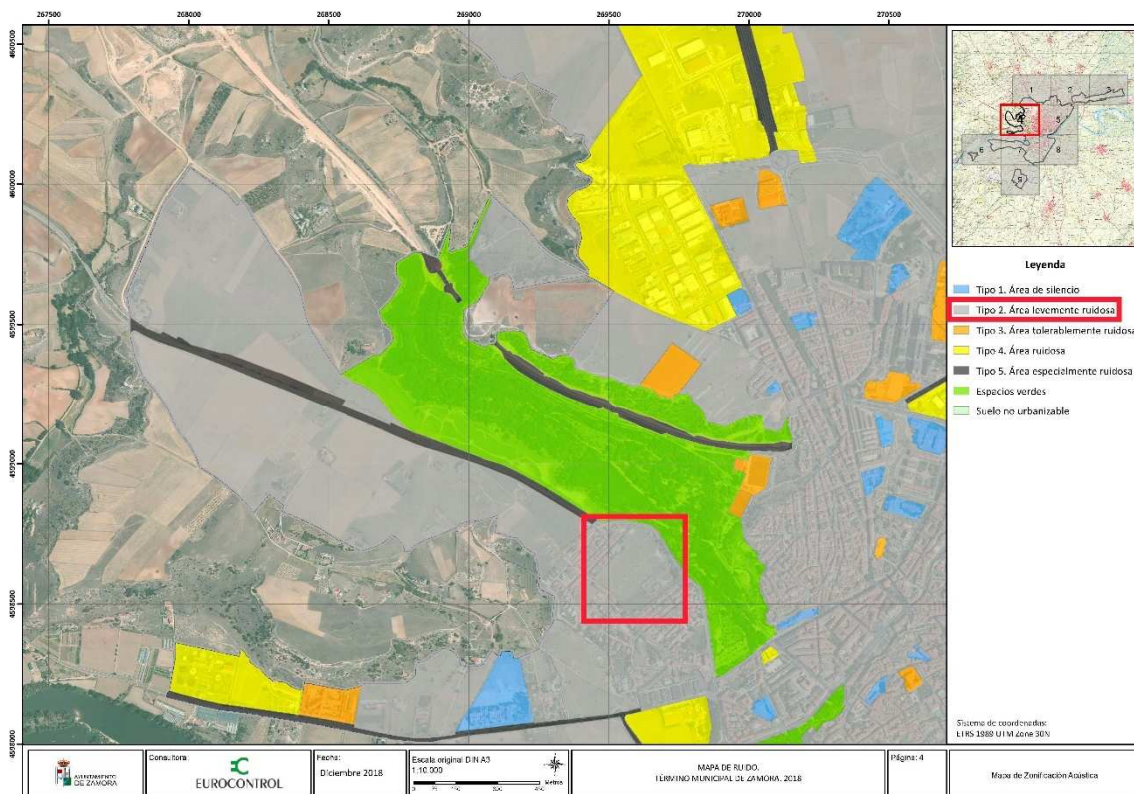
Analizado el "Mapa Estratégico de Ruido" de la ciudad de Zamora [Primera actualización, aprobada por "ORDEN de 8 de agosto de 2019, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente (de la Junta de Castilla y León), por la que se aprueba la primera actualización del Mapa Estratégico de Ruido del municipio de Zamora"], podemos observar que los niveles sonoros en las proximidades de los terrenos del Sector no son significativos, ni dignos de especial consideración, con la salvedad, en su caso, de los terrenos inmediatos a la Carretera, que como se ha dicho, no se destinan a contener parcelas resultantes edificables, y desde luego en ningún caso las que pueden albergar uso residencial.



Niveles sonoros: ruido total. Lden - "Mapa Estratégico de Ruido de Zamora (1ª actualización, 2019)".

En lo referente a zonificación acústica, y en relación con lo dispuesto en los artículos 7.1 y 8.2 de la "Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León", se dice:

- a) El Sector de suelo para el que se establece la ordenación detallada es de uso predominante residencial. Por tanto, el área acústica exterior que le corresponde, en virtud de lo establecido en el artículo 8.2 de la citada Ley del Ruido autonómica, es la TIPO 2 – ÁREA LEVEMENTE RUIDOSA.
- b) Dicha zonificación (área TIPO 2) es la establecida en el "Mapa Estratégico de Ruido" de la ciudad de Zamora (1ª actualización, 2019). Este aspecto puede visualizarse en la imagen del plano del Mapa de citado Documento que se incluye a continuación, en el que se ha resaltado, con rectángulos rojos, la localización del Sector y el texto correspondiente de la leyenda:



Zonificación acústica: área TIPO 2 - "Mapa Estratégico de Ruido de Zamora (1ª actualización, 2019)".

Por tanto, en relación con las determinaciones contenidas en los artículos 7.1 y 8.2 de la "Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León", se indica que **la ordenación establecida para el Sector, cuyo uso predominante es el residencial, se engloba íntegramente en un área acústica exterior TIPO 2 – ÁREA LEVEMENTE RUIDOSA**, y por tanto, la zonificación establecida es coincidente y no modifica el área acústica

determinada para este ámbito de suelo en el "Mapa Estratégico de Ruido" del término municipal de Zamora.

2.5. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

2.5.1. ACTUACIÓN INTEGRADA.

El Sector, objeto de desarrollo urbanístico en este Plan Parcial, constituye **una única actuación integrada** al objeto de su futura gestión, cuya finalidad es que los terrenos clasificados como suelo urbanizable alcancen la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en la normativa urbanística.

Por tanto, la fase de la gestión urbanística de la única actuación integrada establecida, se desarrollará, salvo que el Proyecto de Actuación pudiera establecer otra delimitación justificadamente, sobre una única área o ámbito completo, configurando una sola unidad de Actuación.

La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo, habilitará a los propietarios al desarrollo efectivo de la fase de la gestión urbanística, fase que programa técnica y económicamente la ejecución de la actuación integrada.

Para lo anterior, los citados propietarios deberán promover la elaboración y presentación del correspondiente instrumento de gestión urbanística, así como lograr obtener su aprobación.

2.5.2. DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN.

Como ya se recoge en el apartado 1.6.8. de la Memoria Vinculante del Plan Parcial, y en función de lo indicado en el apartado anterior, se opta, inicialmente, por la elección de una futura gestión urbanística unitaria. Por ello, desde este instrumento de planeamiento se delimita un único polígono de actuación.

A los efectos de la fase de la gestión urbanística para el polígono, el conjunto de los terrenos del Sector constituirá una única unidad de actuación, que se denominará UNIDAD DE ACTUACIÓN "SAN ISIDRO".

En el desarrollo de la citada unidad se acometerá la ejecución de las determinaciones contenidas en este Plan Parcial, y se garantizará el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

El Proyecto de Actuación que se elabore para esa fase de la gestión urbanística podría, justificadamente, establecer la delimitación de diferentes unidades de actuación (artículo 73.2 de la LUCYL y artículo 240.3.a. del RUCYL).

2.5.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

A tenor de la estructura de la propiedad de los terrenos incluidos en el Sector, y puesto que la propiedad (privada) de los terrenos no es única, en virtud de lo establecido en el artículo 80 de la LUCYL y en el artículo 259 del RUCYL, el sistema de actuación previsible y adecuado para la fase de la gestión urbanística, habría de ser el **sistema de compensación.**

En todo caso, la propuesta del sistema de actuación ha de efectuarse, a tenor de lo establecido en el artículo 241.a. del RUCYL, en las determinaciones generales del Proyecto de Actuación. Por tanto, corresponderá al Proyecto de Actuación, como instrumento de la gestión urbanística que tiene por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de la actuación integrada, la propuesta o elección del sistema de actuación específico.

En concordancia con esta exigencia normativa, la ficha de suelo urbanizable de la RPGOUZ, específica para este Sector, determina en su apartado G, que el sistema de actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

2.5.4. DETERMINACIÓN DE LOS PLAZOS.

La ficha de suelo urbanizable de la RPGOUZ, específica para el Sector SUR 10 "SAN ISIDRO", fija un plazo máximo de **8 años, desde la entrada en vigor de la RPGOUZ, para acometer el establecimiento de la ordenación detallada** de este ámbito de suelo. Este periodo de tiempo máximo es coincidente con el determinado por el RUCYL en su artículo 86.2.b.

En lo relativo al plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos ya se ha indicado lo oportuno en el apartado 1.6.9. de la Memoria Vinculante, dado que el establecimiento de este plazo forma parte de las determinaciones de ordenación detallada, según se recoge en el artículo 101.2.f. del RUCYL.

En todo caso, en la referida ficha del Sector de la RPGOUZ, ya se establece un plazo máximo de **4 años, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada, para ejercer el cumplimiento de los deberes urbanísticos.**

2.6. ESTUDIO ECONÓMICO.

2.6.1. OBJETO.

Según lo establecido en el artículo 142.2. del RUCYL, los Planes Parciales, en sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, deben incluir los documentos citados en el artículo 136.2. del mismo.

Entre esa documentación, artículo 136.2.d. del RUCYL, se ha de incluir un Estudio Económico. Éste ha de recoger las determinaciones del Plan Parcial sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas. Ha de incluir, también, un Informe de Sostenibilidad Económica. En cumplimiento de tal exigencia, se desarrolla este apartado específico en esta Memoria Informativa del Plan Parcial.

El Estudio Económico evaluará el coste aproximado de implantación de los servicios y de las obras de urbanización necesarias para el correcto funcionamiento del Sector, en concordancia con las determinaciones establecidas en este instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo.

Es preciso puntualizar que, en el nivel de definición correspondiente al Plan Parcial, no resulta posible presupuestar con suficiente rigor cada uno de los elementos componentes de las infraestructuras a realizar, ya que ello exigiría un estado de mediciones pormenorizado, documento que será incluido en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Por tanto, la evaluación que se incluye en este apartado tiene un carácter global y meramente orientativo, y está referido a todo el ámbito afectado.

2.6.2. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN Y VALORACIÓN GLOBAL ESTIMADA.

El artículo 198 del RUCYL define los gastos de urbanización como todos aquellos costes que precise la gestión urbanística. Entre esos gastos se 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 RUCYL.
- 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 RUCYL, se relacionan los aspectos valorables mínimos para su incorporación dentro de estos gastos.

Tal y como se apuntaba en el apartado anterior, en la fase de planeamiento de desarrollo no se dispone 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 elabore para la fase de gestión.

Por ese motivo, y con el objeto de hallar un valor estimado global para el conjunto de los gastos de urbanización por metro cuadrado de suelo a urbanizar, se ha realizado un sondeo y una recopilación de datos previos, un estudio posterior de diferentes valores proporcionados, y de otros correspondientes a actuaciones de urbanización anteriores, y finalmente, se ha efectuado un análisis de los resultados alcanzados, para culminar en la obtención de una horquilla de valores comprendida entre los **30 € y los 35 € por metro cuadrado de suelo a urbanizar** (PEC), dado que en la superficie de suelo a urbanizar se hallarían incluidos los 5.168,18 m² de la porción de vía pecuaria (Cordel de Sanabria) incluida dentro del Sector, y cuyo coste de urbanización será inferior al del resto de la superficie a urbanizar y que, además, el porcentaje de la superficie de vía pública (y sobre todo de vía pública de nueva creación) respecto de la superficie de suelo total del Sector, no es elevado.

Aplicando el valor medio de las cantidades de esa horquilla referida a la superficie total del Sector considerada, los 53.173,40 m², se estima el siguiente valor total para el coste de la implantación de la urbanización en el ámbito del Sector:

$$53.173,40 \text{ m}^2 \text{ de suelo} \times 32,50 \text{ €/m}^2 \text{ de suelo} = 1.728.135,50 \text{ € (PEC).}$$

La edificabilidad total del Sector asciende a la cantidad de 34.000,00 m². La edificabilidad privada se cifra en la cantidad de 28.900,00 m². Por tanto, la repercusión de esos gastos globales de urbanización estimados por metro cuadrado edificable privado supone una cifra de 59,7971 €.

2.6.3. FINANCIACIÓN.

La entidad promotora de este Plan Parcial, PROMOCIONES CAMRASIL, S.L., es propietaria del 61,50 % de los terrenos del Sector (exceptuadas las DUPE = Dotaciones Urbanísticas Públicas Existentes afectas a su destino y sin cambios en la nueva ordenación).

Por tanto, a la citada entidad le corresponderá el 61,50 % del aprovechamiento lucrativo privado o apropiable total del Sector de suelo urbanizable, a materializar en parcelas resultantes adecuadas y suficientes para ello, que le serían adjudicadas en la fase de la gestión urbanística.

Pues bien, a los efectos de esa futura gestión urbanística y de los deberes urbanísticos asociados a ella, especialmente para satisfacer los gastos de urbanización, la entidad promotora del Plan Parcial contará, ya por si sola, con la garantía de las parcelas resultantes que contengan todo el aprovechamiento lucrativo privado que le corresponde, netamente superior al 50%, mínimo establecido en el artículo 259 del RUCYL para poder asegurar la gestión urbanística de la actuación integrada, aunque fuere por compensación.

Se recuerda, puesto que ya se ha indicado a lo largo de esta Memoria Informativa, que la propuesta del sistema de actuación se ha de efectuar, a tenor del artículo 241.a. del RUCYL, en el Proyecto de Actuación, que es el documento o instrumento de la gestión urbanística cuyo objeto es programar técnica y económicamente la ejecución de la actuación integrada.

Con esa garantía señalada, la entidad promotora estaría en disposición de poder formalizar préstamos con entidades o instituciones financieras, ello con independencia de los recursos propios disponibles, o incluso con la obtención de recursos mediante la comercialización de parcelas, todo ello al objeto de asegurar la financiación de los gastos derivados del cumplimiento de los deberes de urbanísticos, y en concreto de la urbanización de los terrenos.

Por otra parte, la entidad ALISEDA, S.A., segunda tenedora mayoritaria en porcentaje de titularidad de los terrenos, con un 37,11 %, y, por tanto, como receptora del aprovechamiento lucrativo privado o apropiable correspondiente a citado porcentaje, también contaría con capacidad y recursos suficientes para abordar la financiación de los gastos derivados del cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados al desarrollo de este suelo urbanizable, y según manifiesta la representación de la entidad promotora del Plan Parcial, también se mostraría favorable a promover el desarrollo urbanístico de los terrenos del ámbito del Sector.

2.6.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 136.2.d. del RUCYL (por remisión desde el artículo 142.2 del mismo) determina que en el Estudio Económico del Plan Parcial, ha de incluirse un Informe de Sostenibilidad Económica. Éste ponderará los siguientes aspectos:

- a) 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.
- b) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En virtud de todo ello, y al objeto de satisfacer tal exigencia reglamentaria, se ha elaborado, como complemento al Plan Parcial, un amplio documento denominado "**Memoria de Sostenibilidad Económica**". Dicha Memoria está **suscrita por Técnicos competentes y especialistas, licenciados en Ciencias Biológicas y en Ciencias Económicas, de la Consultora HUSO 30 CONSULTORES DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO, S.L.**

En todo caso, de forma muy somera, se significan en este apartado las siguientes especificaciones en relación con el contenido de la exigencia reglamentaria citada:

En lo relativo al contenido del punto a) señalado anteriormente, en relación con el artículo 136.2.d. del RUCYL, se ha de precisar que los costes que supondría para el Ayuntamiento este desarrollo urbanístico se concretarían fundamentalmente en los siguientes elementos:

- Mantenimiento y limpieza de los viales.
- Mantenimiento de las redes de abastecimiento de agua y de recogida de aguas pluviales y fecales, así como, del alumbrado público.
- Dotación de puntos de recogida de basura e incorporación al ámbito de los servicios de recogida de la misma.
- Mantenimiento de los espacios libres de uso público, incluyendo sus zonas para jardines y áreas de juego para niños.
- Dotación de servicio de transporte público.

Puesto que se trata de un Sector de suelo urbanizable existente en un vacío de suelo integrado en el tejido urbano, la repercusión de todos esos costes es mucho menor que para un desarrollo urbanístico en un suelo urbanizable perimetral, no colindante o alejado del núcleo o del entorno urbano.

En todo caso, el balance para la institución municipal entre los costes indicados anteriormente, y la previsión de ingresos que va a obtener mediante tramitaciones de

licencias de obra, tasas municipales e impuestos, IBI, etc., junto a las reservas de suelo a percibir y, fundamentalmente, mediante la participación municipal en las plusvalías urbanísticas u obtención de edificabilidad, arrojará con seguridad un saldo positivo.

Por otra parte, es importante destacar que el análisis de la viabilidad y el impacto sobre las Haciendas Locales del desarrollo urbanístico, para un sector de suelo urbanizable, debería corresponder al instrumento de planeamiento urbanístico general, puesto que es éste, el que al delimitarlo, ha de justificar la conveniencia de su desarrollo, y no solamente eso, además es ese instrumento de planeamiento urbanístico general, el que propone la necesidad de su desarrollo para el crecimiento del municipio, según el modelo territorial propuesto para el mismo.

En este sentido, y al objeto de corroborar esa afirmación realizada en el párrafo anterior, nos remitimos a lo expuesto en el apartado 1.3 de la Memoria Vinculante de este Plan Parcial, titulado "*Justificación de la delimitación del Sector y la conveniencia de su desarrollo*".

Finalmente, y en lo relativo al punto b) citado al inicio en este apartado, en relación con el artículo 136.2.d. del RUCYL, y puesto que nos hallamos ante un Sector de uso predominante residencial, y que en la ordenación establecida no se proyecta suelo para albergar usos productivos, nada se ha de justificar en cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2.7. SITUACIÓN JURÍDICA Y URBANÍSTICA.

2.7.1. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan establecida la ordenación detallada, tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos (artículo 19.1 de la LUCYL; artículo 46 del RUCYL).

A tal efecto, deben presentar al Ayuntamiento el instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada. Este derecho es el que les asiste y el que justifica, por tanto, la elaboración del presente Plan Parcial.

La aprobación definitiva del citado instrumento otorgará a los propietarios del suelo los derechos recogidos en el artículo 17 de la LUCYL y, también, les impone el cumplimiento de los deberes definidos en el artículo 18 de la misma. Esos mismos preceptos están contenidos en el RUCYL en sus artículos 44 y 45.

Resulta conveniente destacar, además, que la redacción del Plan Parcial se justifica en los preceptos contenidos en el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio, pues es éste el que fija la delimitación del Sector y determina, por tanto, la conveniencia de su desarrollo. Este desarrollo se realiza mediante el establecimiento de la ordenación detallada en un plazo máximo de tiempo preestablecido.

2.7.2. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Este Plan Parcial se ajusta a los parámetros de ordenación general, fijados para el Sector SUR 10 "SAN ISIDRO", en el instrumento de planeamiento urbanístico general vigente en el municipio, la RPGOUZ.

En la redacción del mismo, se han considerado los parámetros de ordenación general y las determinaciones contenidas en la ficha de suelo urbanizable correspondiente a este Sector concreto, y que se incluye en el documento denominado "Fichas Sectores en Suelo Urbanizable – Planes Especiales" de la citada RPGOUZ.

Por otra parte, también se han tenido en cuenta todas aquellas prescripciones recogidas en la normativa autonómica en materia urbanística, fundamentalmente las recogidas en la LUCYL y en el RUCYL para el tipo de suelo sobre el que se establece la ordenación detallada.

Entre ellas, se han tomado en consideración los aspectos vinculantes para las actuaciones en el suelo urbanizable, los aplicables a la elaboración de los Planes Parciales, y la documentación que estos instrumentos de planeamiento han de incluir, y especialmente, todas aquellas prescripciones relativas a la participación municipal en las plusvalías urbanísticas (o cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento), a la disposición de las reservas de suelo para los diferentes sistemas locales, y al porcentaje de edificabilidad a destinar a la construcción de viviendas con protección pública.

De la aplicación de todos esos condicionantes referidos en los párrafos anteriores, obtenemos los parámetros urbanísticos específicos del Sector que, de forma resumida, se transcriben en la siguiente tabla:

SUPERFICIES:	
Superficie total del Sector según ficha de la RPGOUZ	52.800,00 m².
Superficie neta del Sector según ficha de la RPGOUZ	46.200,00 m².
Superficie total del Sector REAL	53.173,40 m².
Superficie SGI VI.PE*	5.168,18 m².
Superficie SGI Equipamientos	3.300,00 m².

Superficie neta del Sector REAL	44.705,22 m².
Superficie total del Sector REAL – superficie VI.PE*	48.005,22 m².
Superficie total del Sector considerada (la superficie real)	53.173,40 m².
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL:	
Uso predominante	R = Residencial.
Tipología predominante (ordenanza)	BL/BA.
Índice de edificabilidad máxima	0,765714286 m²/m².
Edificabilidad máxima total según ficha de la RPGOUZ	35.376,00 m².
A. de cesión Ayto. y reservas mínimas para SSSL	s/RUCYL.
Densidad mínima de viviendas	30 viv./Ha.
Densidad máxima de viviendas	57 viv./Ha.
Índice de variedad de uso (mínimo)	10%.
Índice de variedad tipológica (mínimo)	20%.
Índice de integración social (mínimo)	30%.
USOS ESTABLECIDOS:	
Uso predominante	Residencial.
Uso/s compatible/s	s/Ordenanza/s.
Otros usos	Dotacional.
TIPOLOGÍAS ESTABLECIDAS:	
Tipologías edificatorias residenciales (ordenanza)	BL-SI/BP-SI/UF-SI.
Tipología predominante (ordenanza)	BL-SI.
Otras tipologías edificatorias (ordenanza)	DC-SI/EQP-SI.
CÁLCULOS:	
Edificabilidad total en el Sector	34.000,00 m².
Edificabilidad privada	28.900,00 m².
Edificabilidad de cesión al Ayto.	5.100,00 m².
Edificabilidad en uso residencial	28.600,00 m².
Edificabilidad en uso dotacional (privado)	5.400,00 m².
Aprovechamiento total homogeneizado	34.000,00 m²up.
Aprovechamiento medio determinado	0,737229345 m²up/m².
Nº mínimo de viviendas	134.
Nº máximo de viviendas	254.
SISTEMAS LOCALES:	
Nº de plazas de aparcamiento total	680.
Nº de plazas de aparcamiento de uso público	340.
Nº de plazas de aparcamiento accesibles	9 (=9 mín.).
Reserva de suelo para SL espacio libre público	6.813,43 m².
Reserva de suelo para SL equipamiento público	5.100,00 m².

* VI.PE: Vía pecuaria (Cordel de Sanabria).

2.8. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

La redacción de este Plan Parcial se fundamenta en los preceptos legales existentes en el ámbito del derecho en materia de Urbanismo. Se citan los siguientes:

- ✓ *"Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana".*
- ✓ *"Código de Urbanismo de Castilla y León".*

De las disposiciones incluidas en este "Código" se citan expresamente:

- ✓ *"Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León".*
- ✓ *"Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León", (última versión).*
- ✓ *"Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León", (última versión).*

En Zamora, septiembre de 2025.

El arquitecto,



PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**



ANEXO 1

CUADRO GENERALES JUSTIFICATIVOS

PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**



ANEXO 1. CUADROS GENERALES JUSTIFICATIVOS

🏗️ A1.1. CUADROS GENERALES DE RESERVAS Y CESIONES.

A1.1.1. Sistemas generales internos.

DENOMINACIÓN (observaciones)	SISTEMA GENERAL	SUP. PARCIALES (m2)	SUP. TOTALES (m2)	EXIGENCIA PGOU (m2)
ELco-1 (cordel de Sanabria)	Espacio libre público.	3.755,61		
ELco-2 (cordel de Sanabria)	Espacio libre público.	563,55		
TOTAL SGI ELP			4.319,16	3.300,00
VPco (cordel de Sanabria)	Vías públicas.	849,02		
TOTAL SGI VP			849,02	
EQ-2	Equipamiento público.	1.483,14		
EQ-3	Equipamiento público.	1.816,46		
TOTAL SGI EQ			3.300,00	3.300,00

A1.1.2. Reservas de suelo para sistemas locales.

PARCELA RESULTANTE	SISTEMA LOCAL	SUP. PARCIALES (m2)	SUP. TOTALES (m2)	EXIGENCIA RUCYL (m2)
EQ-1	Equipamiento público.	5.100,00		
TOTAL EQ			5.100,00	5.100,00
ELP-1	Espacio libre público.	1.190,24		
ELP-2	Espacio libre público.	2.862,30		
ELP-3	Espacio libre público.	2.760,89		
TOTAL ELP			6.813,43	6.800,00
CT-1	Servicios urbanos	55,43		
CT-2	Servicios urbanos	50,50		
CT-3	Servicios urbanos	50,50		
TOTAL CT			156,43	
VP	Vías públicas.	12.156,60		
TOTAL VP			12.156,60	

A1.1.3. Sistema local de vías públicas.

SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS	RESERVA EN PLAN PARCIAL	EXIGENCIA REGLAMENTARIA	OBSERV.
Número de plazas de aparcamiento total	680 plazas	680 plazas	CUMPLE
Número de plazas de aparcamiento de uso público	340 plazas	340 plazas	CUMPLE
Número de plazas de aparcamiento accesibles	9 plazas	9 plazas	CUMPLE

NOTA: Conforme a lo recogido en el artículo 104.1.b. del RUCyL, deben preverse 640 plazas de aparcamiento, al menos la mitad de uso público. Se reservan 340 plazas de aparcamiento de uso público. Por tanto, será obligatoria la dotación de, al menos, 340 plazas de aparcamiento sobre terrenos de uso privado, debiendo disponerse sobre citados terrenos, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, es decir, cada 100 m² de superficie computable. Esta exigencia queda garantizada con la aplicación de las normas urbanísticas generales y, especialmente, de las normas urbanísticas específicas (ordenanzas de uso del suelo) de la Normativa de este Plan Parcial.

A1.1.4. Exigencias de cesión de aprovechamiento y de reservas de edificabilidad.

APROVECHAMIENTO TOTAL HOMOGENEIZADO (Ci=1) = SUMA DE APROVECHAMIENTOS EXPRESADOS EN EL USO PREDOMINANTE (up) = 34.000,00 m ² up		
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.	15%	5.100,00 m ² up
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (correspondiente a propietarios)	85%	28.900,00 m ² up

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL = 28.600,00 m ²		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÍN. PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.	30%	8.580,00 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA PARA USO LIBRE.	70%	20.020,00 m ²

A1.1.5. Edificabilidad y reparto general.

EDIFICABILIDAD TOTAL = 34.000,00 m ² < 34.231,43 m ² = EDIFICABILIDAD MÁX. TOTAL	
EDIFICABILIDAD TOTAL EN EL SECTOR	34.000,00 m ²
EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO	5.100,00 m ²
EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE A PROPIETARIOS	28.900,00 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	28.600,00 m ²
EDIFICABILIDAD NO RESIDENCIAL (EQP)	5.400,00 m ²

A1.1.6. Reparto de la edificabilidad residencial.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL = 28.600,00 m ²	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA EXIGIBLE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR (40%)	13.600,00 m ²
EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EL PLAN PARCIAL	13.616,00 m ²
EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN EL PLAN PARCIAL	14.984,00 m ²

A1.1.7. Reparto de la edificabilidad residencial protegida y libre.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL = 28.600,00 m ²		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL PLAN PARCIAL.	>30%	8.915,99 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA USO LIBRE EN EL PLAN PARCIAL.	<70%	19.684,01 m ²

A1.2. CUADROS GENERALES DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

A1.2.1. Superficies resultantes por usos y distribución porcentual.

USO	PARCELA RESULTANTE	VI.PE.*	TIPOLOGÍA	SUPERF. (m2)	%
Residencial colectivo	RC (1)	-	Barrio Periférico "San Isidro" (BP-SI)	221,58	0,42
Residencial colectivo	RC (2-3-4-5)	-	Bloque Lineal "San Isidro" (BL-SI)	4.727,48	8,89
Residencial unifamiliar	RU (1-2-3-4-5)	-	Unifamiliar "San Isidro" (UF-SI)	12.591,63	23,68
Dotacional público	EQ (1-2-3)	-	Dotación Comunitaria "San Isidro" (DC-SI)	8.400,00	15,80
Dotacional privado	EQP	-	Equipamiento Privado "San Isidro" (EQP-SI)	2.938,07	5,53
Espacio libre público	EL (1-2-3)	-	-	6.813,43	12,81
Servicio urbano (centro transformación)	CT (1-2-3)	-	-	156,43	0,29
Viario público	VP	-	-	12.156,60	22,86
SUBTOTALES				48.005,22	90,28
Espacio libre público	-	ELco (1-2)	-	4.319,16	8,12
Viario público	-	VPco	-	849,02	1,60
TOTALES				53.173,40	100,00

* VI.PE.: Vía Pecuaria (Cordel de Sanabria).

A1.2.2. Resumen de usos, edificabilidades y superficies.

PARCELA RESULT.	USO	TIPOLOGÍA	ORDENANZA	EDIFICAB. (m2)	SUPERF. (m2)	Nº Mín/Máx VIV. (estimadas)	ALT. Máx	TITULAR
RC-1	Residencial colectivo	Barrio Periférico "San Isidro"	BP-SI	241,42	221,58	01/02 (02)	IV	Privado
RC-2	Residencial colectivo (VPP)	Bloque Lineal "San Isidro"	BL-SI	1.700,00	725,48	08/15 (14)	IV	Ayto.
RC-3	Residencial colectivo (VPP)	Bloque Lineal "San Isidro"	BL-SI	3.400,00	1.116,50	16/30 (23)	IV	Ayto.
RC-4	Residencial colectivo (VPP)	Bloque Lineal "San Isidro"	BL-SI	3.815,99	1.218,00	18/34 (24)	IV	Privado
RC-5	Residencial colectivo	Bloque Lineal "San Isidro"	BL-SI	5.826,59	1.667,50	27/52 (29)	IV	Privado
RU-1	Residencial unifamiliar	Unifamiliar "San Isidro"	UF-SI	2.340,00	2.190,82	11/21 (15)	II	Privado
RU-2	Residencial unifamiliar	Unifamiliar "San Isidro"	UF-SI	2.496,00	2.359,50	12/22 (16)	II	Privado

PARCELA RESULT.	USO	TIPOLOGÍA	ORDENANZA	EDIFICAB. (m2)	SUPERF. (m2)	Nº Mín/Máx VIV. (estimadas)	ALT. Máx	TITULAR
RU-3	Residencial unifamiliar	Unifamiliar "San Isidro"	UF-SI	3.454,00	3.102,45	16/31 (22)	II	Privado
RU-4	Residencial unifamiliar	Unifamiliar "San Isidro"	UF-SI	1.872,00	1.836,41	09/16 (12)	II	Privado
RU-5	Residencial unifamiliar	Unifamiliar "San Isidro"	UF-SI	3.454,00	3.102,45	16/31 (22)	II	Privado
EQ-1	Dotacional público	Dotación comunitaria "San Isidro"	DC-SI	**	5.100,00	-	** IV	Ayto.
EQ-2	Dotacional público	Dotación comunitaria "San Isidro"	DC-SI	**	1.483,54	-	** IV	Ayto.
EQ-3	Dotacional público	Dotación comunitaria "San Isidro"	DC-SI	**	1.816,46	-	** IV	Ayto.
EQP	Dotacional privado	Equipam. privado "San Isidro"	EQP-SI	5.400,00	2.938,07	-	IV	Privado
EL-1	Espacio libre público	-	ELP-SI	***	1.190,24	-	-	Ayto.
EL-2	Espacio libre público	-	ELP-SI	***	2.862,30	-	-	Ayto.
EL-3	Espacio libre público	-	ELP-SI	***	2.760,89	-	-	Ayto.
CT-1	Servicio Urbano (centro tr.)	-	-	-	55,43	-	-	Privado
CT-2	Servicio Urbano (centro tr.)	-	-	-	50,50	-	-	Privado
CT-3	Servicio Urbano (centro tr.)	-	-	-	50,50	-	-	Privado
VP	Viaro público	-	-	-	12.156,60	-	-	Ayto.
SUBTOTALES				34.000,00	48.005,22	134/254 (179)		
ELco-1	VI.PE.* Cordel de Sanabria (ELP)	-	-	-	3.755,61	-	-	Junta CyL
ELco-2	VI.PE.* Cordel de Sanabria (ELP)	-	-	-	563,55	-	-	Junta CyL
VPco	VI.PE.* Cordel de Sanabria (VP)	-	-	-	849,02	-	-	Junta CyL
TOTALES				34.000,00	53.173,40	134/254 (179)		

* VI.PE.: Vía pecuaria (Cordel de Sanabria).

** La edificabilidad correspondiente a las parcelas resultantes EQ-1, EQ-2 y EQ-3, parcelas de equipamiento público, no computa en el cálculo de la edificabilidad total del Sector. Su valor se obtiene de la aplicación de un coeficiente de 2 m²/m², a la superficie de parcela resultante en el Plan Parcial. Ese coeficiente se establece en el artículo 5 de la Ordenanza Dotaciones Comunitarias "San Isidro", DC-SI, de este Plan Parcial. La altura máxima admisible se regula también en esa Ordenanza (artículo 6).

*** La edificabilidad correspondiente a las parcelas resultantes EL-1, EL-2 y EL-3, parcelas de espacio libre público, no computa en el cálculo de la edificabilidad total del Sector. Su valor se obtiene de la aplicación de un coeficiente de 0,05 m²/m², a la superficie de parcela resultante en el Plan Parcial. Ese coeficiente se establece en el artículo 5 de la Ordenanza Libre de Uso Público "San Isidro", ELP-SI, de este Plan Parcial. La altura máxima admisible se regula también en esa Ordenanza (artículo 6).

■ A1.3. CUADROS JUSTIFICATIVOS DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.

A1.3.1. Justificación del cumplimiento de los índices de variedad e integración social.

DATOS DEL SECTOR EN FUNCIÓN DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	
USO PREDOMINANTE	Residencial
TIPOLOGÍA PREDOMINANTE	Bloque Lineal "San Isidro" (BL-SI)
EDIFICABILIDAD TOTAL EN EL SECTOR	34.000,00 m ²
EDIFICABILIDAD EN EL USO PREDOMINANTE (RESIDENCIAL)	28.600,00 m ²
EDIFICABILIDAD EN USO/S COMPATIBLE/S	5.400,00 m ²
EDIFICABILIDAD EN LA TIPOLOGÍA PREDOMINANTE (BL-SI)	14.742,58 m ²
EDIFICABILIDAD MÍNIMA EXIGIDA EN EL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (VIVIENDA UNIFAMILIAR)	40% de edificabilidad total = 13.600,00 m ²
EDIFICABILIDAD EN EL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	13.616,00 m ²

ÍNDICES		EXIGENCIA (m ²)	EN PLAN PARCIAL (m ²)	OBSERV.
Índice de variedad de uso	*10%	3.400,00	5.400,00	CUMPLE
Índice de variedad tipológica	**20%	6.800,00	19.257,42	CUMPLE
Índice de integración social	***30%	8.580,00	8.915,99	CUMPLE

- * Porcentaje aplicable a la edificabilidad total del Sector, excluidas las VPP.
 ** Porcentaje aplicable a la edificabilidad total del Sector.
 *** Porcentaje aplicable a la edificabilidad residencial del Sector.

En Zamora, septiembre de 2025.

El arquitecto,



PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**



ANEXO 2

FICHAS CATASTRALES DE LAS FINCAS DE ORIGEN

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 9788003TL6998N0001KK

PARCELA

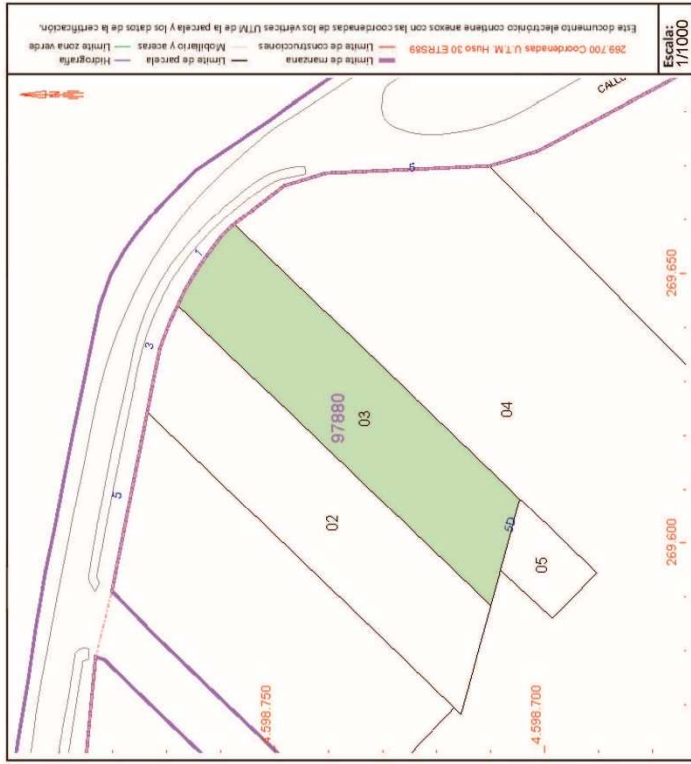
Superficie gráfica: 1.389 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR ALCANICES 1 Suelo
49026 ZAMORA [ZAMORA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I-Improductivo	00	1.389



Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.
269.700 Coordenadas UTM Huso 30 ETRS89
— Límite de construcciones
— Límite de merzanas
— Límite de parcela
— Molinillo y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Escala:
1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

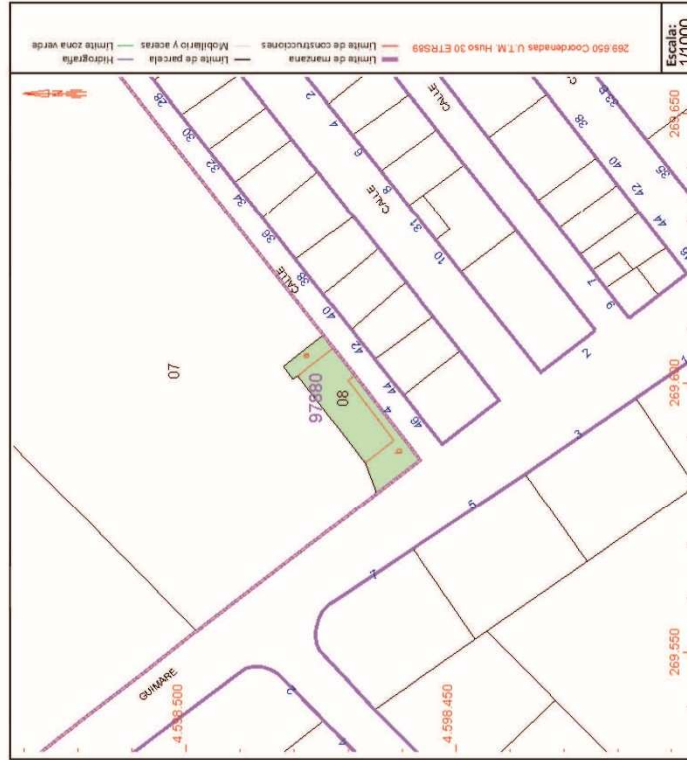
Martes, 13 de Febrero de 2024

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9788008TL6998N0001JK

PARCELA

Superficie gráfica: 255 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PUERTO 4
49026 ZAMORA [ZAMORA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 150 m²
Año construcción: 1950

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ENSEÑANZA	1.00/01	150

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	I-Improductivo	00	28
b	I-Improductivo	00	77

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 13 de Febrero de 2024

PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**



DOCUMENTO 03

NORMATIVA

PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**



03. NORMATIVA

3.1. INTRODUCCIÓN.

Este documento del Plan Parcial contiene la Normativa de aplicación para el ámbito cuyo desarrollo urbanístico se propone. Incluye las Ordenanzas de Uso del Suelo, o Normas Urbanísticas Específicas, para la regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos en el mismo.

El objeto de esas Ordenanzas es establecer las características y las condiciones exigibles a las futuras edificaciones que se asienten en este nuevo espacio, generado para su incorporación al núcleo urbano, posibilitando una integración del mismo adecuada en el entorno próximo.

Las Normas Urbanísticas Específicas no podrán contravenir las Normas Urbanísticas Generales de la Normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Eso sí, esa regulación particular podrá incorporar elementos específicos o condiciones nuevas, e incluso, matizar o modificar aspectos de aquellas. Ello para garantizar la adecuación de las edificaciones que se proyecten en el ámbito delimitado, a las características singulares de los terrenos existentes y previos a la génesis del futuro enclave urbano, a las necesidades concretas requeridas en citado ámbito y entorno para uso dotacional y de servicios de la ciudad (equipamiento), así como, a las cualidades planteadas para el ulterior espacio urbano, en función de los objetivos definidores de la ordenación propuesta y establecida por el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo.

Se significa, expresamente, que en las diferentes Ordenanzas de Uso del Suelo o Normas Urbanísticas Específicas (o particulares), que se recogen en este apartado normativo

del Plan Parcial para la regulación de cada uno de los usos pormenorizados, en virtud de lo anteriormente expuesto y, también, debido a los derechos de aprovechamiento y futuro reparto del mismo entre los diferentes propietarios, y por extensión, en definitiva, a la equidistribución que conllevará la gestión urbanística, la intensidad de uso (para cada uno de ellos) o edificabilidad asignada a las parcelas no se realiza, ni debe hacerse, mediante el establecimiento o en función de un índice o coeficiente de edificabilidad concreto, sino, digamos, de forma directa y equilibrada, en función de las necesidades del uso concreto e, incluso, de las determinaciones que pudieran estar preestablecidas para el mismo, así como, tomando y teniendo en cuenta, desde la proyección y establecimiento de la ordenación detallada, como no puede ser de otra manera, la ulterior equidistribución que incluirá el reparto de los aprovechamientos que corresponderán a los diferentes propietarios, en función de la estructura de la propiedad y los derechos inherentes a la misma.

La única excepción a lo anteriormente indicado para la asignación de intensidad de uso o edificabilidad, será lo determinado en la Ordenanza que se establece para el uso dotacional público (dotaciones públicas), dado que la edificabilidad que corresponde a las parcelas que lo albergan es independiente y no forma parte del cómputo o cálculo del aprovechamiento medio (artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCYL).

Pues bien, por ello para citada ordenanza si se indica o establece, expresamente, un índice o coeficiente de edificabilidad, que será el mismo que se determina, para dotaciones públicas, en la Ordenanza Dotaciones Comunitarias (DC) incluida en las Normas Urbanísticas Específicas de la Normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Sin embargo, para parcelas que alberguen dotaciones privadas (uso dotacional privado), que si forman parte del cómputo o cálculo del aprovechamiento medio (artículo 107 del RUCYL), el aprovechamiento lucrativo será el resultante del instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo, es decir, el establecido en este Plan Parcial, del que este documento normativo forma parte.

Indicar, también, que este documento normativo tendrá una vigencia indefinida en el tiempo, desde el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, sin perjuicio de su revisión o modificación mediante los procedimientos previstos en la normativa urbanística vigente.

Esta Normativa se completa con la información incluida en los planos de ordenación de la documentación gráfica del Plan Parcial.

3.2. NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL: ORDENANZAS DEL USO DEL SUELO.

3.2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.

3.2.1.1. Normas de edificación.

- Las que pudieran resultar aplicables de la Normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (para su adaptación al RUCYL, documento de aprobación definitiva de junio de 2011), aprobada definitivamente por ORDEN FYM/895/2011, **artículos 7 al 64** (ambos incluidos).

3.2.1.2. Normas de urbanización.

- Las que pudieran resultar aplicables de la Normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (para su adaptación al RUCYL, documento de aprobación definitiva de junio de 2011), aprobada definitivamente por ORDEN FYM/895/2011, **artículos 65 al 68** (ambos incluidos).

3.2.1.3. Usos del suelo.

- Las que pudieran resultar aplicables de la Normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (para su adaptación al RUCYL, documento de aprobación definitiva de junio de 2011), aprobada definitivamente por ORDEN FYM/895/2011, **artículos 69 al 82** (ambos incluidos).

3.2.1.4. Condiciones estéticas.

- Las que pudieran resultar aplicables de la Normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (para su adaptación al RUCYL, documento de aprobación definitiva de junio de 2011), aprobada definitivamente por ORDEN FYM/895/2011, **artículos 83 al 97** (ambos incluidos).

3.2.2. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS.

3.2.2.1. ORDENANZA BLOQUE LINEAL "San Isidro". – BL-SI –

BL-SI, Artº 1.- Ámbito de aplicación y definición.

La presente Ordenanza será aplicable, en el ámbito denominado "San Isidro", a las parcelas destinadas a albergar uso residencial (en tipología caracterizada por edificaciones de

bloque/s longitudinal/es, en las cuales predomina una dimensión respecto de la otra, y en las que se entiende por fachada principal y posterior del edificio, los planos de fachada del mismo con mayor longitud), e incluso otros usos compatibles en esta Ordenanza.

Dicha Ordenanza resulta aplicable a las parcelas RC-2, RC-3, RC-4 y RC-5, resultantes de la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO".

BL-SI, Artº 2.- Parcela mínima.

1) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente tras la fecha de aprobación definitiva del documento que contenga las determinaciones completas sobre la reparcelación.

2) A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

No son admisibles segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas con superficie menor de 500 m².

BL-SI, Artº 3.- Usos y tipologías.

1) Predominante:

- Residencial colectivo.

2) Compatibles:

- Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.

- Productivo:

o Industrias, talleres y almacenes: en categoría I en situaciones A2 y B.

o Estaciones de servicio.

- Comercial: en categorías I y II y situaciones A2 y B.

- Hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo en categorías I y II y situaciones A2 y B.

- Oficinas.

- 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.

BL-SI, Artº 4.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela.

- 1) Ocupación máxima de la parcela sobre rasante: la definida por el área de movimiento de la edificación representado en el plano nº 06, código 6.1-PO, denominado "Calificación Urbanística y reservas de suelo para sistemas locales", del Plan Parcial.

El área de movimiento de la edificación es la porción de superficie de la parcela, sobre rasante, dentro de la cual puede situarse la edificación.

Hacia vía pública o hacia espacio libre público, citada área podrá ser rebasada por vuelos de cuerpos salientes abiertos o cerrados. Hacia el interior de la parcela, únicamente podrá ser rebasada por vuelos de cuerpos abiertos, tales como terrazas y balcones.

Los vuelos cumplirán las condiciones reguladas en las normas de edificación generales de la Revisión del PGOU de Zamora.

Fuera del área de movimiento de la edificación resulta admisible la disposición de piscinas, pistas o zonas deportivas al aire libre, espacios de parque y jardín, las áreas de juego y recreo para niños, de ocio, de expansión, de recreo, y en general todos los espacios libres destinados a esparcimiento.

Las plantas de sótanos y de semisótanos podrán ocupar las parcelas en su totalidad.

- 2) 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: sobre rasante, las definidas por el perímetro interior del área de movimiento de la edificación representado en el plano nº 06, código 6.1-PO, denominado "Calificación Urbanística y reservas de suelo para sistemas locales", del Plan Parcial.

Como ya se indicaba en el punto anterior, las plantas de sótanos y de semisótanos podrán ocupar la totalidad de las parcelas.

3) 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: el retranqueo puede ser nulo. De hecho, las parcelas a las que resulta aplicable esta Ordenanza lindan con parcelas en las que resulta aplicable esta misma ordenanza, u otra/s que permiten adosar los edificios.

De optar por retranquearse, el retranqueo mínimo del edificio desde la rasante será de 3 metros. Y en el caso de que se abran huecos de habitaciones vivideras a este espacio, se cumplirán las condiciones de patio establecidas en la normativa general de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zamora.

- Entre dos bloques situados en la misma parcela: para este supuesto, se remite a la regulación establecida para la Ordenanza Bloque Lineal (BL) recogida en la Normativa de la RPGOUZ, cuyo contenido, además, se transcribe a continuación:

"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."

BL-SI, Artº 5.- Determinación de la edificabilidad máxima.

La edificabilidad de la/s parcela/s a la/s que resulta de aplicación esta Ordenanza, es la establecida en el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo del que forma parte este documento normativo.

BL-SI, Artº 6.- Altura máxima de la edificación.

En el plano nº 06, código 6.1-PO, denominado "*Calificación Urbanística y reservas de suelo para sistemas locales*", del Plan Parcial, se indica el número máximo de plantas (4 plantas).

La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del PGOU de Zamora.

Con carácter general, la altura máxima de la planta baja es de 5,50 m. (h_{pb} y h_1).

Para los usos compatibles comercial y productivo, en edificación de una sola planta, la altura anteriormente referida podrá ser de 6 metros.

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 hacia vía pública y/o hacia espacio libre público, medidos desde los planos de tales fachadas, aunque éstas se encuentren retranqueadas de la alineación.

No se exige ese retranqueo de la planta ático en fachadas del edificio hacia los patios, de cualquier tipo, de la edificación, o hacia espacios libres de edificación del interior de la parcela.

BL-SI, Artº 7.- Otras condiciones.

- 1) En los linderos a vía pública o a espacio libre público en los que no existiera edificación, se construirá un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en las condiciones estéticas de las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del PGOU de Zamora (artículo 95).
- 2) Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%. Se admiten las cubiertas planas.
Excepto en cubiertas planas, los faldones de cubierta se inclinarán, al menos, a los frentes de fachada principal y posterior del edificio, y siempre hacia fachadas con la vía pública y espacio libre de uso público, aunque estén retranqueadas de estos linderos.
- 3) Los vuelos se regulan según las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del PGOU de Zamora.
- 4) En esta Ordenanza se permiten bloques edificatorios en forma de "C", "L", "U", u otras, admitiéndose los patios en fachada exterior.

BL-SI, Artº 8.- Dotación mínima de aparcamientos.

Los edificios construidos al amparo de esta ordenanza, deben disponer de una dotación mínima de plazas de aparcamiento, cuyo número será el mayor valor de los obtenidos en la aplicación de una de las dos condiciones siguientes:

- 1) Una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Si el edificio dispone apartamentos en número inferior a tres, se reservará una plaza por cada apartamento. Si dispusiera de tres o más apartamentos, se reservarán plazas para ellos a razón de 2/3 del número de apartamentos, redondeando al número entero inmediatamente superior.
- 2) Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción, es decir, cada 100 m² de superficie computable o fracción.

3.2.2.2. ORDENANZA BARRIO PERIFÉRICO "San Isidro". – BP-SI –

BP-SI, Artº 1.- Ámbito de aplicación y definición.

La presente Ordenanza será aplicable, en el ámbito denominado "San Isidro", a la/s parcela/s destinada/s a albergar uso residencial (en tipología caracterizada por edificaciones que se posicionan en las alineaciones exteriores, formando frentes de fachada o manzana continuos), e incluso otros usos compatibles en esta Ordenanza.

Dicha Ordenanza resulta aplicable a la parcela RC-1, resultante de la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO".

BP-SI, Artº 2.- Parcela mínima.

- 1) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente tras la fecha de aprobación definitiva del documento que contenga las determinaciones completas sobre la reparcelación.
- 2) A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

No son admisibles segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 m, ni a superficies de parcela menores de 200 m².

BP-SI, Artº 3.- Usos y tipologías.

- 1) Predominante:

- Residencial colectivo.

2) Compatibles:

- Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
- Productivo:
 - o Industrias, talleres y almacenes: en categoría I en situaciones A2 y B. En categoría II sólo en situación B.
 - o Estaciones de servicio.
 - o Instalaciones agropecuarias en categoría I.
- Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B.
- Hostalero, socio-cultural, recreativo y deportivo en categorías I y II y situaciones A2 y B.
- Hospitalario y sanitario.
- Oficinas.
- Docente en situaciones A y B.
- Garajes y aparcamientos.
- Servicios en categorías I y II y situaciones A, B y C.
- Zonas libres de uso público.

3) Prohibidos:

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

BP-SI, Artº 4.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela.

1) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las estaciones de servicio):

- Exteriores: son alineaciones de edificación obligatorias, debiendo proyectarse al menos la planta baja en un fondo mínimo de 8 metros, en la alineación o alineaciones exteriores.
- Interiores: no se fija fondo edificable. La ocupación de la edificación en la parcela se atenderá únicamente a las condiciones generales de patio, que se indican en las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del PGOU de Zamora. Las plantas de sótanos, semisótanos y bajas podrán ocupar la parcela en su totalidad.

2) Retranqueos:

- Frontales y laterales: no se admitirán retranqueos frontales y laterales de la edifica-

ción, debiendo proyectarse al menos toda la planta baja en la alineación o alineaciones exteriores.

Solo se admitirán retranqueos laterales en el caso de que existieran servidumbres de luces debidamente documentadas, debiendo, en este caso, construir al menos un cerramiento en la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales de la Revisión del PGOU de Zamora.

Se admiten patios en la fachada exterior a partir de la planta primera del edificio.

- Posteriores: se admite un retranqueo libre respecto del lindero trasero de parcela.

BP-SI, Artº 5.- Determinación de la edificabilidad máxima.

La edificabilidad de la/s parcela/s a la/s que resulta de aplicación esta Ordenanza, es la establecida en el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo del que forma parte este documento normativo.

BP-SI, Artº 6.- Altura máxima de la edificación.

En el plano nº 06, código 6.1-PO, denominado "*Calificación Urbanística y reservas de suelo para sistemas locales*", del Plan Parcial, se indica el número máximo de plantas (4 plantas). La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del PGOU de Zamora.

Con carácter general, la altura máxima de la planta baja es de 4,00 m (h_{pb} y h_1).

Por encima de la altura y número de plantas indicada, se podrá construir una única planta de ático, en las condiciones que se indican en las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del PGOU de Zamora, para este tipo de plantas.

BP-SI, Artº 7.- Otras condiciones.

- 1) Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%. Se admiten las cubiertas planas.

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. No obstante, se excluyen de la necesidad de inclinar faldones, aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie \leq a 12 m².

- 2) Los paramentos exteriores de la edificación adosados a algún lindero, tendrán el mismo tratamiento que el resto de las fachadas de la misma, independientemente de que se prevea o no su cubrimiento por otra edificación.

BP-SI, Artº 8.- Dotación mínima de aparcamientos.

Los edificios construidos al amparo de esta ordenanza, deben disponer de una dotación mínima de plazas de aparcamiento, cuyo número será el mayor valor de los obtenidos en la aplicación de una de las dos condiciones siguientes:

- 1) Una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Si el edificio dispone apartamentos en número inferior a tres, se reservará una plaza por cada apartamento. Si dispusiera de tres o más apartamentos, se reservarán plazas para ellos a razón de 2/3 del número de apartamentos, redondeando al número entero inmediatamente superior.
- 2) Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción, es decir, cada 100 m² de superficie computable o fracción.

3.2.2.3. ORDENANZA UNIFAMILIAR "San Isidro". - UF-SI -

UF-SI, Artº 1.- Ámbito de aplicación y definición.

La presente Ordenanza será aplicable, en el ámbito denominado "San Isidro", a las parcelas destinadas a albergar uso residencial (en tipología caracterizada por edificaciones de vivienda unifamiliar, principalmente en edificios adosados o agrupados horizontalmente con otros del mismo uso, admitiéndose, también, la vivienda unifamiliar en edificio aislado), e incluso otros usos compatibles en esta Ordenanza.

Dicha Ordenanza resulta aplicable a las parcelas RU-1, RU-2, RU-3, RU-4 y RU-5, resultantes de la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO".

UF-SI, Artº 2.- Parcela mínima.

- 1) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o

dividida existente tras la fecha de aprobación definitiva del documento que contenga las determinaciones completas sobre la reparcelación.

2) A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

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 100 m².

UF-SI, Artº 3.- Usos y tipologías.

1) Predominante:

- Residencial unifamiliar

2) Compatibles:

- Residencial colectivo: según condiciones establecidas para el 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.

UF-SI, Artº 4.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela.

1) Ocupación:

- La ocupación máxima de la parcela, sobre rasante, será el 80% de la superficie de la misma.

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 las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del PGOU de Zamora, y de los retranqueos que se indican a continuación.

3) Retranqueos:

- El retranqueo frontal será libre, pudiendo ser nulo. Se permite, incluso, el retranqueo frontal parcial y libre, de modo que parte/s de la edificación pueda/n disponerse sobre la alineación y otra/s parte/s de la misma retranqueada/s.

En el caso de proyectarse la edificación retranqueada, totalmente o en parte, será obligatoria la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales de la Revisión del PGOU de Zamora.

- 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.

UF-SI, Artº 5.- Determinación de la edificabilidad máxima.

La edificabilidad de la/s parcela/s a la/s que resulta de aplicación esta Ordenanza, es la establecida en el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo del que forma parte este documento normativo.

UF-SI, Artº 6.- Altura máxima de la edificación.

En el plano nº 06, código 6.1-PO, denominado "*Calificación Urbanística y reservas de suelo para sistemas locales*", del Plan Parcial, se indica el número máximo de plantas (2 plantas). La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del PGOU de Zamora.

Con carácter general, la altura máxima de la planta baja es de 4,00 m (h_{pb} y h_1).

En el caso de que se 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 de la Revisión del PGOU de Zamora.

Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir ninguna planta de ático. Sin embargo, si se admiten casetones de caja de escaleras, que conformen la envolvente o cierre de los últimos tramos de las mismas para el acceso a cubierta, y que podrán contener dentro de dicha envolvente o cierre, además, un espacio o cuarto para albergar instalaciones. Dichos elementos habrán de cumplir las condiciones de regulación establecidas en la normativa general de la Revisión del PGOU de Zamora.

UF-SI, Artº 7.- Otras condiciones.

- 1) Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%. Se admiten las cubiertas planas.
- 2) Excepto en cubiertas planas, con carácter general los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio. No obstante, en los remates laterales de edificio o conjunto se autoriza la ejecución de hastiales como cerramiento de cubierta. Ello, cumpliendo con la altura de cumbre regulada en la normativa general de la Revisión del PGOU de Zamora.

Las fachadas de las edificaciones en las que existan esos hastiales, se resolverán con un diseño, una composición y unos materiales acordes con los del resto de las fachadas de las mismas. Se procurará que dichas fachadas no sean ciegas, incorporando algún hueco, o bien, en otro caso, algún elemento compositivo y/o decorativo acorde a las características estéticas y compositivas del resto de las fachadas.

- 3) Los paramentos exteriores de la edificación adosados a algún lindero, tendrán el mismo tratamiento que el resto de las fachadas de la misma, independientemente de que se prevea o no su cubrimiento por otra edificación.

UF-SI, Artº 8.- Dotación mínima de aparcamientos.

Los edificios construidos al amparo de esta ordenanza, deben disponer de una dotación mínima de plazas de aparcamiento, cuyo número será el mayor valor de los obtenidos en la aplicación de una de las dos condiciones siguientes:

- 1) Una plaza de aparcamiento por vivienda.
- 2) Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción, es decir, cada 100 m² de superficie computable o fracción.

3.2.2.4. ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO "San Isidro". – EQP-SI –

EQP-SI, Artº 1.- Ámbito de aplicación y definición.

La presente Ordenanza será aplicable, en el ámbito denominado "San Isidro", a la/s parcela/s destinada/s a albergar usos dotacionales y de servicios de la ciudad (equipamientos), de uso público y titularidad privada, e incluso otros usos compatibles en esta Ordenanza.

Dicha Ordenanza resulta aplicable a la parcela EQP, resultante de la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO".

EQP-SI, Artº 2.- Parcela mínima.

- 1) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente tras la fecha de aprobación definitiva del documento que contenga las determinaciones completas sobre la reparcelación.
- 2) 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 m, ni a superficies de parcela inferiores a 350 m².

EQP-SI, Artº 3.- Usos y tipología.

- 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) Compatibles (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 categorías 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.
- Zonas libres de uso público.

3) Prohibidos:

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

EQP-SI, Artº 4.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela.

1) La posición de la edificación en la parcela será libre. En relación con dicha cuestión se significan determinadas aclaraciones y alguna condición puntual:

- Al lindero con vía pública o espacio libre de uso público el retranqueo frontal es libre, pudiendo ser nulo. Se permite, incluso, el retranqueo frontal parcial y libre, de modo que parte/s de la edificación pueda/n disponerse sobre la alineación y otra/s parte/s de la misma retranqueada/s.
- Si se proyectan retranqueos de los linderos laterales o posteriores, éstos serán como mínimo iguales a un tercio de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 metros, admitiéndose, también, el retranqueo parcial y libre, de modo que parte/s de la edificación pueda/n disponerse adosada/s a lindero y otra/s parte/s de la misma retranqueada/s.
- Si se proyecta adosada 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.

EQP-SI, Artº 5.- Determinación de la edificabilidad máxima.

Como se explicaba en la introducción de la Normativa del Plan Parcial, para las parcelas que alberguen dotaciones privadas (uso dotacional privado) el aprovechamiento lucrativo será el resultante del instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo, es decir, el establecido en este Plan Parcial.

Por tanto, la edificabilidad de la/s parcela/s a la/s que resulta de aplicación esta Ordenanza, es la establecida en el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo del

que forma parte este documento normativo.

EQP-SI, Artº 6.- Altura máxima de la edificación.

En el plano nº 06, código 6.1-PO, denominado "*Calificación Urbanística y reservas de Suelo para sistemas locales*", del Plan Parcial, se indica el número máximo de plantas (4 plantas).

Por tanto, el número máximo de plantas se fija en 4, con una altura máxima (h) de 15 metros, medidos con los criterios que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del PGOU de Zamora.

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.

EQP-SI, Artº 7.- Otras condiciones.

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

EQP-SI, Artº 8.- Dotación mínima de aparcamientos.

Los edificios construidos al amparo de esta ordenanza, deben disponer de una dotación mínima de plazas de aparcamiento, cuyo número será el mayor valor de los obtenidos en la aplicación de una de las dos condiciones siguientes:

- 1) En función del uso, el número de plazas obtenido de la aplicación de las condiciones sobre dotación de aparcamientos establecidas, para citado uso, en la normativa general de la Revisión del PGOU de Zamora.
- 2) Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción, es decir, cada 100 m² de superficie computable o fracción.

3.2.2.5. ORDENANZA DOTACIONES COMUNITARIAS "San Isidro". – DC-SI –

DC-SI, Artº 1.- Ámbito de aplicación y definición.

La presente Ordenanza será aplicable, en el ámbito denominado "San Isidro", a la/s

parcela/s destinada/s a albergar usos dotacionales y de servicios de la ciudad (equipamientos), de uso público y titularidad pública, e incluso otros usos compatibles en esta Ordenanza. Dicha Ordenanza resulta aplicable a las parcelas EQ-1, EQ-2 y EQ-3, resultantes de la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO".

DC-SI, Artº 2.- Parcela mínima.

1) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente tras la fecha de aprobación definitiva del documento que contenga las determinaciones completas sobre la reparcelación.

2) 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 m, ni a superficies de parcela inferiores a 150 m².

DC-SI, Artº 3.- Usos y tipología.

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) Compatibles (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 categorías 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.

DC-SI, Artº 4.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela.

1) La posición de la edificación en la parcela será libre. En relación con dicha cuestión se significan determinadas aclaraciones y alguna condición puntual:

- Al lindero con vía pública o espacio libre de uso público el retranqueo es libre, pudiendo ser nulo. Se permite, incluso, el retranqueo parcial y libre, de modo que parte/s de la edificación pueda/n disponerse sobre la alineación y otra/s parte/s de la misma retranqueada/s.
- Si se proyectan retranqueos de los linderos laterales o posteriores, éstos serán como mínimo iguales a un tercio de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 metros, admitiéndose, también, el retranqueo parcial y libre, de modo que parte/s de la edificación pueda/n disponerse adosada/s a lindero y otra/s parte/s de la misma retranqueada/s.
- Si se proyecta adosada 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.

DC-SI, Artº 5.- Determinación de la edificabilidad máxima.

Como se explicaba en la introducción de la Normativa del Plan Parcial, para las parcelas que alberguen dotaciones públicas (uso dotacional público) la edificabilidad se obtiene de la aplicación de un índice o coeficiente de edificabilidad, que será coincidente con el que se determina, para dotaciones públicas, en la Ordenanza Dotaciones Comunitarias (DC) incluida en las Normas Urbanísticas Específicas de la Normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Por tanto, la edificabilidad de la/s parcela/s a la/s que resulta de aplicación esta Ordenanza, parcela/s de dotaciones públicas obtenidas por cesión, se obtiene de la multiplicación de un coeficiente de edificabilidad de 2 m²/m², por la superficie de la parcela resultante del instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo, del que forma parte este documento normativo.

El aprovechamiento lucrativo correspondiente a la/s parcela/s de dotaciones privadas (uso dotacional privado), si la/s hubiera, será el resultante del instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo (ver EQP-SI, Artº 5, de la Ordenanza Equipamiento Privado "San Isidro").

DC-SI, Artº 6.- Altura máxima de la edificación.

En el plano nº 06, código 6.1-PO, denominado "*Calificación Urbanística y reservas de suelo para sistemas locales*", del Plan Parcial, se indica el número máximo de plantas (4 plantas).

Por tanto, el número máximo de plantas se fija en 4, con una altura máxima (h) de 15 metros, medidos con los criterios que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del PGOU de Zamora.

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.

DC-SI, Artº 7.- Otras condiciones.

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

DC-SI, Artº 8.- Dotación mínima de aparcamientos.

Los edificios construidos al amparo de esta ordenanza, deben disponer de una dotación mínima de plazas de aparcamiento, cuyo número será, en función del uso, el número de plazas obtenido de la aplicación de las condiciones sobre dotación de aparcamientos establecidas, para citado uso, en la normativa general de la Revisión del PGOU de Zamora.

3.2.2.6. ORDENANZA LIBRE DE USO PÚBLICO "San Isidro". – EL-SI –

EL-SI, Artº 1.- Ámbito de aplicación y definición.

La presente ordenanza será aplicable, en el ámbito denominado "San Isidro", a la/s parcela/s destinada/s a albergar los espacios libres para esparcimiento de la población, para parque y jardín, áreas de juego y recreo para niños, ocio, expansión, recreo, etc.

Dicha Ordenanza resulta aplicable a las parcelas EL-1, EL-2 y EL-3, resultantes de la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO".

EL-SI, Artº 2.- Grados.

Se distingue un único grado, que se corresponde con el denominado grado 2 en la Ordenanza Libre de Uso Público, de la Normativa de la Revisión del PGOU de Zamora y que se corresponde con: suelo libre de uso público de ámbito local (SL-ELP).

EL-SI, Artº 3.- Usos y tipologías.

1) Predominante:

- Zonas libres de uso público.

2) Compatibles:

- 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 zonas libres de uso público, exclusivamente para guarda y en situaciones A3 y B2.
- Hostelero, socio-cultural, recreativo en categorías I y II y en situaciones A3 y B2.
- Servicios, categoría II - Infraestructuras.

3) Prohibidos:

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

EL-SI, Artº 4.- 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 en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 metros a todos los linderos.

EL-SI, Artº 5.- Determinación de la edificabilidad máxima.

La edificabilidad de la/s parcela/s a la/s que resulta de aplicación esta Ordenanza se determinará de la siguiente forma:

- La edificabilidad se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad 0,05 m²/m² (SL-ELP) por la superficie de la parcela.

EL-SI, Artº 6.- Altura máxima de la edificación.

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 que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

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.

EL-SI, Artº 7.- Otras condiciones.

- 1) En las parcelas en las que resulta aplicable esta ordenanza, EL-1, EL-2 y EL-3, es obligada la disposición de área/s reservada/s para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m² y equipadas adecuadamente para su función, conforme a lo exigido en el artículo 105.2.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), por tratarse de un sector con uso predominante residencial.

3.3. AFECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL.

3.3.1. MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y/O COMPENSADORAS.

En lo relativo a materia sobre protección del patrimonio cultural se señala lo siguiente:

- 1) Resulta aplicable, en los aspectos que puedan concernir, la Ordenanza Arqueológica contenida en el Título II, Capítulo 6º, de la Normativa de la Revisión del del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (para su adaptación al RUCYL, documento de aprobación definitiva de junio de 2011), aprobada definitivamente por ORDEN FYM/895/2011, **artículos 98 al 103** (ambos incluidos).
- 2) Conforme a lo establecido en el artículo 93.2 del "Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León", realizados los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los posibles bienes arqueológicos que pudieran existir en el

ámbito de actuación, los terrenos incluidos dentro del Sector SUR 10 "San Isidro" del término municipal de Zamora, sus conclusiones o resultados han de ser considerados en el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo, que establece la ordenación detallada para citado ámbito de terrenos, es decir, en este Plan Parcial.

Pues bien, esa consideración referida se materializa completando la presente Normativa del Plan Parcial del Sector referido, también con carácter normativo, con las medidas protectoras, correctoras y/o compensadoras contenidas en el "*Informe-Memoria de la prospección arqueológica de la zona afectada por el proyecto de Plan Parcial del Sector SUR 10 "San Isidro", de suelo urbanizable, del término municipal de Zamora*", elaborado por la Arqueóloga D^a Mónica de Salvador Velasco, una vez recibido de conformidad por la Comisión Territorial (Zamora) de Patrimonio Cultural.

Se transcribe, a continuación, el texto relativo al apartado correspondiente a las medidas protectoras, correctoras y/o compensadoras, contenido en el informe de la prospección arqueológica antes citado:

"Son dos los elementos a destacar y a proteger:

- el Cordel de Sanabria, vía pecuaria que discurre por el Sector Sur 10 y cuya conservación se encuentra ya contemplada en la Memoria Vinculante de este Plan Parcial, redactado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo L. Javier Ratón Rodríguez (2024: 36): el terreno del Cordel de Sanabria contenido dentro del ámbito del Sector, se ha de destinar a usos contemplados en la normativa sectorial como compatibles o complementarios con su destino, correspondientes, en este caso, para la parte de suelo o terreno con el sistema general interno de espacios libres públicos (ELPSUR10), y para la parte correspondiente a calles (Obelisco y Vereda) con un sistema general interno de vías públicas, que no podrá albergar plazas de aparcamiento.*
- el desagüe a Valorio, adintelado y construido con sillares de conglomerado, se encuentra incluido en el Cordel de Sanabria, junto a su límite norte. Actualmente se encuentra cubierto de maleza siendo su acceso imposible, por lo que se aconseja su limpieza y mantenimiento.*

*Así mismo, y aunque no se prevé la documentación de otros vestigios dada la superficialidad de la roca geológica, es importante indicar que **la exhumación de cualquier tipo de evidencia arqueológica durante el desarrollo de las obras deberá ponerse**, por parte de la empresa adjudicataria, **en conocimiento del***

Servicio Territorial de Cultura, Turismo y Deporte de Zamora, con el fin de adoptar las medidas pertinentes, conforme a la aplicación del Artículo 60. Hallazgos casuales de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y su desarrollo en el Capítulo V. Régimen de los hallazgos casuales del Decreto 37/2007 de 17 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León:

Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.

Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar en que se haya producido.

Los promotores y dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, ce cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración competente, que en un plazo de dos meses determinará la continuación de la obra o procederá a iniciar el procedimiento para la declaración del lugar donde se produjera el hallazgo como Bien de Interés Cultural o para su inclusión en el Inventario. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización.

En ningún caso se podrá proceder a la extracción de los hallazgos arqueológicos efectuados a menos que ésta fuera indispensable para evitar su pérdida o destrucción.”

El citado informe de la prospección arqueológica fue recibido de conformidad, dando por finalizada la actividad arqueológica, por medio de acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora (en sesión ordinaria celebrada el día 26 de abril de 2024), con las prescripciones, cuyo tenor literal es el que se muestra a continuación:

- “Se deberá presentar a la Comisión T. de Patrimonio Cultural de Zamora la propuesta literal y gráfica sobre la protección del Cordel de Sanabria recogida en la Memoria Vinculante de este Plan Parcial (redactor: L. Javier Ratón Rodríguez, 2024), que dice lo siguiente:*

... el terreno del Cordel de Sanabria contenido dentro del ámbito del Sector, se ha de destinar a usos contemplados en la normativa sectorial como compatibles o complementarios con su destino, correspondientes, en este caso, para la parte de suelo o terreno con el sistema general interno de espacios libres públicos (ELPSUR10), y para la parte correspondiente a calles (Obelisco y Vereda) con un sistema general interno de vías públicas, que no podrá albergar plazas de aparcamiento.

- . Teniendo en cuenta que estamos en una zona de extracción de piedra -canteras históricas-, se llevará a cabo la documentación de las mismas, una vez realizada la limpieza vegetal del espacio y la eliminación de construcciones o restos de las mismas, en especial, en las zonas de las fotos nº 2 y 10 y áreas circundantes.*
- . El denominado desagüe a Valorio de la foto 11, deberá limpiarse de vegetación para ver las características constructivas y su posible relación con el sistema hidráulico del Bosque de Valorio. Una vez hecha su valoración, deberá ser conocida, analizada e informada por la Comisión T. de Patrimonio Cultural de Zamora.*
- . Será de aplicación el artº 60 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León."*

- 3) En todo caso, resultan aplicables las prescripciones sobre hallazgos casuales, contenidas en el artículo 60 de la "Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León" (actualmente, artículo 38.3 de la "Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León").

3.4. OTRAS CONSIDERACIONES NORMATIVAS.

3.4.1. DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Según el artículo 104.1.b. del RUCYL, al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construibles, al menos la mitad de uso público.

Pues bien, de la dotación mínima total de plazas de aparcamiento que resulta exigible en el Sector, 680 plazas, en virtud de lo establecido en el artículo antes citado del RUCYL, en la ordenación proyectada en este Plan Parcial, se han dispuesto 340 plazas de aparcamiento de uso público ubicadas sobre vía pública (VP: C/ de Nueva Apertura, C/Castro, C/ Puerto y C/ Guimaré).

El resto de las plazas requeridas se ubicará en terrenos de titularidad privada.

Por lo indicado, será obligatoria la dotación de, al menos, 340 plazas de aparcamiento sobre terrenos de uso privado, debiendo disponerse sobre citados terrenos, al menos, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, es decir, cada 100 m² de superficie computable.

Por tanto, en las parcelas RC-1, RC-2, RC-3, RC-4, RC-5, RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5 y EQP, se exige, al menos, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie computable.

3.4.2. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA APLICACIÓN DE LA LEY DE CARRETERAS.

El trazado de la Carretera N-122 (Carretera a Alcañices) discurre en la proximidad de los límites noreste y norte del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO".

La ordenación detallada establecida en el Plan Parcial del Sector respeta las diferentes zonas de protección de la citada Carretera, a saber, zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, así como la línea de limitación para la edificación.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta las determinaciones que pudieran resultar aplicables de la "*Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras*", en la realización de actos de uso de suelo sobre aquellas parcelas resultantes del Sector, que pudieran tener algún tipo de afección de la Carretera.

En Zamora, septiembre de 2025.

El arquitecto,



PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**



DOCUMENTO 04

FICHA DEL SECTOR DE LA REVISIÓN DEL PGOU

7. SUR 10

A. Datos básicos del Sector	
NOMBRE	SAN ISIDRO
UBICACIÓN EN PLANO	0.3 18/23
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	52.800 m²

B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
ELPSUR10 3.300 m ²	EQSUR10 3.300 m ²			6.600 m²

C. Superficie Neta	
TOTAL	46.200 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
0,765714286 m²/m²	35.376 m²

A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL

DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS		
	57/30 viv/ha	263/139

CESIONES SISTEMA LOCAL
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de SL-ELP, SL-EQ y 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:	8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10%	20%	30%

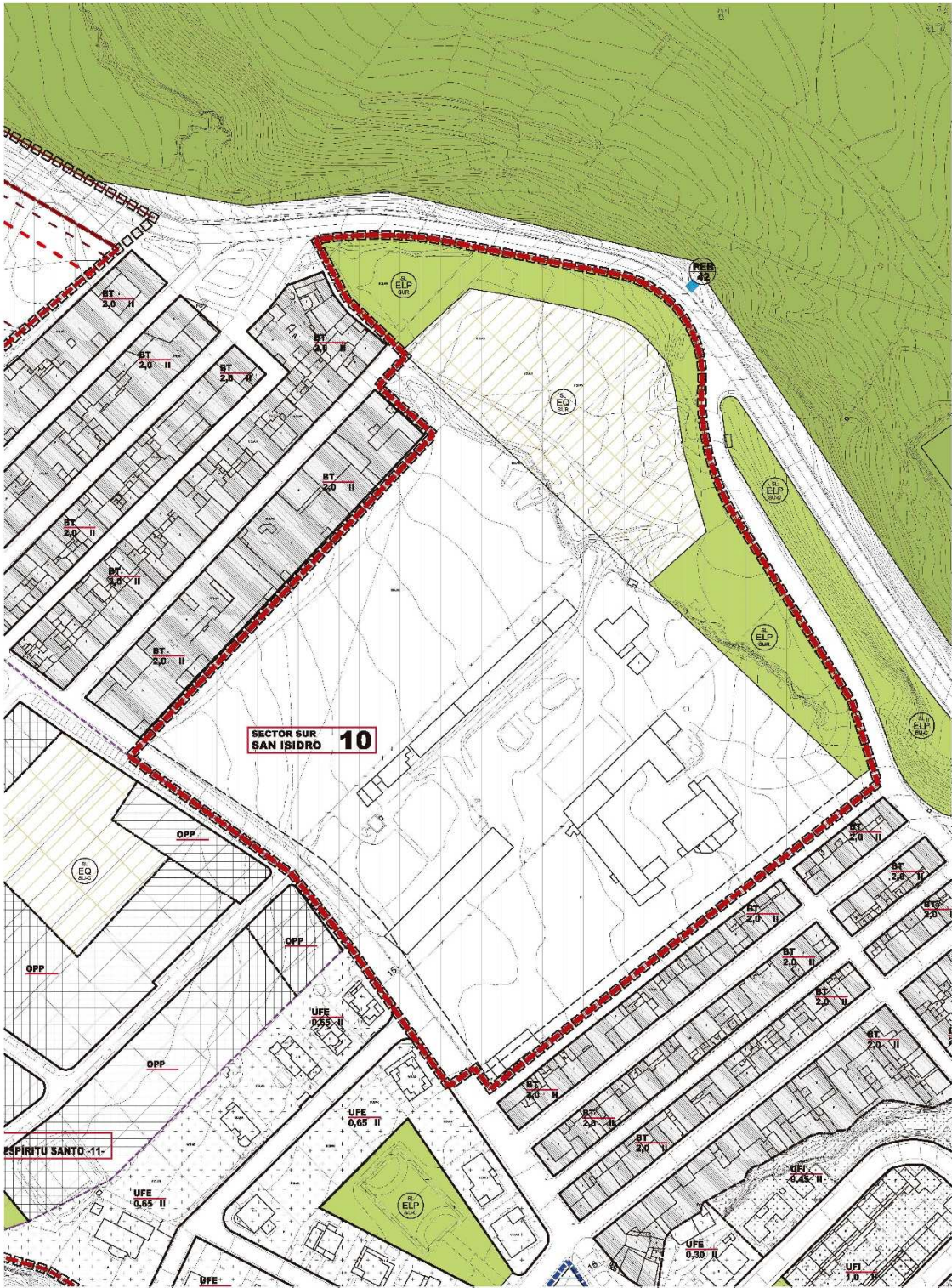
F. Otras determinaciones de Ordenación General
Se garantizará el acceso desde la calle Espíritu Santo y desde la carretera Alcañices. Se respetará la distancia de alineación señalada en el plano de ordenación detallada en la trasera a calle Penedillo (12m) y de límite de la parcela dotacional al eje de la carretera Alcañices (20m). Se situarán las cesiones de equipamiento en el área más próxima a la carretera Alcañices. Al menos el 40 % de la edificabilidad se consumirá en viviendas unifamiliares.
Altura máxima de las edificaciones: 2 plantas en unifamiliar; 4 plantas en bloques.
En los viales estructurantes se incluirá un carril - bici, en continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la normativa urbanística.
En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.
En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.

G. Gestión
El sector se desarrollará mediante la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización.
El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.

H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-

SUELO URBANIZABLE SUR SECTOR SUR 10

ESCALA 1:2.000



-□□□□- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR	CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL									
	SG ELP	SG EQ	SG SU	SG VP	O	SL VIARIO ESTRUCTURANTE	SL ESP ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EQ	EQU	WVRC PROPUUESTO

PLAN PARCIAL del SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO". Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

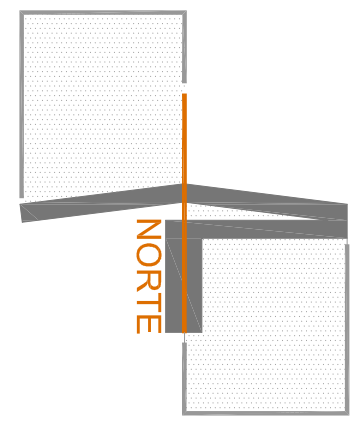
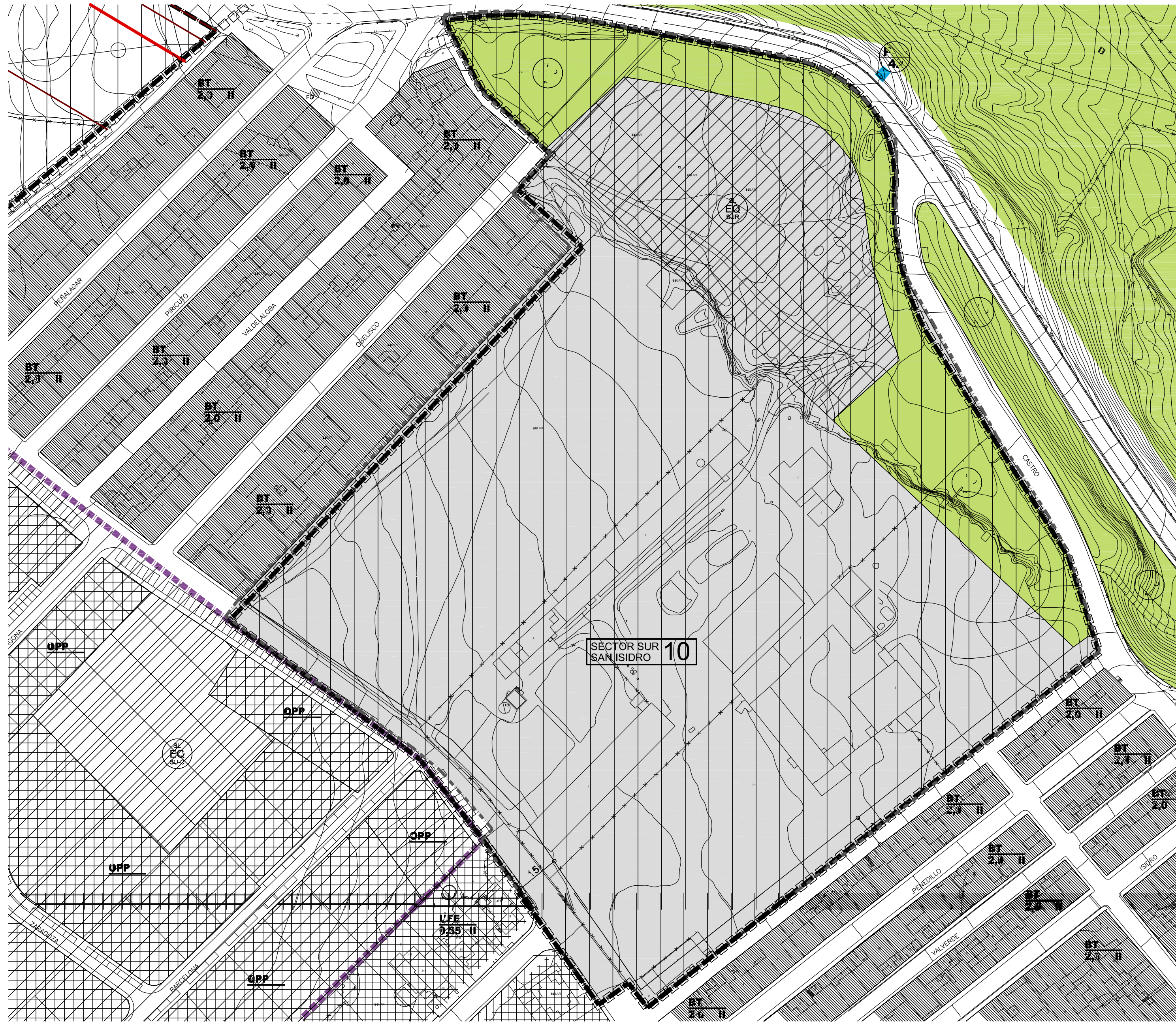
Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**



DOCUMENTO 05

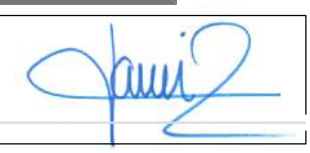
PLANOS DE INFORMACIÓN



S10 Ordenación e. 1:1000
 SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR = 53.173,40 m²
 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR = 44.705,22 m²
 EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR = 34.000,00 m²




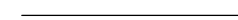










LOCALIZACIÓN DEL SECTOR en la Revisión del PGOU	01 Nº PLANO
	5.1-PI CÓDIGO PLANO
	1:1000 ESCALAS
	Febrero 2024 FECHA
	E123-PP-2024 EXPEDIENTE

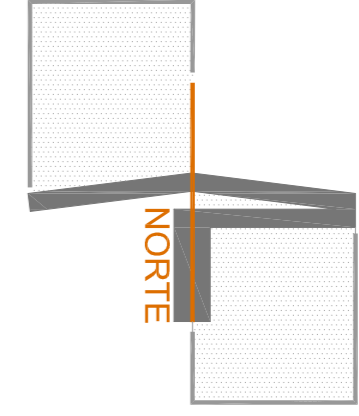
PLAN PARCIAL del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" situado en Avda. de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda - ZAMORA - Promotora : CAMRASIL, S.L. E123-PP-2024



El presente Proyecto es Propiedad Intelectual del Arquitecto autor del mismo. Quedando prohibida su reproducción, distribución, comunicación pública y transformación total o parcial sin autorización expresa del autor. (P.D.L. 1/1984 de 2 de Julio)

LEYENDA:

-  Edificios y cercas con muro.
-  Viales.
-  Aceras.
-  Lindes según catastro.
-  Linde cordel Sanabrés
-  Línea telefónica y postes.
-  Línea eléctrica y postes.
-  Registro.
-  Arqueta Luz.
-  Arqueta Gas.
-  Arqueta Retecal.
-  Agua - llave de paso.
-  Bomberos - toma de Agua.
-  Sumideros.



S10 Ordenación e. 1:1000
 SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR = 53.173,40 m²
 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR = 44.705,22 m²
 EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR = 34.000,00 m²

TOPOGRÁFICO DEL SECTOR
 - Estado de los terrenos -

02
 Nº PLANO

5.2-PI
 CÓDIGO PLANO

1:1000
 ESCALAS

Febrero 2024
 FECHA

E123-PP-2024
 EXPEDIENTE

PLAN PARCIAL del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" situado en Avda. de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda - ZAMORA - Promotora : CAMRASIL, S.L. **E123-PP-2024**



El presente Proyecto es Propiedad Intelectual de Arquitecto autor del mismo, quedando prohibida su reproducción, explotación, distribución, comunicación pública y transformación total o parcial sin autorización expresa del autor. (B.O.L. 11/05/06 de 2 de Abril)

TABLA 1.- RELACIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN DEL SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO"

Nº Parc.	Ref. Catastro	Propietario	Sup. Registral* (m2)	Sup. Catastral (m2)	Sup. Real con VI.PE (m2)	Sup. Real sobre VI.PE (m2)	Sup. Real sin VI.PE (m2)
97880 01	9788001TL 6998N0001MK	Aliseda, S.A.	1.153,80	2.003,00	2.121,21	1.014,18	1.107,03
97880 02	9788002TL 6998N0001OK	Aliseda, S.A.	1.595,48	1.481,00	1.520,79	724,21	796,58
97880 03	9788003TL 6998N0001KK	Aliseda, S. A.	1.128,60	1.399,00	1.427,82	716,43	711,39
97880 04	9788004TL 6998N0001RK	Promociones Camrasil, S.L.	19.737,23	16.242,00	16.269,96	1.190,47	15.079,49
97880 05	9788005TL 6998N0001DK	Aliseda, S.A.	192,00	197,00	197,32	0,00	197,32
97880 06	9788006TL 6998N0001KK	Aliseda, S.A.	15.475,60	14.559,00	14.591,19	290,16	14.301,03
97880 07	9788007TL 6998N0001IK	Promociones Camrasil, S.L.	15.187,20	13.258,00	13.285,35	0,00	13.285,35
97880 08	9788008TL 6998N0001JK	Obispado de Zamora	253,00	255,00	255,18	0,00	255,18
96896 24	9689624TL 6998N0001YK	Fernando Fdez. Mielgo Fca. Dacosta Belver José A. Rguez. Merino	800,00	1.019,00	1.134,98	749,73	385,25
TOTALS			55.522,91	50.413,00	50.803,80	4.685,18	46.118,62
VI.PE**	-	Junta de CyL	-	-	483,00	483,00	5.168,18
GOVF***	-	Ayuntamiento	-	-	1.886,60	-	1.886,60
TOTALS			55.522,91	50.413,00	53.173,40	5.168,18	53.173,40

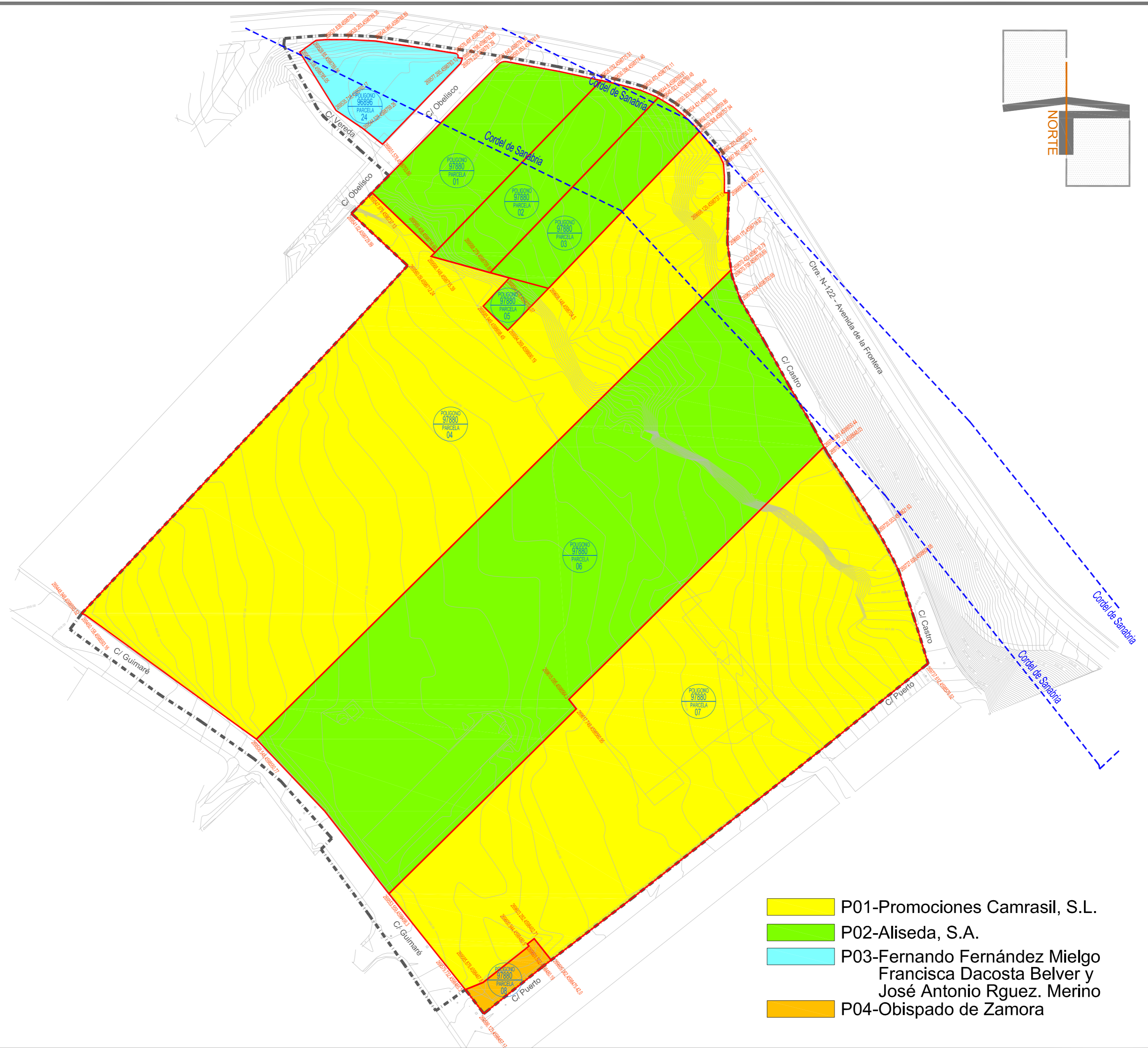
* La superficie registral se obtuvo de la consulta a un antiguo instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo.
 ** VI.PE: Vía pecuaria (Cordel de Sanabria).
 *** GOVF: Viario preexistente. Porciones de C/ Guimaré, C/ Obelisco, C/ Vereda y de Avenida de la Frontera.

TABLA 2.- RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO"

Propietario	NIF	Domicilio (a efecto de notificaciones)	Sup. Real total (m2)	% Sup. Aportada (%)
Promociones Camrasil, S.L.	B49109036	Avda. Víctor Gallego nº 45, entreplanta 49009 - Zamora	28.364,84	61,50
Aliseda, S.A.	A28335388	Paseo de la Castellana nº 280 28046 - Madrid	17.113,35	37,11
Fernando Fernández Mielgo	11725880C	Plaza San Sebastián, nº 12	385,25	0,84
Francisca Dacosta Belver	11944094X	49006 - Zamora		
José Antonio Rguez. Merino	11938815K	Avda. Tres Cruces nº 13, 2º A 49008 - Zamora		
Obispado de Zamora	R4900004E	Puerta del Obispo, nº 2 49001 - Zamora	255,18	0,55
TOTALS			46.118,62	100,00
Junta de CyL (VI.PE*)	S4711001J	-	5.168,18	-
Ayuntamiento (GOVF**)	P4930500F	-	1.886,60	-
TOTALS			53.173,40	-

* VI.PE: Vía pecuaria (Cordel de Sanabria).
 ** GOVF: Viario preexistente. Porciones de C/ Guimaré, C/ Obelisco, C/ Vereda y de Avenida de la Frontera.

S10 Ordenación e. 1:1000
 SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR = 53.173,40 m2
 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR = 44.705,22 m2
 EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR = 34.000,00 m2

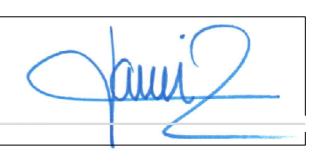


- P01-Promociones Camrasil, S.L.
- P02-Aliseda, S.A.
- P03-Fernando Fernández Mielgo
Francisca Dacosta Belver y
José Antonio Rguez. Merino
- P04-Obispado de Zamora

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS
 DE ORIGEN CON GEOREFERENCIAS

03
 Nº PLANO
 5.3-PI
 CÓDIGO PLANO
 1:1000
 ESCALAS
 Febrero 2024
 FECHA
 E123-PP-2024
 EXPEDIENTE

PLAN PARCIAL del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" situado en Avda. de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda - ZAMORA -
 Promotora : CAMRASIL, S.L.
 E123-PP-2024





F01



F02



F03



F04



F05



F06



F07



F08



F09



F10



F11



F12



F13



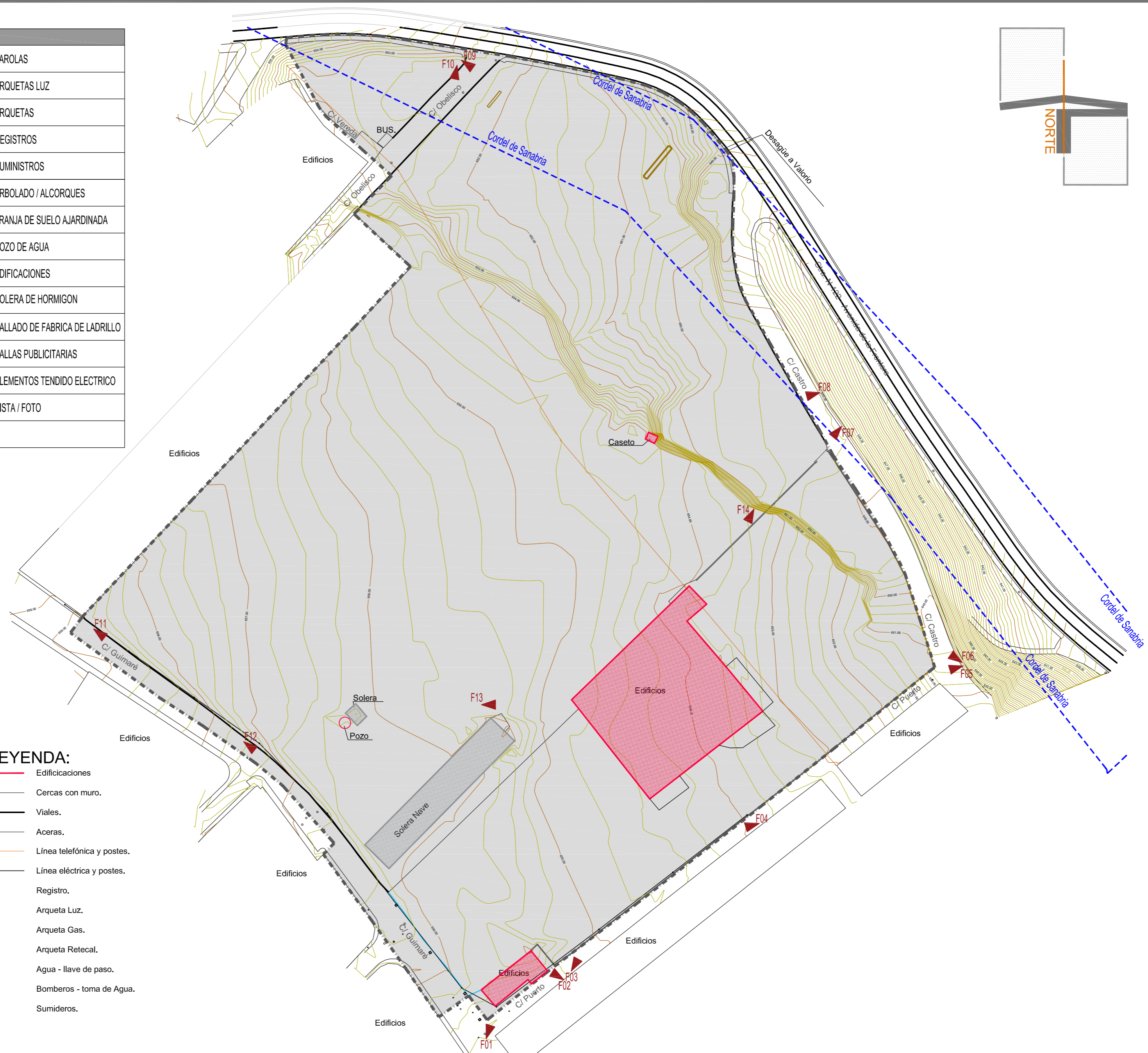
F14

S10 Ordenación e. 1:1000

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR = 53.173,40 m²
 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR = 44.705,22 m²
 EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR = 34.000,00 m²

LEYENDA	
	• FAROLAS
	• ARQUETAS LUZ
	• ARQUETAS
	• REGISTROS
	• SUMINISTROS
	• ARBOLADO / ALCORQUES
	• FRANJA DE SUELO AJARDINADA
	• POZO DE AGUA
	• EDIFICACIONES
	• SOLERA DE HORMIGON
	• VALLADO DE FABRICA DE LADRILLO
	• VALLAS PUBLICITARIAS
	• ELEMENTOS TENDIDO ELECTRICO
	• VISTA / FOTO

LEYENDA:	
	Edificaciones
	Cercas con muro.
	Viales.
	Aceras.
	Línea telefónica y postes.
	Línea eléctrica y postes.
	Registro.
	Arqueta Luz.
	Arqueta Gas.
	Arqueta Retecal.
	Agua - llave de paso.
	Bomberos - toma de Agua.
	Sumideros.

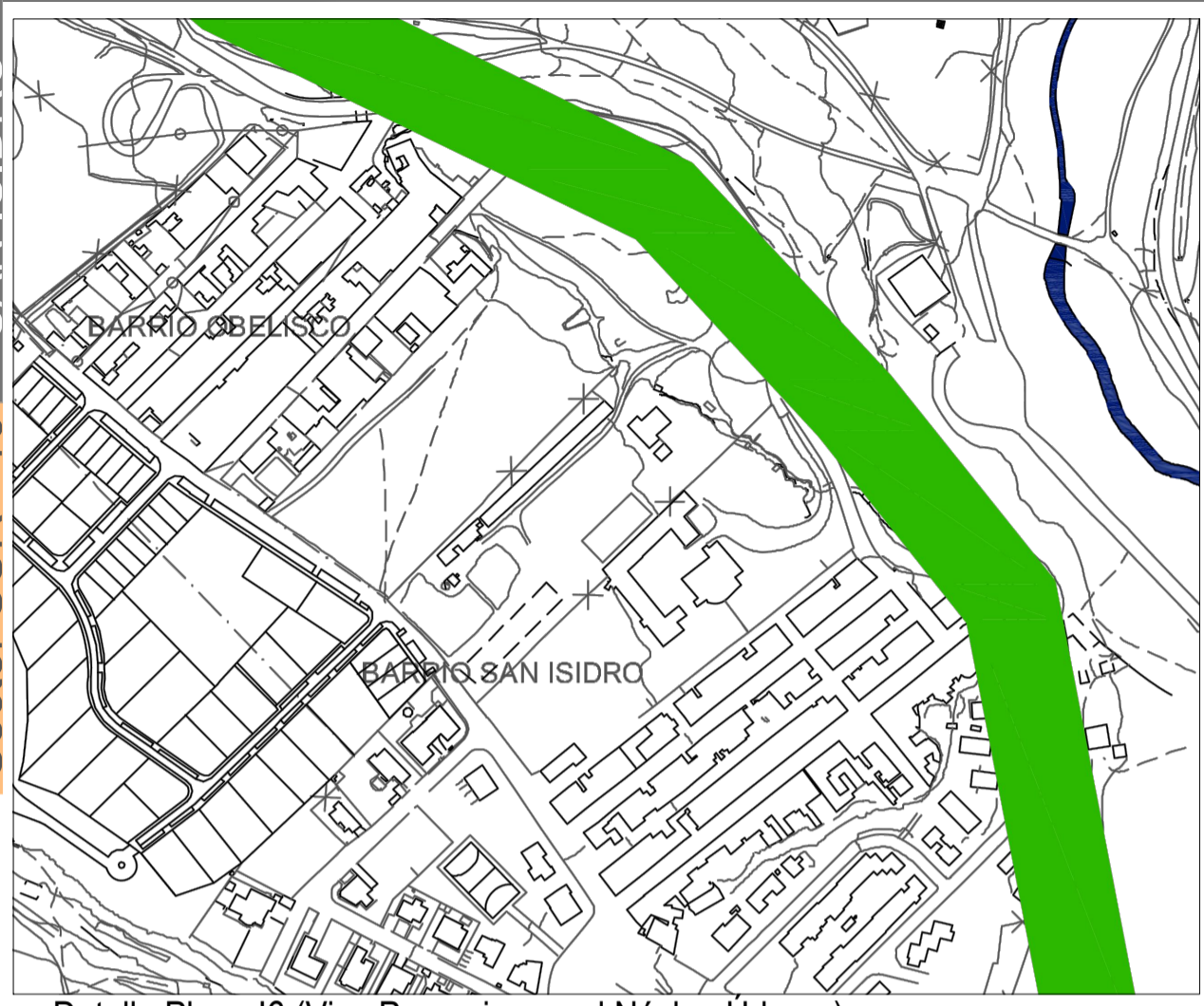


CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y ELEMENTOS EXISTENTES

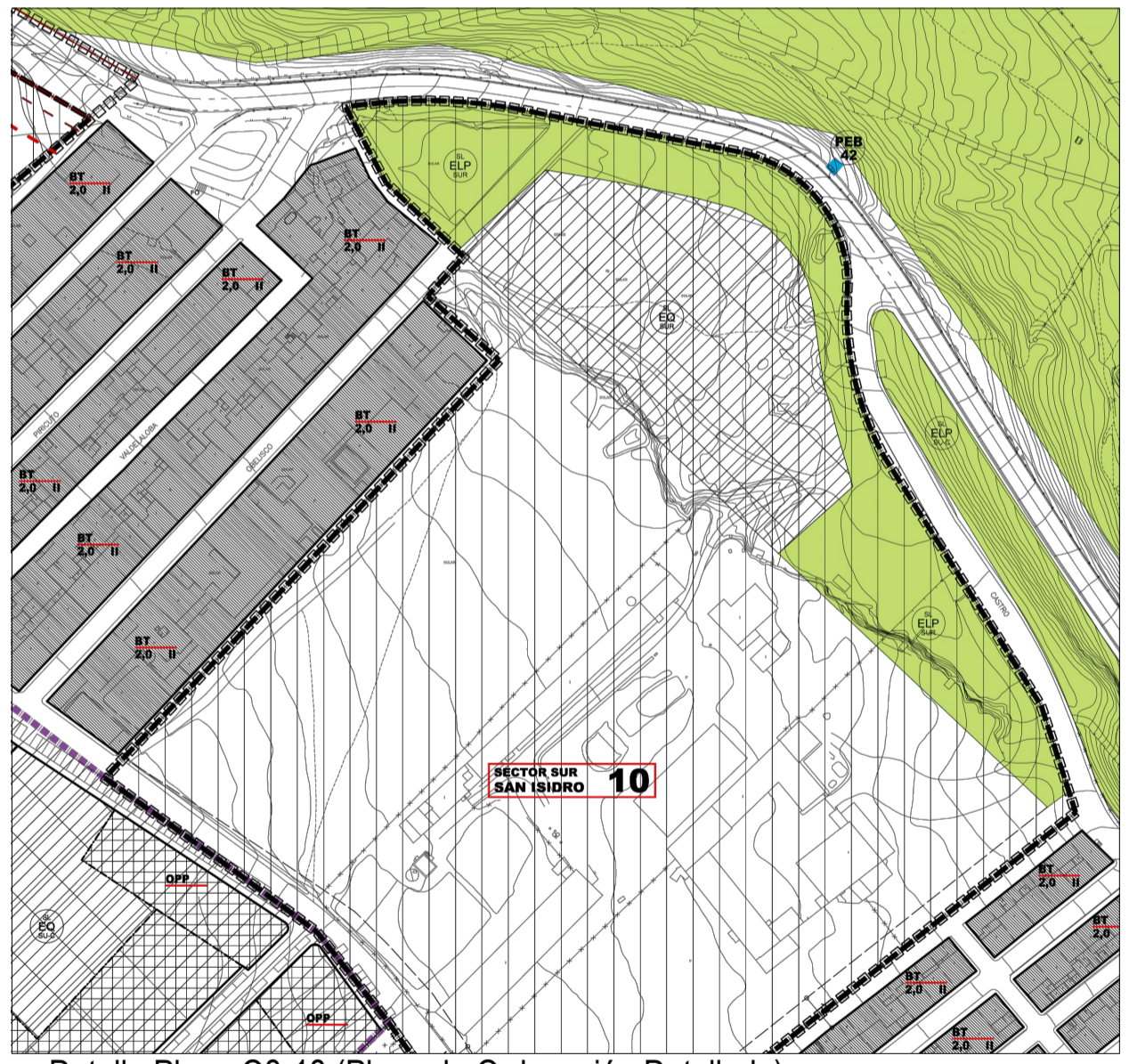
04
 Nº PLANO
 5.4-PI
 CÓDIGO PLANO
 1:1000
 ESCALAS
 Febrero 2024
 FECHA
 E123-PP-2024
 EXPEDIENTE

PLAN PARCIAL del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" situado en Avda. de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Varela - ZAMORA - Promotora: CAMRASIL, S.L. E123-PP-2024





Detalle Plano I6 (Vías Pecuarias en el Núcleo Urbano)



Detalle Plano O3-18 (Plano de Ordenación Detallada)

S10 Ordenación e. 1:1000
 SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR = 53.173,40 m²
 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR = 44.705,22 m²
 EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR = 34.000,00 m²

Afecciones de Carreteras

Nacionales, dominio público-servidumbre-límite de edificación-afección
 Regionales y Provinciales, dominio público-límite de edificación-afección
 -SIGUIA REAL DECRETO 1815/1984, de 2 de Diciembre, por el que se aprueba el
 REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS
 (Desarrollo de la LEY 25/88, de 28 de Julio, de CARRETERAS DEL ESTADO)

Autonómicas, autoridades viales-afección

Carreteras convencionales

100' Límite de edificación

100' Límite de edificación

Carreteras Regionales y Provinciales: zona de servidumbre delimitada por una línea paralela a 8 m de distancia de la explanación; zona de afección, delimitada por una línea paralela a 20 m de distancia de la explanación.



LEYENDA

- CORDEL DE SANABRIA (5.168,18 m²)
- SUPERFICIE DEL SECTOR
- PERIMETRO DEL SECTOR

AFECCIONES:
 CARRETERA Y VIA PECUARIA

05
 Nº PLANO

5.5-PI
 CÓDIGO PLANO

1:1000
 ESCALAS

Febrero 2024
 FECHA

E123-PP-2024
 EXPEDIENTE

PLAN PARCIAL del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" situado en Avda. de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda - ZAMORA -
 Promotora : CAMRASIL, S.L.

E123-PP-2024

PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**

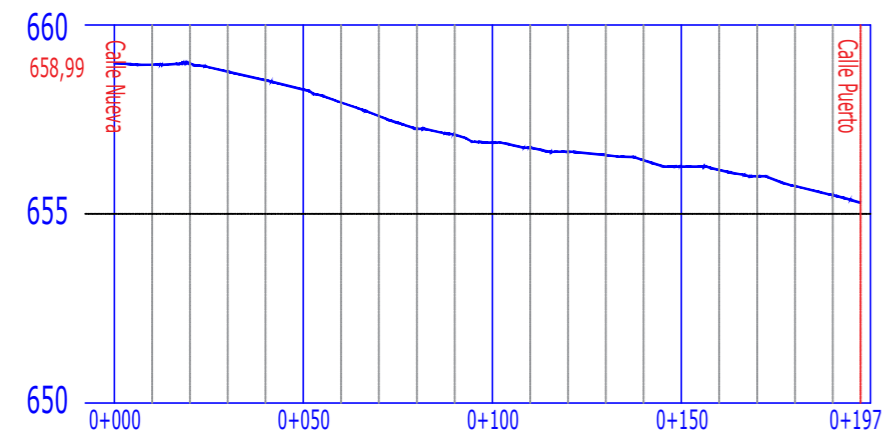


DOCUMENTO 06

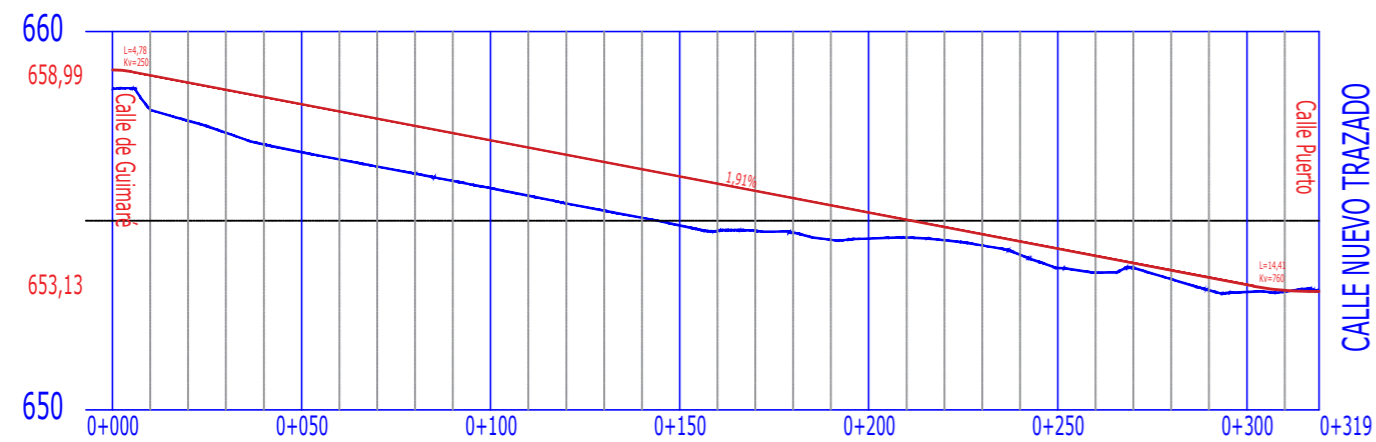
PLANOS DE ORDENACIÓN

PERFILES LONGITUDINALES

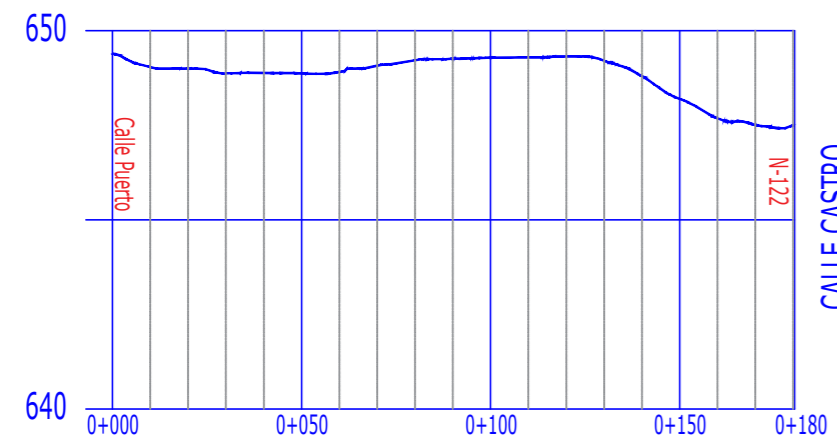
escalas V:100
H:1000



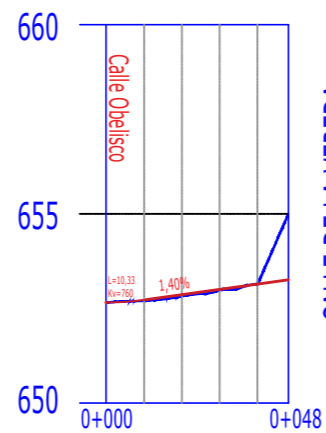
CALLE DE GUIMARÉ
EJE E1



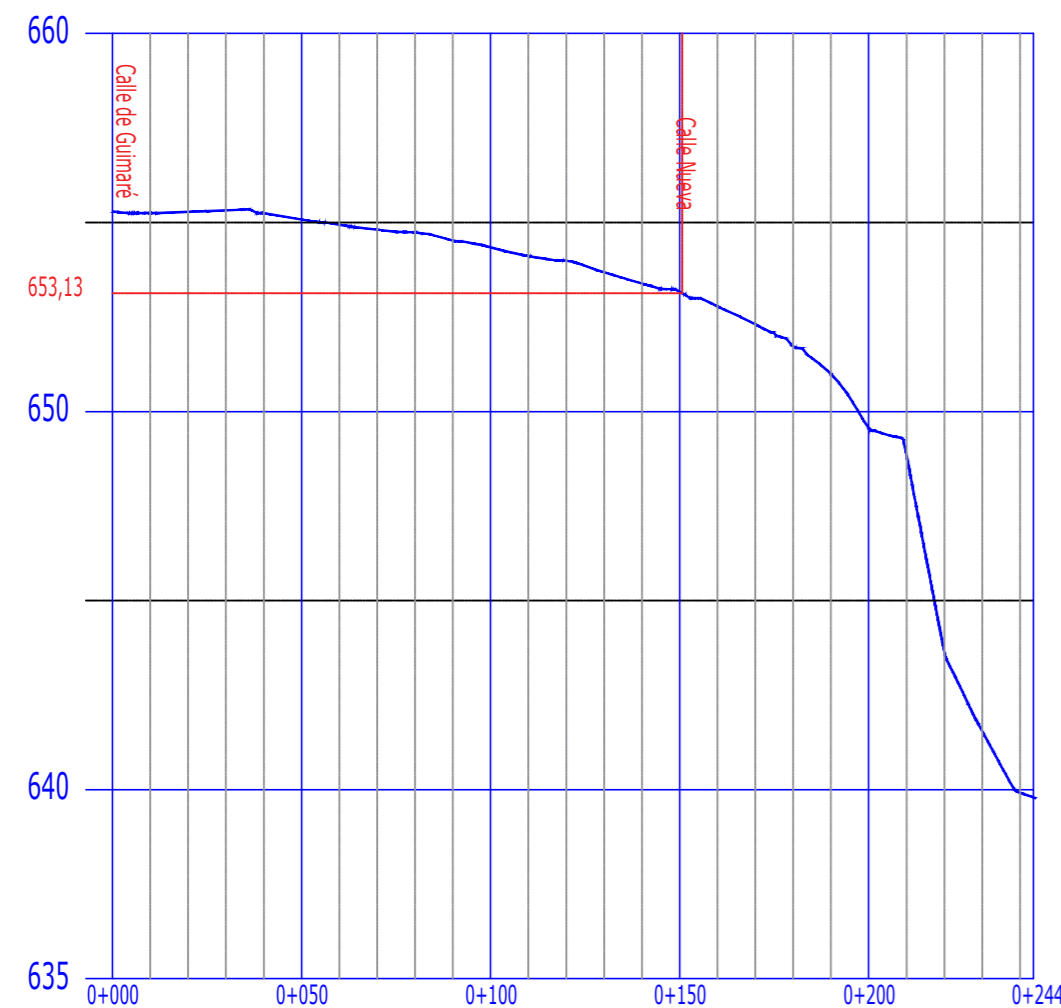
CALLE NUEVO TRAZADO
EJE N1



CALLE CASTRO
EJE E3



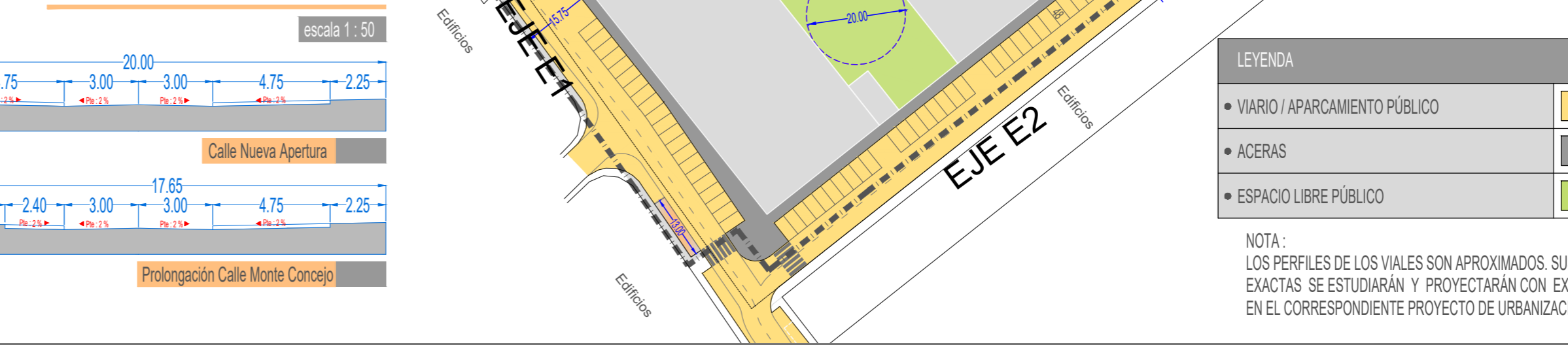
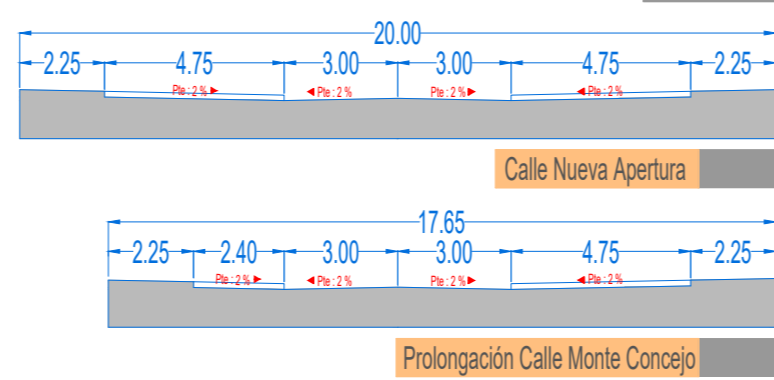
CALLE DE LA VEREDA
EJE N2



CALLE PUERTO
EJE E2

PERFILES TRANSVERSALES TIPO

escala 1:50



LEYENDA

• VIARIO / APARCAMIENTO PÚBLICO	
• ACERAS	
• ESPACIO LIBRE PÚBLICO	

NOTA:
LOS PERFILES DE LOS VIALES SON APROXIMADOS. SUS COTAS EXACTAS SE ESTUDIARÁN Y PROYECTARÁN CON EXACTITUD EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

PLAN PARCIAL. SECTOR SUR 10 "SAN ISIDRO".

Avenida de la Frontera (Ctra. N-122), C/Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda, ZAMORA.

Promotor: **PROMOCIONES
CAMRASIL S.L.**

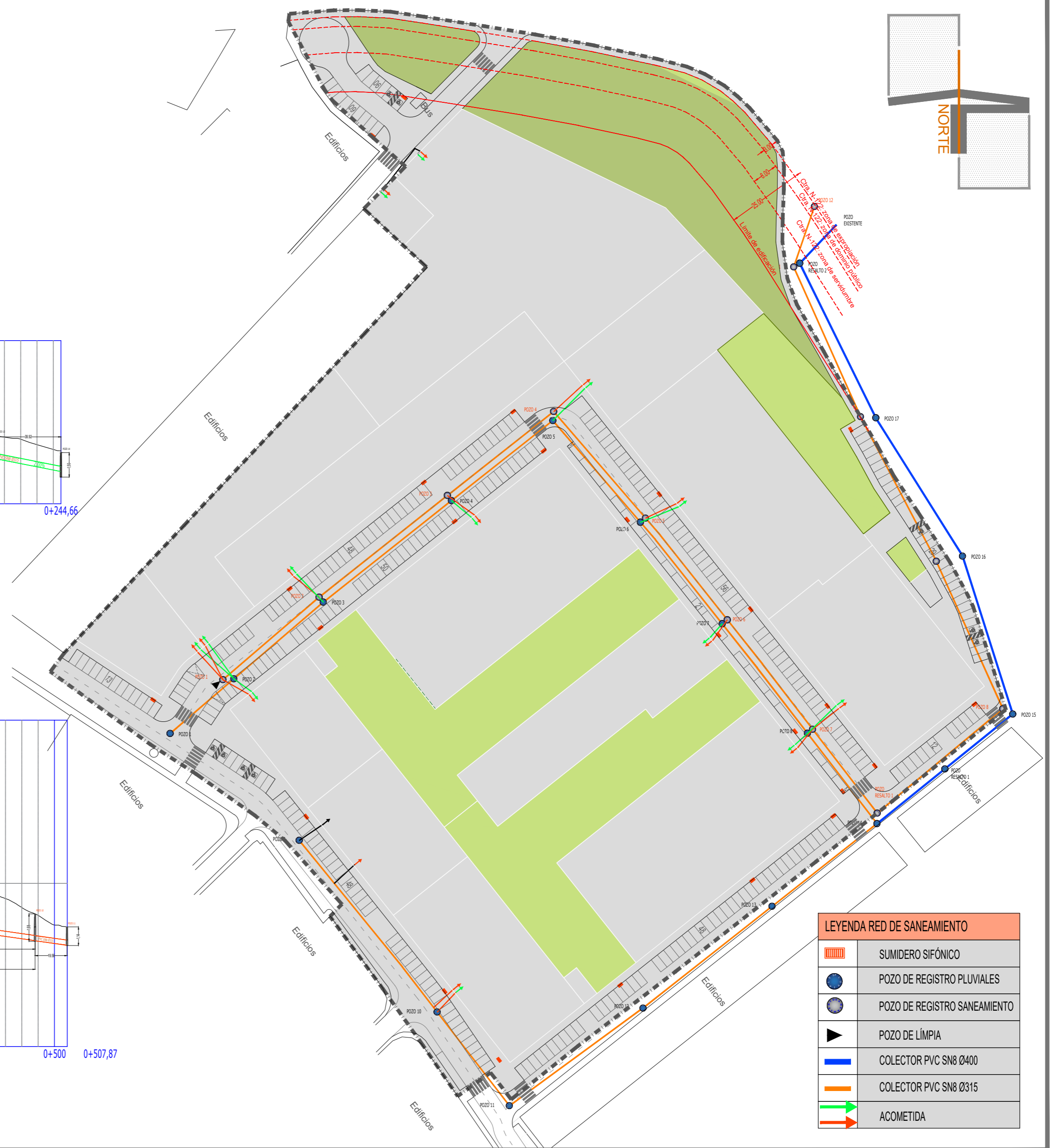
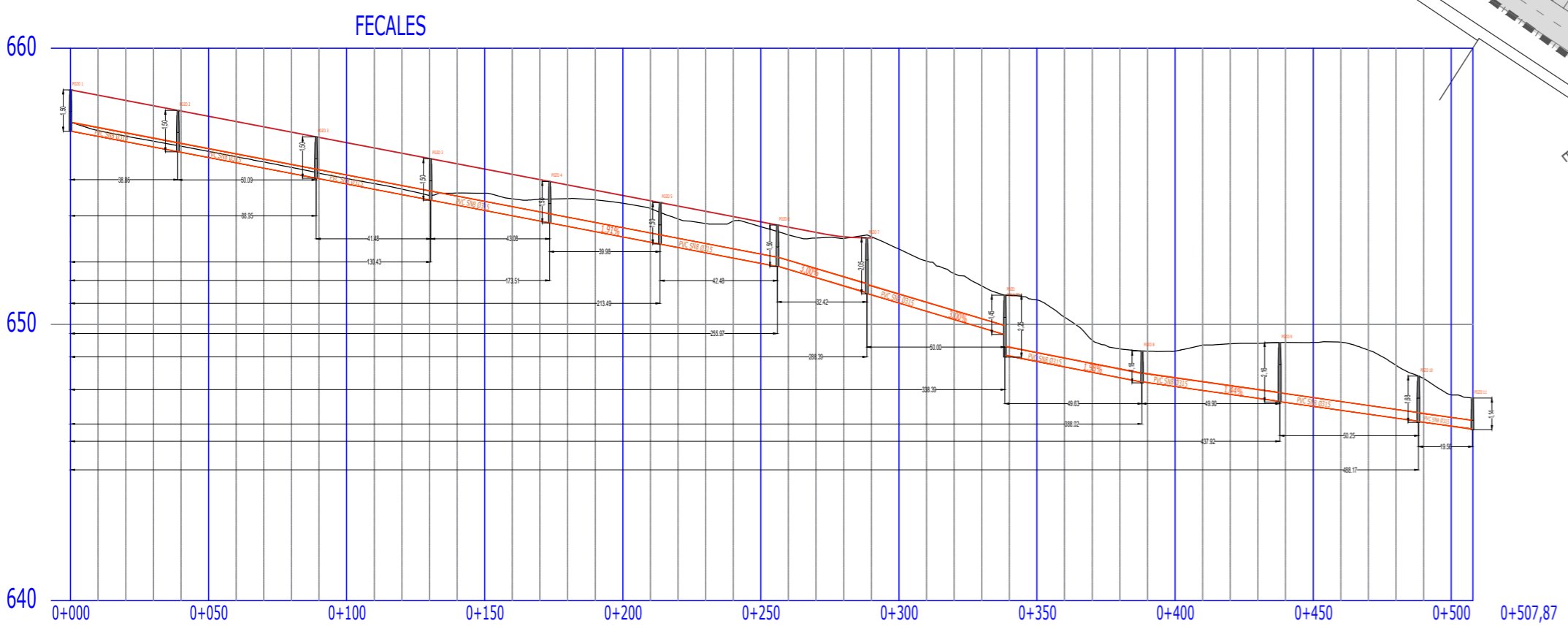
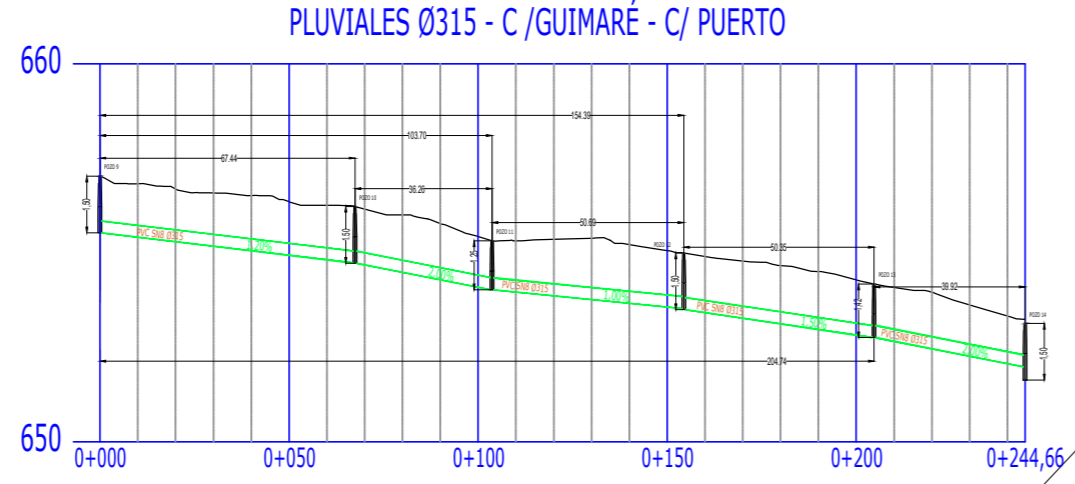
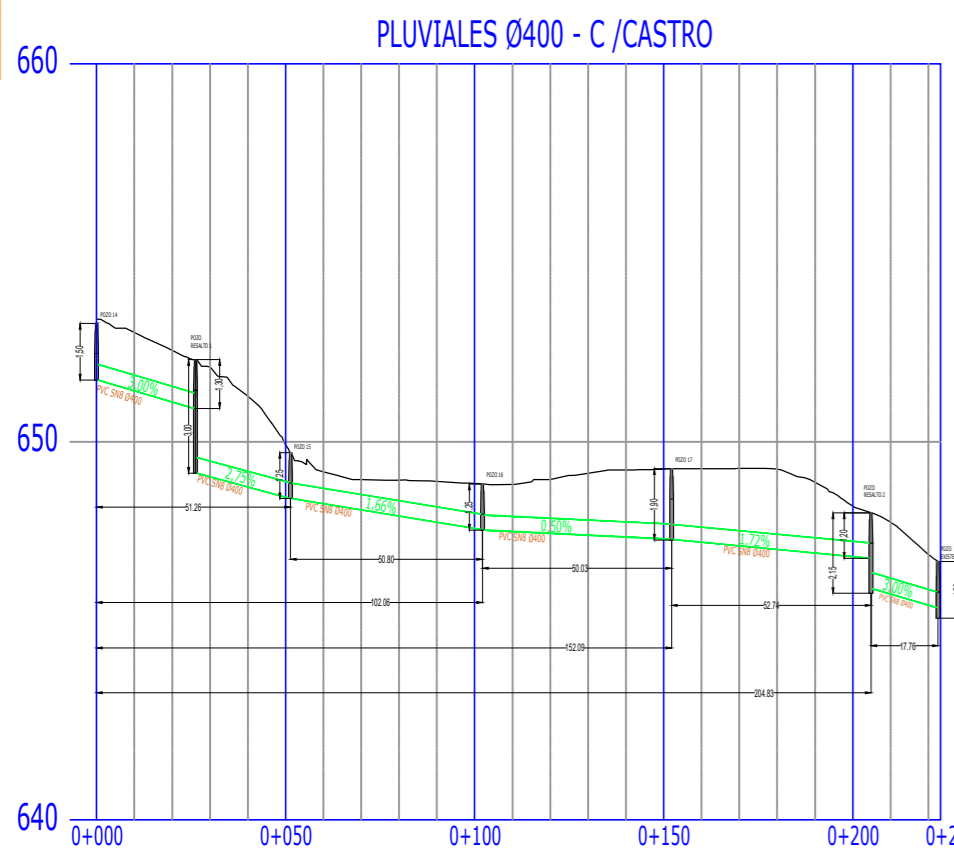
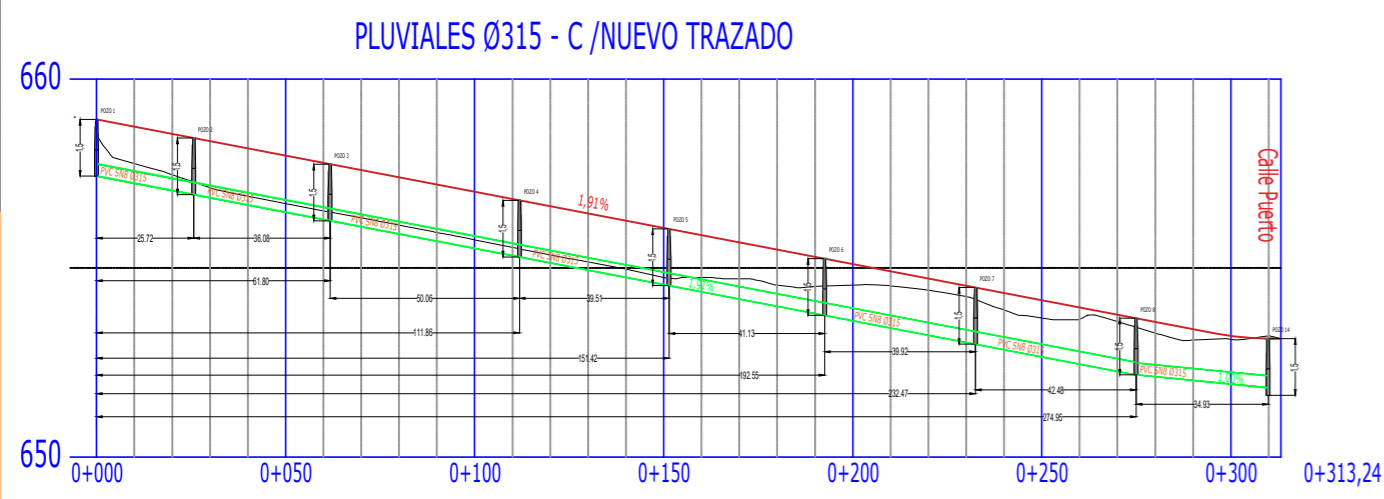


DOCUMENTO 07

PLANOS DE REDES

PERFILES LONGITUDINAL

escalas V:100
H:1000



LEYENDA RED DE SANEAMIENTO	
	SUMIDERO SIFÓNICO
	POZO DE REGISTRO PLUVIALES
	POZO DE REGISTRO SANEAMIENTO
	POZO DE LÍMPIA
	COLECTOR PVC SN8 Ø400
	COLECTOR PVC SN8 Ø315
	ACOMETIDA

RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS
FECALES Y DE AGUAS PLUVIALES

RQ1
08
Nº PLANO

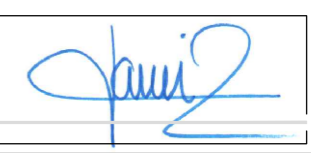
7.1-PR
CÓDIGO PLANO

1:1000
ESCALAS

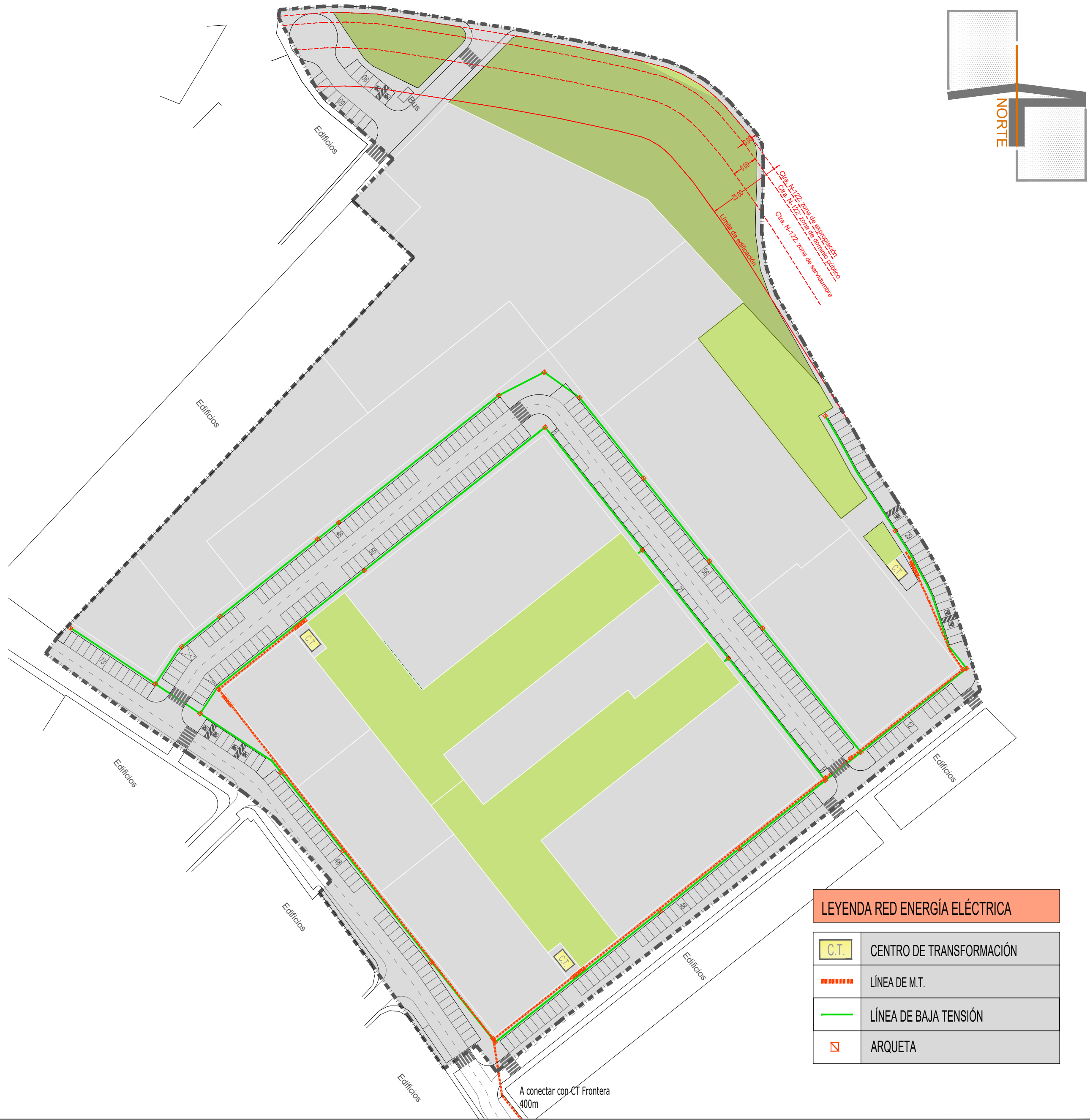
Septiembre
2025
FECHA

E123-PP-2024
EXPEDIENTE

PLAN PARCIAL del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" situado en Avda. de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda - ZAMORA - Promotora : CAMRASIL, S.L. MD RQ1 (decreto nº 2025-1696 de 25-02-2025) E123-PP-2024



El presente Proyecto es Propiedad Intelectual del Arquitecto autor del mismo, quedando prohibida su reproducción, distribución, comunicación pública y transformación total o parcial sin autorización expresa del autor. (RD.L. 1/1982 de 2 de Julio)



LEYENDA RED ENERGÍA ELÉCTRICA	
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
	LÍNEA DE M.T.
	LÍNEA DE BAJA TENSIÓN
	ARQUETA

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

RQ1
10
Nº PLANO

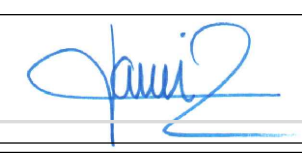
7.3-PR
CÓDIGO PLANO

1:1000
ESCALAS

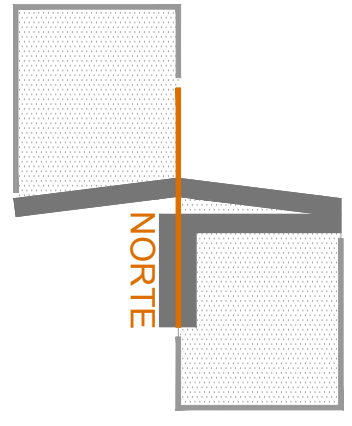
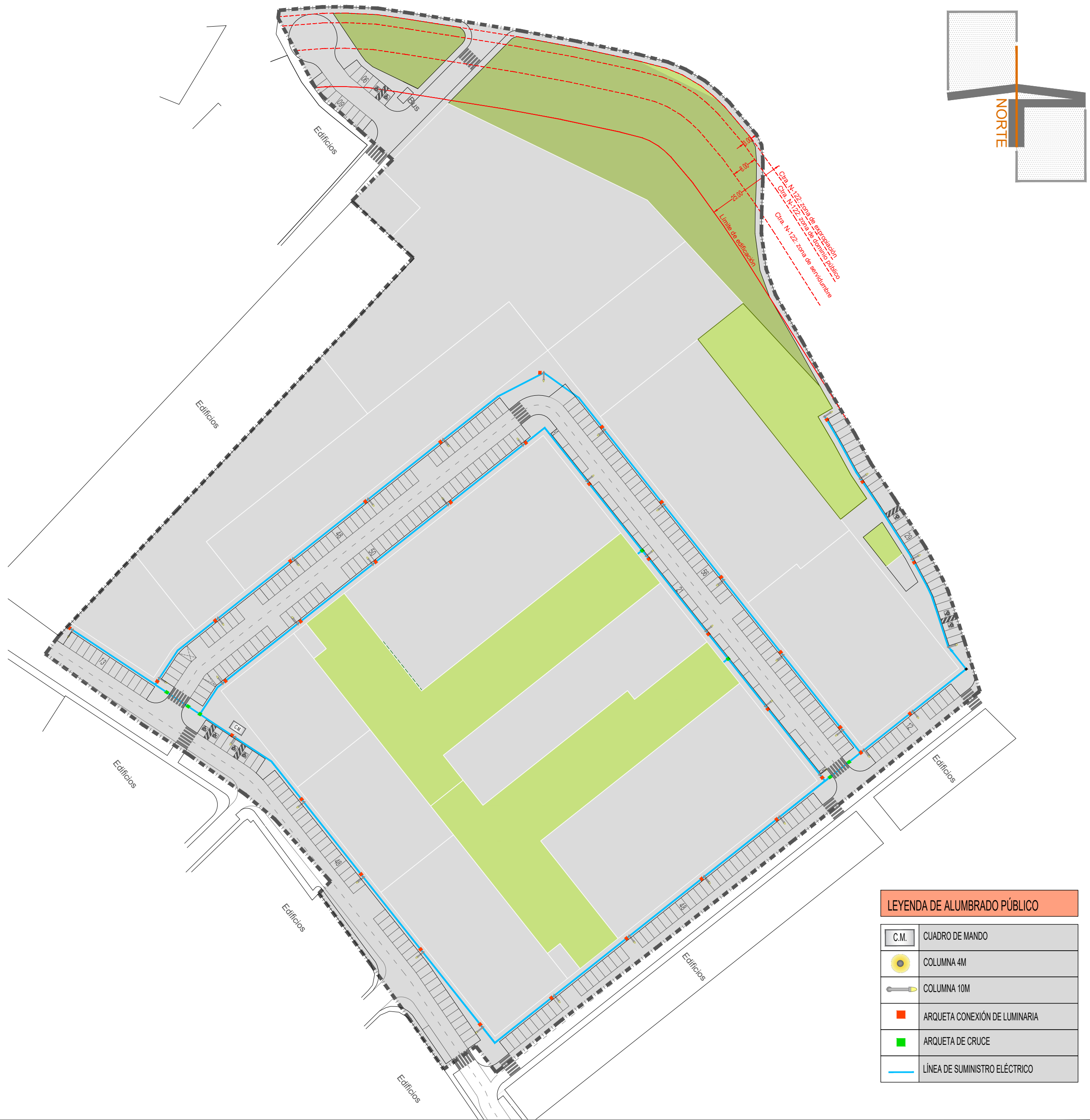
Septiembre 2025
FECHA

E123-PP-2024
EXPEDIENTE

PLAN PARCIAL del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" situado en Avda. de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda - ZAMORA - Promotora : CAMRASIL, S.L. MD RQ1 (decreto nº 2025- 1696 de 25-02-2025) E123-PP-2024



El presente Proyecto es Propiedad Intelectual del Arquitecto autor del mismo, quedando prohibida su reproducción, distribución, comunicación pública y transformación total o parcial sin autorización expresa del autor. (R.D.L. 1/1996 de 2 de Abril)



Ctra. N-122 zona de explotación
 Ctra. N-122 zona de dominio público
 Ctra. N-122 zona de servidumbre
 Límite de edificación

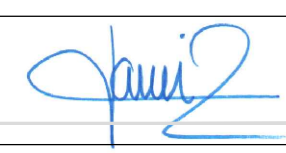
LEYENDA DE ALUMBRADO PÚBLICO

C.M.	CUADRO DE MANDO
	COLUMNA 4M
	COLUMNA 10M
	ARQUETA CONEXIÓN DE LUMINARIA
	ARQUETA DE CRUCE
	LÍNEA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

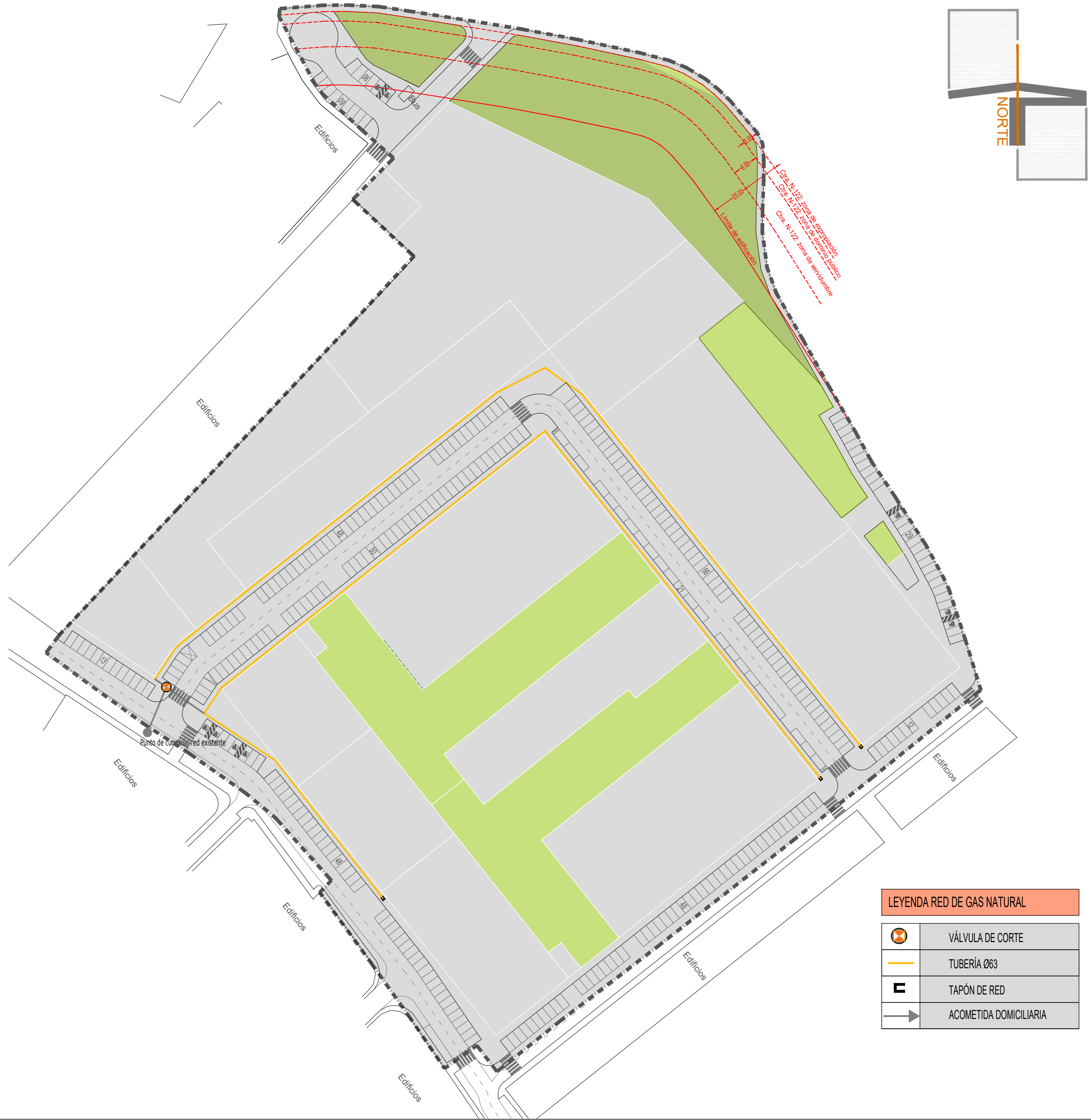
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

RQ1	11
Nº PLANO	
7.4-PR	
CÓDIGO PLANO	
1:1000	
ESCALAS	
Septiembre 2025	
FECHA	
E123-PP-2024	
EXPEDIENTE	

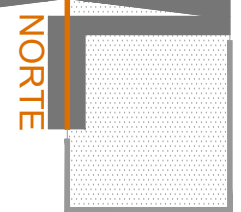
PLAN PARCIAL del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" situado en Avda. de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda - ZAMORA - Promotora : CAMRASIL, S.L. MD RQ1 (decreto nº 2025-1696 de 25-02-2025) E123-PP-2024



El presente Proyecto es Propiedad Intelectual del Arquitecto autor del mismo, quedando prohibida su reproducción, comunicación pública y transformación total o parcial sin autorización expresa del autor (R.D.L. 1/1996 de 2 de Abril)



LEYENDA RED DE GAS NATURAL	
	VÁLVULA DE CORTE
	TUBERÍA Ø63
	TAPÓN DE RED
	ACOMETIDA DOMICILIARIA



RED DE GAS

RQ1
12
Nº PLANO

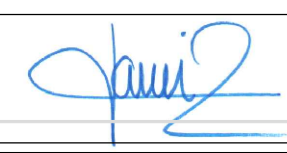
7.5-PR
CÓDIGO PLANO

1:1000
ESCALAS

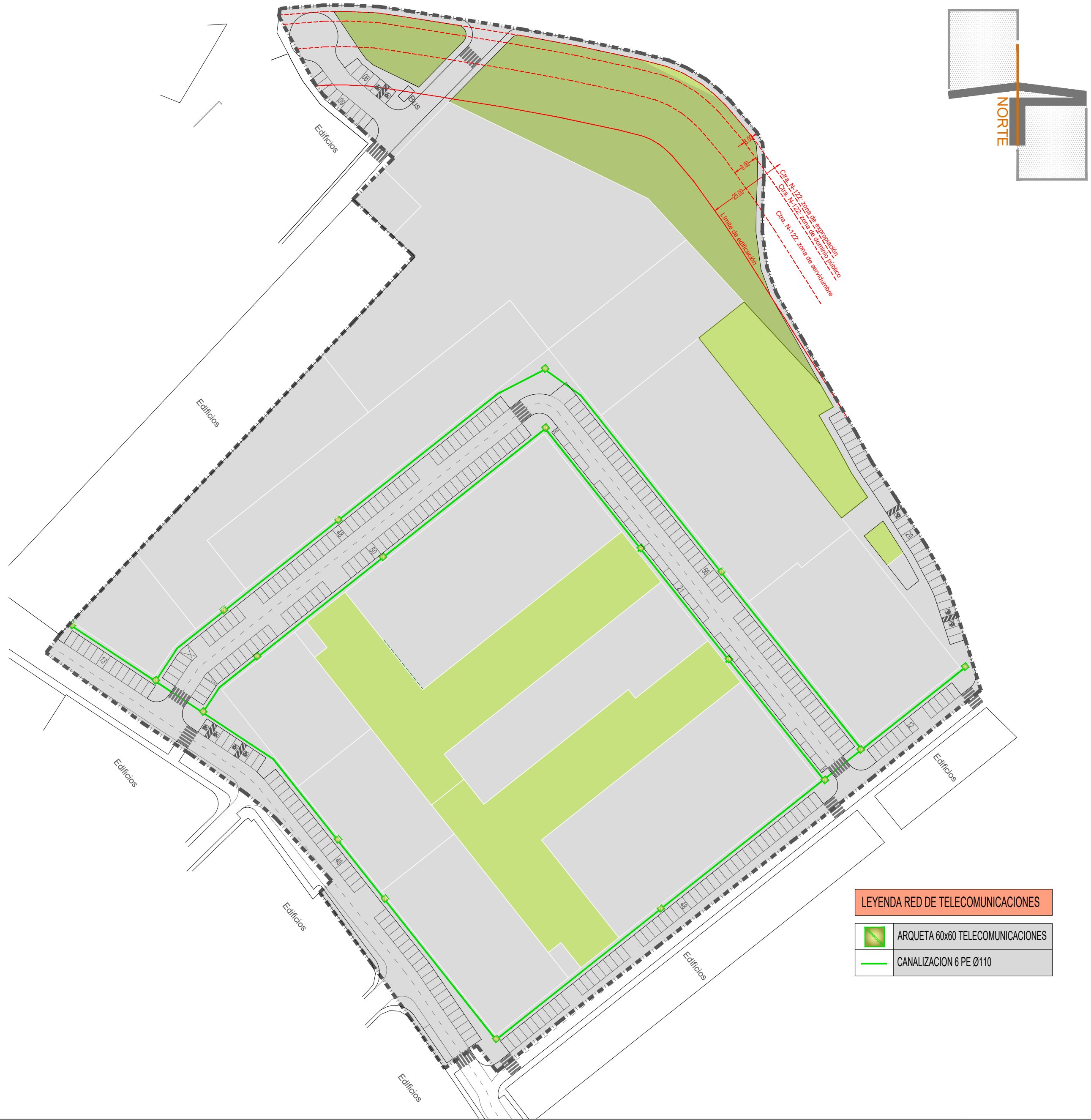
Septiembre
2025
FECHA

E123-PP-2024
EXPEDIENTE



PLAN PARCIAL del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" situado en Avda. de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda - ZAMORA - Promotora : CAMRASIL, S.L. MD RQ1 (decreto nº 2025-1696 de 25-02-2025) E123-PP-2024



El presente Proyecto es Propiedad Intelectual del Arquitecto autor del mismo, quedando prohibida su reproducción, distribución, comunicación pública y transformación total o parcial sin autorización expresa del autor (R.D.L. 1/1996 de 2 de Abril)



LEYENDA RED DE TELECOMUNICACIONES

-  ARQUETA 60x60 TELECOMUNICACIONES
-  CANALIZACION 6 PE Ø110

RED DE TELECOMUNICACIONES

RQ1
13
Nº PLANO

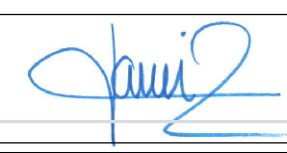
7.6-PR
CÓDIGO PLANO

1:1000
ESCALAS

Septiembre
2025
FECHA

E123-PP-2024
EXPEDIENTE

PLAN PARCIAL del Sector SUR 10 "SAN ISIDRO" situado en Avda. de la Frontera (Ctra. N-122), C/ Castro, C/ Puerto, C/ Guimaré, C/ Obelisco y C/ Vereda - ZAMORA - Promotora : CAMRASIL, S.L. MD RQ1 (decreto nº 2025-1696 de 25-02-2025) E123-PP-2024



El presente Proyecto es Propiedad Intelectual del Arquitecto autor del mismo, quedando prohibida su reproducción, distribución, comunicación pública y transformación total o parcial sin autorización expresa del autor (R.D.L. 1/1996 de 2 de Abril)