



BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ZAMORA

SE PUBLICA LOS LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES

ADMINISTRACION: Excmo. Diputación Provincial de Zamora. Plaza de Viriato, s/n. Teléfono 980 559 300. D.L.: ZA. 1-1958

Imprenta Provincial. Ramos Carrión, 15. Teléfono 980 531 499. <http://www.zamoradipu.es/diputacion/diputacion.htm>

EXTRAORDINARIO

CORRESPONDIENTE AL DÍA 23 DE JUNIO DE 2005

III. Administración Local

AYUNTAMIENTOS

ZAMORA

Anuncio

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de mayo de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector n.º 16 "Cabañales", presentado por doña María Teresa González Martínez, en representación de González y Lavín, S.A., y VOSAIN, S.A., doña Pilar Ramos Guerreira en representación del Obispado de Zamora, don José Pacho Díez y don Antonio Pacho González, redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, don Enrique Vecino Cordero, y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla y León el 28 de julio de 2004, conforme a la Memoria corregida visada por dicho órgano colegial el 8 de marzo de 2005, con la siguiente modificación, propuesta por el Sr. ingeniero municipal de Caminos, Canales y Puertos en su informe de fecha 17 de febrero de 2005, a la vista de uno de los escritos de alegaciones presentados y con el fin de mejorar el aspecto estético de la estructura viaria del sector:

– Se modificará la rasante de la calle A propuesta en el plano P.10.1. "Perfiles Longitudinales" contemplando una nueva rasante uniforme con una pendiente máxima del 6,00% entre la calle Entrepuentes y la calle D.

Segundo. Desestimar las alegaciones presentadas por el Grupo Municipal de I.U., por doña Luisa Martínez de los Santos y don José López Rodríguez, por doña María Ortiz Fidalgo y tres hermanos más y las contenidas en los puntos 3, 4 y 5 del escrito de alegaciones presentado por doña Lidia D'Agostino y

seis más, como miembros de la Plataforma Puente Aguas debajo de Olivares, en base a los informes técnicos y jurídico obrantes en el expediente, conforme a los cuales:

a) El Plan Parcial, como instrumento de planeamiento urbanístico, puede ser presentado para su aprobación por cualquier particular, conforme determina el artículo 50.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, por lo que las cuestiones relativas al sistema de actuación que se proponga para su desarrollo y la falta de legitimación de los promotores para desarrollar el Sector por el sistema de cooperación por no disponer del porcentaje de aprovechamiento exigido por la legislación urbanística, habrán de resolverse en un momento posterior al de aprobación del instrumento de planeamiento. Lo mismo cabe decir respecto a la oposición manifestada por algunos alegantes al estudio económico financiero del Plan Parcial, toda vez que las valoraciones que contiene son sólo estimativas.

b) En cuanto a la alegación presentada por doña Luisa Martínez de los Santos y don José López Rodríguez procede su desestimación por no contener fundamento alguno de la disconformidad manifestada con el presente Plan Parcial, limitándose únicamente a poner de manifiesto dicha disconformidad.

c) En cuanto a las alegaciones contenidas en los puntos 3, 4, y 5 del escrito presentado por doña Lidia D'Agostino y seis más, como miembros de la Plataforma Puente Aguas debajo de Olivares, y de conformidad con el informe técnico municipal de fecha 17 de febrero de 2005, procede su desestimación por cuanto la Calle B está contemplada dentro de las determinaciones incluidas en la Tcha urbanística del sector que figura en el PGOU, en concreto, en el punto 3 al señalar que "El Plan Parcial garantizará un vial transversal de 20 metros en coordinación con la U.A. colindante", por lo que se ha contemplado un vial que de continuidad al previsto en la U.A. S-2 y que se unirá con otros viales que pueden calificarse como arteriales, distribuidores o de alta capacidad, de forma que estos nuevos viales estarán formados por una o dos calzadas con dos carriles por sentido de circulación y amplias aceras y conexiones entre

ellos de alta capacidad siendo el objetivo el de proporcionar una fluidez adecuada para el tráfico rodado y gran comodidad para los itinerarios peatonales.

Respecto a la rasante de la calle B, el escalón que se deja es 77 cm, como por error se dice en la alegación siendo también un error del redactor del Plan Parcial la existencia de dicho escalón ya que si se observa el plano denominado 1.7 topográfico la cota a la que se encuentra en la actualidad la calle Entrepuentes en la intersección de la calle B es aproximadamente 625,00 y no 624,23 como figura en el perfil longitudinal de dicha calle, por lo que no se considera necesario modificar el perfil longitudinal sino adecuar el perfil del terreno a la realidad.

Respecto a la intersección de la calle B con Entrepuentes que sugiere una glorieta, en la documentación de Plan Parcial no se indica el tipo de enlace con el que se resolverá dicha intersección por indicación expresa del Servicio Técnico de Obras Públicas a fin de realizar una glorieta caso de que se considere oportuno resolver la intersección con este tipo de enlace, lo que se determinará en el Proyecto de Urbanización del Sector.

Tercero. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a la Administración del Estado, Diputación Provincial, Administración de la Comunidad Autónoma, Registro de la Propiedad, a quienes se hayan personado en el trámite de información pública y promotores, publicando el acuerdo en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia, y en este último, como Anexo, además, la memoria vinculante, las normas urbanísticas del instrumento aprobado y una relación de todos los demás documentos que integran el Plan Parcial.

Cuarto. Facultar al Ilmo. Sr. Alcalde para dictar cuantas disposiciones fueren necesarias en orden a la ejecución de este acuerdo.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, adjuntando memoria y normativa del instrumento aprobado a los efectos de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Zamora, 7 de junio de 2005.-El Alcalde en funciones.

Memoria del Plan Parcial Sector 16 "Cabañales"

ÍNDICE

Capítulo 1. GENERALIDADES Y ANTECEDENTES.

- 1.1. *Introducción.*
- 1.2. *Marco legal vigente: Normativa de aplicación.*
- 1.3. *Adecuación a las determinaciones del planeamiento general.*

Capítulo 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Capítulo 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. *Descripción del territorio. Características bióticas y abióticas.*

- 3.1.1. El territorio: El marco topográfico.
- 3.1.2. El marco geográfico.
- 3.1.3. Geomorfología.
- 3.1.4. Hidrografía.
- 3.1.5. Vegetación.
- 3.1.6. Climatología.
- 3.1.7. Fauna.
- 3.1.8. El medio socioeconómico.
- 3.1.9. La calidad ambiental.

3.2. *Estructura de la propiedad del suelo.*

- 3.2.1. *Introducción.*
- 3.2.2. *Relación de propietarios del sector y sistemas generales.*

3.3. *Infraestructuras existentes.*

- 3.3.1. *Accesos y comunicaciones.*
- 3.3.2. *Abastecimiento de agua potable.*
- 3.3.3. *Red de saneamiento.*
- 3.3.4. *Red de electricidad.*
- 3.3.5. *Red de gas.*

Capítulo 4. ESTRUCTURA. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.

4.1. *Estructura, objetivos y criterios generales.*

4.2. *Objetivos y criterios generales.*

- 4.2.1. *En relación con la estructura urbana.*
- 4.2.2. *En relación con la distribución espacial.*
- 4.2.3. *En relación con las oportunidades socioeconómicas.*
- 4.2.4. *En relación con los requerimientos funcionales.*
- 4.2.5. *En relación con el análisis medio-ambiental.*

Capítulo 5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

5.1. *Relación con la Ciudad. Planeamiento vigente.*

5.2. *Criterios de Diseño de Elementos.*

5.3. *Implantación y Relación con los Sectores próximos. Estudio de tráfico.*

- 5.3.1. *Relación con usos y edificaciones existentes.*
- 5.3.2. *Relación con viario colindante. Estudio de tráfico.*

5.4. *Estructura urbana de la Ordenación. Espacios Libres y Equipamientos.*

- 5.4.1. *El paisaje del sector: Integración de preexistencias.*
- 5.4.2. *Zonificación y estructura viaria interior.*
- 5.4.3. *Jerarquización viaria. Secciones-tipo.*
- 5.4.4. *Espacios libres y equipamientos.*

5.5. *Morfología de Manzanas; Edificios y Calles.*

- 5.5.1. *Las manzanas y sus edificios y parcelas.*
- 5.5.2. *Paisaje de calles y plazas.*

5.6. *Zonas de Edificación y Usos.*

- 5.6.1. *Zonificación. División en zonas.*
- 5.6.2. *Desarrollo del uso global y tipología dominante.*

5.7. *Infraestructuras.*

- 5.7.1. *Red viaria y ajardinamiento asociado.*
- 5.7.2. *Red de saneamiento.*
- 5.7.3. *Red de abastecimiento, incendios y riego.*
- 5.7.4. *Red de gas.*

- 5.7.5. Red de telecomunicaciones.
- 5.7.6. Señalización.
- 5.7.7. Red de alumbrado público.
- 5.7.8. Red de energía eléctrica.

5.8. *Gestión.*

Capítulo 1. Generalidades y Antecedentes.

1.1. INTRODUCCIÓN.

Este documento denominado Plan Parcial afecta a los terrenos situados en el término municipal de Zamora, en la zona denominada "Entrepuentes" en la margen izquierda del río Duero. Esta zona está delimitada por la calle Entrepuentes, por la calle Cañizal, por el Cauce del arroyo Morisco, y por el conjunto de viviendas situadas en la Plaza del Sol. Constituye la totalidad del suelo urbanizable delimitado que queda en la zona.

Se redacta por iniciativa de un grupo de propietarios de los terrenos afectados.

El equipo redactor del presente Plan es el siguiente:

- Leocadio Peláez Franco, arquitecto.
- Enrique Vecino Cordero, ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Eduardo Vidal Rodríguez, ingeniero técnico de Obras Públicas.
- José Luis Gutiérrez Gutiérrez, ingeniero técnico Industrial.
- Carmen Navarro Matilla, licenciada en Derecho.

Los documentos que componen este Plan Parcial son los establecidos por el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero)

El Plan Parcial consta, pues, de los siguientes documentos:

I. MEMORIA.

- * ANEXO 1: Resumen del Plan en Cifras.
- * ANEXO 2: Cálculos justificativos.

II. PLANOS DE INFORMACIÓN.

III. PLANOS DE PROYECTO.

IV. ORDENANZAS REGULADORAS.

- * Fichas.

V. PLAN DE ETAPAS.

VI. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

VII. ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL.

La Memoria contiene todo lo que refiere el Artículo 136-1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Y ésta se estructura en los siguientes apartados:

- Capítulo 1. Generalidades y antecedentes.
- Capítulo 2. Conveniencia y oportunidad.
- Capítulo 3. Información urbanística.
- Capítulo 4. Objetivos y criterios generales.
- Capítulo 5. Propuesta de ordenación.

Tras la información urbanística, se realiza el necesario análisis basado en los estudios realizados, concluyendo en la

ordenación de los criterios y objetivos en los que ha de basarse la propuesta de ordenación. En este apartado se establecen las diversas alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan, deduciendo su conveniencia y oportunidad. De ellas se deducen los criterios de ordenación que se consideran más adecuados entre las diferentes soluciones posibles.

En el Capítulo 5 se describe la solución propuesta, las alternativas estudiadas y se realiza un análisis comparativo de las características del Plan con los estándares urbanísticos de aplicación.

Como complemento de la Memoria se incluyen varios anexos:

Anexo 1: Síntesis de la Memoria, incluyendo un Cuadro-Resumen de las cifras que resultan del Plan.

Anexo 2: Cálculos justificativos de las secciones adoptadas en las infraestructuras planteadas: Saneamiento, drenaje, abastecimiento y energía eléctrica.

Los Planos de Información se realizan a escalas de 1:5.000 y contienen la documentación gráfica requerida en el Artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los Planos de Información y, en ellos, el estado y características de los terrenos y su entorno, están referidos a las coordenadas UTM, con la exacta descripción de los límites del Sector y los condicionantes de relación con los demás Sectores y edificaciones colindantes.

Los Planos de Proyecto se redactarán a escala de 1:1.000 y recogerán las determinaciones exigidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las Ordenanzas Reguladoras siguen el esquema establecido por el P.G.O.U. de Zamora, para facilitar en lo posible la lectura y comprensión del documento redactado, utilizando conceptos, definiciones y terminología similar siempre que ha sido posible.

Se han utilizado conceptos o terminología específica cuando ha sido necesario completar o precisar determinaciones no contenidas en el P.G.O.U. o, bien, para adaptar éstas al caso concreto del presente Sector.

Las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, y contemplarán, al menos, los apartados que detalla el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A efectos de su gestión y ejecución, el Plan se desarrollará en una única Unidad de Actuación con dos etapas, con un plazo máximo para su desarrollo de 8 años.

En el Estudio Económico-Financiero se realiza una valoración aproximada de los costes de las obras de urbanización previstas y de implantación de los servicios, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

También se incluirán como costes de urbanización los siguientes:

- Demolición de naves y muros de cerramiento existentes.
- Indemnización por cese de actividad agrícola.
- Desmantelamiento de invernaderos e infraestructuras agrarias.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1. Situación y emplazamiento.
- I.2. Ordenación vigente.
- I.3. Situación actual del medio.

- I.4. Propiedad del suelo.
- I.5. Infraestructuras existentes.
- I.6. Geología y Edafología.
- I.7. Topografía.

PLANOS DE PROYECTO.

- P.1. Pautas de Ordenación.
- P.2. Asignación de usos.
- P.3. Parcelas resultantes de la Ordenación.
- P.4. Imagen final indicativa de la Ordenación.
- P.5. Zonificación de viario. Tipología de calles y servicios.
- P.6. Red Viaria Pública. Ordenación y características del trazado.
- P.7. Red Viaria y Peatonal. Secciones tipo.
- P.8. Delimitación de las Unidades de actuación y Plan de Etapas.
 - P.9.1. Esquema de Infraestructuras. Red de Saneamiento (Sistema Separativo).
 - P.9.1.1. Fecales.
 - P.9.1.2. Pluviales.
 - P.9.2. Esquema de Infraestructuras. Red de Abastecimiento de agua potable y riego.
 - P.9.3. Esquema de Infraestructuras. Red de Energía Eléctrica. Baja tensión.
 - P.9.4. Esquema de Infraestructuras. Iluminación.
 - P.9.5. Esquema de Infraestructuras. Red de Telefonía y Cable.
 - P.9.6. Esquema de Infraestructuras. Red de Gas.
- P.10. Perfiles longitudinales.

1.2. MARCO LEGAL VIGENTE: NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El presente Plan Parcial se encuentra regulado por la siguiente legislación:

LEGISLACIÓN ESTATAL DE APLICACIÓN DIRECTA.

- * Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- * Articulado del T.R.L.S. de 1992, no anulado por la S.T.C. de 20 de marzo de 1997 ni derogado por la Ley 6/1998.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.

- * Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- * Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Decreto 22/2004, de 29 de enero.

1.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Este Plan Parcial desarrolla las determinaciones establecidas en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Los planos a escala 1/2.000 números 3.10 y 3.11 del P.G.O.U. contienen las determinaciones gráficas de aplicación al Sector 16: CABAÑALES.

En el Título III, Capítulo 2.º “Normas Urbanísticas Específicas: Suelo Urbanizable”, del P.G.O.U. de Zamora se establecen las determinaciones relativas al régimen del suelo clasifi-

cado como urbanizable. A continuación se transcriben dichas determinaciones.

a) SOBRE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

En la ficha del Sector incluida en el Anexo II al Volumen II del P.G.O.U. se indican los elementos de gestión necesarios para conseguir el desarrollo urbanístico del Sector:

- Redacción y Aprobación del Plan Parcial.
- Establecimiento de Unidades de Actuación.
- Proyecto de Actuación.
- Proyecto de Urbanización.
- Urbanización y Edificación.

Al tener la iniciativa para la urbanización un grupo de propietarios el Sistema de Actuación será por Compensación o Cooperación.

b) SOBRE EL APROVECHAMIENTO ASIGNADO.

Se establece como aprovechamiento medio del Sector 0,5596 m²/m² de uso Residencial de Densidad Media, tanto en vivienda plurifamiliar como en vivienda unifamiliar, correspondiendo a este último caso al menos un 30% de la edificabilidad.

La edificabilidad total del Sector es de 29.548,47 m².

c) SOBRE LA ADSCRIPCIÓN O ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

La carga de Sistemas Generales se especifica en el P.G.O.U. siendo las adscritas al Sector 16 el Sistema General denominado SG.8-a ubicado en el Parque de San Francisco.

d) SOBRE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La documentación a incluir en los Planes Parciales se indica en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 142:

[1. Los Planes Parciales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben 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.

2. Los Planes Parciales en sectores de suelo urbanizable delimitado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir además los documentos citados en el artículo 136.2.

3. Los Planes Parciales que deban someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme al artículo 157 deben incluir además un estudio de impacto ambiental que señale, describa y evalúe los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial, haciendo referencia a los aspectos citados en el artículo 111.1 c).

4. Los Planes Parciales que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable no delimitado deben incluir los documentos citados en los apartados anteriores, con las siguientes particularidades:

a) En la memoria vinculante debe justificarse la delimitación del Sector y la conveniencia de desarrollarlo, así como el

respeto de lo dispuesto en la normativa urbanística y en particular en las determinaciones de ordenación general así como en los instrumentos de ordenación del territorio. También deben relacionarse los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas precisas para el desarrollo del Sector y asimismo las medidas de integración en el entorno. En todo caso debe asegurarse la posibilidad de cumplir las determinaciones establecidas en el artículo 141.

b) Los planos de ordenación deben expresar a escala mínima 1:1.000 la delimitación del Sector y su relación con las determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente, así como señalar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas precisas para el desarrollo del Sector.

c) El estudio económico debe incluir las previsiones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas precisas para el desarrollo de cada sector.].

El Sector 16 se desarrollará conforme a lo indicado en el presente Plan Parcial, siendo objeto del proyecto de construcción el desarrollo y la definición de detalle de las infraestructuras correspondientes.

El Proyecto de Construcción será único y contemplará la ejecución de las obras en una única Unidad de Actuación a desarrollarse en dos etapas.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será como máximo de 8 años, contados a partir de la aprobación del Plan Parcial.

Este Plan Parcial prevé la cesión de 6.023,42 m² para equipamiento, cesión superior al mínimo establecido por la legislación vigente. Esta cesión se localiza en distintas parcelas repartidas a lo ancho de la superficie del Sector, principalmente en la zona Noreste conforme a lo establecido en el PGOU.

Una vez terminadas las obras de urbanización, todas las infraestructuras así como los espacios libres públicos, zonas verdes, etc. serán entregadas al Ayuntamiento de Zamora, el cual se hará cargo de su conservación una vez transcurrido el periodo de garantía establecido en 1 año.

e) SOBRE LAS CONDICIONES PARA LA GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

En el Anexo II al Volumen II del P.G.O.U de Zamora se incluyen las Fichas de Suelo Urbanizable Delimitado en las cuales se indica que el Sistema General asignado al Sector 16 se obtendrá por Ocupación Directa de los terrenos delimitados a tal fin en el "Parque de San Francisco".

El artículo 93 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León define la Ocupación Directa del siguiente modo:

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

Los aprovechamientos que figuran en la Ficha correspondiente al Sector 16 son los siguientes:

- Superficie del Sector: 44.000 m².
- Edificabilidad unitaria: 0,66 m²/m².
- Edificabilidad total: 29.040 m².
- Aprovechamiento asignado al SG-8: 4.417 m².
- Aprovechamiento medio del Sector: 0,5596 m²/m².

Conforme a lo anterior los propietarios de los terrenos sobre los que se asentará el Sistema General aparecerán en la lista de propietarios a los que les corresponde aprovechamiento lucrativo en el Sector 16.

La superficie real del Sector es superior a la indicada, concretamente 44.770,41 m² de titularidad privada, por lo que la edificabilidad total del Sector es 29.548,47 m².

f) SOBRE LAS CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL.

En el artículo 71 y siguientes de las Normas Urbanísticas se establece lo relativo a los usos permitidos:

Artículo 71.A. DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES.

A los efectos de estas ordenanzas y de las contenidas en los instrumentos de desarrollo del planeamiento, se establece la siguiente clasificación de usos:

1.º RESIDENCIAL.

- a) Residencial Unifamiliar.
- b) Residencial Colectivo.
- c) Residencial Comunitario.
- d) Uso Hotelero.

2.º PRODUCTIVO.

- a) Industrias.
- b) Talleres.
- c) Almacenes.
- d) Estaciones de Servicio.
- e) Instalaciones Agropecuarias.

3.º COMERCIAL.

4.º HOSTELERO, SOCIO-CULTURAL, RECREATIVO Y DEPORTIVO.

5.º HOSPITALARIO Y SANITARIO.

6.º OFICINAS.

7.º DOCENTE.

8.º GARAJES Y APARCAMIENTOS.

9.º SERVICIOS

- a) Servicios Públicos
- b) Infraestructuras

10.º ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO.

La compatibilidad de los distintos usos viene definida en los artículos correspondientes a las Normas Urbanísticas específicas en Suelo Urbano incluidas en el Capítulo 1.º del Título III:

* USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Artículo 146: Usos y Tipologías.

- Característico: Residencial Unifamiliar
- Compatible:

- * Comercial.

- * Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo.

- * Oficinas.

- * Hospitalario y Sanitario.

- * Docente.
- * Garajes y aparcamientos.
- * Zonas Libres de Uso Público.

* USO RESIDENCIAL COLECTIVO.

Artículo 153: Usos y Tipologías.

- Característico: Residencial Colectivo.
- Compatible:
 - * Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
 - * Productivo: Industrias, talleres y almacenes, estaciones de servicio.
 - * Comercial.
 - * Hostelería, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo.
 - * Oficinas.
 - * Hospitalario y Sanitario.
 - * Docente.
 - * Servicios.
 - * Garajes y aparcamientos.
 - * Zonas Libres de Uso Público.

g) SOBRE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.

El uso global de aplicación al Sector 16 indicado en la Ficha es el RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA correspondiente a la coexistencia de viviendas colectivas y unifamiliares, siendo la edificabilidad destinada a estas últimas igual o superior al 30% del total.

Las condiciones de edificación de las viviendas unifamiliares se regirán por la Ordenanza Unifamiliar descrita en el PGOU de Zamora. A continuación se transcriben dichas condiciones.

ORDENANZA UNIFAMILIAR.

Artículo 144. GRADOS.

* Grado 1: Unifamiliar intensivo (UFI): Comprende la vivienda unifamiliar en edificios adosados o agrupados horizontalmente con otros del mismo uso.

* Grado 2: Unifamiliar extensivo (UFE): Comprende la vivienda unifamiliar en edificio aislado.

Artículo 145. PARCELA MÍNIMA.

En el grado 1 no serán admisibles segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 4,50 metros ni a superficies de parcela menores de 70 m².

En el grado 2 no serán admisibles segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 300 m².

Artículo 147. OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y SITUACIÓN EN PARCELA.

* Ocupación.

Grado 1 (UFI): La ocupación máxima será del 75% de la superficie de la parcela.

Grado 2 (UFE): La ocupación máxima será del 50% de la superficie de la parcela.

* Alineaciones.

Exteriores: La alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.

Interiores: No se definen alineaciones interiores por lo que la ocupación de la edificación en la parcela se atenderá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento y de retranqueos que se indican a continuación.

* Retranqueos.

Grado 1 (UFI).

- El retranqueo frontal será libre.

En el caso de proyectarse la edificación retranqueada será obligatorio la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.

- Se permite también el retranqueo a los linderos laterales y posterior que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

Grado 2 (UFE).

- El retranqueo frontal mínimo será de 4 metros.

Será obligatoria la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.

- El retranqueo a los linderos laterales y posterior que será como mínimo igual a 2/3 de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

Artículo 148. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

[...]

2. En el caso de Unidades de Actuación, la edificabilidad máxima total de la Unidad de Actuación se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación por la superficie bruta real de la Unidad, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

Artículo 149. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en la normativa general. La altura máxima de la planta baja es de 4 metros (h_{pb} y h₁).

En el caso de que proyecten retranqueos frontales las alturas se miden en la fachada de la edificación considerando como referencia la cota de la rasante en la vía pública determinada de la forma que figura en la normativa general.

Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir ninguna planta de ático.

1. La altura libre de Planta Baja será:

Altura libre máxima: 4 m.

Altura libre mínima: 2,50 m.

2. La altura libre de pisos por encima de la baja será:

Altura libre máxima: 2,80 m.

Altura libre mínima: 2,50 m.

Artículo 150. OTRAS CONDICIONES DE VOLUMEN.

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

Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia

todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas de 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 disponer de alero aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie igual o inferior a 12 m².

En lo referente a vivienda colectiva, a continuación se indican las características que deberán cumplir los Bloques Plurifamiliares a construir en el Sector:

BLOQUE PLURIFAMILIAR.

Ámbito de aplicación y definición.

Se trata de ordenaciones caracterizadas por edificación en bloques unidos longitudinalmente conforme a lo indicado en los planos de ordenación.

Se entiende por fachada principal del edificio el plano de fachada del mismo colindante con el viario. La fachada posterior es el plano paralelo a la fachada principal. La distancia máxima entre los planos de fachada principal y posterior es de 13 metros, excluidos los vuelos que se regulan según las condiciones de la normativa general.

Parcela mínima.

No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas con superficies menores de las indicadas en las Fichas de Parcela correspondientes.

Ocupación de la edificación y situación en parcela.

1) Ocupación máxima de la parcela sobre la rasante.

Viene definida por los límites de la parcela.

2) Alineaciones.

Las alineaciones de vial son alineaciones de fachada.

3) Retranqueos.

– Al lindero con vía pública o espacio libre de uso público: El retranqueo será nulo.

– A los linderos de otras parcelas edificables en la misma manzana el retranqueo mínimo del edificio desde la rasante será nulo para permitir adosar edificios.

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.

En el caso de que existan viviendas con un único frente al espacio interior de parcela, se garantizará el cumplimiento de las condiciones establecidas en Apéndice 2 de la NBE-CPI/96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Determinación de la edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima de cada parcela resultante será la indicada en las Fichas de Parcela correspondientes.

Altura máxima de la edificación.

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

La altura máxima de la planta baja es de 5,50 metros (h_{pb} y h₁).

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

Otras condiciones.

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

La cubierta se deberá inclinar, al menos a los frentes de fachada principal y posterior del edificio y siempre hacia las fachadas con la vía pública y espacio libre de uso público aunque estén retranqueadas de estos linderos.

h) SOBRE LAS NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

h.1.- RED VIARIA.

A los efectos de regular las condiciones mínimas de trazado se distinguen los siguientes tipos de vías:

a) *Vías de conexión.* Son las vías existentes en la actualidad que enlazan el Sector con el resto del viario de la ciudad.

b) *Viario principal.* Son las vías que en el interior del Sector canalizan la mayor parte de los movimientos interiores entre zonas funcionales. Se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que les confieren una signficada actividad.

c) *Vías locales.* Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona e intensidad de la edificación.

d) *Sendas peatonales y espacios libres.* Son aquellos caminos de uso predominantemente peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc.), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.

e) *Caminos.* Son aquellos que dan acceso a fincas en Suelo No Urbanizable.

En el artículo 68.3 del P.G.O.U de Zamora se indican las características mínimas a cumplir por las calzadas, las aceras y las sendas peatonales:

3. Calzadas, aceras y sendas peatonales.

Las dimensiones de calzadas y aceras se adecuarán a las características residenciales, industriales o de servicios de la actuación. En cualquier caso las dimensiones mínimas serán las que se establecen a continuación:

– Anchura de calzada mínima (carril + aparcamiento): 5,25 metros.

– Anchura de acera mínima: 1,20 metros o el 15% del ancho de la calle.

– Anchura de aparcamiento en línea: 2 metros.

– Anchura de aparcamiento en batería: 4,25 metros.

– Anchura de carril de circulación de vehículos como mínimo: 3,25 metros.

Será siempre obligatoria la colocación de al menos dos aceras laterales.

En calzadas el paquete de firme y la capa de rodadura se dimensionará en correspondencia con la velocidad, intensidad y tonelaje del tráfico previsto, empleándose los materiales habituales en la ciudad.

Los aparcamientos se construirán con hormigón de acabado rotofratasado y pulido o cualquier otro material rígido colocado sobre firme que soporte las cargas del tráfico previsto.

Las aceras se construirán con pavimentos antideslizantes

sobre solera de hormigón. Cualquier otro tipo deberá ser autorizado por el Ayuntamiento.

Cuando el ancho de la acera sea superior a 2,50 metros se construirán alcorques para la plantación de arbolado y a una distancia no inferior a 7 metros.

i) SOBRE LAS RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES.

En lo que se refiere a las reservas de suelo para dotaciones se estará a lo dispuesto en los artículos 38 y 42 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 38: CALIDAD URBANA Y COHESIÓN SOCIAL

1. *El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, respetando los módulos y criterios que se señalen reglamentariamente:*

[...]

c) *Espacios libres públicos: Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo: En sectores con uso predominantemente residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales; en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por 100.*

[...]

Artículo 42. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

[...]

2. *El Plan General podrá también establecer las determinaciones de ordenación detallada citadas en el número anterior en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, con las siguientes particularidades:*

a) *En los sistemas locales de espacios libre públicos y equipamientos se preverán al menos 15 y 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, respectivamente.*

b) *Se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.*

A la hora de distribuir las superficies de los espacios libres públicos se tendrán en cuenta las definiciones dadas en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento:

Artículo 4.

Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público cuando respeten las siguientes condiciones:

a) Jardines.

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

– Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

– Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

– Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b) Áreas de juego y recreo para niños.

No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Áreas peatonales.

Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

En Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios, el conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40 por 100 de la superficie de éste. En los restantes Planes Parciales, este límite no podrá ser superior al 20 por 100.

Asimismo, en el artículo 68.6 del P.G.O.U se establecen las condiciones que deben cumplir los espacios libres.

6. Parques y jardines.

Las zonas se cederán y se adecuarán según lo siguiente:

– Las especies vegetales deberán ser adecuadas al clima de la ciudad y se procurará sean de las autóctonas de la zona.

– Se evitará la plantación masiva de especies que produzcan un sobre coste en su conservación y mantenimiento.

– Los proyectos de urbanización incluirán las redes peatonales y su tratamiento adecuado.

– El alumbrado público de parques y jardines será acorde con el diseño del conjunto y se emplearán los materiales que habitualmente coloca el Ayuntamiento.

– Deberá incluirse el sistema de drenaje y de la red de riego, dotada esta última de automatismos necesarios para una mínima atención.

– 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.

k) SOBRE LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 16.

En las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zamora se indican los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para el sector de planeamiento parcial, recogiendo sintéticamente en la correspondiente "Ficha de características", cuyas determinaciones son de obligada observancia por el Plan Parcial, junto con las restantes condiciones urbanísticas recogidas en estas Normas.

Se aporta copia de la citada Ficha de características del Sector 16 que es objeto del presente Plan Parcial.

La ordenación del Sector que se propone mediante este Plan Parcial se ajusta a las determinaciones normativas incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Nombre: *Cabañales*.

Sector 16.

Superficie: 44.000.

Referencia de parcelas incluidas:

Polígono 63 parc. de la 28 a la 52

– USO.

USO GLOBAL: RES. DENSIDAD MEDIA.

– APROVECHAMIENTOS.

APROVECHAMIENTO MEDIO (en m²/m²): 0,5596.

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR (en m²): 29.040.

EDIFICABILIDAD UNITARIA (en m²/m²): 0,6600.

DENSIDAD MÁXIMA: 50 viv/Ha.

SISTEMA GENERAL ASIGNADO: SG 8 A.

PARQUE DE SAN FRANCISCO: 16%.
en m² de suelo: 7.894.

APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL CONJUNTO DE LOS PROPIETARIOS: 90% del aprovechamiento medio.

DETERMINACIONES.**1. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR.**

Las vinculadas al desarrollo para el suelo urbanizable.

Sistema de espacios libres: 20 m²/100 m² construidos.

Equipamientos: 20 m²/100 m² construidos.

3. DETERMINACIONES DE ESTRUCTURA URBANA.

Paseo bulevar sobre el Arroyo Morisco.

Ubicación de las dotaciones del Sector serán (al menos) en el lugar indicado en el Mapa creando plaza en el lugar indicado con traslado del puentico.

La alineación en la calle Entrepuentes respetará una distancia de 10 m a eje de calle.

El Plan Parcial garantizará un vial transversal de 20 m en coordinación con la UA colindante.

4. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES.

Al menos el 30% de la edificabilidad se consumirá en viviendas unifamiliares.

Altura máxima de las edificaciones: Vivienda plurifamiliar B+4 y vivienda unifamiliar B+1.

GESTIÓN: SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY 5/1999.

1. REDACCIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

2. ESTABLECIMIENTO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

3. PROYECTO DE ACTUACIÓN.

4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

5. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Capítulo 2. Conveniencia y oportunidad.

Los terrenos incluidos en el Sector 16 “Cabañales” constituyen una bolsa de terreno rústico enclavada en una zona de suelo urbano consolidado. Aproximadamente la mitad de los terrenos no se cultivan hace años y conforman un descampado en el que incluso los linderos de las parcelas se confunden. En las zonas colindantes con el suelo urbano comienzan a proliferar

rar construcciones ilegales en forma de naves y viviendas.

La conveniencia para la redacción del presente Plan Parcial está suficientemente justificada desde el momento en que la urbanización del Sector persigue la recuperación para la ciudad de unos terrenos degradados.

La oportunidad tiene su origen en la unión de un grupo de propietarios que consideran que el momento coyuntural de despegue económico es propicio para ejercer su derecho a urbanizar conforme a lo estipulado en el artículo 19.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LU 5/1999), de los derechos de los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable:

“Promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del Sector, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el número anterior, en las mismas condiciones”.

Por lo que queda plenamente justificada la conveniencia y oportunidad para que se proceda a la redacción de este Plan Parcial, por las razones anteriormente expuestas.

Capítulo 3. Información urbanística.**3.1. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO.****CARACTERÍSTICAS BIÓTICAS Y ABIÓTICAS.****3.1.1.- El territorio: El marco topográfico.**

El Plan Parcial Cabañales (Sector 16), ocupa una superficie de 48.440 m², siendo de propiedad privada 44.770,41 m², está situado en la parte Sur de la localidad de Zamora, en la margen izquierda del río Duero. Linda al Norte con la calle Entrepuentes y el río Duero; al Sur con la calle de Cañizal; al Este con el cauce del Arroyo Morisco y el suelo urbano del Barrio de Pini-lla; al Oeste con el suelo urbano del Barrio de Cabañales.

El territorio ocupado es llano con pendientes suaves hacia el Este y con drenaje de escorrentías hacia el Arroyo Morisco y el río Duero.

– Borde Norte: Viene limitado por la calle Entrepuentes.

– Borde Sur: Está delimitado por la calle de Cañizal.

– Borde Este: El Sector viene limitado por el conjunto de viviendas que tienen su acceso por la calle Pablo Montesinos.

– Borde Oeste: Viene limitado por un conjunto de viviendas que tienen su acceso por la plaza del Sol.

3.1.2. El marco geográfico.

El Sector 16 ocupa los terrenos situados en la margen izquierda del río Duero situados entre los barrios de Pinilla y Cabañales, zona periurbana con uso predominante agrícola. Desde hace varios años parte de los terrenos no se cultivan y en la actualidad presentan aspecto de dejadez y abandono.

3.1.3. Geomorfología.

Zamora se sitúa en el fondo del valle modelado por los ríos Duero y Valderaduey, aguas abajo de la confluencia de ambos. Este valle fluvial tiene una génesis exógena, formado por depósitos del cuaternario (Pleistoceno Superior), y compuesto por gravas, arenas y arcillas. Superficialmente se trata de una terraza fluvial llana con inclusiones de meandros abandonados.

Los terrenos ocupados por el Plan Parcial se encuentran dentro de la QT1 del río Duero en el nivel 3-8 metros por encima del cauce. Está constituida por depósitos de aluviales geológicamente bastantes recientes y que en temporadas de intensas precipitaciones pueden ser inundados en parte.

La mayor parte del suelo se puede clasificar como aluvial en una zona de las terrazas fluviales. Este tipo de suelo, con una componente caliza y arenosa importante, da lugar a suelos agrícolas de gran valor (clases agrológicas 1 y 2) con cierta tradición de cultivos hortícolas.

3.1.4. Hidrogeología.

3.1.4.1. Hidrología.

Zamora se encuentra en la Cuenca del Duero. La red hidrográfica tiene como eje principal el cauce del río Duero, después de recibir las aguas de uno de sus principales tributarios, el río Valderaduey. Subparalelos al cauce del Duero se encuentran dos importantes obras de infraestructura hidráulica: El canal de San José en la margen izquierda y el canal Toro Zamora en la derecha. Estos canales derivan aguas del río, las cuales son aprovechadas para el riego de las huertas de la zona.

Por lo que respecta a la calidad química de las aguas superficiales, según el Plan Hidrológico del Duero, se considera que el río Duero presenta una calidad intermedia, una vez que a éste le llegan los vertidos de las ciudades de Palencia y Valladolid y sus áreas industriales a través del río Pisuerga, con una carga de sólidos en suspensión (28,5 mg/l) superior al límite permitido, y presencia de materia orgánica biodegradable (con una DBO5 de 5,4 mg/l).

3.1.4.2. Hidrogeología.

A la vista de la pluviometría de la cuenca, los caudales superficiales circulantes y las características de los terrenos comprendidos, en gran parte permeables sobre un sustrato arcilloso impermeable, puede afirmarse que existen en Zamora grandes zonas de acuíferos confinados que, al ser alcanzados, originan caudales artesianos. Dichas zonas corresponden a la cuenca terciaria del Duero.

Las áreas de alimentación de los acuíferos se encuentran en los bordes de la cuenca desde donde discurren los tajos subterráneos hacia el centro, a favor de la suave pendiente que existe.

La abundancia de aguas superficiales no ha hecho necesario, hasta el presente, el aprovechamiento integral de las aguas subterráneas; sin embargo es un hecho que existen en la provincia zonas explotables como ocurre en Villalpando, en cuyas captaciones se llegan a obtener caudales de 36 litros por segundo, si bien las aguas captadas tienen excesiva salinidad.

Existen también acuíferos superficiales constituidos por calizas, cuarcitas y granitos, prácticamente impermeables a escasa profundidad. Así lo atestigua la presencia de fuentes como la de la Salud en la carretera a Portugal, y las de Fernando III, el Angel y Valparaíso en las cercanías de Peleas de Arriba.

3.1.5. Vegetación.

La flora y la vegetación de una determinada zona son el resultado de una serie de condicionantes históricos y factores ambientales (geología y clima) relacionados con su situación geográfica.

Se tratará de proporcionar una visión general de las comunidades vegetales presentes en el área de ámbito del proyecto. A su vez se realizará el catálogo florístico que, se limitará a nombrar solo aquellas de especial interés o que sean características de las comunidades previamente descritas. Por último se indicará la posible presencia de endemismos y especies prote-

gidas o amenazadas. Todo ello, restringiéndonos, como es habitual en este tipo de trabajos, a los vegetales vasculares.

De esta manera se podrá prever la importancia de los impactos que, con el desarrollo de las alternativas, se generarán sobre la misma.

3.1.5.1. Características generales de la zona de estudio.

La zona objeto de estudio está claramente definida por el río Duero, y su situación dentro de Zamora. Los valores naturales de éste y de la vegetación que le acompaña se han visto reducidos, como es lógico, por la presión antrópica a su paso por Zamora. Sin embargo debido a que la urbe ha vivido de espaldas al Duero, y el desarrollo urbanístico no ha llegado a él, aún se encuentran zonas donde las comunidades vegetales mantienen una situación de privilegio, y ello ha hecho que numerosas especies de animales, en especial aves, tengan en el río y en sus márgenes un hábitat difícil de encontrar en una ciudad.

3.1.5.2. Vegetación potencial.

Bajo este epígrafe se reúne la información referida a la vegetación climática (la que se encuentra en un óptimo de equilibrio con las condiciones de suelo y clima y, por lo tanto, la que debería encontrarse en el medio de no haber alteraciones) y su dinámica.

Desde el punto de vista fitosociológico, por lo tanto, se engloba la totalidad de la Zona en lo que se denomina Series de vegetación edafóticas —frente a las habituales Series climáticas—, es decir, el clima ocupa una papel muy subordinado respecto al suelo. En definitiva, gran parte de la resultante vegetal es consecuencia de la impronta del suelo, a causa de los materiales aluviales con un claro gradiente perpendicular al río de proximidad de la capa freática y desarrollo del perfil edáfico.

3.1.5.3. Vegetación natural.

En este caso, el objetivo consiste —frente al epígrafe anterior— en conocer la diversidad taxonómica, la cantidad y el estado de los vegetales naturales presentes.

ARBOLES.

Como se ha comentado anteriormente, los terrenos del Sector se utilizaron antiguamente como huertos. Es por esta razón por la que no existe presencia de árboles de ningún tipo.

ARBUSTOS.

Majuelo (*Crataegus monogyna*), zarzas (*Rubus ulmifolius*) y diversas rosas (*Rosa canina*, *Rosa micrantha*, *Rosa agrestis*).

TREPADORAS.

Clemátide (*Clematis vitalba*), rubia (*Rubia tinctorum*), zarzaparrilla (*Smilax aspera*) y la hiedra (*Hedera helix*).

3.1.5.4. Vegetación anfibia y herbácea de interés.

La vegetación herbácea presenta poco interés general. Por ello, parece poco relevante realizar un estudio sistemático tan tedioso de realizar con rigor como poco útil. No obstante, sí se puede concretar algunas consideraciones que pueden ser de interés, bien paisajístico o bioindicador, bien práctico:

– Las especies pratenses (*Bellis perennis*, *Taraxacum officinale*, y, en general, numerosas gramíneas anuales, *Poa annua*,

Agrostis sp., etc.) presentan un escaso interés. Sin embargo, la grama (*Cynodon dactylon*), por su carácter perenne y estolonífero así como su gran adaptación ecológica es una especie de gran interés para obtener praderas de calidad media baja, con gran adaptación al pisoteo, aunque con las precauciones relacionadas a su poder invasor.

– La mayoría de las especies restantes son nitrófilas, pioneras o primocolonizadoras, propias de terrenos removidos o continuamente alterados (*Cardus* spp., *Malva sylvestris*, *Urtica dioica*, *Capsella bursa-pastoris*...) aunque debe considerarse una especie, subfruticosa (y por lo tanto, perenne), muy adaptada a la invasión de terrenos removidos y escombreras, de

aplicación en jardinería y medicinal, o sea, el ajeno (*Artemisia absinthium*).

3.1.6. Climatología.

La zona de estudio se encuentra situada en la cuenca del río Duero, en la parte central de la Meseta castellana. El clima predominante es el de tipo mediterráneo templado y seco, con heladas frecuentes entre los meses de noviembre a abril y máximas estivales cercanas a los 40°.

La estación meteorológica más cercana a la zona de estudio se sitúa en Zamora capital, siendo sus datos identificativos los siguientes:

Estación Pluviométrica n.º 2-614:
"ZAMORA-OBSERVATORIO"

Situación: Longitud: 05-45-20 W.
Latitud: 41-29-56 N.
Altitud: 667 metros sobre NMMA.

A continuación se presenta un resumen de los datos de las temperaturas de los últimos 30 años recogidos en la Estación Meteorológica:

DATOS TÉRMICOS ESTACIÓN: 2614 ZAMORA "OBSERVATORIO"

	Tª media	Tª media de las mínimas	Tª media de las máximas	Tª mínima absoluta	Tª máxima absoluta
Enero	4,50	0,90	8,10	-13,40	16,60
Febrero	6,24	1,67	10,82	-9,40	23,50
Marzo	8,83	3,28	14,35	-6,00	25,60
Abril	10,97	5,18	16,74	-3,40	30,40
Mayo	14,40	8,32	20,47	-1,40	34,00
Junio	18,84	11,93	25,75	2,00	38,00
Julio	21,92	14,35	29,49	6,60	41,00
Agosto	21,66	14,27	29,08	6,40	39,20
Septiembre	18,44	11,90	24,96	2,60	37,20
Octubre	13,27	7,80	18,75	-3,60	28,80
Noviembre	8,17	3,74	12,58	-6,00	22,60
Diciembre	4,93	1,45	8,42	-10,00	20,00
	12,68	7,07	18,29	-13,40	41,00

Se solicitaron al Servicio de Datos del Instituto Nacional de Meteorología los datos correspondientes a las variables pluviométricas correspondientes a la zona de los últimos 30 años. Estos datos se resumen en la tabla adjunta:

DATOS DE PRECIPITACIONES ESTACIÓN: 2614 ZAMORA "OBSERVATORIO"

Meses	Precip. Total mes	Días												
		Lluvia	Nieve	Granizo	Tormenta	Niebla	Rocío	Escarcha	Nieve cubre suelo	Precip. Inaprec.	Precip. Aprec.	Precip >1 mm	Precip >10mm	Precip >30mm
Enero	35,02	9,66	1,29	0,07	0,07	7,52	2,37	7,60	0,47	2,70	9,32	6,10	0,93	0,05
Febrero	28,62	8,71	1,14	0,21	0,08	3,75	2,85	5,16	0,33	2,14	8,18	5,92	0,53	0,03
Marzo	27,60	9,51	0,48	0,32	0,21	2,15	3,37	1,64	0,08	1,92	8,67	6,10	0,55	0,00
Abril	31,45	10,15	0,14	0,52	0,60	1,22	2,45	0,26	0,01	2,27	8,74	6,10	0,71	0,01
Mayo	38,47	10,92	0,00	0,55	1,73	0,68	1,79	0,01	0,00	2,34	9,40	6,84	0,88	0,04
Junio	31,05	6,64	0,00	0,30	2,25	0,42	1,12	0,00	0,00	1,48	5,60	4,32	0,92	0,08
Julio	11,48	3,59	0,00	0,14	1,81	0,18	0,34	0,00	0,00	1,12	2,75	1,78	0,30	0,04
Agosto	11,95	3,37	0,00	0,14	1,52	0,25	0,44	0,00	0,00	0,99	2,64	1,92	0,32	0,03
Septiembre	25,05	6,40	0,00	0,11	1,04	0,67	1,59	0,00	0,00	1,34	5,30	3,85	0,75	0,07
Octubre	33,21	9,51	0,00	0,01	0,23	3,27	4,70	0,11	0,00	1,67	8,08	5,66	1,03	0,03
Noviembre	38,75	9,92	0,22	0,03	0,04	6,22	4,51	2,90	0,05	1,90	8,82	6,15	1,15	0,10
Diciembre	40,81	10,63	0,84	0,11	0,10	7,73	3,04	5,86	0,22	2,71	9,75	6,23	1,25	0,10
Anual	353,46	99,00	4,10	2,49	9,67	34,07	28,58	23,56	1,16	22,59	87,26	60,95	9,32	0,58

3.1.7. Fauna.

Los biotopos terrestres próximos a masas de agua se caracterizan por la gran diversidad y cantidad de taxones animales por varias razones, casi todas ligadas de forma más o menos directa a la disponibilidad del agua.

En efecto, todos los animales precisan en mayor o menor medida este elemento, de modo que muchos de ellos (tricópteros, plecópteros, anfibios, odonatos, etc.) comparten a lo largo de su ciclo vital una dependencia del medio terrestre y el acuático.

No se debe olvidar además, que las propias características de este medio favorecen una mayor densidad y diversidad de la vegetación, con las consecuencias evidentes sobre la fauna que pueda depender de ella, tanto por alimentación como por cobijo.

3.1.7.1. Inventario de especies de vertebrados y valoración faunística.

El catálogo de especies se ha confeccionado con información que proviene de fuentes bibliográficas, que proporcionan datos sobre el área por donde transcurre el proyecto objeto del estudio.

La carencia de datos provenientes de muestreos periódicos y específicos sobre el proyecto y el uso en buena medida de datos bibliográficos presenta dos limitaciones que es preciso considerar: En primer lugar alguna especie puede encontrarse en el área y no estar citada en el catálogo por falta de muestreo suficiente (sobre todo en mamíferos). Por otra parte, alguna de las especies mencionadas en los alrededores de la zona puede localizarse en biotopos muy concretos y no verse en absoluto afectada por el conjunto de las obras, así como de la obra ya definitivamente realizada.

El catálogo de especies se presenta en cinco cuadros, uno para cada grupo correspondiente de vertebrados: Peces, anfibios, reptiles, aves y mamíferos. La información que se proporciona en cada cuadro se ha separado en seis columnas que son:

1. Nombre: Denominación científica binomial y común de cada especie.

2. Presencia: Se indica con una letra mayúscula si la presencia del taxón es segura (S) o posible (P). La primera implica que haya sido citada en algún trabajo publicado o que haya sido directamente observada en los muestreos efectuados en la zona. La segunda se aplica a aquellas especies que no habiendo sido citadas dentro del ámbito definido para cada grupo, sin embargo, es muy probable que se encuentren en la zona debido a que ésta reúne las características ecológicas necesarias para su establecimiento o desarrollo; en esta consideración se han tenido en cuenta también las áreas de distribución general de cada especie en la Península Ibérica definidas en numerosas publicaciones.

3. Movimientos y reproducción: Esta columna agrupa dos aspectos de la biología de las especies que se indican mediante las siguientes letras:

S (sedentaria): Especie presente todo el año en el área y, por lo tanto, se reproducen en ella.

D (dispersiva): Especie sedentaria pero en la que al menos una parte de la población realiza desplazamientos dispersivos o especie que aún no reproduciéndose en el área de estudio la utiliza como zona de campeo.

E (estival): Especie presente solamente durante la época reproductora, en general durante la primavera y verano.

I (invernante): Especie que no se reproduce en la zona, sólo presente en otoño e invierno.

4. Protección según la legislación del Estado español: Las medidas legales de protección de la fauna en España se contemplan en la Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres y en los decretos que la desarrollan: el Real Decreto 439/1990 por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y el Real Decreto 1095/1989 por el que se declaran las especies objeto de caza y pesca y se establecen normas para su protección. Las abreviaturas empleadas en esta columna son las siguientes:

PE: Especie en peligro de extinción, incluida en el Anexo I del R.D. 439/1990.

IE: Especie de interés especial, incluida en el Anexo II R.D. 439/1990.

P: Especie objeto de pesca, incluida en el Anexo I del R.D. 1095/1989.

C: Especie cinegética, incluida en el Anexo I del R.D. 1095/1989.

OC: Especie objeto de caza, incluida en el Anexo II del R.D. 1095/1989.

En caso de que alguna de las especies no esté incluida en ninguno de los dos decretos la casilla correspondiente aparece con un guión.

5. Estado de conservación según categorías UICN. Se ha seguido la lista roja de los vertebrados de España (ICONA, 1986), asignándose a cada especie una de las siguientes categorías:

E: En peligro.

V: Vulnerable.

R: Rara.

I: Indeterminada.

K: Insuficientemente conocida.

O: Fuera de peligro.

NA: No amenazada.

6. Protección según el Convenio de Berna. Se indican las especies incluidas en los Anexos actualizados del Convenio relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa, realizado en Berna el 19 de septiembre de 1979, según figuran en el BOE de 7 de junio de 1988, con la siguiente notación:

EEP: Especie estrictamente protegida, las incluidas en el Anexo II

EP: Especie protegida, las incluidas en el Anexo III.

3.1.7.2. Catálogo de especies.

* PECES.

A pesar de la cercanía del Sector al río Duero, la urbanización de los terrenos delimitados no afectarán a las especies piscícolas. El Arroyo Morisco se encuentra encauzado y soterrado en la actualidad por lo que las especies que en él puedan habitar tampoco se verán afectadas.

Por las razones expuestas anteriormente no se analizan ni la presencia ni los efectos que se puedan producir sobre las especies piscícolas por motivo de las obras.

* ANFIBIOS.

Se encuentran dos especies frecuentes y abundantes: Rana verde común (*Rana ridibunda*) y sapo común (*Bufo bufo*), que por ser poco exigentes se encuentran en numerosos hábitats.

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	PRES	MOV	LEG	UICN	BERN
						A
Bufo bufo	Sapo común	S	S	-	NA	EP
<i>Rana ridibunda</i>	Rana común	S	S	-	NA	EP

* REPTILES.

Encontramos dos especies muy relacionadas con el medio acuático, presentando un carácter anfibio: Galápagos europeo (*Emys orbicularis*) y culebra de agua (*Natrix maura*), un taxón intermedio muy asociado a zonas húmedas: La culebra bastarda (*Malpolon monspessulanum*) y otras dos especies indiferentes o más propias de sitios abiertos: Lagartija común (*Lacerta hispanica*) y lagartija colilarga (*Psammodromus algirus*).

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	PRES	MOV	LEG	UICN	BERN
						A
<i>Malpolon monspessulanus</i>	Culebra bastarda	S	S	-	NA	EP
<i>Natrix natrix</i>	Culebra de agua	S	S	-	NA	EP
<i>Emys orbicularis</i>	Galápagos europeo	S	S	-	V	EEP
<i>Psammodromus algirus</i>	Lagartija colilarga	S	S	IE	NA	EP
<i>Podarcis hispanica</i>	Lagartija ibérica	S	S	IE	NA	EP

* AVES.

Resultan, sin duda, uno de los elementos más atractivos de la naturaleza, claramente integrados en el paisaje.

La gran cantidad de taxones presentes y su gran interés por la capacidad discriminadora para valorar el medio ecológico ha dificultado en gran medida la ordenación más lógica para presentar las especies, a saber, desde un punto de vista de ortodoxia taxonómica (por familias), por el nivel de protección o, finalmente, por la estacionalidad.

Se ha decidido por utilizar este último criterio -y subordinar los demás- para ponderar la intimidad de la relación entre las especies y la zona que se estudia, clasificando el carácter de presencia estival, invernal, permanente o bien las migraciones parciales o irregulares. De este modo, podremos asociar su presencia con el estado de la vegetación y el paisaje en general de cada estación.

Más complejo aún resulta clasificar por hábitats concretos, a causa de la movilidad de estas especies, si bien se hará referencia en lo posible a aquellos más relacionados con nidificaciones o biotopos muy precisos.

La mayoría de las especies son protegidas (salvo gran parte de los Columbidae, Fringillidae, Ploceidae, Sturnidae, y Corvidae, es decir, palomas, pájaros granívoros, estorninos y córvidos) y, por ello, no hemos creído oportuno dificultar la exposición incluyendo este concepto.

* PERMANENTES

Entre las especies directamente relacionadas con el medio acuático se encuentra la garza real (*Ardea cinerea*), aunque precisa de árboles para la nidificación.

Otras especies son claramente indiferentes o incluso se encuentran asociadas al género humano, del que utilizan cons-

trucciones como cobijo para su nidificación y, en ocasiones, restos de alimentos: Paloma bravía (*Columba livia*), tórtola turca (*Streptopelia decaocto*), lechuza (*Tyto alba*), mochuelo (*Athene noctua*), chochín (*Troglodytes troglodytes*), gorrión (*Passer domesticus*), urraca (*Pica pica*) estornino (*Sturnus unicolor*), corneja (*Corvus corone*), alondra (*Alauda arvensis*), colirrojo tizón (*Phoenicurus ochruros*), curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), escribano palustre (*Emberiza schoeniclus*), moscón (*Remis pendulinus*).

* ESTIVALES

De nuevo, se encuentran especies muy relacionadas al medio acuático: Chorlitejo chico (*Charadrius dubius*) y andarríos chico (*Trynnga hypoleucos*).

Algunas aves se encuentran en las praderas entre arbolado poco denso: Lavandera boyera (*Motacilla flava*) abubilla (*Upupa epops*), mientras que otras prefieren los sotos arbustivos, a menudo de la orilla: Zarcero común (*Hippolais polyglotta*), papamoscas cerrojillo (*Ficedula hypoleuca*), ruiseñor (*Luscinis megarhynchos*), bisbita común (*Anthus pratensis*), carricero común (*Acrocephalus scirpaceus*), carricero tordal (*Acrocephalus arundinaceus*).

Las especies indiferentes o asociadas al hombre o sus edificaciones son, en este caso: Cigüeña (*Ciconia ciconia*), milano negro (*Milvus migrans*), tórtola común (*Streptopelia turtur*), golondrina (*Hirundo rustica*), avión común (*Delichon urbica*), vencejo común (*Apus apus*) y papamoscas gris (*Muscicapa striata*).

* INVERNANTES

Las más ligadas al medio acuático son el zampullín chico (*Tachybaptus ruficollis*), cerceta común (*Anas crecca*).

Además, se encuentra el lúgano (*Carduelis spinus*), muy asociado a bosques claros de ribera, con acceso a terrenos más abiertos.

*** MIGRADORES PARCIALES**

Se ha dejado para este apartado aquellas especies que no presentan un comportamiento claramente regular en su comportamiento migratorio, pudiendo incluso realizar movimientos amplios dentro de una misma comarca (fuera del período de nidificación) o ser observadas con irregularidad a lo largo de los años.

Entre las especies más íntimamente relacionadas con el medio acuático se encuentra el ánade real (*Anas platyrhynchos*), rascón (*Rallus aquaticus*), gaviota reidora (*Larus ridibundus*, aunque cada vez más dependiente de medios antrópicos), polla de agua (*Gallinula chloropus*) y focha común (*Fulica atra*).

Propio de zonas boscosas aclaradas con acceso a zonas

abiertas se encuentra el ratonero (*Buteo buteo*), pinzón (*Fringilla coelebs*), verdecillo (*Serinus serinus*), verderón (*Carduelis chloris*), jilguero (*Carduelis carduelis*), paloma torcaz (*Columba palumbus*), mirlo (*Turdus merula*), zorzal (*Turdus philomenus*), carbonero común (*Parus major*), herrerillo común (*Parus caeruleus*), búho chico (*Asio otus*), y autillo (*Otus scops*). En zonas claramente abiertas y praderas se encuentra la avefría (*Vanellus vanellus*), triguero (*Emberiza calandra*), codorniz (*Coturnix coturnix*) y lavandera blanca (*Motacilla alba*). En los sotos más arbustivos y densos, generalmente de la orilla del río se encuentra el mosquitero común (*Phylloscopus collybita*), tarabilla común (*Saxicola torquata*) y petirrojo (*Erithacus rubicula*).

Las especies que prospectan hábitats muy diversos se relacionan con el hombre o sus actuaciones son: Milano real (*Milvus milvus*), avión roquero (*Hirundo rupestris*) y grajilla (*Corvus monedula*).

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	PRES	MOV	LEG	UICN	BERNA
<i>Upupa epops</i>	Abubilla	S	E	IE	NA	EEP
<i>Gallinago gallinago</i>	Agachadiza común	P	D	C	K	EP
<i>Certhia brachydactyla</i>	Agateador común	P	S	IE	NA	EEP
<i>Alauda arvensis</i>	Alondra común	S	S	-	NA	EP
<i>Anas platyrhynchos</i>	Anade real	S	S	C	NA	EP
<i>Tringa hypoleucos</i>	Andarríos chico	S	S	IE	NA	EEP
<i>Otus scops</i>	Autillo	S	E	IE	NA	EEP
<i>Vanellus vanellus</i>	Avefría	S	E	C	NA	EP
<i>Delichon urbica</i>	Avión común	S	E	IE	NA	EEP
<i>Hirundo rupestris</i>	Avión roquero	S	E	IE	I	EEP
<i>Anthus pratensis</i>	Bisbita común	P	E	IE	NA	EEP
<i>Asio otus</i>	Búho chico	S	D	IE	NA	EEP
<i>Parus major</i>	Carbonero común	P	S	IE	NA	EEP
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Carricero común	P	E	IE	NA	EEP
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Carricero tordal	S	E	IE	NA	EEP
<i>Anas crecca</i>	Cerceta común	S	I	C	NA	EP
<i>Falco tinnunculus</i>	Cernícalo vulgar	S	S	IE	NA	EEP
<i>Ciconia ciconia</i>	Cigüeña común	S	E	IE	V	EEP
<i>Coturnix coturnix</i>	Codorniz	S	E	C	NA	EEP

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	PRES	MOV	LEG	UICN	BERNA
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Colirrojo tizón	S	S	IE	NA	EEP
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Cormorán	P	D	IE	NA	EP
<i>Corvus corone</i>	Corneja negra	S	S	C	NA	-
<i>Sylvia atricapilla</i>	Curruca capirotada	S	S	IE	NA	EEP
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Chochín	P	S	IE	NA	EEP
<i>Charadrius dubius</i>	Chorlito chico	P	E	IE	NA	EEP
<i>Emberiza schoeniclus</i>	Escribano palustre	P	S	IE	NA	EEP
<i>Sturnus unicolor</i>	Estornino negro	S	S	C	NA	EEP
<i>Fulica atra</i>	Focha común	P	S	IE	NA	EP
<i>Ardea cinerea</i>	Garza real	P	D	IE	NA	EP
<i>Larus ridivundus</i>	Gaviota reidora	P	S	-	NA	-
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina común	S	E	IE	NA	EEP
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión común	S	S	-	NA	-
<i>Corvus monedula</i>	Grajilla	P	S	C	NA	-
<i>Parus caeruleus</i>	Herrerillo común	S	S	IE	NA	EEP
<i>Carduelis carduelis</i>	Jilguero	S	S	-	NA	EEP
<i>Motacilla alba</i>	Lavandera blanca	S	S	IE	NA	EEP
<i>Motacilla flava</i>	Lavandera boyera	S	E	IE	NA	EEP
<i>Tyto alba</i>	Lechuza común	S	S	IE	NA	EEP
<i>Carduelis spinus</i>	Lúgano	P	I	-	NA	EEP
<i>Alcedo atthis</i>	Martín pescador	P	S	IE	K	EEP
<i>Nycticorax nycticorax</i>	Martinete	S	E	IE	R	EEP
<i>Milvus migrans</i>	Milano negro	S	E	IE	NA	EEP
<i>Milvus milvus</i>	Milano real	S	E	IE	NA	EEP
<i>Turdus merula</i>	Mirlo común	S	S	-	NA	EP
<i>Cinclus cinclus</i>	Mirlo de agua	P	S	IE	NA	EEP
<i>Athene noctua</i>	Mochuelo común	P	S	IE	NA	EEP
<i>Phylloscopus collybita</i>	Mosquitero común	S	S	IE	NA	EEP
<i>Remiz pendulinus</i>	Pájaro moscón	P	S	IE	NA	EEP
<i>Columba livia</i>	Paloma bravía	S	S	C	NA	EP
<i>Columba palumbus</i>	Paloma torcaz	S	S	C	NA	EP
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Papamoscas cerrojillo	P	E	IE	NA	EEP
<i>Muscicapa striata</i>	Papamoscas gris	P	E	IE	NA	EEP
<i>Erithacus rubecula</i>	Petirrojo	S	S	IE	NA	EEP
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinzón vulgar	P	S	IE	NA	EP
<i>Picus viridis</i>	Pito real	S	S	IE	NA	EEP
<i>Gallinula chloropus</i>	Polla de agua	S	S	-	NA	EP
<i>Rallus aquaticus</i>	Rascón	P	S	-	NA	EP
<i>Buteo buteo</i>	Ratonero	P	S	IE	NA	EEP
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Ruiseñor común	P	E	IE	NA	EEP
<i>Saxicola torquata</i>	Tarabilla común	P	S	IE	NA	EEP
<i>Streptopelia turtur</i>	Tórtola común	S	E	C	V	EP
<i>Streptopelia decaocto</i>	Tórtola turca	S	S	C	V	EP
<i>Sitta europaea</i>	Trepador azul	P	S	-	NA	EEP
<i>Emberiza calandra</i>	Triguero	P	S	-	NA	EP
<i>Pica pica</i>	Urraca	S	S	C	NA	-
<i>Apus apus</i>	Vencejo común	S	E	IE	NA	EP

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	PRES	MOV	LEG	UICN	BERNA
<i>Serinus serinus</i>	Verdecillo	S	S	-	NA	EEP
<i>Carduelis chloris</i>	Verderón común	S	S	-	NA	EEP
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zampullín chico	S	S	IE	NA	EEP
<i>Hippolais polyglotta</i>	Zarcero común	P	E	IE	NA	EEP
<i>Turdus philomelos</i>	Zorzal común	S	D	C	NA	EP
<i>Turdus viscivorus</i>	Zorzal común	S	D	C	NA	EP
<i>Nycticorax nycticorax</i>	Martinete	S	E	IE	R	EEP
<i>Milvus migrans</i>	Milano negro	S	E	IE	NA	EEP
<i>Milvus milvus</i>	Milano real	S	E	IE	NA	EEP
<i>Turdus merula</i>	Mirlo común	S	S	-	NA	EP
<i>Cinclus cinclus</i>	Mirlo de agua	P	S	IE	NA	EEP
<i>Athene noctua</i>	Mochuelo común	P	S	IE	NA	EEP
<i>Phylloscopus collybita</i>	Mosquitero común	S	S	IE	NA	EEP
<i>Remiz pendulinus</i>	Pajaro moscón	P	S	IE	NA	EEP
<i>Columba livia</i>	Paloma bravía	S	S	C	NA	EP
<i>Columba palumbus</i>	Paloma torcaz	S	S	C	NA	EP
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Papamoscas cerrojillo	P	E	IE	NA	EEP
<i>Muscicapa striata</i>	Papamoscas gris	P	E	IE	NA	EEP
<i>Erithacus rubecula</i>	Petirrojo	S	S	IE	NA	EEP
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinzón vulgar	P	S	IE	NA	EP
<i>Picus viridis</i>	Pito real	S	S	IE	NA	EEP
<i>Gallinula chloropus</i>	Polla de agua	S	S	-	NA	EP
<i>Rallus aquaticus</i>	Rascón	P	S	-	NA	EP
<i>Buteo buteo</i>	Ratonero	P	S	IE	NA	EEP
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Ruiseñor común	P	E	IE	NA	EEP
<i>Saxicola torquata</i>	Tarabilla común	P	S	IE	NA	EEP
<i>Streptopelia turtur</i>	Tórtola común	S	E	C	V	EP
<i>Streptopelia decaocto</i>	Tórtola turca	S	S	C	V	EP
<i>Sitta europaea</i>	Trepador azul	P	S	-	NA	EEP
<i>Emberiza calandra</i>	Triguero	P	S	-	NA	EP
<i>Pica pica</i>	Urraca	S	S	C	NA	-
<i>Apus apus</i>	Vencejo común	S	E	IE	NA	EP
<i>Serinus serinus</i>	Verdecillo	S	S	-	NA	EEP
<i>Carduelis chloris</i>	Verderón común	S	S	-	NA	EEP
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zampullín chico	S	S	IE	NA	EEP
<i>Hippolais polyglotta</i>	Zarcero común	P	E	IE	NA	EEP
<i>Turdus philomelos</i>	Zorzal común	S	D	C	NA	EP
<i>Turdus viscivorus</i>	Zorzal común	S	D	C	NA	EP

MAMÍFEROS.

Las peculiares condiciones de la zona estudiada condiciona necesariamente estos animales. En efecto, aparecen especies de pequeño tamaño, generalmente de hábitos crepusculares o nocturnos, que suelen utilizar las zonas arbustivas más espesas (generalmente de la orilla), el suelo (en el caso de los topillos) o refugios naturales o humanos (murciélagos, comadreja, etc.) para esconderse durante el día, para salir al final de la tarde a recorrer las praderas.

La mayor parte de las especies corresponden al orden de los

roedores: Topillo común (*Pitymys duodecimcostatus*), ratón común (*Mus musculus*), ratón de granja (*Mus spretus*), ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*), rata común (*Rattus norvegicus*), rata campestre (*Rattus rattus*) y rata de agua (*Arvicola sapidus*).

El único carnívoro cuya presencia se ha constatado es la comadreja (*Mustela nivalis*), aunque se pueden encontrar dos especies de hábitos insectívoros, el murciélago (*Pipistrellus pipistrellus*) y el erizo (*Erinaceus europaeus*).

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	PRES	MOV	LEG	UICN	BERNA
<i>Apodemus sylvaticus</i>	Ratón de campo	S	S	-	NA	-
<i>Arvicola sapidus</i>	Rata de agua meridional	S	S	-	NA	EP
<i>Mus musculus</i>	Ratón casero	S	S	-	NA	-
<i>Pitymys duodecimcostatus</i>	Topillo mediterráneo	S	S	-	NA	-
<i>Rattus norvegicus</i>	Rata común	S	S	-	NA	-
<i>Rattus rattus</i>	Rata negra	S	S	-	NA	-
<i>Talpa europaea</i>	Topo común	S	S	-	NA	EP
<i>Erinaceus europaeus</i>	Erizo europeo occidental	P	S	-	NA	EP
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Murciélago común	P	S	IE	V	EEP
<i>Mustela nivalis</i>	Comadreja	P	S	-	NA	EP

3.1.8.- El Medio Socioeconómico

3.1.8.1.- Marco de situación.

El río Duero atraviesa la ciudad de Zamora en sentido Nordeste - Suroeste, abriendo una brecha de 200 m de anchura dentro de su trama urbana. De este modo, la ciudad se ha desarrollado a ambos lados del cauce, especialmente en la margen derecha, apreciándose una gran desproporción entre ésta y su opuesta (donde sólo aparecen núcleos reducidos de población en las proximidades de los puentes que han ido cruzando el río a lo largo de la historia).

El Sector objeto del presente Plan Parcial se encuentra ubicado en la margen izquierda del río Duero, en la zona denominada "entrepuentes" por encontrarse en el tramo del río delimitado por los puentes de Hierro y de Piedra, en el Barrio de Cabañales.

Desde la antigüedad el río Duero se ha consolidado como una barrera para el desarrollo y expansión de la ciudad de Zamora hasta el punto de convertir los barrios de su margen izquierda en arrabales y zonas deprimidas. A partir de los años 80 comienza un desarrollo urbanístico de estos barrios, se amplían las infraestructuras de transporte, se mejoran las comunicaciones y comienza el crecimiento económico que permite la mejora social de la zona.

En los últimos años se ha procedido a la recuperación de edificaciones antiguas catalogadas (Convento de San Francisco, aceñas de Cabañales, Convento de las Dueñas) y a la re-

cuperación de las márgenes del río, actuaciones que han permitido una mejora continua de la calidad de vida del entorno.

3.1.8.2.- Situación actual.

Existen diversas construcciones de carácter industrial, agrícola y residencial con diversas situaciones de uso, tal y como se recoge en el documento fotográfico, representadas por naves e invernaderos.

La actividad agraria predomina en la zona centrándose la producción en cereales y forrajeras, así como huertas e invernaderos.

El Plan Parcial está dentro de la influencia de cuatro vías de comunicación: La calle Cañizal, la calle Entrepuentes, el Puente de Piedra y el Puente de Hierro.

La estructura de la propiedad es muy dispersa existiendo aproximadamente 14 propietarios con una compleja distribución dentro del Sector.

3.1.9.- La Calidad ambiental.

El Barrio de Cabañales aparece deñido, entre otros factores, por sus características ambientales, esencialmente por la ausencia de contaminación atmosférica y por el confort sonoro.

La calidad del aire urbano de la ciudad de Zamora está reñejada por las mediciones de la estación ambiental situada en la zona centro de la ciudad, siendo la medición de los parámetros ambientales los reñejados en la tabla adjunta:

VARIABLE	MEDICIÓN	REFERENCIA	CALIFICACIÓN
SO ₂	9 ug/m ³	< 40	Muy Buena
NO	22 ug/m ³		
NO ₂	48 ug/m ³	40 – 80	Buena
Ozono	24 ug/m ³	< 35	Muy Buena
CO	1,3 mg/m ³	< 5	Muy Buena
Partículas suspension (PM10)	15 ug/m ³	< 65	Muy Buena

La contaminación sonora es la típica de una zona residencial siendo el foco principal el tráfico rodado. En el entorno del Sector no existen vías de comunicación que soporten tráfico intensos por lo que los niveles de ruido son bajos.

3.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

3.2.1.- Introducción.

El ámbito sobre el que se desarrolla este Plan Parcial incluye diversas fincas, algunas de las cuales albergan o están ocupadas por edificaciones, y otras, las de mayor superficie, tienen explotaciones agrícolas, aunque en algunos casos ya ha cesado esta actividad.

La propiedad está bastante fragmentada, aunque los diferentes propietarios que tienen mayores superficies acumulan el 50% de la superficie del Sector. Junto a los propietarios mayoritarios, muchos pequeños propietarios poseen el resto de los terrenos.

Los terrenos sobre los que discurría el cauce del Arroyo Morisco que son de dominio público, y continúan siéndolo por

no prescribir tales bienes, han sido utilizados para definir un vial a modo de bulevar, por lo que se mantienen como bienes de dominio público y, por tanto, no figuran en la relación que se aporta.

Lo mismo ocurre con los terrenos de dominio público sobre los que se asienta el denominado Camino del Puertico, que han pasado a formar parte de la Calle D.

El ámbito sobre el que se desarrolla este Plan Parcial incluye 26 fincas de distintos propietarios. Además, conforme a lo establecido en el Art. 93.1, se integra en la unidad de actuación el propietario de los terrenos sobre los que se asentará el Sistema General SG-8a correspondiente al Sector.

Todas las coordenadas expresadas en los documentos de este Plan Parcial son UTM. referidas a la red geodésica nacional. Las medidas de distancias y superficies de los elementos que definen la ordenación han sido calculadas mediante una aplicación informática tipo CAD.

3.2.2.- Relación de Propietarios del Sector y Sistemas Generales.

Nº PARCELA	Propietario	SUPERFICIE
31-32	FERNANDO ORTIZ FIDALGO	6.400,00
30	CLODOALDO ORTIZ FIDALGO	6.200,00
29	MARIA ORTIZ FIDALGO	8.437,00
28	FLORENTINA ORTIZ FIDALGO	6.705,00
36-39-41-46-47-49-52	GONZALEZ Y LAVIN, S.A.	6.934,34
40	OBISPADO	1.397,26
45	JOSE PACHO DIEZ	1.236,25
48-44	HERMENEGILDO CARBAJAL ACED	2.174,06
35-42-50	VOASIN,S.A.	1.357,64
34	JOSE LOPEZ RODRIGUEZ	44,74
51-88	HEREDEROS JUAN CABRERO CONDE	2.461,71
43	PROTOIN INGENIERIA ZAMORA, S.L.	648,01
37	SERAFIN ISIDRO HUERTOS	178,96
38	MIGUEL SILVA CABEZAS	272,74
33	PROPIETARIOS DE LAS PARC. DE LA 34 A LA 52	322,70
		44.770,41
ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO		3.669,30
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA		1.210,00
- AYUNTAMIENTO DE ZAMORA		2.459,30
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR		48.439,71
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES		7.894,00
TOTAL SUPERFICIE SECTOR + SUPERFICIE SS.GG.		56.333,71

Nota: Estas superficies se han tomado del levantamiento topográfico y de las superficies reflejadas en los planos catastrales, quedando pendiente su ajuste en la redacción del Proyecto de Actuación. Este documento determinará además la parte que corresponde a cada propiedad con dos o más titulares.

3.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Se analizan en este punto los servicios de red viaria, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, comunicación, transporte y equipamiento existentes para la futura conexión con las infraestructuras a proyectar dentro del Sector.

3.3.1.- Accesos y comunicaciones.

El Sector dispone actualmente de accesos desde las calles Entrepuentes y Cañizal, las cuales lo delimitan por el Norte y por el Sur respectivamente. El Sector está cruzado transversalmente por la calle del Puentico que actualmente no está pavimentado y que comunica la Plaza del Sol con la calle Pablo Montesinos.

Ambas vías poseen suficiente capacidad para absorber el tráfico que se genere y pertenecen al tejido urbano de Zamora.

3.3.2.- Red de agua potable.

La red de abastecimiento de agua potable de Zamora rodea al Sector por el Norte, bajo la acera de la calle Entrepuentes, por el Sur y por el Oeste bajo la calle Cañizal y por el Este bajo la calle Pablo Montesinos. Está formada toda ella por una conducción de fundición dúctil de $\$150$. La presión del agua en la calle Entrepuentes es de 2.9 kg/cm^2 .

En el Sector se ha previsto una red mallada formada por tuberías de fundición dúctil de diámetro 100 mm que se colocarán bajo las aceras de modo que darán servicio a todas las parcelas. Se han dispuesto válvulas de corte de circuitos, ventosas en los puntos altos y desagües en los puntos bajos.

La unión de la red proyectada con la red existente se realiza en 6 puntos: intersección de la calle Entrepuentes con las calles B y C, intersección de la calle Cañizal con las calles B y C, intersección de la calle D con la calle Pablo Montesinos y con la Plaza del Sol.

3.3.3.- Red de saneamiento.

La red de saneamiento de Zamora es una red unitaria ramificada. El Ayuntamiento de Zamora ha redactado un proyecto de renovación y modernización de las redes de abastecimiento y saneamiento de los barrios de la margen izquierda del río Duero; en este proyecto se prevé la ejecución de una red separativa.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha proyectado para el Sector objeto del presente Plan Parcial una red de saneamiento separativa. Las aguas pluviales serán vertidas al Arroyo Morisco. Las aguas fecales serán vertidas al colector existente que discurre bajo la calle Entrepuentes.

3.3.4.- Red de electricidad.

En el entorno del Sector se sitúan dos Centros de Transformación propiedad de la empresa eléctrica Iberdrola: Uno al Oeste denominado "CT Cabañales" y otro al Este denominado "CT Tejares". Ambos centros de transformación están conectados mediante una línea aérea de Media Tensión que cruza el Sector por la calle Puentico.

El Plan Parcial prevé el soterramiento de la línea de conexión de ambos centros de transformación y a su vez comunicarlos con el Centro de Transformación previsto para el Sector, el cual se ubicará en la confluencia de las calles B y D.

En el correspondiente Plano de Información de Infraestructuras Existentes (Red Eléctrica) se señala el trazado de las lí-

neas eléctricas existentes, así como la ubicación de los Centros de Transformación referidos.

3.3.5.- Red de gas.

La red de gas del Sector se ha de apoyar en las canalizaciones actualmente existentes: En la calle Pablo Montesinos la red actual está formada por un tubo de Polietileno de $\$110$ y bajo la calle Cabañales discurre una tubería de Polietileno de $\$200$.

Se proyecta una red mallada formada por tubería de polietileno de diámetro 110 que se unirá a las canalizaciones existentes por los extremos de la calle D, y discurrirá bajo las aceras a todas las parcelas.

Capítulo 4. Estructura, objetivos y criterios generales.

4.1.- ESTRUCTURA URBANA Y RELACIÓN CON LA CIUDAD

La ciudad de Zamora está dividida por el río Duero en dos zonas: La parte administrativa, comercial e histórica se sitúa en la margen derecha; en la margen izquierda están los barrios periféricos tradicionales originarios de la edad media. En estos barrios se asentaban los peregrinos y emigrantes que acudían a la ciudad en busca de trabajo y protección. La edificación típica está formada por una casa de una o dos plantas que sirve de vivienda unifamiliar con un terreno adosado a la casa, más o menos grande, dedicado al cultivo de hortalizas.

En los últimos años la sociedad ha evolucionado económicamente de modo que han mejorado las condiciones y calidad de vida de los barrios de la margen izquierda. Esta mejora se ve plasmada en la proliferación de promociones inmobiliarias en la zona. Las casas bajas y las huertas han ido desapareciendo transformándose en bloque de tres o cuatro alturas, plazas, jardines y zonas verdes.

En el caso del Sector 16 "Cabañales" que nos ocupa, aún queda algún terreno de cultivo pero la mayoría está abandonado y sin uso definido. Hasta los alrededores del Sector el proceso urbanístico ya ha llegado quedando éste como una bolsa de suelo urbanizable rodeado de edificaciones.

La superficie total comprendida dentro del ámbito del Sector 16 es de 48.440 m^2 .

La barrera del río Duero ha sido un impedimento histórico para que los barrios de la margen izquierda se hayan integrado en la ciudad por lo que estos barrios han desarrollado su actividad al margen del centro. El Ayuntamiento está estudiando la posibilidad de construir otro puente sobre el río Duero de modo que se mejoren las comunicaciones entre ciudad y barrios.

La ubicación barajada de este puente en la margen izquierda coincide con los terrenos del Sector Cabañales por lo que la integración de este Sector con la ciudad se vería garantizada. La actuación, dada su localización y su densidad, 50 viviendas por hectárea, pretende integrarse en la ciudad, no ser periférica, y tratar de suplir ciertas carencias a nivel de equipamientos que hay en la zona.

Es conveniente para el Sector crear su propia área de centralidad con entidad suficiente para consolidarse como área de actividad, evitando que se convierta en una zona dormitorio. Para ello es preciso optar por aplicar un cierto índice de variedad urbana y de usos complementarios comerciales, de servicios y dotacionales.

4.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.

El desarrollo de un Sector de Suelo Urbanizable de las dimensiones del Sector "Cabañales" supone un importante impacto de la estructura urbana existente de la zona, con fuertes repercusiones de carácter espacial, funcional, socioeconómico y ambiental. Este Plan Parcial se redacta partiendo de unos objetivos concretos que seguidamente estableceremos, condicionados por determinadas realidades que es preciso tener en cuenta:

– El paisaje que ofrecen los terrenos es perfectamente visible dada su planeidad y por estar desprovisto de vegetación y arbolado, razón por la cual parece más razonable la opción de crear un paisaje urbano específico.

– Teniendo en cuenta la climatología de Zamora, con precipitaciones escasas y mal distribuidas, y temperaturas extremas, y con los recursos económicos limitados del Ayuntamiento parece lógico diseñar un espacio público bien delimitado, con vegetación concentrada y de fácil conservación.

Basándose en esta realidad existente, se ha partido de unos objetivos establecidos sobre cada uno de los siguientes aspectos:

4.2.1.- En relación con la estructura urbana.

A. Desarrollar las determinaciones urbanísticas del P.G.O.U. en sus diferentes documentos, cumpliendo los siguientes condicionantes:

1. Regular los usos asignados por el Plan Parcial y la edificabilidad que tiene el Sector, aportando el sistema de dotaciones locales establecidas (espacios libres y equipamiento), de forma que se garantice la constitución de un conjunto con unidades de cierta autosuficiencia.

2. Concentrar cuidadosamente densidades, equipamientos y localización comercial a lo largo de unos pocos ejes urbanos significativos, pero teniendo en cuenta que haya una cierta distribución espacial de la actividad no residencial, ya que su excesiva concentración puede vaciar de tensión urbana todo el espacio, salvo el enclave concreto donde se localice aquélla.

3. Será necesario alcanzar determinados tamaños y densidades mínimas, cierta mezcla de actividades -en especial presencia comercial- y relaciones de complementariedad y continuidad respecto a tramas existentes o previstas.

4. Tratar de incorporar usos lucrativos no residenciales (comercio, oficinas, industria, talleres) para asegurar una cobertura mínima potencial de empleo local y, de esta manera, obtener una mezcla equilibrada de usos y actividades.

5. Colaborar en la construcción de las redes de infraestructuras urbanas en las proporciones establecidas por el P.G.O.U. para mejorar y complementar las existentes.

B. Incorporar el Sector a la ciudad integrando las zonas públicas con los recintos privados.

1. Introduciendo los itinerarios peatonales públicos en los espacios entre las manzanas edificadas para evitar la formación de zonas privadas entre bloques de viviendas.

2. Integrando en las dotaciones de zonas verdes el antiguo cauce del Arroyo Morisco y recuperando el Puentico para situarlo en un lugar destacado de las zonas de esparcimiento.

C. Facilitar la permeabilidad del Sector para el tránsito interior y exterior del mismo, tanto peatonal como de vehículos.

1. Ordenando una red viaria conformada mediante una red que organice la movilidad interna.

2. Enlazando la parte Sur con las infraestructuras interurbanas de la margen derecha mediante un vial de gran capacidad que vertebré el tráfico interior y el exterior al Sector y que se comunique directamente con el futuro puente.

3. Dando continuidad a los viales existentes en la zona de la calle Pablo Montesinos para evitar que se conviertan en fondos de saco.

4.2.2.- En relación con la distribución espacial.

A. Caracterizar la forma urbana ajustando topología y morfología urbanas, que deben ser objeto de diseño en el planeamiento de escala intermedia (Plan Parcial), realizando un verdadero ejercicio de proyección urbana.

1. Tendiendo a no generar una homogeneidad social excesiva en correspondencia con la monotonía tipológica y funcional.

2. Para evitar lo indicado en el punto anterior, se hace preciso incorporar la idea de "integración de usos", a partir del diseño de tipologías y densidades que favorezcan una diversificación de usos vinculada a las facilidades de accesibilidad peatonal a los diversos dominios. La integración de las actividades comerciales, en sus diversas formas organizativas, en el espacio público y la previsión de usos complementarios, según las diferentes horas del día, constituyen aspectos esenciales para asegurar las condiciones de vitalidad y seguridad personal de las áreas residenciales.

3. Estructurando la periferia urbana inacabada existente en esta zona de la ciudad, definiendo la forma urbana de uno de los bordes periféricos de la ciudad.

B. Conseguir un adecuado ambiente urbano.

1. Disponiendo no sólo una correcta agrupación del uso residencial (densidad), sino también buscando una acertada proporción y disposición del espacio público.

2. Evitando la ambigüedad e indeterminación entre los espacios públicos y privados, ya que constituye una de las causas del deterioro ambiental de los polígonos de edificación abierta. Para ello, la calle, además de elemento generador de la ordenación, debe continuar desempeñando un papel significativo en cuanto elemento de relación. Una condición necesaria para lograr la animación de la calle es contar con una estructura de apoyo de cierta densidad.

3. Caracterizando los diferentes espacios urbanos, aportando diversidad, obteniendo de esta forma algunas referencias espaciales básicas, pero que garanticen en todo caso la continuidad y coherencia del conjunto.

4. Salvaguardando, a través de las Ordenanzas del Plan Parcial, determinadas concepciones espaciales básicas: La edificación perimetral, el valor de los vértices como elemento ordenador del espacio público, la regularidad y privacidad de los espacios libres interiores a cada manzana, que habrán de respetar unas dimensiones mínimas.

4.2.3.- En relación con las oportunidades socioeconómicas.

A. Aportar diferentes soluciones tipológicas, con el objeto de cubrir las diferentes necesidades demandadas por la sociedad.

1. Buscando la disposición de nuevas tipologías residenciales, como la de los bloques en parcela independiente que, junto

con las opciones más clásicas de manzana abierta y de vivienda unifamiliar en hilera, pueden llegar a dar soluciones muy variadas que atiendan la diversidad que se produce en la demanda de vivienda.

2. Flexibilizando las Ordenanzas Regulatoras para permitir libertad de concepción y ordenación, siempre dentro de unos parámetros organizativos globales.

4.2.4.- En relación con los requerimientos funcionales.

A. Diseñar una red viaria jerarquizada, con secciones ajustadas a la función que van a cumplir.

1. Creando, a través de la sección transversal de los viales, bandas de dimensiones adecuadas en las que predomine el tránsito peatonal, en calles con segregación de trácticos.

2. Potenciando recorridos de tránsito peatonal o de coexistencia, que formen una red con la continuidad necesaria.

4.2.5.- En relación con el análisis medio-ambiental.

Una vez analizados los factores ambientales se proponen las siguientes medidas correctoras que deberán ser tenidas en cuenta por la ordenación:

1. En relación con el medio físico.

Se hará una identificación de suelos inicial para distinguir entre los suelos con cobertura vegetal aptos para su uso en jardines y suelos con capacidad portante y características organolépticas que los hagan aptos para su uso en la ejecución de las infraestructuras urbanas.

En suelos con cobertura vegetal se procederá a retirar la capa superior de tierra de forma diferenciada para conservarla y almacenarla en montículos en la propia parcela; esto se hará cuando el suelo esté seco y friable. El almacenamiento debe hacerse en capas delgadas no superiores a 3 metros de altura para evitar la compactación, en un área protegida del viento y la erosión por el agua de lluvia. Si el empleo se retrasara un tiempo, sería deseable sembrar su superficie con semillas mezcladas de gramíneas y leguminosas. Los montículos deberán ser volteados cada cierto tiempo con el fin de oxigenar el material. La tierra así almacenada será utilizada para cubrir las zonas degradadas y las zonas ajardinadas.

El suelo que vaya a ser utilizado como zona verde o espacios libres se deberá delimitar y preservar de la circulación de los vehículos de obra para evitar la compactación.

Los materiales necesarios para la ejecución de las obras (áridos, suelos para terraplenes y zahorras) deberán ser suministrados desde canteras y graveras legalmente establecidas, pudiendo extraerse de los terrenos del Sector para hacer compensaciones.

Los materiales necesarios para la ejecución de las obras (gravas y arenas) deberán traerse de canteras legalmente establecidas, no extraerse de los suelos del Plan Parcial, para evitar de esa manera desplazamientos de materiales y rellenos abusivos.

La aparición de procesos erosivos en taludes o zonas de pendiente deberán preverse mediante la vegetación y, en los casos más agudos, mediante técnicas de hidrosiembra o estructuras mixtas de obra y vegetación.

2. En relación con la cobertura vegetal.

* Se deberá preservar la cobertura vegetal de los terrenos que en el futuro alberguen parcelas destinadas tanto a zonas

verdes como a la edificación. Esta medida permitirá que los solares resultantes no presenten un aspecto yermo durante el periodo que medie hasta que se actúe sobre ellos.

* Se deberán preservar los árboles existentes de gran porte para destinarlos a las zonas verdes; para ello, los que queden fuera de esas zonas deberán ser transplantados a su ubicación definitiva con especial cuidado para evitar su muerte.

3. En relación con los hábitats faunísticos.

* Como se ha comentado en el punto 3.1.7, la fauna existente en el Sector se concentra en la zona del río Duero. Esta zona queda fuera de los límites del Sector por lo que no se realizará ninguna actividad que pueda afectar a la fauna.

* La recolonización de las zonas verdes y los espacios libres, una vez realizada la construcción de los usos residenciales, es relativamente posible y válida, desde aves a pequeños mamíferos, mediante un plan sistemático de introducción de fauna que debiera acompañar al Proyecto de Urbanización en las zonas verdes.

* El diseño de jardines con la inclusión de estanques y fuentes permite que la fauna tenga fuentes de alimentación, permitiendo, así, la permanencia de las especies.

* Se deberá tener en cuenta el tipo de fauna existente en el Sector a la hora de elegir las variedades vegetales a utilizar en las zonas verdes.

4. En relación con los vertidos.

* Los depósitos de materiales inertes y áridos deberán situarse exclusivamente en las parcelas de usos residenciales. Una vez concluida su utilización se deberán recuperar medioambientalmente dichas parcelas conforme se ha indicado en el punto 2 anterior.

* Los residuos urbanos se desecharán a través de contenedores cerrados.

* Se evitarán los vertidos de combustibles y lubricantes, debiéndose recoger y gestionar adecuadamente.

* Para evitar emisiones de polvo que puedan afectar a personas y vegetación, se deberán regar de modo periódico las zonas de obras y adoptar las medidas previstas en la legislación laboral respecto de las personas que trabajan en las obras.

5. Sobre los impactos ambientales sonoros y de soleamiento.

Los impactos sonoros en el Sector tendrán un doble origen:

* Origen exterior debido al tráctico de la calle Entrepuentes. Este impacto se minimiza alejando las edificaciones de dicha calle y creando una zona verde intermedia con arbolado que forme una pantalla vegetal.

* Origen interior debido al tráctico del viario del Sector. El nivel de sonoridad disminuye haciendo calles anchas y creando pantallas vegetales mediante el arbolado del viario.

La orientación de las edificaciones se ha hecho preferentemente en la dirección Norte - Sur para aprovechar el máximo soleamiento a todas las viviendas.

6. Sobre las posibles alteraciones del paisaje.

La creación de una zona residencial en un área en la que actualmente no se desarrolla actividad alguna a excepción de la agrícola producirá un importante impacto visual. En cualquier caso este impacto será positivo en el sentido en que se pasará de un entorno abandonado y degradado a un espacio urbano

moderno, fresco y limpio, que se convertirá en nuevo referente para la zona de los barrios de la margen izquierda y para Zamora.

En resumen, la creación de esta zona residencial en Cabañales tiene un efecto positivo en todos los sentidos, debiéndose respetar un mínimo de medidas durante la ejecución de las obras para desarrollar con suficiente respeto al medio ambiente el crecimiento urbano.

Capítulo 5. *Propuesta de ordenación.*

5.1.- RELACIÓN CON LA CIUDAD. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El plan parcial se redacta sobre el ámbito delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Zamora como Sector 16 "Cabañales". Los límites del Sector son los siguientes:

Borde Norte.

Viene limitado por la calle Entrepuentes y el río Duero.

Borde Sur.

Está delimitado por la alineación de la calle Cañizal.

Borde Este.

El Sector viene limitado por el cauce del Arroyo Morisco y las huertas traseras de las viviendas de la calle Pablo Montesinos.

Borde Oeste.

Viene limitado por un conjunto de viviendas que tienen su acceso por la Plaza del Sol.

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora aprobada el 4 de julio de 2001 y publicada en el "Boletín Oficial de Castilla y León" el 16 de julio de 2001. El resultado de aquél es la ordenación de un Sector con uso predominante Residencial, de 48.439,71 m² de superficie total de la cual 44.770,41 m² corresponde a propietarios privados, siendo el aprovechamiento de 29.548,47 m². El Plan prevé un máximo de 242 viviendas e incluye reservas de suelo para Espacios Libres Públicos y Equipamientos de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Conforme a la idea de combinar los usos y crear un ambiente de ciudad que incluya los servicios terciarios imprescindibles, se permite ubicar usos comerciales en la planta baja de la zona residencial correspondiente a las viviendas plurifamiliares, siempre que sean compatibles con el uso residencial.

5.2.- CRITERIOS DE DISEÑO DE ELEMENTOS.

– El eje vertebrador del Sector es el vial que lo recorre de norte a sur, calle B, partiendo de la calle Entrepuentes hasta la calle Cabañales.

– Los terrenos situados entre la calle C y las edificaciones existentes hacia la calle Pablo Montesinos conforman los espacios dotacionales.

– Los espacios verdes se sitúan junto a la calle Entrepuentes, junto a la calle D y junto a la calle Cañizal.

– Los viales principales, la calle B que sirve de comunicación con el exterior del Sector y la calle C que conserva el trazado soterrado del Arroyo Morisco, sirven de separación entre la zona urbana existente y la nueva ordenación.

– Se ha diseñado una transición materializada en una tercera dimensión, pasando de los bloques de viviendas más altos situados junto a la calle Cañizal, a las viviendas de planta baja unifamiliares y la zona verde junto al río.

– La zona de espacios libres públicos se ha ubicado en la zona de mayor densidad de población, y como continuación al espacio verde de la margen del río Duero.

– Se ha pretendido, además, en relación con los espacios libres de dominio y uso público, que no sólo los formen los parques y jardines, sino que los constituyan también otros tipos espaciales como plazas y paseos arbolados, ya que estos espacios de carácter puntual o lineal cumplirían la función de interrelación de un parque con otro. Esto se completaría con calles de uso únicamente peatonal. Así se obtiene una estructuración más racional del espacio ordenado.

– Se han dado preferencia a los itinerarios de dirección Norte - Sur tanto rodados como peatonales buscando la permeabilidad de las edificaciones situadas en la parte más alejada del río hacia la calle Entrepuentes.

– Por último, en la ordenación del Sector se ha tenido en cuenta la posibilidad de cambio de tendencias constructivas de manera que no se limita en exceso la libertad de definición de las piezas que se van a edificar.

5.3.- RELACIÓN CON EL ENTORNO. ESTUDIO DE TRÁFICO.

5.3.1.- Relación con usos y edificaciones existentes.

El Plan elimina todas las edificaciones existentes tanto industriales como agrícolas por estar estas últimas fuera de uso. En lo que a los bordes respecta, se ha tratado de dar continuidad a los usos existentes.

Así, en los bordes Norte y Este, en los cuales se sitúan sendos Sistemas Generales de Espacios Libres (Parque de las Aceñas de Cabañales y Arroyo Morisco respectivamente), se han delimitado zonas verdes. Además, en la zona noreste se sitúan las zonas dotacionales y de equipamiento al estar en la misma calle Entrepuentes un colegio de educación primaria. En la zona Sur y Oeste se sitúan las edificaciones más altas que definen el cierre del Sector hacia las zonas ya edificadas (Plaza del Sol y Calle Cañizal).

5.3.2.- Relación con el viario colindante. Estudio de tráfico.

El Sector 16 "Cabañales" se encuentra localizado en una posición de borde respecto al resto de asentamientos de los barrios de la margen izquierda. Como se ha comentado con anterioridad, este Sector se encuentra junto al río Duero, en la zona entre el Puente de Piedra y el Puente de Hierro. El Plan General de Ordenación Urbana de Zamora prevé un vial de gran capacidad que desde el Sector se dirija hacia la calle Cabañales de modo que el posible aislamiento y carencia de comunicaciones de la zona circundante se verá modificada, convirtiéndose así el Sector en punto de encuentro y elemento canalizador de tráfico.

El paso de la zona situada al Sur del Sector hacia la margen derecha del Duero se realizará a través del Puente de Hierro y del Puente de Piedra, como actualmente se viene realizando, y a través del futuro puente que se prevé construir una vez que el Puente de Piedra sea peatonalizado.

Cuando en el Sector se hayan construido todas las viviendas, la generación de viajes será la siguiente:

MATRIZ ORIGEN-DESTINO		(viajes / día)	
O/D	Calle C – C/ Entrepuentes	Calle C – C/ Cañizal	TOTAL
Sector	1.773	1.773	3.546

A la vista de los Manuales de Capacidad se tiene que el dimensionamiento de los viales e intersecciones es satisfactorio.

5.4.- ESTRUCTURA URBANA DE LA ORDENACIÓN. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

5.4.1.- El paisaje del Sector: Integración de preexistencias.

Se parte en este ámbito de unos terrenos llanos y de escasa pendiente, con pluralidad de usos:

- Usos residenciales.
- Usos agrícolas: Huertas.

Todo ello crea un espacio muy heterogéneo, sin importantes características singulares y con vegetación y arbolado concentrados en la zona residencial.

5.4.2.- Zonificación y estructura viaria interior.

Se pretende, con la ordenación que se plantea, atraer hacia este área periférica la centralidad, aspecto demandado por la población en general y que la mayoría de las ciudades necesita tanto en sus nuevos desarrollos. Para ello se dota a la zona de redes adecuadas de comunicaciones y servicios públicos que aumenten su accesibilidad y rompan el aislamiento que tienen en la actualidad.

La localización de las parcelas dotacionales ha venido condicionada por el P.G.O.U. Las Áreas de Juegos y Espacios Libres Públicos en general se han situado en el centro de gravedad de la población, es decir, junto a las manzanas en las que se asientan los bloques de viviendas plurifamiliares. La malla ortogonal del viario de estas manzanas define dos grandes plazas separadas por un vial de tráfico local, de manera que coexisten los usos residenciales y los espacios peatonales con el tráfico rodado, facilitando la accesibilidad a aquellas.

El conjunto de manzanas se ordena en forma de retícula ortogonal jerarquizada en la que el vial Este - Oeste, materializado por la calle D, separa las viviendas unifamiliares de las viviendas plurifamiliares.

5.4.3.- Jerarquización viaria. Secciones-tipo.

La ordenación de la red viaria se establece como una malla jerarquizada que por un lado aporta al trazado del Sector claridad de lectura, y por otro cada vial tiene una cierta especialización o está destinado a una función claramente definida.

El eje que define la orientación del viario es la denominada Calle C, la cual tiene su inicio en el Norte del Sector, en la calle Entrepuentes. Recorre el Sector de Norte a Sur y finaliza en la calle Cañizal siguiendo el trazado del Arroyo Morisco. Esta calle está configurada como bulevar con amplias aceras y zonas verdes.

En la parte Oeste del Sector se ha diseñado un gran vial denominado Calle B que lo recorre de Norte a Sur y que será el realmente vertebral del tráfico hacia el río.

Apoyándose en los dos ejes definidos anteriormente, se plantea una calle distribuidora que tiene un trazado perpendicular a los ejes principales y comunica, además, las dos zonas urbanas

existentes: Esta calle es la denominada calle D cuyo trazado coincide con el Camino del Puertico actual.

Definiendo las manzanas en las que se ha dividido el Sector y como acceso directo a las parcelas, y como eliminación de los fondos de saco, se definen las calles colectoras. Se denominan de la siguiente forma:

- Sentido Este - Oeste: Calles F y E.
- Sentido Norte - Sur: Calle A.

Por último, las calles D y F tienen continuidad fuera del Sector por su extremo Este hacia la calle Pablo Montesinos, la primera coincidiendo con el Camino del Puertico y la segunda siguiendo un callejón que actualmente no tiene salida.

La calle B absorberá prácticamente la totalidad del tráfico con origen/destino en el Sector. Además su trazado ha sido diseñado para que sea utilizada como vía de penetración desde el exterior siguiendo el futuro vial definido por el PGOU hacia la calle Cabañales.

Las calles distribuidoras tienen como función distribuir/captar el tráfico que circula por las calles A y C hacia/desde la zona residencial.

La distribución de la dotación de aparcamientos de uso público necesaria, establecida en el Art. 42.2.b de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, se realiza anexa al viario, reservándose dos zonas de concentración de vehículos en las calles circundantes a los edificios de viviendas plurifamiliares.

Se han previsto accesos rodados a todas las parcelas con vista a la creación de plazas de aparcamiento privadas, así como para permitir el acceso de vehículos de emergencia: ambulancias y bomberos.

5.4.4.- Espacios libres y equipamiento.

El sistema de dotaciones locales se ha diseñado de acuerdo a la estructura y accesibilidad de los centros y ejes de actividad en el conjunto del Plan Parcial e intentando cumplir estándares establecidos por el Reglamento de Planeamiento, que en este caso no serían de aplicación tras el Decreto 223/1999 de la Junta de Castilla y León, pero que pueden servir de referencia para el reparto de usos.

Conforme a lo dicho, se intenta promediar la solución cuantitativamente entre el citado R.P. y la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/99 que en este caso es menos exigente de reservas. El equipamiento educativo se ha dimensionado trasladando los módulos del R.P./78 a la estructura de educación actual y reduciendo el peso infantil y juvenil por cada familia al 85%. Se intentarán unas reservas sostenibles y tener en cuenta los equipamientos existentes.

Cualitativamente se intenta dar una dimensión y cualificación a los espacios, tanto de uso público abierto como de servi-

cio público cerrado, tratando de evitar tanto la dispersión informe como la concentración total discriminatoria del resto.

Los espacios libres con más proporción de estancia se sitúan en las plazas creadas junto a los edificios plurifamiliares (parcelas 8-2, 8-3, 10-1 y 10-2), que constituyen el centro de gravedad del área. Se han diseñado itinerarios peatonales para integrar las áreas de juegos. Las grandes plazas (parcelas 8-1 y 10-3) quedan tanqueadas por los edificios de viviendas plurifamiliares de modo que éstos sirven de barrera contra la contaminación acústica. Resulta un espacio agradable para el paseo, los juegos infantiles o el reposo.

Una zona destinada al ocio y al deporte se ubica en la parte Noreste, (parcela 4-1), junto al trazado del soterramiento del Arroyo Morisco.

Las principales parcelas de equipamientos de servicio público se localizan junto al cauce del Arroyo Morisco:

- La parcela 6-1 de 2.136 m², que puede destinarse a equipamiento de carácter educativo para reforzar los equipamientos existentes de esta naturaleza en la calle Entrepuentes.

- La parcela 9-1, de 1.146,73 m², que puede albergar un centro de salud o un centro para la tercera edad

Los bajos de los edificios en bloque (parcelas 8-2, 8-3, y), tendrán posibilidad de albergar actividades de tipo comercio y servicios no comerciales en situación compartida con el uso residencial.

En todas las plantaciones se utilizarán especies adecuadas al clima y condicionantes de Zamora, sancionadas por la práctica y de acuerdo con los servicios de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zamora. El riego de parques y jardines será automatizado con uso de riego por goteo en los alcorques de acera y en los macizos de plantas.

5.5.- MORFOLOGÍA DE MANZANAS, EDIFICIOS Y CALLES.

5.5.1.- Las manzanas y sus edificios y parcelas.

La ordenación que se propone opta por una expansión urbana de tipo mixto, compaginando bloques de viviendas plurifamiliares y grupos de viviendas unifamiliares. Los bloques tienen altura máxima de 4 plantas.

Se incluyen espacios urbanos bien delimitados y continuos, jardines públicos singularizados y zonas peatonales.

En cualquier caso la calle debe ser elemento generador de la ordenación y elemento de relación entre espacios públicos y privados. Para tal fin se diseña un gran paseo peatonal en la plaza tanqueada por las edificaciones deñidas, el cual dará vida comercial y de esparcimiento al entorno de los bloques.

Se han deñido una tipología de bloque de viviendas formado por bloques adosados a otros bloques deñiendo así grupos de viviendas plurifamiliares. Las fachadas a la calle se alinearán con los límites de parcela, estando prohibidos los retranqueos. Por encima de la altura y número de plantas indicada en los planos se podrá construir una única planta de ático retranqueada 3 metros de los frentes de las fachadas principal y posterior del edificio.

Se han previsto también manzanas destinadas a viviendas unifamiliares (en cualquiera de las variantes tipológicas existentes), susceptibles de fragmentarse en varias Unidades de Promoción.

La ordenanza de aplicación será la correspondiente a los Unifamiliares Extensivos, UFE (aislados); los retranqueos a las fachadas a la calle serán obligatorios con un mínimo de 4 me-

tros. Los retranqueos al resto de linderos serán de 4 metros como mínimo.

En el caso de que dos propietarios colindantes se pongan de acuerdo se podrá eliminar el retranqueo al lindero común; en este caso se aplicará la ordenanza relativa a los Unifamiliares Intensivos, UFI. Sólo se permitirá la tipología pareada, estando totalmente prohibidos los unifamiliares adosados.

El interior de todas las manzanas se convierte en espacio libre privado. Se autoriza el uso de vivienda bajo cubierta respetando, en cualquier caso, lo establecido en los artículos 149 y 150 del PGOU.

5.5.2.- Paisaje de calles y plazas.

La red viaria del Sector está jerarquizada según su función como sigue:

Calles principales: Canalizan la mayor parte del tráfico de entrada y salida, comunicando el Sector con el exterior:

- La calle B tiene una anchura de 20 metros formada por aceras de 3,00 metros con árboles de porte medio, y doble calzada con cuatro carriles de 3,50 metros cada uno, dos por sentido.

- La calle C tiene una anchura de 16 metros entre fachadas en su parte Norte y 20 metros en la parte Sur. Posee una única calzada de 7 metros de anchura con dos carriles. En las aceras se plantan árboles de porte medio y se dota de aparcamientos en batería.

- Calles distribuidoras: Son calles de tamaño similar al de las anteriores. Su trazado es transversal a las calles principales. La calzada tiene una anchura de 7 metros. Posee aceras de 2,00 metros en el borde Norte y de 2,50 con arbolado en el borde Sur, además de aparcamientos en batería.

Calles colectoras: Son calles de tamaño variable:

- Calle F de 12,40 de anchura, un único carril de circulación rodada de 4 metros y aparcamientos en línea a ambos lados.

- Calle A de 15 metros, con doble carril para la circulación rodada y aparcamiento en batería. Aceras de 2 metros en ambos lados.

- Calle E: de 16,40 metros con doble carril para la circulación rodada y aparcamiento en línea en ambos lados. Aceras de 2 y 3 metros.

- Itinerarios peatonales: Comunican todas las zonas del Sector a través de las aceras y de las áreas de juegos y zonas verdes.

Todas las calles y paseos están dotadas de mobiliario urbano, y las aceras de más de 2,50 metros tienen arbolado.

5.6.- ZONAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.

Se han aplicado al Sector las dos tipologías de edificación de tipo residencial permitidas en la Ordenación del P.G.O.U.:

- Vivienda unifamiliar: Materializadas mediante uno de los grados deñidos en el P.G.O.U.: Unifamiliar Extensivo, UFE, representado por las viviendas aisladas; en todas ellas se permiten un máximo de 2 plantas. Se permitirá la tipología UFI pareada siempre que los propietarios de lindero común así lo acuerden.

- Vivienda plurifamiliar: Se han previsto bloques de viviendas, estando permitidas hasta 4 plantas dependiendo de su ubicación en la parcela.

Se ha creado una zonificación en el Sector para separar ambas tipologías en el espacio. Así, la densidad de edificación más alta se concentra hacia la parte Sur como continuidad de la ciudad a lo largo de la calle Cañizal. Las viviendas unifamiliares se concentran en la parte Norte del Sector, hacia el parque de la margen del Duero. Se crea de esta forma una disminución progresiva de las alturas de edificación de Sur a Norte, desde las IV plantas de los bloques en línea a la planta única de la zona unifamiliar y la altura cero en el jardín junto a la calle Entrepuentes.

Esta zonificación consigue, además, repartir los usos: Mientras que la zona unifamiliar es puramente residencial, con gran calidad ambiental por la cercanía de las zonas verdes, y por la ausencia de ruido al crear una barrera acústica los bloques de viviendas, en la zona plurifamiliar se desarrollarán actividades propias de la ciudad: Comercio, servicios, zonas de recreo, etc.

El Plan Parcial tiene, en resumen, como objeto básico perseguido, el permitir la mayor flexibilidad en las etapas posteriores de diseño, a la vez que determinar con claridad algunas directrices básicas de formalización espacial.

5.6.1.- Zonificación. División de zonas.

El presente Plan Parcial divide el Sector en su conjunto de zonas en las que se distribuyen los distintos usos y edificaciones.

Se parte del eje distribuidor materializado por la calle D que se sitúa en la parte central del Sector y divide la zona de vivienda unifamiliar y la zona de vivienda colectiva.

* Edificación en bloques.

La zona situada al Sur, entre la calle Cañizal y el camino del Puentico (calle D) es la de mayor densidad de edificación. A lo largo de la calle Cañizal se sitúan los bloques de viviendas que hacen las veces de un cierre del Sector, constituyendo una barrera al ruido producido por el tráfico rodado y dando continuidad a la ciudad. Una de las fachadas de estos edificios da a la zona peatonal por lo que será una zona de carácter comercial.

Se ubica también esta tipología en las parcelas colindantes con las edificaciones actuales con el fin de cerrar manzanas.

La edificación se ordena con un máximo de IV plantas (Baja + tres). La edificabilidad media es:

	Superficies (m ²)		Índice de edificabilidad media (m ² / m ²)
	Parcelas	Edificada	
Bloque Plurifamiliar	7.564,32	25.598,47	3,38

Corresponde a lo determinado en la Ordenanza de Bloque Lineal del P.G.O.U., teniendo como uso característico el Residencial Colectivo y como usos compatibles:

- Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
- Productivo: Industrias, talleres y almacenes en categoría I en situaciones A2 y B, y estaciones de servicio en categoría I.
- Comercial: En categoría I y II y situaciones A2 y B.
- Hostelero, sociocultural, 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.
- Zonas libres de uso público.

La edificación en Bloques tendrá un papel de desarrollo urbano y comercial para el conjunto del Sector.

* Edificación unifamiliar.

Corresponden las viviendas unifamiliares a lo establecido en la Ordenanza Unifamiliar del P.G.O.U.

Estas viviendas se sitúan en la parte Norte del Sector, entre la calle D. y la calle Entrepuentes. Esta zona es la de mayor calidad ambiental de todo el Sector al situarse junto a una zona verde y al estar aislada de ruidos por los edificios plurifamiliares.

Las edificaciones se dispondrán conforme a la tipología permitida en el P.G.O.U. para UFE: Viviendas aisladas. Como excepción sólo se permitirá la tipología UFI pareada si los propietarios de lindero común así lo acuerdan, estando totalmente prohibida la tipología de vivienda adosada.

La zona tiene una edificabilidad baja por lo que se fomenta la creación de jardines privados.

El uso principal es el Residencial Unifamiliar, estando permitidos como usos compatibles los siguientes:

- Comercial: En categoría I y situación B.
- Hostelero, sociocultural, 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.

	Superficies (m ²)		Índice de edificabilidad media (m ² / m ²)
	Parcelas	Edificada	
UFE	8.869,26	3.600	0,41

5.6.2. Desarrollo del uso global y tipología dominante.

El Plan General establece para el Sector el uso global Residencial, con una edificabilidad unitaria de 0,66 m²/m². El Sector tiene exceso de edificabilidad puesto que los propietarios de los terrenos sobre los que se asentará el Sistema General SG-8a asignado al Sector tienen derecho a la cesión de una edificabilidad de 4.417 m².

La superficie del Sector es de 48.439,71 m² de superficie total de la cual 44.770,41 m² corresponde a propietarios privados, siendo el aprovechamiento de 29.548,47 m².

Este aprovechamiento se distribuye de la siguiente manera:

Residencial colectiva.

– Bloques Plurifamiliares 25.598,47

Residencial unifamiliar.

– UFE 3.600

Dotacional.

– Privado 350

29.548,47

Se ha dividido el Sector en parcelas sólo a los efectos de ordenación del espacio, delimitación de viales y establecimiento de pautas generales de distribución global de la edificabilidad. Las parcelas resultantes de la ordenación descrita anteriormente sufrirán la lógica segregación en nuevas parcelas con la redacción del Proyecto de Reparcelación, en el cual serán asignadas parcelas definitivas a los propietarios correspondientes.

La posible segregación que se realice en el Proyecto de Reparcelación de las parcelas definidas en este Plan Parcial deberán cumplir todas las especificaciones indicadas en las Fichas de Parcela y en las Ordenanzas, sobre todo en lo referente a parcela mínima segregable, edificabilidad unitaria, altura y número de plantas y retranqueos.

5.7. INFRAESTRUCTURAS.

Dado el carácter eminentemente residencial del Sector se establecen medidas para que resulte agradable vivir en él. Para ello se han acondicionado grandes zonas verdes, espacios peatonales sin posible invasión rodada, y limitación de la velocidad de circulación de vehículos con la inclusión de cruces de calles sin regulación semafórica, de modo que se obligue a los vehículos a detenerse en los cruces.

Se han planteado calles amplias en las que puedan coexistir vehículos y peatones sin interferirse, dotadas de aparcamientos y arbolado.

5.7.1. Red viaria y ajardinamiento asociado.

La red viaria del Sector se desarrolla de forma jerarquizada estableciéndose dos niveles básicos: Calles distribuidoras y colectoras, y un nivel principal constituido por las calles B y C que se puede decir que constituyen dos travesías puesto que dan servicio al tráfico con origen y destino fuera del Sector.

La calle C tiene una anchura de 20,00 metros entre fachadas y se ha concebido como uno de los ejes vertebradores de todo el Sector, siendo de utilidad, además, para el tráfico externo.

Esta calle discurre desde la calle Entrepuentes hasta la calle Cañizal y es interceptada por las calles distribuidora y colectoras.

Está formada por aceras de 2,00 metros de anchura y aparcamiento en batería hacia el Arroyo Morisco y la zona dotacional, y acera de 2,00 metros sin aparcamientos hacia las viviendas unifamiliares. En la parte Sur, hacia las viviendas plurifamiliares se han planteado aparcamientos en batería en ambas aceras. Posee una calzada de 7,00 metros de ancho con doble sentido de circulación.

La calle B es el eje vertebrador que permite la permeabilidad del tráfico desde el exterior del sector. Tiene una anchura de 20,00 metros entre fachadas.

Al igual que la calle C, este vial tiene su origen en la calle Entrepuentes y su final en la calle Cañizal. Está formada por aceras de 3,00 metros con arbolado a ambos lados. Posee dos calzadas de 7,00 metros de ancho con dos carriles para cada sentido de circulación.

Las calles distribuidora, transversal a las calles B y C tienen una anchura de 20,00 metros formada por aceras de 2,50 metros y aparcamiento en batería en la zona de los bloques de viviendas. Posee una calzada de 7,00 metros de ancho con doble sentido de circulación. Esta calle se asienta sobre el actual camino del Puertico y comunica la Plaza del Sol con la calle Pablo Montesinos.

Las calles colectoras tienen una anchura variable entre 8 y 16 metros:

– Calle A: Anchura 15 metros, aceras de 2,00 metros, calzada de 6,50 metros con doble sentido de circulación y aparcamientos en batería en un lateral.

– Calle E: Anchura 16,40 metros, aceras de 3,00 y 2,00 metros, calzada de 7,00 metros con doble sentido de circulación y aparcamiento en línea a ambos lados.

– Calle F: Anchura 12,40 metros, aceras de 2,00 metros, calzada de 4,00 metros con sentido único de circulación y aparcamiento en línea a ambos lados.

En todas las aceras de más de 2,50 metros de ancho se disponen árboles en alcorques dotados de riego por goteo automatizado.

Se disponen un total de 295 plazas de aparcamiento público, 6 de las cuales aptas para su uso por minusválidos, situadas anexas al viario. Se cumple así la reserva mínima exigida por la normativa vigente.

Las rasantes de la red viaria se han definido de tal forma que se ajusten lo más posible al terreno actual que es sensiblemente horizontal, y con el criterio de obtener pendientes longitudinales mínimas del 0,5% con el objeto de conseguir una correcta evacuación de las aguas de lluvia. Estas rasantes se optimizarán al objeto de minimizar el movimiento de tierras tratando de conseguir la compensación total de desmontes y terraplenes para evitar, en lo posible, recurrir a terrenos de préstamo.

5.7.2. Red de saneamiento.

El Ayuntamiento tiene previsto acometer las obras de modernización de las redes de saneamiento de los barrios de la margen izquierda del río Duero, zona en la que está ubicado el Sector 16 "Cabañales". Una vez que la EDAR de Zamora está en funcionamiento y con el fin de minimizar los caudales a tratar, la red de saneamiento proyectada para estos barrios es de tipo separativo. Por tanto la red de saneamiento a diseñar en el sector será de tipo separativo.

El sistema separativo estará construido por una red para aguas pluviales y otra para aguas fecales totalmente indepen-

dientes sitiadas bajo calzada y aceras. Para su construcción se emplearán los materiales normalmente utilizados en la red municipal.

Los datos de partida son los siguientes:

– Dotación de agua residual doméstica igual a la dotación de agua potable, establecida en el P.G.O.U. en 300 litros/hab./día.

- Coeficiente de punta: 2,5.
- Habitantes equivalentes: 4.
- Velocidad máxima: 6 m/sg.
- Velocidad mínima: 3 m/sg.

El desagüe de la red de aguas pluviales se realizará desde las calles D y F hasta el cauce soterrado del Arroyo Morisco.

Las aguas fecales serán captadas por un colector bajo la calle C para verterlas al colector de fecales que discurre bajo la calle Entrepuentes.

5.7.3. Red de abastecimiento, incendios y riego.

La red de abastecimiento de agua potable se utilizará también para abastecer al servicio de extinción de incendios y para el riego de árboles y jardines.

La red del Sector se apoyará en las conducciones exteriores a su ámbito las cuales discurren por las calles Entrepuentes y Cañizal. Están formadas por tuberías de fundición dúctil de diámetro 150 mm. La presión del agua es de 3,50 kg/cm².

La red de distribución será de tipo mallada de manera que el agua pueda optar por dos caminos diferentes para llegar a cualquier punto. El trazado en planta de las conducciones discurrirá bajo las aceras evitando en lo posible las calzadas y aparcamientos. La conducción será enterrada a una profundidad no inferior a un metro entre la generatriz superior y el pavimento terminado.

La red constará de conducciones de fundición dúctil de $\text{Ø}100$ y elementos complementarios como piezas especiales, válvulas, ventosas, collarines y arquetas. Todos los materiales deberán ser los normalmente empleados en la red de abastecimiento de Zamora.

El P.G.O.U. prevé una dotación de agua potable de 300 litros por habitante y día, debiendo emplearse para su dimensionamiento un coeficiente de punta de 2,5.

El sistema de extinción de incendios estará formado por hidrantes de caudal 1.000 litros/min. con una presión mínima de 10 m.c.a. Los hidrantes están convenientemente situados para poder dar servicio a todos los edificios, siendo el espaciamiento máximo de 100 metros.

El riego de parques y jardines se realizará con agua potable; para ello se descolgarán de la red de abastecimiento redes secundarias de riego. Para ahorrar al máximo y evitar despilfarros, el sistema de riego se plantea automatizado utilizando aspersores y difusores emergentes, y en zona de arbolado, riego mediante goteros.

Las dotaciones previstas para riego son las siguientes:

- Zonas de arbustos y arbolado: 3 l/m².
- Zonas de césped: 7 l/m².

En los alcorques situados en la vía pública se dispondrá riego por goteo.

Los materiales empleados serán los habituales aprobados por el Ayuntamiento de Zamora.

5.7.4. Red de gas.

La red de gas del Sector se ha de apoyar en las canalizaciones actualmente existentes: En la calle Pablo Montesinos la red actual está formada por un tubo de Polietileno de $\text{Ø}110$ y bajo la calle Cabañales discurre una tubería de Polietileno de $\text{Ø}200$.

Se proyecta una red mallada formada por tubería de polietileno de diámetro 110 que se unirá a las canalizaciones existentes por los extremos de la calle D.

El trazado en planta de la red se proyecta bajo las aceras de todas las calles de modo que se llegue a todas las parcelas. Los materiales y las bases técnicas de cálculo serán las que establezca la compañía prestadora del servicio.

5.7.5. Red de telecomunicaciones.

La supresión del monopolio en el mercado de las telecomunicaciones ha producido la aparición de diferentes operadores que ofertan a los potenciales usuarios servicios que van, desde la telefonía básica (TB), hasta los más avanzados de red digital de servicios integrados (RDSI) y telecomunicaciones por cable (TLCA).

Esta nueva situación aconseja nuevos planteamientos en lo que se refiere al uso del subsuelo en la línea que establece la normativa vigente para las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones (ITC'S): se hace preciso racionalizar su uso sin comprometer actuaciones futuras por falta de espacio, debido a ocupaciones indiscriminadas que, por otra parte, ocasionan gastos de urbanización difícilmente justificables.

En este sentido, el Plan Parcial plantea la necesidad de establecer un "canal de comunicaciones" que deberá ser compartido por los diferentes operadores interesados en la prestación de estos servicios. Este canal de comunicaciones estará constituido básicamente por una sola zanja en la que se alojen una serie de conductos (entre seis y ocho de PVC 110) que, con sus correspondientes arquetas, faciliten las operaciones de gestión y mantenimiento de las redes por los diferentes operadores.

El Plan Parcial construirá únicamente la obra civil, siendo, tanto el cableado interior y los equipos necesarios, como las obras de acometida, por cuenta de los operadores.

No es el Plan Parcial el documento adecuado para regular la gestión del uso del subsuelo público, pero, en todo caso, se apunta la necesidad de que la gestión de este canal de comunicaciones, a través de la asignación de los conductos necesarios a los diferentes operadores, debe efectuarse en el tiempo adecuado para que, una vez acabada la ejecución de las obras de urbanización, no sea preciso, en la medida de lo razonable, intervenir con obras tales como nuevas acometidas o arquetas.

El Proyecto de Urbanización establecerá el mínimo número de arquetas de acometida posible que haga funcional la instalación, estableciéndose para las parcelas consideradas como UFI la obligación de concentrar las acometidas a dos por promoción.

Los puntos de partida para la distribución del cableado serán las instalaciones que cada operador de telecomunicaciones posee en la actualidad en los alrededores del Sector.

La red existente de Telefónica se sitúa al Noreste del Sector en la calle Entrepuentes. Desde la arqueta existente se distribuye la canalización a todas las parcelas del Sector. La canalización será bajo acera o calzada y estará formada por tubos de $\text{Ø}125$.

Estará totalmente prohibido cualquier tendido aéreo.

5.7.6. Señalización.

El Plan Parcial ha establecido la necesidad y conveniencia de la circulación simultánea de vehículos y peatones estableciéndose itinerarios independientes donde ha sido posible. En la realidad es prácticamente imposible aislar a unos de otros por lo que constantemente habrá interacción entre ambos.

Por otro lado, la existencia de cruces de calles obliga a establecer preferencias de paso entre los distintos vehículos. En los pasos de peatones definidos para tal fin se dará preferencia al peatón sobre cualquier otro tipo de vehículo.

La regulación de esta preferencia de paso se realizará mediante señalización vertical y horizontal, descartándose la señalización semafórica por no ser lo más conveniente para este tipo de red viaria. En cualquier caso se dejarán previstas las canalizaciones pertinentes de cara a una posible semaforización futura. Para ello se introducirá un tubo más junto a los necesarios para el alumbrado público.

5.7.7. Red de alumbrado público.

El alumbrado público que se implante en el Sector debe responder a las siguientes características que se definen en el P.G.O.U.:

- Nivel de iluminación en servicio: 20-30 lux.
- Uniformidad media: $E_{min} / E_{med} > 0,40$.
- Uniformidad general: $E_{min} / E_{max} > 0,33$.

Estos valores de luminancia se consideran mínimos en servicio, con mantenimiento de la instalación de alumbrado; para ello debe considerarse un factor de depreciación de 0,70.

Las fuentes lumínicas cumplirán lo siguiente: Lámparas de elevada eficacia, luminarias con máximo aprovechamiento y regulación de uso parcial del alumbrado.

Las luminarias se dispondrán en la calle a partir del siguiente criterio:

- Unilateral: Cuando el ancho de la vía sea menor o igual a la altura de montaje.
- Bilateral al tresbolillo: Cuando el ancho de la vía sea menor a la altura de montaje y mayor a vez y media dicha altura.
- Bilateral pareada: Cuando el ancho de la vía sea mayor a vez y media la altura de montaje.

5.7.8. Red de energía eléctrica.

En el entorno del Sector se sitúan dos Centros de Transformación propiedad de la empresa eléctrica Iberdrola: Uno al Oeste denominado "CT Cabañales" y otro al Este denominado

"CT Tejares". Ambos centros de transformación están conectados mediante una línea aérea de Media Tensión de 13,2 Kv que cruza el Sector por la calle Puentico.

El Plan Parcial prevé el soterramiento de la línea de conexión de ambos Centros de Transformación y a su vez comunicarlos con el Centro de Transformación previsto para el Sector, el cual se ubicará en la confluencia de las calles B y D.

La red eléctrica se dimensionará para un grado de electrificación medio con los siguientes valores:

- Viviendas plurifamiliares: 5,75 kw/viv.
- Viviendas unifamiliares: 5,75 kw/viv.
- Zonas comerciales: 100 w/m².

Con estos valores se obtienen unas necesidades totales de 869,85 kw (1.087,31 KVA) por lo que será necesario 1 centro de transformación equipado con dos trafos de 630 KVA cada uno.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como normativa de la compañía suministradora de energía y que no se oponga a lo aquí establecido.

Las redes eléctricas, media y baja tensión, discurrirán mediante canalización subterránea bajo las aceras.

5.8. GESTIÓN.

El Plan Parcial establece para su ejecución y gestión la delimitación de una única Unidad de Actuación, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Con independencia del plazo de ejecución que pueda fijarse en el Proyecto de Actuación, según lo establecido en el artículo 75.3 d) de la citada Ley 5/99, el plazo máximo para la ejecución de las determinaciones contenidas en este Plan será de 8 años.

La ejecución de la obra urbanizadora se realizaría en dos Etapas según el esquema retejado en el Plano de Proyecto P-8, y pudiendo simultanearse en el tiempo la ejecución de ambas etapas.

Con independencia del sistema de gestión que se establezca en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que finalmente se adopte, se propone la redacción de un único Proyecto de Actuación, comprensivo de toda la Unidad de Actuación y de un único Proyecto de Urbanización, comprensivo de la totalidad de la obras que hayan de ejecutarse.

Zamora, marzo de 2005.-Enrique Vecino Cordero, ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Anexo I. Resumen del Plan en cifras

1. EDIFICABILIDAD. USOS. N.º VIVIENDAS.	
1.1. Superficie del Sector	48.439,71 m ²
1.2. Edificabilidad unitaria	29.548,47 m ²
	0,66 m ² /m ²
1.3. Aprovechamiento medio	0,5611 m ² /m ²
1.4. N.º de Viviendas	50 vivendas/Ha.
1.5. Sistemas Generales Asociados:	Parque San Francisco
	SG 8 A (16%)
	En m ² de suelo: 7.894

1.6. Desarrollo de las Tipologías.	
TIPOLOGÍA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Residencial Plurifamiliar	25.598,47 m ²
Residencial Unifamiliar Extensiva	3.600 m ²
Dotacional Privado	350 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	
USOS LUCRATIVOS:	29.548,47 m ² .

2. CÁLCULO DE SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTO, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En cumplimiento de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (artículos 38 y 42) se han hecho reservas de suelo para Equipamiento, Espacios Libres Públicos y Plazas de Aparcamiento público en función de la superficie construida destinada al uso predominante.

En el Plano P2 "Asignación de Usos" se detallan las parcelas destinadas a Equipamientos, Espacios Libres Públicos y la situación de las Plazas de Aparcamiento. En la tabla adjunta se indican las superficies mínimas exigidas por la Ley 5/99 y las superficies reservadas en este Plan para el Sector 16 a partir de la superficie total edificada: 29.548,47 m².

En el artículo 42 de la citada Ley se exige una dotación mínima para Equipamientos de 20 m² por cada 100 m² edificados. Resulta por tanto una superficie mínima d:

$$S_{Eq} = 20 \times 29.548,47 / 100 = 5.909,69 \text{ m}^2$$

En ese mismo artículo se establece la misma dotación para Espacios Libres Públicos, por tanto resulta:

$$S_{ELP} = 20 \times 29.548,47 / 100 = 5.909,69 \text{ m}^2$$

Los Espacios Libres Públicos se dividen en: Jardines, áreas de juegos y áreas peatonales. El artículo 38 de la Ley 5 / 99 establece que al menos la mitad de la superficie de ELP se debe destinar a zonas verdes y jardines. Según esto tendremos:

$$S_{ZV} \geq 50\% S_{ELP} = 2.954,85 \text{ m}^2$$

$$S_{AJ} + AP = S_{ELP} - S_{ZV}$$

	Dotación	Mínimo Legal	Reservado en el Plan
Jardines y Zonas Verdes	$\geq 50\% (20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \text{ e})$	2.954,85	4.656,81
Áreas peatonales + Áreas juegos	$\geq (S_{ELP} - S_{ZV})$	$\geq (S_{ELP} - S_{ZV})$	1.703,00
TOTAL Espacios Libres Públicos	20 m² / 100 m² e	5.909,69	6.359,81
Equipamientos	20 m² / 100 m² e	5.909,69	6.023,42
Aparcamientos	1 plaza / 100 m² e	295	295

En lo que a Plazas de Aparcamiento se refiere, la Ley 5/99 en su artículo 42 establece la obligatoriedad de reservar como mínimo dos (2) plazas por cada 100 m² construidos, de las cuales al menos la mitad deberán ser de uso público. Para cumplir este requisito se han delimitado un total de 295 plazas de aparcamiento en la zona del viario.

De éstas, el 2% como mínimo deben reservarse para minusválidos, es decir, 6 plazas.

3. RESUMEN DE PARCELAS RESULTANTES

A continuación se relacionan las parcelas resultantes de la ordenación, indicando el número de parcela, la tipología conforme a la lista adjunta, la superficie de la parcela y la superfi-

cie edificada, así como el número máximo de plantas permitidas.

Los diferentes tipos edificatorios utilizados en el presente Plan se enumeran a continuación:

- BP Bloque Plurifamiliar.
- UFE Vivienda Unifamiliar Extensiva (Aislada).
- ED Equipamiento/Dotacional.
- ZP Zona Peatonal.
- AJ Área de Juegos.
- ZV Zona Verde.
- SG Sistema General.

Parcelas Lucrativas

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFIF.	PLANTAS
1-1	BP	1.661,62	7.200,00	B+III
2-1	BP	2.040,17	4.193,62	B+I
3-2	UFE	601,60	240,00	B+I
3-3	UFE	602,26	240,00	B+I
3-4	UFE	601,71	240,00	B+I
3-5	UFE	600,97	240,00	B+I
3-6	UFE	633,59	240,00	B+I
5-1	UFE	583,64	240,00	B+I
5-2	UFE	599,30	240,00	B+I
5-3	UFE	595,59	240,00	B+I
5-4	UFE	520,71	240,00	B+I
5-5	UFE	592,96	240,00	B+I
5-6	UFE	590,39	240,00	B+I
5-7	UFE	604,88	240,00	B+I
5-8	UFE	599,73	240,00	B+I
5-9	UFE	555,01	240,00	B+I
5-10	UFE	586,92	240,00	B+I
7-1	BP	612,53	2.400,00	B+III
8-2	BP	773,96	2.450,00	B+II
8-3	BP	850,35	2.700,00	B+II
10-1	BP	727,78	2.954,85	B+III
10-2	BP	897,91	3.700,00	B+III
Total		16.433,58	29.198,47	

Parcelas Dotacionales Privadas

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFIF.	PLANTAS
4-1	ED	2.740,65	350,00	B+I
Total.		2.740,65	350,00	

Para dar cumplimiento a la Ley 10/2002, de modificación de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, se reserva la parcela 10-1 para la edificación de viviendas con cualquier régimen de protección. Esta reserva constituye una superficie de 2.954,85 m², lo que supone un 10 % de la edificabilidad destinada a uso residencial.

Viviendas destinadas a cualquier tipo de protección

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFIF.	PLANTAS
10-1	BP	727,78	2.954,85	B+III
Total		727,78	2.954,85	

Parcelas Dotacionales Públicas

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFIF.	PLANTAS
6-1	ED	2.136,04	4.272,08	B+II
9-1	ED	1.146,73	2.293,46	B+II
Total.		3.282,77	6.565,54	

Espacios Libres de Uso Público

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFIF.	PLANTAS
3-1	AJ	1.703,00	Según PGOU	-
8-1	ZV	1.645,62	Según PGOU	-
10-3	ZV	3.011,19	Según PGOU	-
Total.		6.359,81		

4. RESUMEN DE SUPERFICIES Y USOS

USO	SUPERFICIES (m²)
USO RESIDENCIAL	16.433,58
Plurifamiliar	7.564,32
Unifamiliar Extensivo	8.869,26
EQUIPAMIENTOS	6.023,42
Público	3.282,77
Privado	2.740,65
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	25.982,71
Zonas Peatonales y Áreas de Juegos	1.703,00
Zonas Verdes	4.656,81
Aceras	7.314,87
Calzadas	9.387,53
Aparcamientos	2.920,50
Superficie Total	48.439,71

Anexo 2. Cálculos justificativos

1. ABASTECIMIENTO.

1.1 Dotaciones.

El P.G.O.U. establece una dotación para uso Residencial de 300 litros por habitante y día.

1.2. Características.

Presión mínima: 1 atmósfera.

Presión máxima: 6 atmósferas.

Velocidad: superior a 0,60 m/sg, e inferior a 2,25 m/sg.

1.3. Caudales de diseño para abastecimiento.

Habitante equivalente: Se considera, como media, 4 habitantes por vivienda.

La dotación por vivienda y día será: $4 \times 300 = 1.200$ litros/día.

Dotación total: Para el conjunto de las 242 viviendas se tiene que las necesidades diarias de abastecimiento del sector son:

$$242 \times 1.200 = 290.400 \text{ litros} = 290 \text{ m}^3.$$

Caudales: El coeficiente de punta indicado en el PGOU es 2,5. Conforme a esto tenemos los siguientes caudales:

$$\text{Caudal medio: } 290 / (24 \times 60 \times 60) = 0,0034 \text{ m}^3/\text{sg}.$$

$$\text{Caudal punta: } 2,5 \times 0,0034 = 0,0084 \text{ m}^3/\text{sg}.$$

Para la conducción de este caudal, y dado que el suministro se realiza por varios extremos, se propone red mallada con tubería de fundición dúctil \varnothing 100 mm.

2. SANEAMIENTO.

Se dispone un sistema de saneamiento de tipo separativo, es decir, las aguas pluviales procedentes de la escorrentía no se mezclan con las aguas residuales de origen doméstico.

2.1. Red de pluviales.

Para el periodo de retorno de 10 años y los periodos indicados, las precipitaciones máximas para la zona de Zamora capital son las siguientes:

– 24 horas: 60 mm.

– 1 hora: 28 mm.

La intensidad de lluvia se determina según la fórmula:

$$I = C_1 n^{C_2} t^{C_3}.$$

Siendo:

n: Periodo de retorno en años.

t: Tiempo de duración del aguacero, en minutos.

C_1 , C_2 , C_3 : coeficientes dependientes de la situación geográfica y de las características del aguacero. En este caso tienen los valores 133, 0,44 y -0,50 respectivamente.

Resulta así: $I = 66,88$ litros/sg Ha.

Aplicando la intensidad calculada a las superficies presentes en el Sector (distinguiendo entre tejados, patios, aceras, viales y paseos para aplicar el coeficiente de escorrentía correspondiente), se obtienen los caudales aportados por cada una de los elementos superficiales.

La escorrentía será evacuada hacia el Arroyo Morisco mediante cuatro ramales que abarcan zonas de superficie similar. A efectos de predimensionamiento en esta etapa de planeamiento, se ha considerado que por cada colector circula una cuarta parte del caudal total generado en toda la superficie del Sector.

El caudal máximo así calculado es de 192,61 litros por segundo, 0,19 m³/sg. caudal perfectamente evacuable por una tubería de PVC de \varnothing 400 mm si tenemos en cuenta que cada colector debe evacuar una cuarta parte de este caudal.

Se dispondrán, por tanto, tuberías de PVC de diámetros comprendidos entre \varnothing 300 mm para las acometidas y \varnothing 400 mm en los colectores finales.

2.2. Red de fecales.

2.2.1. Dotaciones.

Como se ha indicado en el punto 1.1 la dotación para abastecimiento en uso Residencial de 300 litros por habitante y día. Se considera que la dotación de saneamiento es la misma que la de abastecimiento.

2.2.2. Caudales de diseño para saneamiento.

Habitante equivalente: Se considera, como media, 4 habitantes por vivienda.

La dotación por vivienda y día será: $4 \times 300 = 1.200$ litros/día.

Dotación total: Para el conjunto de las 224 viviendas se tiene que las necesidades diarias de abastecimiento del sector son:

$$224 \times 1.200 = 268.800 \text{ litros} = 268,8 \text{ m}^3.$$

Caudales: Caudal medio: $Q_m = 268,8 / 24 = 11,2 \text{ m}^3/\text{hora}.$

Para una población de hasta 5.000 habitantes se considera que el caudal mínimo representa el 20% del caudal medio. Por tanto:

$$Q_{\min} = 0,2 \times 11,2 = 2,24 \text{ m}^3/\text{hora}.$$

El Caudal Punta viene determinado por la siguiente fórmula:

$Q_M = Q_m [1 + 14 / (4 + \sqrt{P})]$, siendo P la población, 968 habitantes en nuestro caso.

Resulta: $Q_M = Q_m \times 1,3987 = 11,2 \times 1,3987 = 15,67 \text{ m}^3/\text{hora}.$

Caudal punta horario: $15,67 \text{ m}^3/\text{hora} = 0,0044 \text{ m}^3/\text{sg}.$

Para desaguar este caudal es suficiente una tubería de \varnothing 400 mm.

La red de colectores del Sector se realizará mediante tuberías de PVC de diámetros entre \varnothing 300 en las acometidas y \varnothing 400 en los tramos finales. El colector final discurrirá por debajo de la calle C para desaguar en el colector existente bajo la calle Entrepuentes.

3. ENERGIA ELÉCTRICA.

La red eléctrica se ha dimensionado para un grado de electrificación medio con los siguientes valores:

- En viviendas, grado de electrificación media (5,75 Kw):

Total viviendas, 242.

- Dotacionales a razón de 20 w/m²: Total m², 5.975.

- 60 puntos de luz en el alumbrado público a razón de 250 w/punto. X 1,80 = 450 w/punto.

Con estos valores se obtienen las necesidades totales siguientes:

$$a) P1 = 5,75 \times (15,3 + (242 - 21) \times 0,50) = 723,35 \text{ Kw.}$$

$$b) P2 = 5.975 \times 20 = 119,50 \text{ Kw.}$$

$$c) P3 = 60 \times 250 \times 1,80 = 27,00 \text{ Kw.}$$

$$PT = P1 + P2 + P3 = 869,85 \text{ Kw} = 1.087,31 \text{ KVA.}$$

Por tanto deberemos disponer de un centros de transformación con 2 trafos de 630 KVA cada uno:

$$PCT = 630 \times 2 \times 1 = 1.260 \text{ KVA} > 1.087,31 \text{ KVA.}$$

$$P_{\text{disponibles}} = P_{\text{instalada}} - P_{\text{demandada}} = 1.260 - 1.087,31 = 172,69 \text{ KVA.}$$

ÍNDICE DE ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I: NATURALEZA Y ALCANCE DEL PLAN. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

GENERALIDADES.

- Art. 1 Naturaleza del Plan Parcial.
- Art. 2 Ámbito.
- Art. 3 Alcance y vigencia.
- Art. 4 Documentos que integran el Plan Parcial.
- Art. 5 Interpretación y ajustes de las determinaciones del Plan Parcial

TITULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

GENERALIDADES.

- Art. 6 Clasificación y Calificación del Suelo.
- Art. 7 Actos sujetos a licencia.
- Art. 8 Edificación y Urbanización simultáneas.

GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO.

- Art. 9 Aprovechamiento.
- Art. 10 Condición general para la actuación en el ámbito. Ajustes del Plan Parcial.
- Art. 11 Ejecución del Plan.
- Art. 12 Parcelaciones Urbanísticas.
- Art. 13 Concreciones de Detalle del Plan Parcial.
- Art. 14 Proyectos de Urbanización. Simultaneidad de urbanización y edificación.
- Art. 15 Obras de Urbanización, recepción y conservación.

TITULO III: ORDENANZAS GENERALES.

Capítulo 1. Normas de edificación.

SOBRE LAS PARCELAS Y LINDEROS

- Art. 16 Parcela mínima.
- Art. 17 Sólido capaz.
- Art. 18 Separaciones entre edificaciones.
- Art. 19 Linderos.
- Art. 20 Alineaciones y retranqueos.
- Art. 21 Rasante.
- Art. 22 Espacio libre.

SOBRE EL APROVECHAMIENTO Y LOS VOLÚMENES.

- Art. 23 Aprovechamiento urbanístico.
- Art. 24 Aprovechamiento Susceptible de Apropiación.
- Art. 25 Superficie construida y superficie útil.
- Art. 26 Superficie computable.

SOBRE LAS PLANTAS Y LAS ALTURAS.

- Art. 27 Número máximo de plantas.
- Art. 28 Alturas máximas de la edificación.
- Art. 29 Altura de planta.
- Art. 30 Planta sótano.
- Art. 31 Semisótanos.
- Art. 32 Planta baja.
- Art. 33 Entreplanta o attillo.
- Art. 34 Planta de piso.
- Art. 35 Planta de ático.
- Art. 36 Planta bajo cubierta.
- Art. 37 Construcciones permitidas por encima de la altura.

SOBRE LAS FACHADAS.

- Art. 38 Fachadas exteriores.
- Art. 39 Fachadas interiores.

SOBRE LOS PATIOS.

- Art. 40 Definiciones.
- Art. 41 Patio de parcela.
- Art. 42 Patio en fachada exterior.
- Art. 43 Patio de manzana.
- Art. 44 Condiciones constructivas.

SOBRE LAS INSTALACIONES.

- Art. 45 Condiciones generales.
- Art. 46 Abastecimiento.
- Art. 47 Saneamiento.
- Art. 48 Electricidad.
- Art. 49 Telecomunicaciones.
- Art. 50 Gas canalizado.
- Art. 51 Climatización.
- Art. 52 Antenas.
- Art. 53 Salida de humos.
- Art. 54 Recogida de basuras.

SOBRE LA ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD.

- Art. 55 Generalidades.
 Art. 56 Acceso a la edificación.
 Art. 57 Medidas mínimas.
 Art. 58 Eliminación de barreras.
 Art. 59 Portales.
 Art. 60 Escaleras.
 Art. 61 Ascensores.
 Art. 62 Protección de huecos.
 Art. 63 Normas sobre seguridad.

Capítulo 2. Normas de urbanización.

- Art. 64 Red de Saneamiento.
 Art. 65 Red de abastecimiento de agua.
 Art. 66 Calzadas, aceras y sendas peatonales.
 Art. 67 Red de Energía Eléctrica.
 Art. 68 Red de Alumbrado Público.
 Art. 69 Red de Telecomunicaciones.
 Art. 70 Gas Canalizado.
 Art. 71 Jardines y Zonas Verdes.
 Art. 72 Aparcamientos.

Capítulo 3. Usos.

- Art. 73 Definiciones.

USOS BÁSICOS.

- Art. 74 Clasificación de usos.
 Art. 75 Uso característico.
 Art. 76 Usos compatibles.

USOS PORMENORIZADOS.

- Art. 77 Uso Residencial.
 Art. 78 Uso Productivo.
 Art. 79 Uso Comercial.
 Art. 80 Uso Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo.
 Art. 81 Uso Hospitalario y Sanitario.
 Art. 82 Uso Oficinas.
 Art. 83 Uso Docente.
 Art. 84 Uso Garajes y Aparcamientos.
 Art. 85 Uso Servicios.
 Art. 86 Uso Zonas Libres de Uso Público.

Capítulo 4. Condiciones Estéticas.

- Art. 87 Ámbito de Aplicación.

SOBRE EDIFICIOS NO AFECTOS A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECÍFICA FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO.

- Art. 88 Tratamiento de fachadas exteriores e interiores.
 Art. 89 Tratamiento de medianeras y paredes laterales de la edificación al descubierto.
 Art. 90 Cerramiento de terrazas en edificios existentes.

- Art. 91 Otros elementos en fachada.
 Art. 92 Cubierta.
 Art. 93 Rótulos.
 Art. 94 Toldos.
 Art. 95 Marquesinas.

SOBRE CERRAMIENTOS DE PARCELAS, SOLARES Y FINCAS.

- Art. 96 Cerramientos de parcelas, solares y fincas en suelo urbano.

Capítulo 5. Ordenanza Arqueológica.

- Art. 97 Marco legal.
 Art. 98 Disposiciones generales.
 Art. 99 Ámbito de aplicación de la Ordenanza.
 Art. 100 Actuación arqueológica.
 Art. 101 Hallazgos arqueológicos y normas de conservación.
 Art. 102 Hallazgos casuales y excavación arqueológica clandestina.

TITULO IV: ORDENANZAS ESPECÍFICAS.*Capítulo 1. Generalidades.*

- Art. 103 Ordenanzas de la edificación.
 Art. 104 Resultado de la ordenación.
 Art. 105 Ordenación de parcelas.

Capítulo 2. Ordenanza Unifamiliar.

- Art. 106 Ámbito de aplicación y definición.
 Art. 107 Grados.
 Art. 108 Parcela mínima.
 Art. 109 Usos y tipologías.
 Art. 110 Ocupación de la edificación y situación en parcela.
 Art. 111 Edificabilidad máxima.
 Art. 112 Altura máxima de la edificación.
 Art. 113 Otras condiciones de volumen.

Capítulo 3. Ordenanza Bloque Plurifamiliar.

- Art. 114 Ámbito de aplicación y definición.
 Art. 115 Parcela mínima.
 Art. 116 Usos y tipologías.
 Art. 117 Ocupación de la edificación y situación en parcela.
 Art. 118 Edificabilidad máxima.
 Art. 119 Altura máxima de la edificación.
 Art. 120 Otras condiciones de volumen.

Capítulo 4. Ordenanza Dotaciones Comunitarias.

- Art. 121 Ámbito de aplicación y definición.
 Art. 122 Parcela mínima.
 Art. 123 Usos y tipologías.
 Art. 124 Ocupación de la edificación y situación en parcela.

Art. 125 Ediřcabilidad máxima.
 Art. 126 Altura máxima de la ediřcación.
 Art. 127 Otras condiciones de volumen.

Capítulo 5. Ordenanza Libre de Uso Público.

Art. 128 Ámbito de aplicación y deřnición.

Art. 129 Usos y tipologías.
 Art. 130 Ocupación de la ediřcación y situación en parcela.
 Art. 131 Ediřcabilidad máxima.
 Art. 132 Altura máxima de la ediřcación.
 Art. 133 Paisaje y ajardinamiento de calles y espacios libres.

Ordenanzas reguladoras

TÍTULO I NATURALEZA Y ALCANCE DEL PLAN. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

GENERALIDADES

Art. 1. *Naturaleza del Plan Parcial.* El presente Plan Parcial se desarrolla por iniciativa privada siguiendo las determinaciones que en el Plan General de Ordenación Urbana de Zamora se indican para el Sector 16 "Cabañales".

Para tal desarrollo se estará al régimen establecido por la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. BOCYL de 15/4/99 (en adelante, L.U. 5/99).

Art. 2. *Ámbito.* El ámbito de aplicación de estas normas urbanísticas es el que se recoge en la documentación grářca de este Plan Parcial, conforme la delimitación establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 3. *Alcance y vigencia.* Salvo indicación contraria expresa, las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras o en la documentación grářca adjunta se consideran vinculantes, siendo de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no reguladas y en las que corresponde por determinación expresa de este Plan Parcial.

La vigencia de este Plan Parcial será indefinida una vez sea aprobado definitivamente, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones.

Art. 4. *Documentos que integran el Plan Parcial:* El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- MEMORIA.
- PLANOS DE INFORMACIÓN.
- PLANOS DE PROYECTO.
- ORDENANZAS REGULADORAS.
- PLAN DE ETAPAS.
- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
- ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL.

Art. 5. *Interpretación y ajustes de las determinaciones del Plan Parcial.*

1. Las presentes Ordenanzas se interpretarán de conformidad con los criterios de interpretación establecidos en el Capítulo II del Título Preliminar del Código Civil, artículo 3.º y siguientes.

2. Si existiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerán:

a) Las Normas Urbanísticas del Plan General sobre las Ordenanzas del Plan Parcial.

b) Las Ordenanzas Específicas sobre las Ordenanzas Generales.

c) Los textos escritos sobre los documentos grářcos.

d) Los planos de menor escala sobre los de otra mayor.

e) Las determinaciones contenidas en el Catálogo de Ediřcios y Conjuntos Protegidos sobre el resto de documentos.

f) La interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, conducente a obtener los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio urbano protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades, y al interés más general de la colectividad.

La jerarquía anterior sólo podrá alterarse para una discrepancia concreta cuando del contexto pueda deducirse claramente cual es el documento erróneo y siempre previo acuerdo municipal explícito en cada caso.

3. La interpretación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Zamora en el ejercicio de su competencia urbanística.

Relación con otras Normas y Ordenanzas: En el caso de que existan Normas Sectoriales de obligado cumplimiento u Ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecerán aquéllas, siempre que sean más específicas o de mayor jerarquía, teniendo la presente regulación carácter supletorio.

TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

GENERALIDADES

Art. 6. *Clasificación y Calificación del Suelo:* El suelo comprendido en el ámbito del presente Plan Parcial está clasificado por el P.G.O.U. como Suelo Urbanizable Delimitado.

El Plan General califica la totalidad del Sector con el Uso Global Residencial, con las condiciones establecidas por el Título III de la Normativa del P.G.O.U.

Los usos pormenorizados deřnidos en este Plan Parcial se relacionan en el Título III, Capítulo 3 de estas Ordenanzas.

Art. 7. *Actos sujetos a licencia.* Estarán sujetos a previa licencia los actos señalados en la legislación del suelo aplicable (Art. 97 - LU 5/99) y aquellos para los que el P.G.O.U vigente así lo establezca.

Art. 8. *Edificación y urbanización simultáneas.* Se podrá otorgar licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar si existe compromiso de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización (artículo 18.4-LU 5/99).

GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO

Art. 9. *Aprovechamiento.* La edificabilidad unitaria asignada al Sector es 0,66 m²/m². Se permite la construcción de un máximo de 50 viviendas por Ha.

Art. 10. *Condición general para la actuación en el ámbito.* Ajustes del Plan Parcial. Previamente a la concesión de licencia de obra nueva o equivalente a sustitución de la edificación deberá tener cumplidas las obligaciones del Art. 18.3 de la LU 5/99, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar edificación y urbanización simultáneas, todo ello de conformidad con lo establecido en la legislación vigente y en los términos y condiciones regulados por estas Ordenanzas, cumpliendo el documento del Plan de Etapas del Plan Parcial, y con las especificaciones que haga el Proyecto de Actuación.

Art. 11. *Ejecución del Plan.* El presente Plan se compone, para su ejecución jurídico-urbanística, de una única Unidad de Actuación según lo establecido en el Capítulo 5 de la Memoria, sin perjuicio de la ejecución material prevista en los Arts. 14 y 15 de estas Ordenanzas. El sistema de actuación se concreta según lo previsto en la Memoria, en el apartado de gestión.

Art. 12. *Parcelaciones Urbanísticas.* Las parcelas establecidas por el Plan Parcial, podrán ser segregadas con el Proyecto de Actuación o modificaciones del mismo, cumpliendo el Plan Parcial. Cualquier proyecto de parcelación posterior deberá cumplir, así mismo, las Condiciones Particulares de Ordenación de manzanas y parcelas contenidas en esta normativa. Se tratará de una parcelación inmediata cuando se mantenga la proporcionalidad de esas condiciones y de las edificabilidades en las parcelas resultantes.

No podrán autorizarse en ningún caso, divisiones de parcelas que den lugar a otras inferiores al tamaño mínimo establecido o permitido en esta Normativa para los distintos tipos de zonas.

Art. 13. *Concreciones de Detalle del Plan Parcial.* Las condiciones de ordenación establecidas para las manzanas determinadas en el Plan Parcial, serán de aplicación directa, sin necesidad de figura de desarrollo alguna.

Art. 14. *Proyectos de Urbanización.* Simultaneidad de urbanización y edificación. El Proyecto de Urbanización que al efecto se redacte deberá ser conforme a las determinaciones del Art. 69 del PGOU y a las directrices y normativas de la Unión Europea y las Administraciones españolas. El citado P.U. tendrá definidas las unidades funcionales que permitirán ámbitos de parcelas edificables asociadas, teniendo en cuenta las previstas en el P. Parcial (Plan de Etapas, etc.).

Los esquemas de infraestructuras de la Memoria, así como los incluidos en los Planos de Ordenación P-9, habrán de interpretarse juntamente con el epígrafe de Infraestructuras de la citada Memoria. Los esquemas principalmente definen el tipo de red y calles, etc. en las que se desarrollan los servicios. Será el Proyecto de Urbanización el que deberá razonar las características de los ramales.

Art. 15. *Obras de urbanización, recepción y conservación.* Sin perjuicio de lo que se establezca en el Proyecto de Urbanización, el Urbanizador primero, y los propietarios de las parcelas resultantes de la aplicación del Proyecto de Actuación después, estarán obligados a ejecutar y costear las obras de urbanización, y a mantenerlas y conservarlas durante el periodo de garantía que se establezca, hasta la recepción definitiva de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

TÍTULO III ORDENANZAS GENERALES

Capítulo I Normas de edificación

SOBRE LAS PARCELAS Y LINDEROS

Art. 16. *Parcela mínima.* Parcela es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial, descrita en cualquier clase de título.

A los efectos de estas Ordenanzas y de lo dispuesto en el Art. 104-LU 5/99, se considera Parcela Mínima a la superficie mínima que debe tener una parcela para poder ejercer sobre ella el derecho de la edificación correspondiente. La parcela mínima se define mediante unas dimensiones de frentes y superficies mínimas, según su ubicación en el Sector.

Cuando en estas Normas, se fijan superficies de parcela mínima o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

1. Parcela mínima edificable.

El Plan Parcial establece como parcelas edificables las originales señaladas en el plano de parcelas resultantes, con las superficies reñejadas en los cuadros de características, salvo las determinaciones establecidas en las Condiciones Particulares de Ordenación de Manzanas y Parcelas y su solución siguiendo el artículo 12 de estas Normas.

2. Parcela mínima segregable.

En las parcelas definidas como edificables, únicamente podrán realizarse segregaciones siguiendo el citado artículo 12.

Una vez realizada la división en las condiciones anteriores, las parcelas resultantes se convierten en edificables. En la segregación deberá respetarse la ocupación máxima establecida en las condiciones particulares para cada tipología. A estos efectos podrán computarse como superficie de parcela la parte proporcional destinada a viales y espacios libres privados.

Los espacios interiores a la parcela original no incluidos en su totalidad en alguna de las parcelas resultantes de la segregación pertenecerán a las parcelas colindantes según su correspondiente parte alícuota. En el documento de segregación se

incluirá un compromiso de conservación de la urbanización de estos espacios, así como las servidumbres a las que están sujetas.

Art. 17. *Sólido capaz*. Es el volumen sobre rasante dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio excepto vuelos, y se define:

– En planta, estableciendo la superficie ocupable y la ocupación máxima de parcela. En las zonas donde se establecen en lugar de alineaciones, retranqueos obligados o retranqueos permitidos, hay que aplicar éstos a los diferentes linderos, y el porcentaje de ocupación de la edificación sobre la parcela, señalados en las Condiciones Específicas de Ordenación de la Edificación de cada zona.

– En sección, estableciendo la altura máxima de fachada y el gálibo de la cubierta.

Será de aplicación todo lo establecido en el P.G.O.U (Art. 13) y en las Tchas de parcela.

Art. 18. *Separaciones entre edificaciones*. La distancia mínima entre los diferentes planos de las fachadas será:

– En edificaciones unifamiliares no adosadas: 2/3 de la altura

– En edificios plurifamiliares: los bloques se adosarán a los colindantes no estando permitidos los patios abiertos a fachada.

Art. 19. *Linderos*. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela se distinguen:

– Linderos frontales: Es aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía pública o espacio libre de uso público.

– Linderos posteriores y laterales: Son los restantes límites que delimitan la propiedad respecto de los predios colindantes.

En las fichas de parcela se definen, tanto gráficamente como por coordenadas, los linderos correspondientes a cada parcela.

Art. 20. *Alineaciones y retranqueos*. Se entiende por alineación la línea de separación del espacio privado o parcela y el espacio público, vía pública o espacio libre.

Las alineaciones definidas en la información gráfica se refieren a las parcelas.

Según determinaciones del PGOU (Arts. 11 y 15) y Tchas de parcela.

Art. 21. *Rasante*. Según determinaciones del PGOU (artículo 12).

Art. 22. *Espacio libre*. Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por la edificación en aplicación de los parámetros de ocupación máxima. En el caso de las parcelas afectadas por la Ordenanza Unifamiliar, los espacios libres serán de propiedad y uso privados.

SOBRE EL APROVECHAMIENTO Y LOS VOLÚMENES

Art. 23. *Aprovechamiento urbanístico*. Es la relación que define los derechos edificatorios referidos al uso y tipología característicos sobre cada metro cuadrado de suelo. Conforme a

lo indicado en la Tcha del P.G.O.U, al Sector 16 le corresponde un aprovechamiento de 0,66 m² por cada m² de suelo bruto.

Art. 24. *Aprovechamiento susceptible de apropiación*. Es la parte de aprovechamiento que puede ser adquirido por el titular del suelo. En el caso del Sector 16, el aprovechamiento correspondiente al conjunto de los propietarios es igual al 90% del aprovechamiento medio del Sector.

Art. 25. *Superficie construida y superficie útil*. Según determinaciones del PGOU (Art. 24).

Art. 26. *Superficie computable*. Según determinaciones del PGOU (Art. 25).

SOBRE LAS PLANTAS Y LAS ALTURAS

Art. 27. *Número máximo de plantas*. El número máximo de plantas para cada parcela es el indicado en las Tchas correspondientes. Será de aplicación todo lo indicado en el P.G.O.U (Art. 27).

Art. 28. *Alturas máximas de la edificación*. Las alturas de cada edificación son las indicadas en las Tchas correspondientes. En lo que se refiere a nomenclatura y modo de determinación de alturas será de aplicación todo lo indicado en el P.G.O.U (Arts. 28 y 29).

Art. 29. *Altura de planta*. Es la distancia vertical entre las dos caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de planta es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma planta.

Art. 30. *Planta sótano*. Según determinaciones del PGOU (Art. 32).

Art. 31. *Semisótanos*. Según determinaciones del PGOU (Art. 33).

Art. 32. *Planta baja*. Según determinaciones del PGOU (Art. 34).

Art. 33. *Entreplanta o altillo*. Según determinaciones del PGOU (Art. 35).

Art. 34. *Planta de piso*. Según determinaciones del PGOU (Art. 36).

Art. 35. *Planta de ático*. Es la planta situada sobre el techo de la última planta tipo admisible y cuya fachada se encuentra retranqueada en todos los puntos 3 metros medidos perpendicularmente desde la fachada o fachadas exteriores del edificio. La terraza resultante podrá tener cerramientos laterales de altura máxima 2 metros en los linderos de la parcela con los colindantes.

La altura libre estará comprendida entre 2,50 y 2,80 metros.

Art. 36. *Planta bajo cubierta*. Es la planta situada entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta. Toda planta bajo cubierta tendrá una altura libre mínima

de 2,50 metros en un 60% de la superficie computable total y mayor de 1,50 metros en todo caso.

Art. 37. *Construcciones permitidas por encima de la altura.* Según determinaciones del PGOU (Art. 39).

SOBRE LAS FACHADAS

Art. 38. *Fachadas exteriores.* Según determinaciones del PGOU (Art. 40).

Art. 39. *Fachadas interiores.* Según determinaciones del PGOU (Art. 41).

SOBRE LOS PATIOS

Art. 40. *Definiciones.* Según determinaciones del PGOU (Art. 42).

Art. 41. *Patio de parcela.* Según determinaciones del PGOU (Arts. 43 y 44).

Art. 42. *Patio en fachada exterior.* No se permite en ningún caso.

Art. 43. *Patio de manzana.* Según determinaciones del PGOU (Arts. 46 y 47).

Art. 44. *Condiciones constructivas.* Según determinaciones del PGOU (Art. 48).

SOBRE LAS INSTALACIONES

Art. 45. *Condiciones generales.* Según determinaciones del PGOU (Art. 49).

Art. 46. *Abastecimiento.* Según determinaciones del PGOU (Art. 50).

Art. 47. *Saneamiento.* Según determinaciones del PGOU (Art. 51).

Art. 48. *Electricidad.* Según determinaciones del PGOU (Art. 52).

Art. 49. *Telecomunicaciones.* Según determinaciones del PGOU (Art. 57).

Art. 50. *Gas canalizado.*

Art. 51. *Climatización.* Según determinaciones del PGOU (Art. 53).

Art. 52. *Antenas.* Según determinaciones del PGOU (Art. 54).

Art. 53. *Salida de humos.* Según determinaciones del PGOU (Art. 55).

Art. 54. *Recogida de basuras.* Según determinaciones del PGOU (Art. 56).

SOBRE LA ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD

Art. 55. *Generalidades.* Será de aplicación todo lo establecido en la Ley 3/98 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, y el Decreto 217/01 que aprueba el Reglamento Accesibilidad y Supresión de Barreras. Además, serán de aplicación la Ordenanza Municipal sobre supresión de Barreras arquitectónicas y todas las disposiciones sectoriales sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras que sean de aplicación tanto a las obras de urbanización como a las de edificación.

Art. 56. *Acceso a la edificación.* Según determinaciones del PGOU (Art. 58).

Art. 57. *Medidas mínimas.* Según determinaciones del PGOU (Art. 59).

Art. 58. *Eliminación de barreras.* Según determinaciones del PGOU (Art. 60).

Art. 59. *Portales.* Según determinaciones del PGOU (Art. 61).

Art. 60. *Escaleras.* Según determinaciones del PGOU (Art. 62).

Art. 61. *Ascensores.* Según determinaciones del PGOU (Art. 63).

Art. 62. *Protección de huecos.* Según determinaciones del PGOU (Art. 64).

Art. 63. *Normas sobre seguridad.* Según determinaciones del PGOU (Art. 65).

Capítulo 2

Normas de urbanización

Art. 64. *Red de saneamiento.*

La red de saneamiento del Sector será de tipo separativa, es decir, existirá una red de saneamiento para aguas fecales, y otra totalmente independiente para recoger las aguas pluviales.

La red de colectores públicos discurrirá siguiendo el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y verterán a las redes existentes. De no existir éstas, o de no ser posible el enganche con la existente, será el acto de otorgamiento de licencia el que establezca el trazado de la red a construir por cuenta del solicitante.

Los materiales a emplear deberán garantizar la estanqueidad necesaria frente a filtraciones de aguas y serán los habitualmente utilizados por el Ayuntamiento de Zamora.

Se construirán:

- Pozos de registro en todos los cambios de dirección y de pendiente; en los tramos rectos se situarán a distancias no superiores a 50 metros.

- Absorbederos para la recogida de aguas pluviales de las características que señale el Ayuntamiento.

- Cámaras de descarga automática en las cabeceras de las redes de saneamiento de aguas fecales.

Tanto las acometidas domiciliarias como el entronque de los absorbaderos se realizará siempre a pozos de registro y a una cota por encima de la generatriz superior del colector.

La velocidad del agua deberá estar comprendida entre 0,50 y 3 m/sg.

Art. 65. Red de abastecimiento de agua.

Se considerará una dotación mínima de 300 litros por habitante y día. Además de lo anterior se tendrán previstos los consumos correspondientes a hidrantes contra incendios y riego de jardines y zonas verdes, y para la limpieza viaria.

Se instalarán hidrantes contra incendios en número y disposición conformes con la legislación vigente.

Los materiales y características de las tuberías, valvulería y piezas especiales serán de los tipos aprobados por el Ayuntamiento de Zamora.

El Proyecto de Urbanización justificará convenientemente la existencia de caudal suficiente en la red, elaborando un documento de cálculo de caudales demandados y pérdidas de presión en las canalizaciones interiores.

Art. 66. Calzadas, aceras y sendas peatonales.

Las dimensiones de las calzadas y aceras se adecuarán a las características residenciales de la actuación.

La anchura mínima de las calzadas será de 6,50 metros para tráfico simultáneo en doble sentido y de 3,50 metros para tráfico en sentido único. La sección de firme de las calzadas se diseñará conforme a las características del terreno existente y del tráfico previsto. La capa de rodadura será a base de mezclas bituminosas en caliente.

Las aceras se dispondrán siempre en los dos laterales de la calzada. Tendrán una anchura mínima de 1,20 metros; en cualquier caso, la anchura dependerá de la existencia de elementos verticales que limiten la accesibilidad como son árboles o farolas. En estos casos será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. El pavimento de las aceras estará formado por losetas prefabricadas de hormigón, de las mismas características que las utilizadas por el Ayuntamiento de Zamora. Los bordes de las aceras con la calzada estarán limitados por bordillos prefabricados de hormigón. En los pasos de peatones, se practicará un rebaje en la rasante de la acera hasta la cota de la calzada para evitar la formación de una barrera de accesibilidad, y se colocarán, en toda la superficie ocupada por el paso de peatones, losetas de color y textura diferentes a las empleadas en el resto de las aceras.

Art. 67. Red de energía eléctrica.

La red de distribución de energía eléctrica se dimensionará y construirá de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión, y las directrices de la empresa suministradora.

La red de distribución se diseñará de modo que el suministro llegue a todas las parcelas del Sector con garantías y potencia suficiente. El Proyecto de Urbanización deberá contener una justificación detallada de los consumos previstos, y del dimensionamiento de centros de transformación y redes de distribución.

Los centros de transformación se situarán en terreno privado o en el subsuelo de terreno público. En este último caso

su disposición será tal que no dificulte el paso de otras redes.

Absolutamente todas las líneas discurrirán entubadas bajo el viario. En ningún caso se permitirán los tendidos aéreos.

Art. 68. Red de alumbrado público.

La red de alumbrado público se dimensionará y construirá de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las directrices de los Servicios Técnicos Municipales.

La red de alumbrado se dimensionará de acuerdo con las siguientes características:

- Nivel de iluminación: Entre 20 y 30 lux.
- Uniformidad media: $E_{min} / E_{med} > 0,40$.
- Uniformidad general: $E_{min} / E_{max} > 0,33$.

Los valores anteriores serán medidos en servicio.

La distribución de los puntos de luz podrá ser unilateral, bilateral al tresbolillo o bilateral pareada.

El Proyecto de Urbanización deberá contener los cálculos justificativos de distribución de luminarias y tipología y características de lámparas y equipos. Todos los componentes de la red de alumbrado público serán de los tipos empleados por el Ayuntamiento de Zamora.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar medidas de ahorro energético como pueden ser, entre otras, las siguientes:

- Compensación de fases y factor de potencia mediante el reparto de cargas y la utilización de baterías de condensadores.
- Utilización de lámparas y equipos de elevada eficacia para conseguir los niveles de iluminación y uniformidades con la mínima potencia.
- Establecer sistemas de regulación para la utilización parcial del alumbrado o para disminuir el consumo a ciertas horas de la noche.
- Automatización del encendido/apagado con la incorporación de programadores astronómicos.

Art. 69. Red de Telecomunicaciones.

En aplicación de la Ley 31/87, de Ordenación de las Telecomunicaciones, serán por cuenta del Urbanizador los gastos de construcción de las canalizaciones para redes de telecomunicaciones. Asimismo, será de obligado cumplimiento la cesión de dichas infraestructuras, a cualquier operador de telecomunicaciones legalmente establecido en la zona, para su utilización.

El Proyecto de Urbanización contemplará la construcción de una canalización para telecomunicaciones subterránea que de servicio a todas las parcelas. El Proyecto de Urbanización justificará convenientemente el dimensionamiento de esta red para poder dar un correcto servicio a todos los operadores de telecomunicaciones legalmente establecidos en la zona.

Las características de la canalización, los materiales a emplear y la disposición de arquetas y cámaras de conexiones serán consensuados con los operadores y con los Servicios Técnicos Municipales.

No estará permitido ningún tendido aéreo.

Art. 70. Gas canalizado.

El Proyecto de Urbanización contemplará la construcción de una canalización para la distribución de gas canalizado. La red proyectada será tal que se garantice el acceso a la misma desde todas las parcelas.

Las características de la canalización, los materiales a emplear, los puntos de enganche y el trazado en planta serán con-

sensuados con la empresa suministradora de gas y con los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 71. Jardines y zonas verdes.

Los jardines y zonas verdes previstos en la ordenación del Sector tendrán la calificación de Espacios Libres Públicos y como tales serán de titularidad municipal. Previamente a la cesión, deberán ser ejecutados convenientemente y conservados hasta la recepción total de las obras por parte del Ayuntamiento.

Los jardines y zonas verdes atenderán a las siguientes prescripciones:

- Las especies vegetales deberán ser adecuadas al clima de la ciudad y se procurará que sean de las autóctonas de la zona.
- Se evitará la plantación masiva de especies que produzcan un sobrecoste en su conservación y mantenimiento.
- El alumbrado público de estas zonas será acorde con el diseño del conjunto y se utilizarán los materiales aprobados por el Ayuntamiento de Zamora.
- Deberán incluirse tanto una red de drenaje como otra de riego. Esta última estará dotada de los automatismos necesarios de modo que se precise una mínima atención.

El Proyecto de Urbanización contemplará la creación de

una red de itinerarios peatonales convenientemente pavimentados, así como la instalación de mobiliario urbano y equipamiento para juegos infantiles.

Art. 72. Aparcamientos.

Se dispondrán al menos una plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de aprovechamiento, de los cuales al menos el 2% estarán reservadas para su utilización por minusválidos.

Las plazas de aparcamiento anexas al viario podrán disponerse en línea o en batería. Todas las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de largo. Las plazas destinadas a minusválidos deberán disponer, además, de un área de acercamiento perfectamente accesible, adosada a la plaza, libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos. El área de acercamiento definida anteriormente cumplirá con lo establecido en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras deberá tener una anchura de 1,20 metros en el lado de mayor dimensión de la plaza, y 1,50 metros de anchura en el lado de menor dimensión.

El número de plazas de aparcamiento privadas a proveer para un edificio, será la suma de los establecidos para cada uno de los usos básicos previstos, según el siguiente cuadro:

N.º de plazas de aparcamiento requerido para cada uso básico

USO	PLAZAS
Residencial Unifamiliar	1 Plaza por vivienda
Residencial Colectivo	1 Plaza por Vivienda 1 Plaza por apartamento, si n.º apartamentos < 3 n.º plazas = 2/3 n.º apartamentos, si n.º apartamentos ≥ 3
Industria, talleres y almacenes.	1 Plaza / 300 m ²
Instalaciones agropecuarias	1 Plaza / 500 m ²
Comercio y Servicios	1 Plaza / 150 m ²
Colectivo escolar, asociativo, religioso, institucional y otros.	
Hospedaje	1 Plaza / 5 habitaciones
Hospitalario	1 Plaza / 8 camas o 1 Plaza / 150 m ²
Oficinas	1 Plaza / 150 m ²
Deportivo	1 Plaza / 25 espectadores
Espectáculos y reunión	1 Plaza / 25 espectadores o
Hostelería	1 Plaza / 150 m ²
Uso especial	Se determinará en función de las características y finalidad del mismo, y como mínimo 1 Plaza / 150 m ² .

Capítulo 3

Usos

Art. 73. *Definiciones.*

Se entiende por uso la actividad a que se destina el subsuelo, vuelo y suelo, así como las edificaciones o instalaciones construidas sobre los mismos.

Por su adecuación al planeamiento se distinguen los siguientes tipos de usos:

– Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito territorial por ser el de implantación mayoritaria en dicho espacio.

– Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en un determinado ámbito territorial en coexistencia o no con el uso característico.

La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función del uso característico.

– Usos prohibidos: Son aquellos que expresamente se tipifiquen como tales por las Ordenanzas del P.G.O.U o de este Plan Parcial, así como todos aquellos que no resulten expresamente compatibles con los usos permitidos.

Igualmente, tendrán la consideración de usos prohibidos para un determinado ámbito territorial los así conceptuados por disposiciones estatales, comunitarias y autonómicas, en la forma en la que éstas establezcan.

USOS BÁSICOS

Art. 74. *Clasificación de usos.*

A efectos de estas Ordenanzas se establece la siguiente clasificación de usos:

- Residencial.
- Productivo.
- Comercial.
- Hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo.
- Hospitalario y sanitario.
- Oficinas.
- Docente.
- Garajes y aparcamientos.
- Servicios.
- Zonas libres de uso público.

Art. 75. *Uso característico.*

El uso característico en la ordenación del Sector 16 “Cabañales” es el Residencial.

El USO RESIDENCIAL: Es el correspondiente al alojamiento y vivienda de las personas. Abarca los usos de unifamiliar, colectivo, comunitario y hotelero.

a) UNIFAMILIAR: Es el que se desarrolla en edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso, con acceso independiente desde la vía pública o desde un espacio libre privado exterior, constituyendo por sí mismo una única unidad predial, sin división horizontal intramuros, salvo espacios comunes.

b) COLECTIVO: Es aquel que se desarrolla en viviendas independientes agrupadas constructivamente con otras viviendas, cuyo acceso se realiza desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las vi-

viendas y la vía pública o espacio exterior, y con la propiedad colectiva de los elementos comunes de la edificación.

c) COMUNITARIO: Es el que comprende los edificios o locales destinados al alojamiento permanente de una pluralidad de personas relacionadas con una actividad y que incluye los espacios precisos para habitar los residentes y las instalaciones comunes complementarias. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, residencias de ancianos, residencias de miembros de comunidades incluidas las religiosas, etc.

d) HOTELERO: Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal y circunstancial de personas tales como hoteles, moteles, pensiones, hostales, albergues, camping y demás establecimientos hoteleros análogos.

Art. 76. *Usos compatibles.*

Las compatibilidades entre los usos están regulados en el Capítulo 1.º del Título III del P.G.O.U. Los usos compatibles con el uso característico son los siguientes:

a) UNIFAMILIAR.

* Comercial: En Categoría I sólo en situación B.

* Hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo: en Categoría I y II y situaciones A2 y B.

* Oficinas.

* Hospitalario y sanitario.

* Docente: en situación B.

* Garajes y aparcamientos.

* Zonas libres de uso público.

b) COLECTIVO.

* Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.

* Productivo: Industrias, talleres y almacenes en Categoría I en situaciones A2 y B.

Estaciones de Servicio en Categoría I.

* Comercial: En Categoría I y II y situaciones A2 y B.

* Hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo: En Categoría 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.

* Zonas libres de uso público.

USOS PORMENORIZADOS

Art. 77. *Uso residencial.*

El uso residencial viene regulado en el artículo 73 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Zamora.

* Residencial unifamiliar:

Programa mínimo: Superficie mayor de 20 m² formada por estancia-comedor-dormitorio y cuarto de baño completo.

La altura mínima libre será de 2,50 metros, pudiendo admitirse en baños, aseos y pasillos altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

Todo edificio de vivienda o viviendas unifamiliares dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

* Residencial colectivo:

Programa mínimo: Para viviendas, la superficie será mayor

de 40 m² formada por estancia-comedor, dormitorio doble, cocina y cuarto de baño completo; en el caso de apartamentos la superficie estará comprendida entre 20 y 40 m² y formado por estancia-comedor que podrá llevar incorporada la cocina y/o el dormitorio y un cuarto de baño completo.

La altura mínima libre será de 2,50 metros, pudiendo admitirse en baños, aseos y pasillos altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

Las escaleras tendrán un ancho libre mínimo de 1 metro en el caso de que de acceso hasta 10 viviendas, y 1,10 metros para más viviendas.

Se dispondrá de al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda, una plaza por cada apartamento si el número de éstos es menor o igual a tres y 2/3 del número de apartamentos, redondeando al entero superior, cuando el número de apartamentos sea mayor de tres.

* Residencial comunitario y hotelero:

Se definirán dos categorías:

– Categoría I: Residencial Comunitario: Es el que comprende los edificios o locales destinados al alojamiento permanente de una pluralidad de personas relacionadas con una actividad, y que incluye los espacios precisos para habitar los residentes y las instalaciones comunes complementarias. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, residencias de ancianos, residencias de miembros de comunidades incluidas las religiosas, etc.

– Categoría II: Hotelero: Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal y circunstancial de personas tales como hoteles, moteles, pensiones, hostales, albergues, camping y demás establecimientos hoteleros análogos.

La altura mínima libre será de 2,50 metros, pudiendo admitirse en baños, aseos y pasillos altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

Todo dormitorio deberá dar frente a vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana o patio de parcela o de luces.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 5 dormitorios o fracción; quedan excluidos de esta dotación obligatoria los usos de residencias de estudiantes, de ancianos y de comunidades religiosas.

Art. 78. *Uso productivo.* Según determinaciones del artículo 74 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Comprende los siguientes usos:

- * Industrias, talleres y almacenes.
- * Estaciones de servicio.
- * Instalaciones agropecuarias.

Art. 79. *Uso comercial.* Según determinaciones del artículo 75 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Será de aplicación a los locales o edificios abiertos al público destinados al comercio minorista así como a la prestación de servicios. Estas normas no serán de aplicación a los mercadillos de puestos de venta ambulante que requerirán una Ordenanza Municipal independiente de este Plan.

Art. 80. *Uso hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo.* Según artículo 76 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Será de aplicación a los locales o edificios abiertos al público destinado a los usos hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo definidos en las presentes Ordenanzas. Estas Normas no serán de aplicación a los kioscos que se instalen en la vía pública con concesión administrativa.

Art. 81. *Uso hospitalario y sanitario.* Según determinaciones del artículo 77 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Será de aplicación a las actividades de diagnóstico y tratamiento sanitario multidisciplinar, con o sin alojamiento de enfermos. Estas normas no serán de aplicación a las consultas médicas no multidisciplinarias, que se regulan por el uso de oficinas

Art. 82. *Uso oficinas.* Según determinaciones del artículo 78 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Será de aplicación a los locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, públicas o privadas, estudios, emisoras de radio y televisión, así como despachos profesionales de cualquier tipo y oficinas bancarias. Se entenderán incluidas las consultas médicas no multidisciplinarias.

Art. 83. *Uso docente.* Según determinaciones del artículo 79 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Será de aplicación al conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación o enseñanza, públicos o privados, tales como colegios o guarderías infantiles, estudios musicales, academias de todo tipo y similares.

Art. 84. *Uso garajes y aparcamientos.* Según determinaciones del artículo 80 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Será de aplicación a todo espacio destinado al uso de garaje y aparcamiento.

Art. 85. *Uso servicios.* Según determinaciones del artículo 81 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Será de aplicación a los espacios y locales destinados a satisfacer las necesidades de servicio público e infraestructuras.

Art. 86. *Uso zonas libres de uso público.* Según determinaciones del artículo 82 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Capítulo 4

Condiciones estéticas

Art. 87. *Ámbito de aplicación.* Según determinaciones del PGOU (Art. 84).

SOBRE EDIFICIOS NO AFECTOS A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECÍFICA FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO

Art. 88. *Tratamiento de fachadas exteriores e interiores.* Según determinaciones del PGOU (Art. 86).

Art. 89. *Tratamiento de medianeras y paredes laterales de la edificación al descubierto.* Según determinaciones del PGOU (Art. 87).

Art. 90. *Cerramiento de terrazas en edificios existentes.* Según determinaciones del PGOU (Art. 88).

Art. 91. *Otros elementos en fachada.* Según determinaciones del PGOU (Art. 89).

Art. 92. *Cubierta.* Según determinaciones del PGOU (Art. 90).

Art. 93. *Rótulos.* Según determinaciones del PGOU (Art. 91).

Art. 94. *Toldos.* Según determinaciones del PGOU (Art. 92).

Art. 95. *Marquesinas.* Según determinaciones del PGOU (Art. 93).

SOBRE CERRAMIENTOS DE PARCELAS, SOLARES Y FINCAS

Art. 96. *Cerramientos de parcelas, solares y fincas en suelo urbano.* Según determinaciones del PGOU (Art. 96).

Capítulo 5 Ordenanza arqueológica

Art. 97. *Marco legal.* Según determinaciones del artículo 98 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zamora.

Art. 98. *Disposiciones generales.* Según determinaciones del artículo 99 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zamora.

Art. 99. *Ámbito de aplicación de la Ordenanza.* Según determinaciones del artículo 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zamora.

Art. 100. *Actuación arqueológica.* Según determinaciones del artículo 101 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zamora.

Art. 101. *Hallazgos arqueológicos y normas de conservación.* Según determinaciones del artículo 102 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zamora.

Art. 102. *Hallazgos casuales y excavación arqueológica clandestina.* Según determinaciones del artículo 103 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Zamora.

TÍTULO IV ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Capítulo 1 Generalidades

Art. 103. *Ordenanzas de la edificación.*

En el Sector que desarrolla este Plan Parcial se contemplan las siguientes Ordenanzas en relación con las formas tipológicas de la edificación:

- Ordenanza UNIFAMILIAR (UFI y UFE).
- Ordenanza BLOQUE LINEAL (BL).
- Ordenanza PRODUCTIVO (P).
- Ordenanza DOTACIONES COMUNITARIAS (DC).
- Ordenanza LIBRE USO PÚBLICO (LUP).

Art. 104. *Resultado de la ordenación.*

Las condiciones de edificación establecidas para cada parcela comprenden, tanto las propias de su tipo como las específicas establecidas en las fichas de cada manzana.

La edificabilidad total de cada manzana o parcela se recoge en el cuadro siguiente:

Parcelas Dotacionales Públicas

N.º parcela	tipología	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	N.º plantas máx.
6-1	ED	2.136,04	4.272,08	III
9-1	ED	1.146,73	2.293,46	III

Parcelas Dotacionales Privadas

N.º parcela	Tipología	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	N.º plantas máx.
4-1	ED	2.740,65	350,00	II

Espacios Libres de Uso Público

N.º parcela	Tipología	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	N.º plantas máx.
3-1	ZV / AJ	1.703,00	102,18	I
8-1	ZV / AJ	1.645,62	98,74	I
10-3	ZV / AJ	3.011,19	180,67	I

Parcelas Lucrativas

N.º parcela	Tipología	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	N.º plantas máx.
1-1	BP	1.661,62	7.200,00	IV
2-1	BP	2.040,17	4.193,62	II
3-2	UFE	601,60	240,00	II
3-3	UFE	602,26	240,00	II
3-4	UFE	601,71	240,00	II
3-5	UFE	600,97	240,00	II
3-6	UFE	633,59	240,00	II
5-1	UFE	583,64	240,00	II
5-2	UFE	599,30	240,00	II
5-3	UFE	595,59	240,00	II
5-4	UFE	520,71	240,00	II
5-5	UFE	592,96	240,00	II
5-6	UFE	590,39	240,00	II
5-7	UFE	604,88	240,00	II
5-8	UFE	599,73	240,00	II
5-9	UFE	555,01	240,00	II
5-10	UFE	586,92	240,00	II
7-1	BP	612,53	2.400,00	IV
8-2	BP	773,96	2.450,00	III
8-3	BP	850,35	2.700,00	III
10-1	BP	727,78	2.954,85	IV
10-2	BP	897,91	3.700,00	IV

Art. 105. Ordenación de parcelas.**LIMITACIONES EN LOS LINDEROS.****Retranqueo no permitido.**

Determina la posición preceptiva del plano de fachada o parte de él en las condiciones determinadas aquí y en el Art. 19. Es equiparable a una alineación obligatoria en la parte descrita a continuación.

La posición preceptiva del plano de fachada no impedirá los pasos permitidos y las discontinuidades obligadas dispuestas en las condiciones tipológicas.

Puede determinarse en la Tcha correspondiente a las Condiciones Particulares de Ordenación de Manzanas del Plan Parcial o de su Concreción de Detalle si es de aplicación para toda la fachada o para una porción de la fachada.

Retranqueo obligado.

Determina la posición del plano de fachada que estará definida por una separación mínima y máxima a la alineación exterior o los linderos interiores, según el caso.

Retranqueo mínimo: Establece la separación mínima de cualquier edificación a la alineación exterior o los linderos interiores.

Retranqueo máximo: Establece la separación máxima que debe tener el plano de fachada a la alineación exterior, al menos en un frente mínimo.

El frente de fachada sobre el que se Tje retranqueo máximo deberá ocuparse mayoritariamente con edificación en las condiciones establecidas en el epígrafe anterior.

Retranqueo permitido.

Determina la posibilidad de ajustar el plano de fachada a la alineación exterior o bien separar este plano de la misma, una distancia que estará delimitada.

LIMITACIONES AL ESPACIO DE LA PARCELA.**Acceso Rodado continuado: Vado permanente.**

Establece la obligatoriedad de establecer el acceso continuado de tráTco rodado por el lugar indicado. Estos espacios serán los utilizados para acceder a los aparcamientos privados a situar en las parcelas. No se podrá modiTcar la ubicación de estos accesos.

Acceso rodado esporádico: Servidumbre de paso.

Establece la posición obligatoria de los accesos rodados para los vehículos de emergencias: Policía, bomberos, ambulancias, etc. Deberán conservar la anchura deTnida de 3 (tres) metros libres de obstáculos para el tráTco rodado, pudiendo establecer algún tipo de medida disuasoria para no ser utilizados por los vehículos particulares.

Todo el espacio destinado a esta tipología de acceso deberá tener la suTciente capacidad portante para permitir la circulación de un vehículo pesado.

En el Plano P3: "Parcelas Resultantes de la Ordenación" se deTnen las áreas y se expresan sus alturas máximas. La ediTcabilidad materializable se determina en las Condiciones Particulares de cada manzana y en el rResumen de las cifras del Plan Parcial.

Capítulo 2**Ordenanza unifamiliar****Art. 106. Ámbito de aplicación y definición.**

La presente Ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráTca del presente Plan Parcial y que se reTeren a las parcelas 3-2 a 3-6 y 5-1 a 5-10.

Art. 107. Grados.

Grado 1: Unifamiliar Intensivo (UFI): Comprende exclusivamente la vivienda unifamiliar en ediTcios adyacentes horizontalmente al colindante (pareados) cuando ambos propietarios así lo decidan. Está totalmente prohibida la vivienda adosada.

Grado 2: Unifamiliar Extensivo (UFE): Comprende la vivienda unifamiliar en ediTcio aislado.

Art. 108. Parcela mínima.

No serán admisibles las segregaciones del parcelario deTnido que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros en ambos grados, ni a superTcies de parcela menores de las indicadas en las Tchas correspondientes.

En el grado 2 la superTcie mínima de parcela será de 250 m² en todos los casos.

Art. 109. Usos y tipologías.

Uso característico: RESIDENCIAL.

Usos compatibles: según lo dispuesto en el artículo 76 de las presentes Ordenanzas.

Art. 110. Ocupación de la edificación y situación en parcela.**1) Ocupación.**

La ocupación máxima será del 50% de la superTcie de parcela en todos los grados.

2) Retranqueo a fachada principal.

El retranqueo mínimo obligado será de 4 metros en todos los grados.

3) Retranqueos a fachada posterior.

– Grado 1 (UFI): Mínimo obligado 4,00 metros excepto si hay acuerdo con colindante para ediTcar pareados.

– Grado 2 (UFE): Mínimo obligado 4,00 metros.

4) Retranqueo lateral.

– Grado 1 (UFI): Mínimo obligado 4,00 metros excepto si hay acuerdo con colindante para ediTcar pareados.

– Grado 2 (UFE): Mínimo obligado 4,00 metros.

Art. 111. Edificabilidad máxima.

La ediTcabilidad máxima de cada parcela se obtiene de la multiplicación del coeficiente de ediTcabilidad que Tgura en los planos de ordenación por la superTcie bruta real de dicha parcela. Esta ediTcabilidad máxima es la que Tgura en las Tchas de cada parcela.

Art. 112. Altura máxima de la edificación.

En los Planos de Ordenación y en las Tchas de parcela se establecen tanto la altura máxima de la ediTcación como el número máximo de plantas.

La altura máxima de la edificación se medirá según los criterios establecidos en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Zamora. La altura máxima de la planta baja será de 4,00 metros.

Art. 113. *Otras condiciones de volumen.*

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

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, excepto en aquellos aleros que den a patios de superficie igual o inferior a 12 m².

La altura máxima de la edificación se mantendrá en todos los aleros del edificio.

Capítulo 3

Ordenanza bloque plurifamiliar

Art. 114. *Ámbito de aplicación y definición.*

La presente Ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial y que se refieren a las parcelas 1-1, 2-1, 7-1, 10-1, 8-2, 8-3, 10-1 y 10-2. Se trata de ordenaciones caracterizadas por edificación en bloques adosados de viviendas.

Art. 115. *Parcela mínima.*

No serán admisibles las segregaciones del parcelario definido que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros, ni a superficies de parcela menores de las indicadas en las fichas correspondientes.

Art. 116. *Usos y tipologías.*

Uso característico: RESIDENCIAL COLECTIVO.

Usos compatibles: Según lo dispuesto en el artículo 76 de las presentes Ordenanzas.

Art. 117. *Ocupación de la edificación y situación en parcela.*

1) Ocupación.

La ocupación en planta de la edificación será del 100% de la superficie de la parcela.

2) Retranqueos.

El retranqueo a todas las parcelas será nulo en todos los casos.

Art. 118. *Edificabilidad máxima.*

La edificabilidad máxima de cada parcela se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación por la superficie bruta real de dicha parcela. Esta edificabilidad máxima es la que figura en las fichas de cada parcela.

Art. 119. *Altura máxima de la edificación.*

En los Planos de Ordenación y en las fichas de parcela se establecen tanto la altura máxima de la edificación como el número máximo de plantas.

La altura máxima de la edificación se medirá según los criterios establecidos en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Zamora.

La altura máxima de la planta baja será de 4,00 metros.

Por encima de la altura y número de plantas indicados se podrá construir una única planta de ático retranqueada 3,00 metros de los frentes de fachada principal y posterior del edificio.

Art. 120. *Otras condiciones de volumen.*

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

Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia los frentes de fachada principal y posterior del edificio.

Capítulo 4

Ordenanza dotaciones comunitarias

Art. 121. *Ámbito de aplicación y definición.*

La presente Ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial y que se refieren a las parcelas 4-1, 6-1 y 9-1.

Art. 122. *Parcela mínima.*

No serán admisibles las segregaciones del parcelario definido que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros, ni a superficies de parcela menores de 150 m².

Art. 123. *Usos y tipologías.*

Uso característico: DOCENTE.

– HOSTELERO, SOCIO-CULTURAL, RECREATIVO Y DEPORTIVO.

– HOSPITALARIO Y SANITARIO.

– SERVICIOS.

– RESIDENCIAL COMUNITARIO.

Usos compatibles: Según lo dispuesto en el artículo 76 de las presentes Ordenanzas.

Art. 124. *Ocupación de la edificación y situación en parcela.*

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

– Se deberá respetar un retranqueo mínimo obligatorio de 10 metros medidos desde el eje de la calle Entrepuentes.

– Se deberá respetar un retranqueo mínimo obligatorio de 4 metros con el límite del Sector.

– El edificio a situar en la parcela 11-1 deberá respetar un retranqueo mínimo obligatorio de 4 metros con la parcela colindante, además de los establecidos en los apartados anteriores.

Art. 125. *Edificabilidad máxima.*

La edificabilidad máxima de cada parcela se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad 2 m²/m² por la superficie de la parcela.

Art. 126. *Altura máxima de la edificación.*

El número máximo de plantas se establece en 2 con una altura máxima de 7,00 metros, medidos según los criterios establecidos en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U 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.

Art. 127. Otras condiciones de volumen.

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

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, excepto en aquellos aleros que den a patios de superficie igual o inferior a 12 m².

La altura máxima de la edificación se mantendrá en todos los aleros del edificio.

Capítulo 5

Ordenanza libre de uso público

Art. 128. Ámbito de aplicación y definición.

La presente Ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial y que se refieren a las parcelas 3-1, 8-1 y 10-3. Todo el suelo incluido en las parcelas anteriores se refiere a Suelo Libre de Uso Público de Ámbito Local (LUPL).

El P.G.O.U de Zamora asigna como Suelo Libre de Uso Público de ámbito General (LUPG) una parte del Sistema General de Espacios Libres de Uso Público denominado "Parque de San Francisco" (SG-8a) situado fuera de los terrenos del Sector.

Art. 129. Usos y tipologías.

Uso característico: ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO.

Usos compatibles: Según lo dispuesto en el artículo 76 de las presentes Ordenanzas.

Art. 130. Ocupación de la edificación y situación en parcela.

– La posición de la edificación será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 metros a todos los linderos.

Art. 131. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima de cada parcela se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad 0,06 m²/m² por la superficie de la parcela.

Art. 132. Altura máxima de la edificación.

El número máximo de plantas se establece en 2 con una altura máxima de 7,00 metros, medidos según los criterios establecidos en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U 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.

Art. 133. Paisaje y ajardinamiento de calles y espacios libres.

En el plano P5 se determina la "Zonificación de Viario" a efectos de las condiciones urbanísticas para cada espacio de comunicación relativas al paisaje urbano y morfología, en consonancia con la tipología edificatoria y actividades de los edificios y la propia calle. Esos espacios de comunicación se agrupan en avenidas y calles -coexistencia de tráfico peatonal y rodado-, -paseos y parques-, sólo tráfico peatonal-, plazas y jardines.

El Proyecto de Urbanización deberá justificar los parámetros diferenciales de cada tipo de calle para producir los efectos señalados en la Memoria y Normas de este Plan.

En la siguiente tabla se establecen los parámetros mínimos de los edificios que deben servir de base para el Proyecto de Urbanización.

Zona viaria	Prioridad Tráfico P (Peatonal) R (Rodado)	Velocidad específica (Km/h)	Pendiente Longitudinal % mín/ % máx.	Longitud Arbolado % mín.	Altura punto de luz. mín/máx.	Nivel Iluminac. Lux	Factor de Unif.
Avenida	R-P	50	0,66 / 4,00	250	3,5 / 12	30	0,45
Calles	R-P	50	0,66 / 4,00	180	3,5 / 12	30	0,45
Paseos	P	---	0,66 / 3,00	180	4 / 10	20	0,40
Parques	P	---	0,30 / 4,00	200	1,5 / 4	20	0,40
Plazas	P-R	50	0,60 / 3,00	250	1,5 / 12	30	0,45
Jardines	P	---	0,30 / 4,00	200	1,5 / 4	20	0,40

El Proyecto de Urbanización deberá justificar su adecuación a los criterios contenidos como medidas correctoras del Análisis Ambiental, además de las específicas precauciones de ejecución de las obras.