

ÍNDICE GENERAL

1 ANTECEDENTES	5
2 OBJETO DEL PROYECTO	5
3 CONDICIONES URBANÍSTICAS	6
4 APÉNDICES	8
APÉNDICE 1	9
REVISIÓN PGOU DE ZAMORA (junio 2011)	9
APÉNDICE 2	11
PLAN PARCIAL DE "LA HINIESTA AMPLIACIÓN" (septiembre 2003).....	11
APÉNDICE 3	13
PROYECTO DE ACTUACIÓN (septiembre 2006)	13
APÉNDICE 4	15
INFORME MUNICIPAL SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELACIÓN (abril 2020)	15
APÉNDICE 5	17
MODIFICACIÓN DE PARCELACIÓN EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "LA HINIESTA AMPLIACIÓN".....	17
APÉNDICE 6	19
LICENCIA DE SEGREGACIÓN	19

1 ANTECEDENTES

El 29 de mayo de 1987, el Ayuntamiento de Zamora y SEPES suscribieron un Convenio de Colaboración para el desarrollo de la Actuación Industrial "La Hiniesta", con una superficie aproximada de 20 ha. Tras su ejecución y completa comercialización, el 16 de febrero de 2000 ambas Administraciones firmaron, como continuación del anterior, un nuevo Convenio de Colaboración para el desarrollo de "La Hiniesta Ampliación", con una superficie de 37,6 ha, también promovida por el Ayuntamiento y ejecutada por SEPES.

El Plan Parcial de "La Hiniesta Ampliación" fue aprobado definitivamente el 30 de septiembre de 2003. El Proyecto de Actuación por sistema de expropiación del Sector nº3 "La Hiniesta Ampliación", cuyo contenido recogió las determinaciones generales obligatorias, las determinaciones propias del sistema de expropiación, las determinaciones sobre urbanización y las determinaciones completas sobre reparcelación fue aprobado definitivamente el 11 de septiembre de 2006 por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento. Las obras de urbanización se ejecutaron entre 2007 y 2008, siendo recibidas el 27 de enero de 2009.

El Plan Parcial de "La Hiniesta Ampliación" tuvo como finalidad crear un suelo industrial que permitiese implantar diferentes categorías de uso industrial, merced al establecimiento de una parcelación versátil que posibilitase su adaptación conforme evolucionara la demanda.

En este sentido, la distribución de tipologías de suelo lucrativo industrial dentro de la "ORDENANZA ZONA USO PRODUCTIVO" del Plan Parcial se organizó en tres tipologías:

- Un 17,83 % del suelo para Nave adosada, con superficies entre 500 y 1.500 m² (esta última incluida).
- El 34,22 % para Nave Media-Aislada, con superficies entre 1.500 y 5.000 m² (esta última incluida).
- Y el 47,95 % del terreno para Nave General-Aislada, con superficies superiores a los 5.000 m².

Al inicio de la comercialización, la Actuación disponía de 44 parcelas de Industria Nido, que se enajenaron rápidamente entre los años 2010 y 2011. Sin embargo, en el caso de la Tipología Aislada (de tipo General o Medio), transcurrida una década, se ha constatado que en la actualidad la demanda es escasa. Por ello y teniendo en cuenta las circunstancias actuales, dado que el mercado reclama parcelas de menores dimensiones, se ha propuesto introducir ciertos cambios en la parcelación para obtener productos inmobiliarios más ajustados a las necesidades presentes, para lo que se está procediendo a la tramitación de un expediente de segregación de parcelas.

2 OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente Proyecto es la dotación de acometidas de servicio a las nuevas parcelas resultantes del proceso de segregación las parcelas C1 a C6, C9 y C10 de la manzana C y de la parcela D4 de la manzana D de la Actuación industrial "La Hiniesta Ampliación" ya que como resultado de esta operación parte de las parcelas obtenidas carecen de las acometidas necesarias de algunos servicios. Asimismo existen parcelas que presentan duplicidades de conexión por lo que sería precisa su anulación.

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de "La Hiniesta Ampliación", establecen en el apartado C del artículo 19. SEGREGACIÓN DE PARCELAS que c) Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela original, por lo que SEPES procede con este proyecto a cumplir con sus obligaciones como como propietaria del suelo afectado.

Las obras recogidas en este documento incluyen la realización de acometidas de saneamiento de pluviales, saneamiento de residuales, abastecimiento de agua potable y telecomunicaciones. En las parcelas que por la nueva distribución resultan con más de una acometida del mismo tipo, se procederá a la condena de una de ellas.

3 CONDICIONES URBANÍSTICAS

De acuerdo con el artículo 8 de la Normativa de la Revisión del PGOU de Zamora, aprobado definitivamente por Orden FYM/895/2011, de 5 de julio (BOCYL nº141/2011 de 21/07/2011), tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano dotadas de acceso por vía urbana y servicios a pie de parcela en condiciones adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento municipal.

La nueva parcelación se localiza en las manzanas C y D del Plan Parcial aprobado definitivamente en 2003. En estas parcelas se realiza una conversión en parcelas de menor tamaño, con superficies, preferentemente entre 2.000 y 2.500 m²:

- En concreto, se plantea la división de las parcelas C1 a C6 y C9 y C10, cuya superficie oscila entre 3.100 m² y 3.700 m², en 12 parcelas más pequeñas, con superficies en torno a los 2.100 m² (a excepción de la nueva C1, de mayor tamaño por su geometría y su ubicación a la entrada del polígono).

Se mantiene en todas ellas la tipología Media-Aislada definida en el artículo 51.2 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

- La parcela D4, de 6.921 m² según reparcelación, se divide en 3 parcelas. Así, se obtienen las parcelas resultantes D4.3 y D4.2, ambas en torno a los 2.000 m² y la D4.1, con una superficie mayor (unos 3.000 m²) debido a su singular geometría.

En este caso, las dimensiones de las parcelas resultantes implican un cambio de tipología, pasando de General-Aislada (Art. 51.3) a Media-Aislada (Art. 51.2).

El artículo 19 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de "La Hiniesta Ampliación" establece las condiciones a cumplir relativas a la segregación de parcelas:

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m², y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.*
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el PP.*
- c) Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela original.*
- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.*

Por tanto, tal como determina este artículo:

- Las parcelas propuestas superan los 500 m², manteniendo la superficie edificable total de las parcelas originarias.
- Se cumplen las condiciones reguladoras de la ordenación resultante (superficie mínima por tipología, fachada mínima, retranqueos, ocupación máxima, edificabilidad máxima, número de plantas y altura máxima, entre otras).

En el caso de la parcela D4, de acuerdo con el Art. 33, se mantienen las condiciones de retranqueo exterior señaladas en el PLANO Nº 7. PARCELARIO INDICATIVO. RETRANQUEOS, que establece una separación de 10 m tanto respecto al viario como en lo que atañe a la parcela D3. Asimismo, la separación entre las parcelas obtenidas de la segregación respeta las condiciones de la tipología Media-Aislada resultante, en concordancia con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida (Art.19.2b).

Asimismo, en todas las parcelas, respetando los retranqueos definidos por las Ordenanzas y el mencionado Plano nº7, la materialización de la edificabilidad requiere que una parte se localice en altura. La zona de ocupación en dos niveles se incrementa ligeramente respecto a la situación inicial dado que el aumento del número de parcelas tiene como correlación más superficie inedificable debido a sus retranqueos, sin que en ningún caso esto suponga impedimento alguno a efectos de materializar la totalidad de la edificabilidad que les corresponde.

- No se requieren obras de urbanización ya que la parcelación no supone la modificación de viario. Ahora bien, a efectos de completar la dotación de servicios de las parcelas resultantes se habrán de ejecutar acometidas de servicios adicionales, siendo necesario realizar unas obras mínimas de conexión a las redes existentes, lo que constituye el objeto del presente proyecto.
- Y por último, la nueva segregación es objeto de licencia municipal.

Realizada consulta urbanística al Ayuntamiento de Zamora sobre la posibilidad de modificación de la parcelación en los términos descritos anteriormente, se ha recibido informe favorable certificado por el Secretario General del Ayuntamiento, de fecha 24 de abril de 2020, habiendo propiciado la tramitación del expediente de "Modificación de parcelación en el ámbito del polígono industrial La Hiniesta Ampliación", que ha culminado con la obtención de licencia de segregación otorgada por el Ayuntamiento de fecha 9 de marzo de 2021.

Las siguientes tablas, extraídas del citado documento de Modificación de la parcelación, sintetizan los datos más representativos tanto de la parcelación vigente y como de la nueva:

PARCELACIÓN ACTUAL							
PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA			OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	EDIFICABILIDAD (m ² / m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	ALTURA EDIFICACIÓN m
	ADOSADO 500-1.500 m ²	MEDIA-AISLADA >1.500-5.000 m ²	GENERAL-AISLADA >5.000 m ²				
C.1		4.532		65%	0,65	2.946	10
C.2		3.112		65%	0,65	2.023	10
C.3		3.095		65%	0,65	2.012	10
C.4		3.099		65%	0,65	2.014	10
C.5		3.126		65%	0,65	2.032	10
C.6		3.152		65%	0,65	2.049	10
C.9		3.340		65%	0,65	2.171	10
C.10		3.712		65%	0,65	2.413	10
TOTAL MANZANA C		27.168				17.659	
D.4			6.921	55%	0,55	3.807	10
TOTAL MANZANA D			6.921			3.807	
TOTALES		34.089				21.466	

PARCELACIÓN PROPUESTA							
PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA			OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	EDIFICABILIDAD (m ² / m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	ALTURA EDIFICACIÓN m
	ADOSADO 500-1.500 m ²	MEDIA-AISLADA >1.500-5.000 m ²	GENERAL-AISLADA >5.000 m ²				
C.1		3.491		65%	0,65	2.269	10
C.2		2.079		65%	0,65	1.351	10
C.3		2.073		65%	0,65	1.347	10
C.4		2.065		65%	0,65	1.342	10
C.5		2.062		65%	0,65	1.340	10
C.6		2.069		65%	0,65	1.345	10
C.9		2.276		65%	0,65	1.479	10
C.10		2.275		65%	0,65	1.479	10
C.11		2.500		65%	0,65	1.625	10
C.12		2.082		65%	0,65	1.353	10
C.13		2.093		65%	0,65	1.360	10
C.14		2.104		65%	0,65	1.368	10
TOTAL MANZANA C		27.169				17.658	
D.4.1		2.988		55%	0,55	1.643	10
D.4.2		1.800		55%	0,55	990	10
D.4.3		2.091		55%	0,55	1.150	10
TOTAL MANZANA D		6.879				3.783	
TOTALES		34.048				21.441	

4 APÉNDICES

Se adjuntan al presente anejo los siguientes apéndices:

1. REVISIÓN PGOU DE ZAMORA (junio 2011).

- Clasificación del suelo (Detalle del Plano 01-02).
- Ordenación detallada (Planos 03-01 y 03-07).
- Extracto de las Normas Urbanísticas.

2. PLAN PARCIAL DE "LA HINIESTA AMPLIACIÓN" (septiembre 2003)

- PLANO 5.- Zonificación.
- PLANO 7.- Parcelario orientativo y retranqueos.
- Extracto de las Ordenanzas Reguladoras.

3. PROYECTO DE ACTUACIÓN (septiembre 2006).

- Fichas de reparcelación.

4. INFORME MUNICIPAL SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELACIÓN (abril 2020)

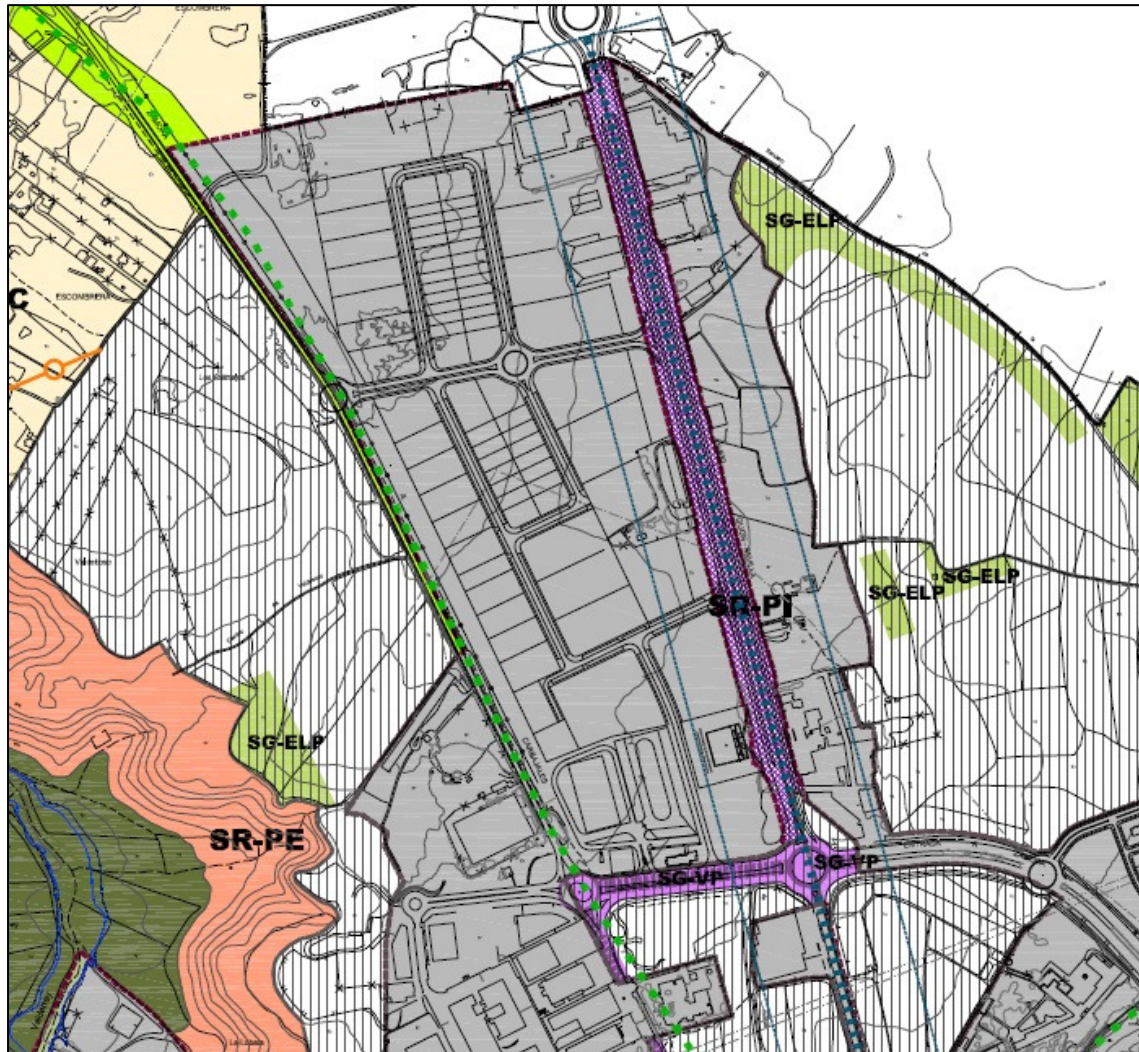
5. MODIFICACIÓN DE PARCELACIÓN EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "LA HINIESTA AMPLIACIÓN", ZAMORA.

- Memoria
- Planos

6. LICENCIA DE SEGREGACIÓN

APÉNDICE 1

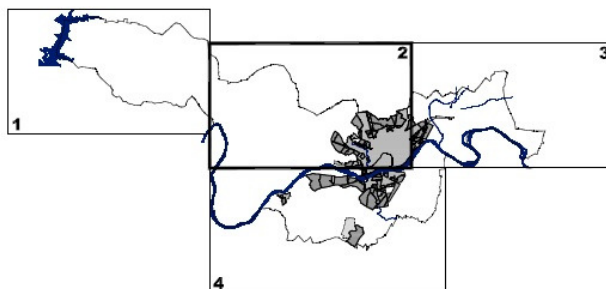
REVISIÓN PGOU DE ZAMORA (junio 2011)



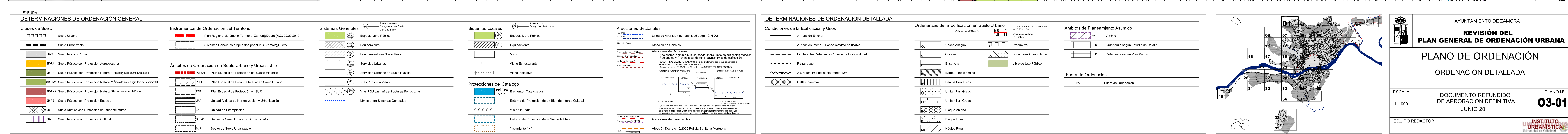
CLASES DE SUELO

	SU	Suelo Urbano
	SUR	Suelo Urbanizable
	PEP	Plan Especial de Protección en SUR
	SR-C	Suelo Rústico Común
	SR-PA	Suelo Rústico con Protección Agropecuaria
	SR-PN1	Suelo Rústico con Protección Natural 1 Riberas y Ecosistemas Acuáticos
	SR-PN2	Suelo Rústico con Protección Natural 2 Áreas de Interés agroforestal y ambiental
	SR-PN3	Suelo Rústico con Protección Natural 3 Infraestructuras Históricas

	SR-PE	Suelo Rústico con Protección Especial
	SR-PC	Suelo Rústico con Protección Cultural
	00	Yacimiento Arqueológico / n°
	PECH	Vía de la Plata y Entorno de Protección en Suelo Rústico
	PEA, PEB, PEC	Elemento Catalogado en Suelo Rústico
	SR-PI	Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras
		LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN
	GAS	GASEODUCTO



	AYUNTAMIENTO DE ZAMORA	
	REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
	PLANO DE ORDENACIÓN	
	CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	
ESCALA 1:10,000	DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA JUNIO 2011	PLANO N.º 01-02
EQUIPO REDACTOR		



TÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Artículo 6.-

Las normas contenidas en el presente título serán de aplicación a todas las edificaciones con independencia de la clase de suelo en el que se construyan, incluso en el resultante del planeamiento de desarrollo, y los usos a que se destinen.

CAPÍTULO 2º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1º.- DEFINICIONES GENERALES

SOBRE PARCELAS

Artículo 7.- Parcela

Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística.

Artículo 8.- Solar

Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

- 1) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
 - 1º. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público
 - 2º. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
 - 3º. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
 - 4º. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.
- 2) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
 - 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
 - 2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
 - 3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
 - 4º. Alumbrado público.
 - 5º. Telecomunicaciones.

Artículo 68.- Proyectos de urbanización

Los **proyectos de urbanización** que se redacten sobre terrenos incluidos en sectores deberán ajustarse al contenido del Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

- a) Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
- b) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
- c) El pliego de prescripciones técnicas particulares donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que ésta se llevará a cabo, de la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad y de las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista.
- d) Un presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, en su caso, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.
- e) Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.
- f) Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
- g) Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.
- h) El estudio de seguridad y salud, o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
- i) Estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

Asimismo, **se atenderán a las siguientes normas**, cumpliendo en todos los casos las determinaciones establecidas por la legislación sectorial vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas.

1. Red de saneamiento

La red de colectores públicos discurrirá siguiendo el trazado de la red viaria y verterán a las redes existentes.

De no existir ésta, o de no ser posible el enganche con la existente, será el acto de otorgamiento de la Licencia el que establezca el trazado de la red a construir por cuenta del solicitante.

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

Se construirán:

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

Las acometidas se realizarán a pozos de registro y siempre por encima de la generatriz del colector.

La velocidad del agua estará comprendida entre 0,50 y 3 m³/seg.

2. Abastecimiento de agua

A.- En Proyectos de Urbanización el consumo diario se calculará en base a la suma de:

- Agua potable para usos domésticos.
- Agua para riegos, limpieza viaria, hidrantes contra incendios y cualquier otro resultante de las características propias de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros.

B.- Se instalarán hidrantes contra incendios en el número que señala la legislación vigente y de las características y modelos existentes en la ciudad.

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

D.- Deberá justificarse, mediante la documentación requerida en cada caso la existencia de caudal suficiente de acuerdo con las características y necesidades de la ordenación.

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, con la excepción de los viales del Sistema General definidos en los planos de Ordenación:

- Anchura mínima de cada **acera**:
 - 2,00 metros, que se elevará a 2,50 metros en los viales definidos en este documento como estructurantes (planos O.02 de ordenación general y O.03 de ordenación detallada).
 - Será siempre obligatoria la colocación de dos aceras laterales.
- Anchura de **carril de circulación de vehículos**:
 - calles de sentido único y un único carril: 3,50 metros.
 - calles de sentido único y dos carriles: 3 metros cada carril.
 - calles de doble sentido y un carril por sentido: 3,50 metros cada carril en vías principales y 3 metros cada carril en vías secundarias.
 - calles de doble sentido y de dos carriles por sentido: 3 metros cada carril. En caso de que se proyecte una mediana, ésta tendrá una anchura mínima de 2 metros.
- Anchura de **aparcamiento en línea**:
 - 2,40 metros
- Anchura de **aparcamiento en batería**:
 - 4,50 metros de aparcamiento (medidos en perpendicular al eje del vial) cuando la calzada principal tenga un ancho de 7,00 m.
 - 4,75 metros de aparcamiento (medido perpendicularmente al eje del vial) cuando la calzada principal tenga un ancho de 6,00 m.
- Anchuras **según las características del vial y el tipo de aparcamiento**:
 - calles de un único sentido con un único carril de circulación y aparcamiento en línea: 3,50 metros el carril y 2,40 el aparcamiento.
 - calles de un único sentido con un único carril de circulación y aparcamiento en línea a ambos lados: 3,50 metros el carril y 2,40 cada aparcamiento.
 - calles de dos carriles de circulación con un aparcamiento en línea: de 6 a 7 metros en la calzada (según lo indicado en los apartados anteriores) y 2,40 metros el aparcamiento.
 - calles de dos carriles de circulación con aparcamiento en línea a ambos lados: de 6 a 7 metros en la calzada (según lo indicado en los apartados anteriores) y 2,40 metros cada aparcamiento.

- calles de dos sentidos y cuatro carriles de circulación con aparcamiento en línea a uno o ambos lados: 3 metros para cada carril y 2,40 metros para cada aparcamiento.
- calles de carril único y aparcamiento en batería a uno o ambos lados: no permitido.
- calles de dos carriles de circulación con un aparcamiento en batería: de 6 a 7 metros en la calzada (según lo indicado en los apartados anteriores) y 5 metros el aparcamiento.
- calles de dos carriles de circulación con aparcamiento en batería a ambos lados: de 6 a 7 metros en la calzada (según lo indicado en los apartados anteriores) y 5 metros cada aparcamiento.
- calles de dos sentidos y cuatro carriles de circulación con aparcamiento en batería a uno o ambos lados: 3 metros para cada carril y 5 metros para cada aparcamiento.
- calles de dos carriles de circulación con aparcamiento en línea en un lado y batería en el otro: de 6 a 7 metros en la calzada (según lo indicado en los apartados anteriores), 2,40 metros en el aparcamiento en línea y 5 metros el aparcamiento en batería.
- calles de dos sentidos y cuatro carriles de circulación con aparcamiento en batería a un lado y batería en el otro: 3 metros para cada carril, 2,40 metros para el aparcamiento en línea y 5 metros para el aparcamiento en batería.

El dimensionamiento del firme se llevará a cabo a partir de la categoría del firme y la clasificación de la explanada, de acuerdo con la Norma 6.1-IC "Secciones de firme" de la Instrucción de Carreteras, empleándose los materiales habituales en la ciudad.

Las aceras se construirán con pavimentos antideslizantes sobre solera de hormigón. Cualquier otro tipo deberá ser autorizado por el Ayuntamiento.

Se dispondrán en las aceras, en zonas específicas de carácter peatonal, sin interrupción del tránsito de viandantes, aparcamientos para bicicletas, debidamente dotados.

En los viales estructurantes de los nuevos sectores de desarrollo en suelo urbanizable, y en aquellos existentes donde sea posible establecer continuidad con el sistema existente o proyectado, se incluirá un carril – bici, dotado de la oportuna continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la presente normativa.

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.

En las calles incluidas en el Conjunto Histórico de la ciudad se estará a lo dispuesto en el Plan Especial del Conjunto Histórico en cuanto a los tratamientos superficiales.

4. Suministro y redes de energía eléctrica.

a) Redes eléctricas:

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

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

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

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

Las redes de acometida a las urbanizaciones que se realicen desde redes aéreas existentes, fuera de la misma, será subterránea, como mínimo, en los tramos que discurren dentro del límite del suelo urbano.

Podrá autorizarse en aéreo si discurre por suelo no urbano.

b) Centros de transformación

Los centros de transformación que resulte necesario instalar, se situarán en terreno privado.

- En las urbanizaciones con vivienda colectiva y unifamiliar, los centros de transformación se situarán siempre en terreno privado y será:
 - Subterráneo si se sitúa en terreno privado libre de edificación.
 - De superficie situado en un local del edificio.

Provisionalmente y justificadamente, podría admitirse la instalación de centros de transformación de superficie en caseta prefabricada o edificación aislada, pero siempre en terreno privado, hasta que se construya el local correspondiente dentro del edificio, para proceder a su traslado previamente a la Licencia de 1ª Ocupación. En todo caso, el citado local se construirá dentro de la 1ª fase de la construcción en dicho terreno privado.

- En las urbanizaciones de Polígonos Industriales, los centros de transformación siempre se situarán en terreno privado, y podrán ser subterráneos, de superficie en caseta prefabricada o en edificación aislada.

5. Alumbrado público

Las normas y requerimientos serán de aplicación a cualquier alumbrado exterior, en zonas de dominio y uso público, para su utilización nocturna, que se realice mediante instalaciones fija o estable.

Las determinaciones recogidas en este apartado persiguen la finalidad de la protección del medio ambiente, mediante el uso racional y eficiente de la energía eléctrica que se consume y la reducción del resplandor luminoso, al mismo tiempo que se establecen los requerimientos y características técnicas que se exigen para estas instalaciones, las cuales se ajustarán a las recomendaciones y normativa tanto europea como nacional en concordancia con las condiciones actuales de nuestra ciudad.

a) Elección de la luminaria en función de la geometría de la instalación

TIPO DE IMPLANTACIÓN	ANCHURA CALZADA	ALCANCE	DISPERSIÓN
Unilateral	Anchora < Altura montaje	Intermedio ($A \geq 60^\circ$)	Estrecha ($D < 45^\circ$)
Unilateral	Anchora = Altura montaje	Corto ($A < 60^\circ$)	Media ($D \geq 45^\circ$)
Tresbolillo	Anchora > Altura montaje	Intermedio ($A \geq 60^\circ$)	Estrecha ($D < 45^\circ$)
Pareada	Anchora > Altura montaje	Intermedio ($A \geq 60^\circ$)	Estrecha ($D < 45^\circ$)

b) Implantación de los puntos de luz

Unilateral	si $A \leq 1'2 H$.
Tresbolillo	si $1'2 < A \leq 1'5 H$.
Pareada	si $A > 1'5 H$.

(Siendo A = anchura de la vía y H = altura del soporte)

En tramos rectos con mediana de separación entre los dos sentidos de circulación, los puntos de luz se implantarán en columnas o báculos de doble brazo y se situarán en la mediana central, cuando la anchura de ésta esté comprendida entre 1 y 3 m.

Para anchura de medianas mayores a 3 m. no se utilizarán báculos dobles, sino que se estudiará como si se tratase de dos calzadas independientes, dando lugar a implantaciones, bilateral - pareada o unilateral en mediana, mediante soportes independientes.

c) Niveles de iluminación

Los niveles máximos y mínimos de iluminación, la luminancia media, uniformidad global e índices de deslumbramiento en los viales, aparcamientos al aire libre, instalaciones deportivas y recreativas y cualesquiera otros espacios exteriores que requieran iluminación se atenderán a las determinaciones fijadas en el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias del Ministerio de Industria, aprobado por RD 1890/2008 de 14 de noviembre, o la normativa que la sustituya.

En todo caso y por razones de seguridad, todas las zonas exteriores, deben iluminarse de manera que constituya un lugar que pueda ser utilizado conforme al uso proyectado evitando que se generen zonas oscuras.

En las áreas verdes, la altura de instalación no superará los 3,5 m. y se evitará utilizar luminarias con emisión de luz directa hacia el hemisferio superior. Todas las superficies de la luminaria con flujo de luz saliente cuya normal tenga un ángulo con la horizontal igual o superior a 90° deberá opacarse. Las lámparas se instalarán lo más cerca posible de las superficies opacadas de la luminaria. En el caso de que la lámpara sobresalga de la zona opacada los laterales o difusores deberán ser opalinos de forma que disminuya el brillo de la lámpara hacia o sobre el horizonte.

d) Protección del medio ambiente

A estos efectos se cumplirán las siguientes prescripciones:

- La iluminación debe restringirse a la superficie que se pretende dotar de alumbrado, y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, así como reducción de flujo luminoso nocturno.
- Los niveles de iluminación establecidos en el presente apartado no podrán ser rebasados en más de un 20%, salvo los casos debidamente justificados.
- Las luminarias y proyectores previstos, una vez instalados con la inclinación y reglaje recomendados por el fabricante, no rebasarán los límites máximos de emisión de flujo hemisférico superior instalados recomendados por la CIE 126:1997.
- Todas las instalaciones estarán dotadas de sistemas de encendido y apagado, y regulará el nivel luminoso que permita respectivamente ajustar el consumo energético al estrictamente necesario, (ajustando horario y reduciendo el flujo luminoso en horas nocturnas en un 45% del servicio normal) por el procedimiento de reloj con programador astronómico de ajuste diario.
- Se cuidará el posicionamiento, apuntamiento y orientación de los aparatos de iluminación para impedir la visión directa de la fuente de luz. Preferentemente la luz se dirigirá en sentido descendente y no ascendente. Especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos se utilizarán sistemas ópticos adecuados, y en su caso, deflectores pantallas y paralúmenes que eviten la dispersión del haz luminoso o la luz intrusiva.

e) Requisitos técnicos de las lámparas

- Se utilizarán las lámparas de la mayor eficacia energética (lm/w) para los requerimientos cromáticos demandados por la instalación, de larga vida media y reducida depreciación del flujo luminoso a lo largo de su vida.
- Además de las características anteriores se tendrán en cuenta los parámetros de temperatura de color y rendimiento de color.

- En cualquier caso, serán prioritarias la utilización de las lámparas más innovadoras del mercado que cumpliendo los requisitos anteriores, tengan denominación específica de protección del medio ambiente, es decir, libres de mercurio o plomo.

Los tipos de lámparas a emplear son:

- Con emisión de luz dorada, las lámparas de Vapor de Sodio a Alta Presión que se utilizarán para iluminación exclusivamente de viales en general de cualquier tipo, excepto zonas verdes o parques.
- Con emisión de luz blanca, serán las lámparas de descarga de alta intensidad, de mercurio a alta presión y de mercurio con halogenuros metálicos. Las dos primeras se emplearán para la iluminación de zonas verdes y parques, pudiéndose utilizar también para iluminación de viales y de zonas residenciales, o alumbrados especiales y artísticos. Las lámparas de mercurio con halogenuros metálicos se emplearán en la iluminación por proyección.

6. Parques y jardines

Las zonas se cederán y se adecuarán según lo siguiente, además de lo regulado en el artículo 105.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- 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 sobrecoste 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 los 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.

7. Instalaciones de telecomunicaciones

Se construirán las redes de telecomunicaciones conforme a las Normas sectoriales vigentes.

En ningún caso se permiten los tendidos aéreos.

8. Otras instalaciones

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

- e. Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 2º) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 3º) En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.
- 4º) En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:
- El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
 - Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.
 - Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
 - Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas. En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 73.- Uso Productivo

1) USO DE INDUSTRIAS, TALLERES Y ALMACENES

Con independencia de las normas establecidas en este Artículo reguladoras del Uso Industria, Talleres y Almacenes, deberán cumplirse cuantas disposiciones comunitarias, estatales, autonómicas y municipales regulen los diferentes aspectos de estas actividades y particularmente, todas las relativas a la protección ambiental, tanto las existentes como las que en el futuro se dicten, a las que expresamente se remiten estas Ordenanzas.

a. Categorías

En función de las molestias y efectos nocivos para la salud y de los daños que puedan ocasionar al medio ambiente las actividades comprendidas en este uso se clasificarán en las siguientes categorías:

Categoría I:

Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Dicha categoría comprenderá los pequeños talleres, industrias y almacenes que por sus características o con la adopción de medidas correctoras de escasa entidad, garanticen la ausencia de molestias al vecindario por desprendimiento de gases, olores, ruidos o vibraciones.

Se encuentran incluidas, sin que la relación que se expresa a continuación tenga carácter limitativo, las siguientes:

- a) Pequeñas industrias de elaboración de helados, productos de panadería y pastelería, freidurías,... siempre que la potencia mecánica a instalar no sobrepase los 20 kw.
- b) Talleres de confección, fabricación de prendas de vestir, géneros de punto, complementos,..., cuya potencia a instalar no sobrepase los 15 kw.
- c) Fabricación de calzado, cueros y similares, cuya potencia a instalar no sobrepase los 15 kw.
- d) Tintorerías, servicios de lavado, planchado,...
- e) Imprentas, siempre que la potencia mecánica a instalar no sobrepase los 20 kw (En caso contrario serán de la siguiente Categoría II).
- f) Estudios y laboratorios fotográficos.
- g) Talleres artesanales de cerámica, vidrio,...
- h) Talleres auxiliares de construcción, de albañilería, de fabricación de escayola, electricidad, fontanería, calefacción, cristalería, aire acondicionado, carpintería (excepto carpinterías metálicas),...
- i) Talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes.
- j) Almacenes cuya superficie útil de almacenaje no supere los 150 m² y los de productos no peligrosos, nocivos, molestos o insalubres cuya superficie útil de almacenaje supere los 150 m². Se entiende excluido por completo el almacenaje de productos incluidos en la categoría IV.

Categoría II:

Actividad admitida en zonas mixtas con fuerte proporción de industria.

Dicha categoría comprende aquellas actividades que con la adopción de medidas correctoras son toleradas en zonas de varios usos, incluido el de vivienda, tales como:

- a) Pequeñas industrias de elaboración de helados, panadería, pastelería cuya potencia a instalar sea superior a 20 kw.
- b) Fabricación de prendas de vestir, géneros de punto, complementos,...cuya potencia a instalar sea superior a 15 kw.
- c) Fabricación de calzado, cuero y similares cuya potencia a instalar sea superior a 15 kw.
- d) Fabricación de muebles.
- e) Imprentas, siempre que la potencia mecánica a instalar supere los 20 kw .
- f) Taller de cerrajería, y carpintería metálica y mecanización de cualquier potencia.

Categoría III:

Actividad no admitida en zonas residenciales, ni con la adopción de medidas correctoras:

- a) Industrias de aguas minerales, gaseosas, bebidas alcohólicas y similares.
- b) Industrias del cacao, chocolate, galletas y similares.
- c) Industrias lácteas y queserías.
- d) Industrias cárnicas, mataderos, salas de despiece, fabricación y salazón de embutidos, así como congelados de todo tipo, conservas y similares.
- e) Almacenes de productos peligrosos o nocivos de superficie superior a 150m². Se entiende excluido por completo el almacenaje de productos incluidos en la categoría IV
- f) Plantas de fabricación de hormigón.
- g) Chatarrerías y centros gestores de vehículos al final de su vida útil.

Categoría IV:

Actividades aisladas de cualquier tipo de asentamiento urbano.

- a) Almacenes de gases, de combustibles, explosivos, productos volátiles...
- b) Actividades extractivas.
- c) Secaderos de bacalao

Si surgieran dudas sobre la categoría en la que debe incluirse un uso determinado que no puedan resolverse a la vista de las características definitorias de la actividad que figuren en la documentación presentada para la obtención de la preceptiva licencia municipal, prevalecerá la inclusión en aquella categoría que sea más restrictiva y que garantice de forma más adecuada la ausencia de molestias a los vecinos y la protección del medio ambiente.

b. Situaciones prohibidas

No se admitirán industrias, talleres y almacenes en situación A1.

Sólo se admitirán industrias, talleres y almacenes de Categoría III en situaciones C1 y C2, y en situación D los que por su Normativa específica puedan ubicarse en suelo no urbano.

c. Condiciones de las edificaciones

Todas las industrias, talleres y almacenes de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a estos usos, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación:

- 1.- El acceso a las edificaciones deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial. Los accesos a las instalaciones no causarán molestias a los vecinos ni en la vía pública.
- 2.- No se admite el uso de industria y talleres en planta sótano o semisótano salvo que constituyan parte de una actividad con tales usos en planta baja. La superficie útil situada en la planta semisótano o sótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.
- 3.- Las industrias, talleres y almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.
- 4.- En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,80 metros, con la excepción de los casos en los que se autorice la construcción de entreplantas con las características que se indican en la presente Normativa. En el resto de las plantas la altura libre mínima es de 2,50 metros.
En edificios existentes antes de julio de 2001 se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.

Cuando estas dependencias se sitúen en entreplantas existentes antes de julio de 2001 esta altura mínima podrá ser reducida por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil de cada dependencia y nunca inferior a 1,90 metros siempre que estén situados de forma que no se incumpla la altura mínima establecida en el CTE (DB SU, Seguridad de Utilización) o en cualquier otra normativa de aplicación.

- 5.- Las industrias, talleres y almacenes dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- hasta 500 m² de superficie construida: un inodoro, y un lavabo.
- por cada 500 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con las zonas de permanencia de trabajadores y/o de acceso al público debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada.

d. Límites de funcionamiento

- 1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios se establecen las siguientes limitaciones:

- Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- En ningún caso se autorizan en situaciones A y B almacenes de productos inflamables o explosivos.

- 2.- Ruidos y Vibraciones:

Las industrias, talleres y almacenes cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas. Además se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.
- En el caso de que se utilicen máquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente del local y en su caso la adopción de medidas correctoras suficientes que garanticen la transmisión de ruidos y vibraciones dentro de los límites permitidos.

- 3.- Contaminación atmosférica y olores

Las industrias, talleres y almacenes y en especial sus chimeneas, cumplirán el Reglamento de las Instalaciones Térmicas en los edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.

- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o mediante procedimiento eléctrico.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento.

Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establecen la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará con carácter previo a la autorización del funcionamiento de la actividad para lo cual deberá aportarse los oportunos certificados.

6.- Deslumbramientos:

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
- En escaparates sitos en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

e. Dotación de aparcamientos:

- 1.- En las nuevas construcciones existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 100 m² construidos o fracción, considerándose exentos de esta dotación las instalaciones de superficie inferior a los 300m².
- 2.- Si hubiere además en el mismo edificio otros usos compatibles (oficinas, despachos o dependencias administrativas,...) se sumará a la dotación anterior la que corresponda por estos usos.
- 3.- Cuando la superficie construida sea superior a 500 m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
- 4.- Los aparcamientos exigidos podrán disponerse bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

2) ESTACIONES DE SERVICIO

Todos las estaciones de servicio deberán cumplir las condiciones que se indican en el presente artículo, además de las contenidas legislación sectorial que les sea de aplicación.

a. En zonas urbanas y cuando el uso sea compatible según la Ordenanza de aplicación cumplirán las siguientes **condiciones especiales**:

- La alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.
- Se establece un retranqueo mínimo obligatorio desde los surtidores a la alineación exterior de 4 metros medidos en la perpendicular a ésta. El retranqueo se cumplirá en el punto más desfavorable.
- Se establece una distancia mínima del rebaje del bordillo de acceso a la parcela al surtidor más próximo a la vía pública de 6 metros medidos en el frente de alineación exterior, al objeto de garantizar un espacio de espera en el interior de la parcela.
- Se permite 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.

b. **Situaciones prohibidas**

No se permitirá el uso de estación de servicio en situaciones A1 y A2. En ningún caso se admitirá el uso residencial en ninguna de sus subdivisiones en el mismo edificio o explotación que una estación de servicio.

c. **Condiciones de las edificaciones**

- 1.- El acceso a deberá realizarse siempre desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.
- 2.- Los accesos a las mismas no causarán molestias a los vecinos ni interferencias en la vía pública.
- 3.- La altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritos a estos usos será de 2,80 metros. En el resto de las plantas la altura libre mínima es de 2,50 metros. En edificios existentes antes de julio de 2001, se admiten alturas inferiores, pero nunca menores a 2,20 metros.
- 4.- Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:
 - un aseo de señoras y otro de caballeros dotado cada uno de ellos de al menos un inodoro, un lavabo y una ducha, siendo necesario independizarlos entre sí.En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto del edificio debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada. Esta dotación será suplementada con la que resulte de la necesaria para otros usos compatibles que existan en la estación de servicio.
- 5.- En el caso de que existan paredes laterales o medianeras vistas, éstas se tratarán en toda su la altura con un acabado acorde con el de las fachadas de la construcción.

d. Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios se establecen las siguientes limitaciones:

- Contarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Las estaciones de servicio cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Las estaciones de servicio cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o mediante procedimiento eléctrico.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento:

Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará con carácter previo a la autorización del funcionamiento de la actividad para lo cual deberá aportarse los oportunos certificados

6.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad.
- En las zonas colindantes con calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

3) INSTALACIONES AGROPECUARIAS

Las características de las instalaciones agropecuarias así como las distancias a suelo urbano se adecuarán a la legislación sectorial que les sea de aplicación o municipal si la hubiese. En defecto de regulación sectorial o municipal específica se adoptarán las distancias determinadas en estas Normas Urbanísticas. Podrá ajustarse la distancia mínima establecida respecto a suelo urbano por la presencia de barreras naturales (ríos, elevaciones naturales del terreno).

Todas las instalaciones agropecuarias de nueva construcción y todas aquellas existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlas a estos usos, deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a. Categorías

A efectos de su compatibilidad con otros usos se determinan las siguientes categorías:

Categoría I:

Compatible en ciertas circunstancias con usos urbanos residenciales:

- 1.- Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
- 2.- Huertas urbanas.

Categoría II:

Usos de primer tratamiento y distribución de productos agrarios y tenencia de animales y ganado no compatible con usos urbanos residenciales salvo en el ámbito de aplicación de la Ordenanza Núcleo Rural y con las siguientes limitaciones:

Vacuno	70 cabezas
Equino	70 cabezas
Porcino	30 cabezas
Ovino	600 cabezas
Caprino	500 cabezas
Conejos	100 cabezas
Aves	100 cabezas

Categoría III:

Usos agropecuarios no compatibles con usos residenciales, que deben por lo general situarse en lugares alejados de los núcleos urbanos. Entre otros la estabulación, cría y engorde de ganado en naves y granjas y actividades complementarias, áreas de enterramiento, transformación o eliminación de cadáveres de ganado, instalaciones de tratamiento de estiércol, esparcimiento y arado de purines, centros de concentración, etc.

b. Situaciones y distancias

Se aplicarán las distancias reguladas en la legislación sectorial o municipal si la hubiese.

c. Condiciones de las instalaciones

- 1) El acceso a las edificaciones deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial. Los accesos a las instalaciones no causarán molestias a los vecinos ni en la vía pública.

- 2) No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil situada en la planta semisótano o sótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.
- 3) Las instalaciones agropecuarias no podrán comunicarse con cualquier local destinado a otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, con puertas resistentes a 30 minutos de fuego.
- 4) En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,80 metros.
- 5) En general, las instalaciones agropecuarias dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en la propia instalación o en edificio independiente dentro de la misma parcela:
 - hasta 500 m² de superficie construida un inodoro, un lavabo y una ducha.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro, un lavabo y una ducha, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del edificio debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada.

No será necesaria la dotación de servicios sanitarios únicamente en el siguiente caso:

- Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
- Naves de estabulación del ganado, granjas y fines complementarios.
- Instalaciones para cría o guarda de animales domésticos.
- Huertas urbanas.

d. Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios se establecen las siguientes limitaciones:

- Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Las instalaciones agropecuarias cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas.

3.- Contaminación atmosférica

Las instalaciones agropecuarias y en especial las chimeneas, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento

Con carácter general, no se admitirá el vertido de purines a la red de alcantarillado.

Cualquier otro vertido de aguas residuales que se realice a la red de saneamiento general, se ajustará a las características siguientes:

- ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- no se admitirán sustancias (grasas, desperdicios animales, etc.) que supongan la posible obstrucción del alcantarillado o que puedan reaccionar en el mismo.
- el pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
- la temperatura de los vertidos será inferior a 40° C.
- se prohíbe la introducción en el sistema general de saneamiento de gases procedentes de escapes de motores de explosión.
- en la construcción de nuevas instalaciones para actividades que generen grasas y residuos oleaginosos, se requerirá la instalación de cámaras de separación de grasas.

Toda acumulación de estiércol deberá realizarse sobre un lugar expresamente dedicado a tal fin, con solera impermeable dotada de ligera pendiente que conduzca a una arqueta para la recogida de los efluentes que escurran (lixiviados).

No se permitirá el esparcimiento y arado de purines en terrenos distantes menos de 2000 m de suelo urbano o urbanizable de carácter residencial, ni 1000 m de cualquier edificio o instalación de carácter residencial, incluidos campings.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

e. Dotación de aparcamientos

- En las nuevas construcciones existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 500 m² construidos o fracción, considerándose exentos de esta dotación las instalaciones de superficie inferior a los 500 m² y las situadas en suelo rústico.
- Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.
- Cuando la superficie construida sea superior a 500 m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
- Los aparcamientos exigidos podrán disponerse bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

Artículo 74.- Uso comercial y de prestación de servicios personales

1) Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación los locales o edificios abiertos al público destinados al comercio minorista así como a la prestación de servicios. Esas normas no serán de aplicación a los mercadillos de puestos de venta ambulante que requerirán una Ordenanza Municipal independiente de este Plan.

Cuando la actividad a ejercer en un local reúna las notas definitorias del uso comercial y de otro uso compatible, (por ejemplo venta-almacén) se estará para su clasificación y regulación al uso de mayor implantación en el conjunto de la actividad.

2) Regulación

a) Clasificación

Se establece la siguiente clasificación por categorías:

Categoría I:

Comprende aquellos establecimientos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público no mayor de 2.000m²

Categoría II

Comprende aquellos establecimientos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público superior 2.000m²

A estos efectos, tendrá la consideración de superficie neta de venta al público, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley 16/2002 de Comercio de Castilla y León y en el artículo 13 del Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, aquella a la que el público puede acceder para realizar las actividades comerciales, incluyendo los vestíbulos medidos desde los accesos exteriores al público, los espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, los escaparates internos y externos, trasmostradores, probadores y líneas de cajas.

ORDENANZA PRODUCTIVO

Artículo 172.- Ámbito de aplicación y definición

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas definidas en los planos de ordenación con este uso, incluyendo tipologías edificatorias varias vinculadas a la explotación tradicional y a las actividades industriales, al tratarse de áreas con implantación predominante de usos productivos.

Artículo 173.- Parcela mínima

Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

- No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 12 metros ni a superficies de parcela menores de 300 m².

Artículo 174.- Usos y tipologías

1) Predominante

- Productivo:
 - Industrias, talleres y almacenes en categorías I, II y III.
 - Estaciones de servicio
 - Instalaciones agropecuarias en Categorías I y II.

2) Compatible

- Residencial unifamiliar. Únicamente en situaciones A3 y B2 y destinada al personal de la industria con la limitación de no superar el 2% de la superficie de parcela con un máximo absoluto de 150 m² construidos. Esta construcción tendrá una altura máxima de una planta de 4 metros máximo.
- Comercial: en categorías I y II y situaciones A2 y B.
- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
- Oficinas
- Garajes y aparcamientos
- Docente en situaciones A y B.
- Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C.
- Zonas libres de Uso Público

3) Prohibidos

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 175.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

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

- exteriores: la alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.
- interiores: no se definen alineaciones interiores por lo que la ocupación de la edificación en la parcela se atenderá únicamente a las condiciones que se indican a continuación en relación con los retranqueos

2) Retranqueos:

- Frontales, laterales y posteriores:
 - Con carácter general el retranqueo al lindero frontal de la parcela será como mínimo de 3 metros, salvo en los linderos a la Carretera de Tordesillas, Carretera de Villalpando y Nuevo Vial Norte que serán de 7 metros y otros que se indican para parcelas concretas en los planos de ordenación.
Es obligatoria la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
 - Se permite también el retranqueo a los linderos laterales y posteriores que será como mínimo igual a la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 metros medido en el punto más desfavorable.

Artículo 176.- Determinación de la edificabilidad máxima

- 1) En el caso de parcelas no incluidas en Sectores excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada manzana por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.
(Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente).
- 2) En el caso de parcelas incluidas en Sectores la edificabilidad de cada parcela será la que resulte de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 177.- Altura máxima de la edificación

Es la que se indica en los planos de ordenación. Se mide con los criterios que se establecen en la normativa general. A efectos del cálculo de la altura máxima se tendrá en cuenta una planta baja de 4 metros y 3,50 metros para el resto de plantas, reconociéndose una altura mínima total de 6 metros.

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.

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

Artículo 178.- Otras condiciones

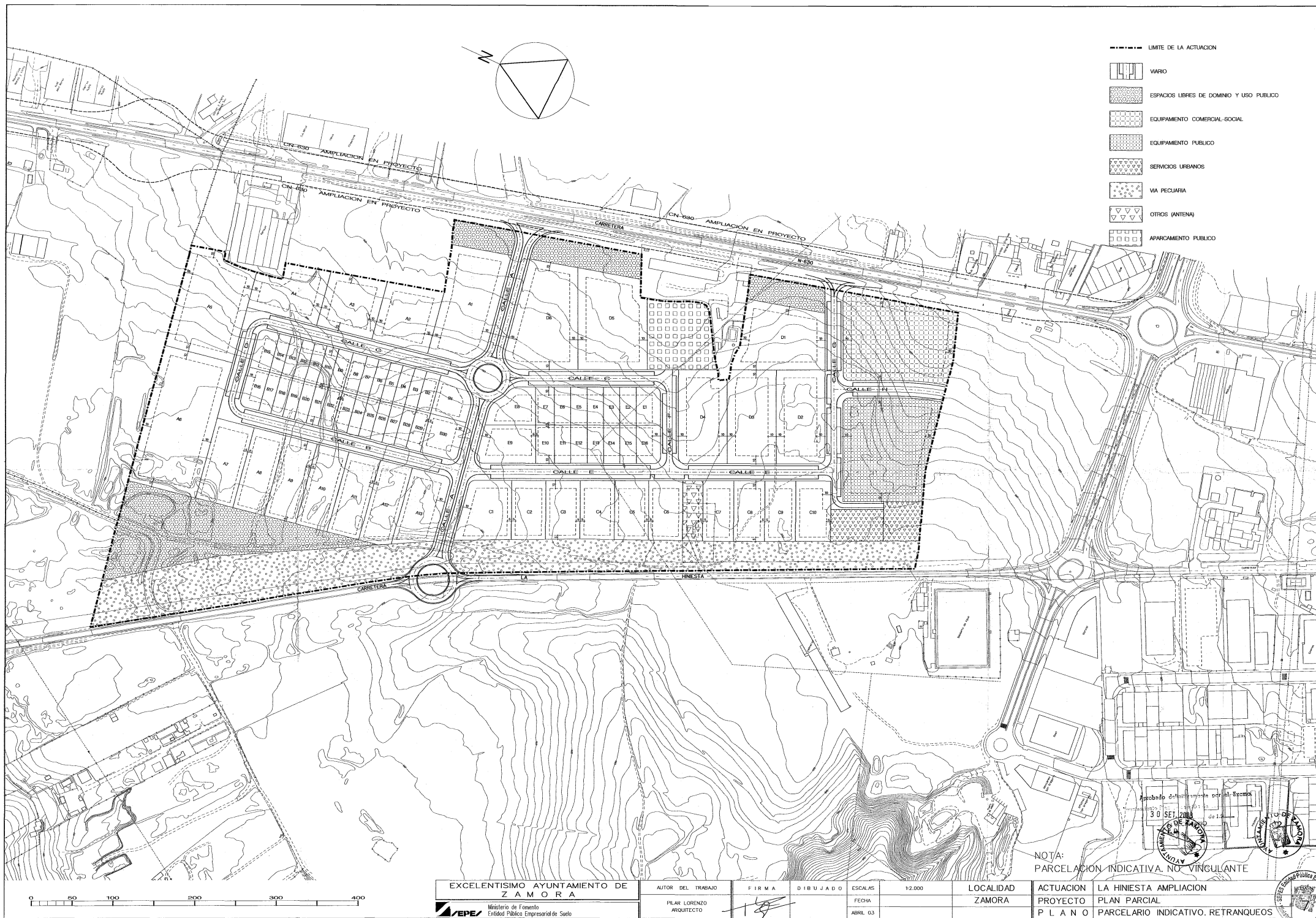
Se admite cubiertas a dos aguas con una inclinación máxima del 50% (35% en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico).

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

APÉNDICE 2

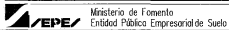
PLAN PARCIAL DE "LA HINIESTA AMPLIACIÓN" (septiembre 2003)





- LIMITE DE LA ACTUACION
- VIARIO
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL-SOCIAL
- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- SERVICIOS URBANOS
- VIA PECUARIA
- OTROS (ANTENA)
- APARCAMIENTO PUBLICO

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE
ZAMORA



Ministerio de Fomento
Entidad Pública Empresarial de Suelo

AUTOR DEL TRABAJO
PILAR LORENZO
ARQUITECTO

FIRMA
[Signature]

DIBUJADO
FECHA
ABRIL 03

ESCALAS
1:2.000

LOCALIDAD
ZAMORA

ACTUACION
PROYECTO
PLAN O

LA HINIESTA AMPLIACION
PLAN PARCIAL
PARCELARIO INDICATIVO. RETRANQUEOS

NOTA:
PARCELACION INDICATIVA. NO VINCULANTE

Aprobado definitivamente por el Excmo.
Ayuntamiento de Zamora
30 SET 2003
de 14





y espacios libres públicos, establecidas en el Plan Parcial.

2.2.2. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 14. GENERALIDADES

Podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo al artículo 45 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León, que contendrán los documentos establecidos en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1.978, de 23 de junio) en aplicación del Decreto 223/1.999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1.999. Aprobado definitivamente por el Excmo.

2.2.3. PARCELACIONES

Artículo 15. PARCELACIÓN

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Artículo 16. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima tendrá una superficie no inferior a 500 m².

Artículo 17. PLANO PARCELARIO

En el PP se incluye Plano Parcelario indicativo, no vinculante, que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones de ocupación y edificabilidad que en este documento se detallan.

Artículo 18. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

La parcela resultante de la agrupación de parcelas de tipología adosada mantendrá los retranqueos, ocupación y edificabilidad de las parcelas de origen.

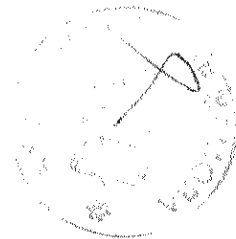
En los demás casos la parcela resultante de la agrupación estará sujeta a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Artículo 19. SEGREGACIÓN DE PARCELAS

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m², y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el PP.
- Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.





Aprobado definitivamente por el Excmo.

Argandoña, 30 de Septiembre de 2003

2.2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

30 SET 2003

Artículo 20. GENERALIDADES

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en el art. 95 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en los preceptos aplicables de los Reglamentos Urbanísticos según Decreto 223/1999, de 5 de agosto, Las Normas Urbanísticas de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (art.69), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por este Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del PP, los Proyectos de Urbanización podrán abarcar una o todas las unidades de actuación previstas, pero teniendo en cuenta que la suma de ellas constituye un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse atendiendo a la división en unidades de actuación y etapas, si procede.

Artículo 21. RED VIARIA

Cumplirá las condiciones mínimas establecidas al respecto en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las calzadas se realizarán con firme flexible.

El pavimento de aceras con hormigón reglado o ruleteado.

Los bordillos prefabricados de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

Los encuentros de calles y las glorietas serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" y "Recomendaciones para el proyecto de glorietas" de la Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento.

Artículo 22. ALCANTARILLADO

La red de evacuación de aguas y saneamiento será separativa y se ajustará a condiciones que para esta infraestructura establecen las Normas Urbanísticas del Plan General.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 23. RED DE AGUA

La red de abastecimiento de agua se ajustará a las condiciones que para esta infraestructura





ACTUACION INDUSTRIAL "LA HINIESTA AMPLIACIÓN". PLAN PARCIAL



establecen las Normas Urbanísticas del Plan General.

No obstante en el Proyecto de Urbanización se podrá justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 24. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La red de energía eléctrica se ajustará a lo dispuesto en la normativa vigente en esta materia, a lo que determine la compañía suministradora de la zona y las Normas Urbanísticas del Plan General.

- La red de media tensión (M.T.) será subterránea. La tensión en la red será la normalizada por la Compañía en la zona.
- La red de baja tensión (B.T.) también será subterránea. La tensión en la red será de 380/220 V.
- Los centros de transformación serán preferentemente prefabricados de superficie para entradas y salidas subterráneas.
- La acometida se realizará desde el límite de parcela con una caja de seccionamiento.
- Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los reglamentados o, en su defecto, los usuales por la compañía distribuidora.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a la situación del momento y a las características del terreno.

Artículo 25. ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público se ajustará a las condiciones impuestas por las Normas Urbanísticas del Plan General.

- La red de alumbrado público será subterránea.
- Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico o muy resistente.
- Con el fin de reducir la contaminación lumínica, se utilizarán luminarias con la parte superior totalmente opaca.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a la situación del momento y a las características del terreno.

La instalación de alumbrado cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MI-BT-009, norma que lo sustituya por el último.

2.3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

2.3.1. NORMAS GENERALES

Artículo 26. MARCO DE APLICACIÓN

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva

Apuntado

30 SET 2003



APÉNDICE 3

PROYECTO DE ACTUACIÓN (septiembre 2006)

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 3,
ACTUACIÓN INDUSTRIAL "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN" (ZAMORA)**

- REPARCELACIÓN -

FINCAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

Nº PARCELA:	C.1	% Adjudicación: 1,347%
--------------------	------------	-------------------------------

DATOS ADJUDICATARIO:

Propietario:	SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
Domicilio:	Pº de la Castellana, nº 91 28046 Madrid
CIF:	G-28739993

DATOS FINCA ADJUDICADA:

Naturaleza:	Urbana
Descripción:	Parcela de terrenos de forma irregular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Linderos:	Norte:	Calle A y Calle E
	Sur:	Parcela C.2 y Vía Pecuaria
	Este:	Calle E y Parcela C.2
	Oeste:	Vía Pecuaria y Calle A

Superficie:	4.532 m ²
--------------------	----------------------

Edificabilidad:	2.946 m ² e
------------------------	------------------------

Retranqueos:	Frente:	10 m
	Lateral:	5 / 10 m
	Fondo:	5 m

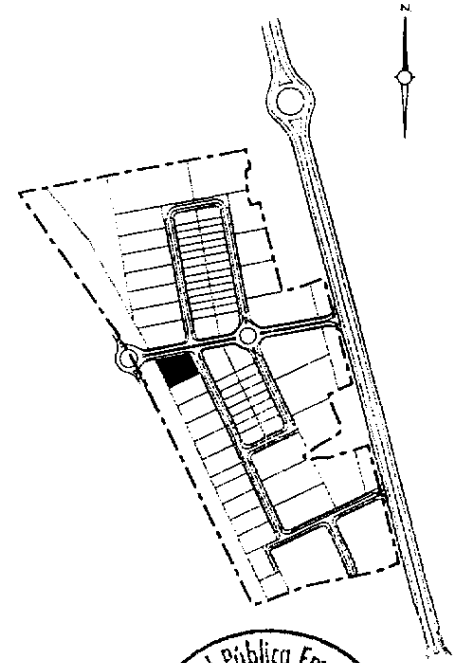
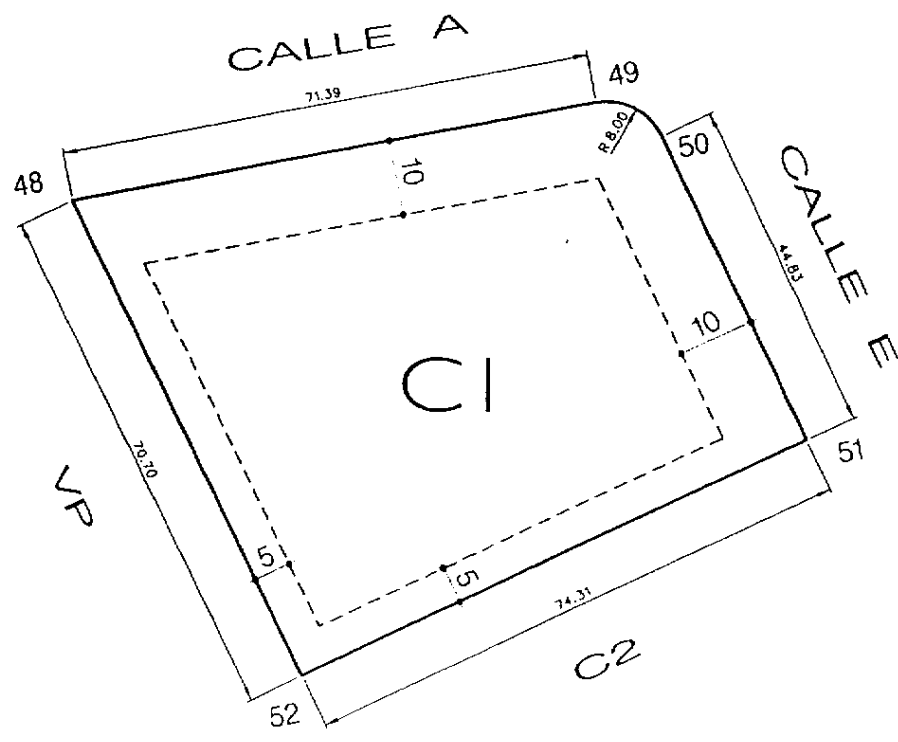
Uso y Tipología:	Productivo - Media-Aislada
Edificación:	Exenta

Título:	Adjudicación en pleno dominio por Reparcelación
----------------	---





COORDENADAS DE LOS VERTICES DEL PROYECTO		
VERTICES	X	Y
48	269601.95	4600953.50
49	269672.06	4600966.96
50	269680.78	4600962.55
51	269700.13	4600922.11
52	269633.11	4600890.03



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

PROYECTO DE ACTUACION "LA HINIESTA AMPLIACION", ZAMORA

TITULAR		USO	
SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo		PRODUCTIVO	
FECHA		TIPOLOGIA	
OCT 2005		MEDIA-AISLADA	
ESCALA		SUPERFICIE	
1/1.000		4.532 m2	



CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE ORDENACIÓN:

Resultan de aplicación las determinaciones urbanísticas contenidas en el vigente PGOU y PPO de desarrollo del Sector núm. 3, Actuación Industrial "La Hiniesta-Ampliación", y en especial las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter general en las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el PPO, así como las particulares de zona, de las que se transcriben, **a título informativo**, sus determinaciones fundamentales.

Ordenanzas Particulares:

Art. 51.2

Parcela:	C.I	Uso:	Productivo - Media-Aislada
-----------------	------------	-------------	-----------------------------------

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Tipo de edificación:	Exenta
Parcela mínima:	> 1500 m ²
Ocupación máxima:	65 %
Edificabilidad máxima:	0,65 m ² /m ²
Retranqueos:	
• Frente:	10 m
• Lateral:	5 / 10 m
• Fondo:	5 m
Altura máxima de la edificación:	10,00 m
Nº máximo de plantas:	2 plantas

CONDICIONES DE USO:

Uso principal:	Productivo
Usos compatibles	art. 12.- OO.RR. Plan Parcial de Ordenación.

APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA (art. 52.- OO.RR.- PPO):

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto de la edificabilidad de una determinada parcela o exista contradicción entre la normativa establecida y la documentación planimétrica del Plan Parcial (retranqueos, superficies de parcelas o superficies de edificación) prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N° 3,
ACTUACIÓN INDUSTRIAL "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN" (ZAMORA)**

- REPARCELACIÓN -

FINCAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

N° PARCELA:	C.2	% Adjudicación: 0,925%
--------------------	------------	-------------------------------

DATOS ADJUDICATARIO:

Propietario:	SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
Domicilio:	Pº de la Castellana, nº 91 28046 Madrid
CIF:	G-28739993

DATOS FINCA ADJUDICADA:

Naturaleza:	Urbana
Descripción:	Parcela de terrenos de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Linderos:	Norte:	Parcela C.1 y Calle E
	Sur:	Parcela C.3 y Vía Pecuaria
	Este:	Calle E y Parcela C.3
	Oeste:	Vía Pecuaria y Parcela C.1

Superficie:	3.112 m ²
--------------------	----------------------

Edificabilidad:	2.023 m ² e
------------------------	------------------------

Retranqueos:	Frente:	10 m
	Lateral:	5 m
	Fondo:	5 m

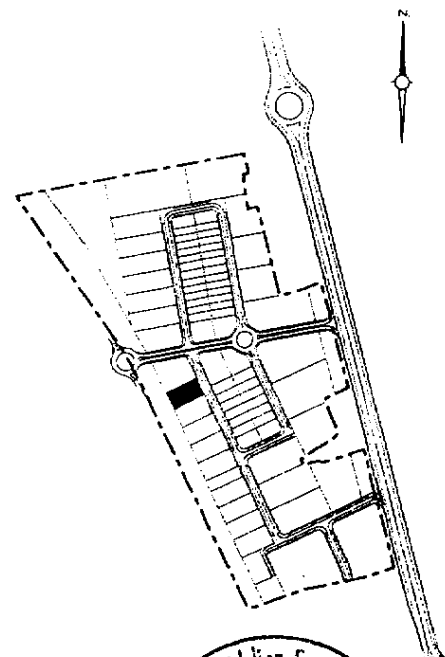
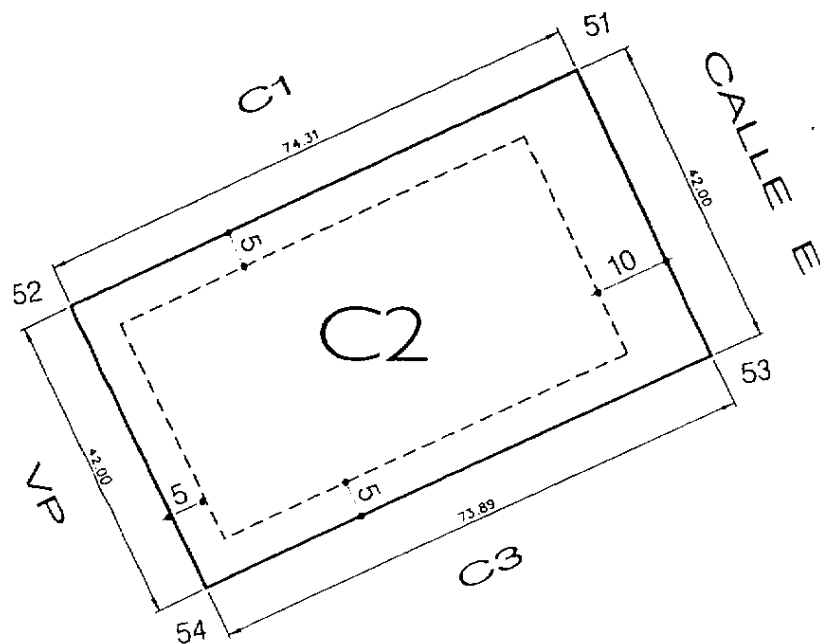
Uso y Tipología:	Productivo - Media-Aislada
Edificación:	Exenta

Título:	Adjudicación en pleno dominio por Reparcelación
----------------	---





COORDENADAS DE LOS VERTICES DEL PROYECTO		
VERTICES	X	Y
52	269633.11	4600890.03
51	269700.13	4600922.11
53	269718.27	4600884.23
54	269651.61	4600852.33



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

PROYECTO DE ACTUACION "LA HINIESTA AMPLIACION", ZAMORA

TITULAR		USO	
SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo		PRODUCTIVO	
		TIPOLOGIA	
		MEDIA-AISLADA	
FECHA		SUPERFICIE	
1 OCT 2005		3.112 m2	
ESCALA			
1/1.000			



CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE ORDENACIÓN:

Resultan de aplicación las determinaciones urbanísticas contenidas en el vigente PGOU y PPO de desarrollo del Sector núm. 3, Actuación Industrial "La Hiniesta-Ampliación", y en especial las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter general en las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el PPO, así como las particulares de zona, de las que se transcriben, a **título informativo**, sus determinaciones fundamentales.

Ordenanzas Particulares:

Art. 51.2

Parcela:

C.2

Uso:

Productivo - Media-Aislada

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Tipo de edificación:	Exenta
Parcela mínima:	> 1500 m ²
Ocupación máxima:	65 %
Edificabilidad máxima:	0,65 m ² /m ²
Retranqueos:	
• Frente:	10 m
• Lateral:	5 m
• Fondo:	5 m
Altura máxima de la edificación:	10,00 m
Nº máximo de plantas:	2 plantas

CONDICIONES DE USO:

Uso principal:	Productivo
Usos compatibles	art. 12.- OO.RR. Plan Parcial de Ordenación.

APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA (art. 52.- OO.RR.- PPO):

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto de la edificabilidad de una determinada parcela o exista contradicción entre la normativa establecida y la documentación planimétrica del Plan Parcial (retranqueos, superficies de parcelas o superficies de edificación) prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N° 3,
ACTUACIÓN INDUSTRIAL "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN" (ZAMORA)**

- REPARCELACIÓN -

FINCAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

N° PARCELA:	C.3	% Adjudicación: 0,920%
--------------------	------------	-------------------------------

DATOS ADJUDICATARIO:

Propietario:	SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
Domicilio:	Pº de la Castellana, nº 91 28046 Madrid
CIF:	G-28739993

DATOS FINCA ADJUDICADA:

Naturaleza:	Urbana
Descripción:	Parcela de terrenos de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Linderos:	Norte:	Parcela C.2 y Calle E
	Sur:	Parcela C.4 y Vía Pecuaria
	Este:	Calle E y Parcela C.4
	Oeste:	Vía Pecuaria y Parcela C.2

Superficie:	3.095 m ²
--------------------	----------------------

Edificabilidad:	2.012 m ² e
------------------------	------------------------

Retranqueos:	Frente:	10 m
	Lateral:	5 m
	Fondo:	5 m

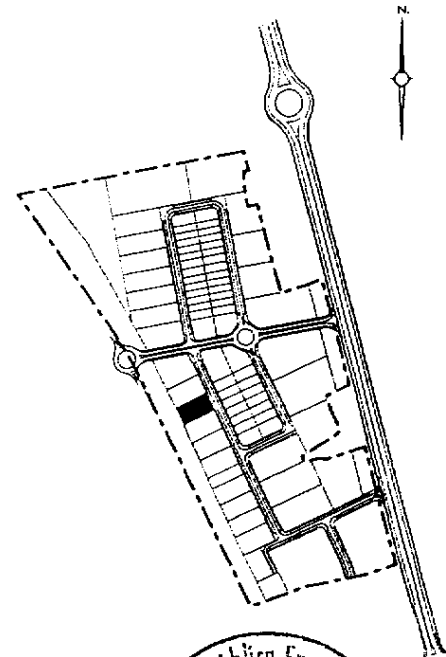
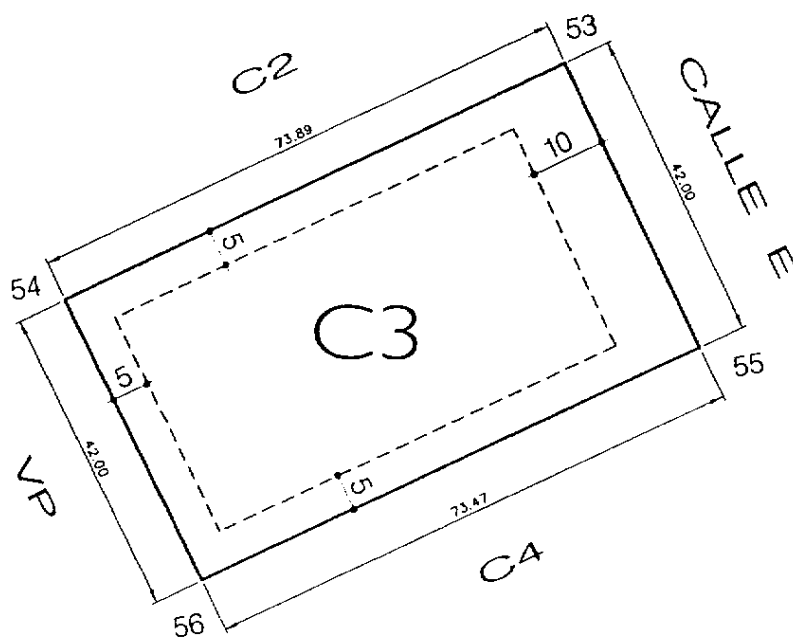
Uso y Tipología:	Productivo - Media-Aislada
Edificación:	Exenta

Título:	Adjudicación en pleno dominio por Reparcelación
----------------	---





COORDENADAS DE LOS VERTICES DEL PROYECTO		
VERTICES	X	Y
54	269651.61	4600852.33
53	269718.27	4600884.23
55	269736.40	4600846.34
56	269670.12	4600814.62



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

PROYECTO DE ACTUACION "LA HINIESTA AMPLIACION", ZAMORA

TITULAR		USO	
SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo		PRODUCTIVO	
FECHA		TIPOLOGIA	
OCT 2005		MEDIA-AISLADA	
ESCALA		SUPERFICIE	
1/1.000		3.095 m2	



CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE ORDENACIÓN:

Resultan de aplicación las determinaciones urbanísticas contenidas en el vigente PGOU y PPO de desarrollo del Sector núm. 3, Actuación Industrial "La Hiniesta-Ampliación", y en especial las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter general en las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el PPO, así como las particulares de zona, de las que se transcriben, **a título informativo**, sus determinaciones fundamentales.

Ordenanzas Particulares:

Art. 51.2

Parcela:

C.3

Uso:

Productivo - Media-Aislada

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Tipo de edificación:	Exenta
Parcela mínima:	> 1500 m ²
Ocupación máxima:	65 %
Edificabilidad máxima:	0,65 m ² /m ²
Retranqueos:	
• Frente:	10 m
• Lateral:	5 m
• Fondo:	5 m
Altura máxima de la edificación:	10,00 m
Nº máximo de plantas:	2 plantas

CONDICIONES DE USO:

Uso principal:	Productivo
Usos compatibles	art. 12.- OO.RR. Plan Parcial de Ordenación.

APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA (art. 52.- OO.RR.- PPO):

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto de la edificabilidad de una determinada parcela o exista contradicción entre la normativa establecida y la documentación planimétrica del Plan Parcial (retranqueos, superficies de parcelas o superficies de edificación) prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N° 3,
ACTUACIÓN INDUSTRIAL "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN" (ZAMORA)**

- REPARCELACIÓN -

FINCAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

Nº PARCELA:	C.4	% Adjudicación: 0,921%
--------------------	------------	-------------------------------

DATOS ADJUDICATARIO:

Propietario:	SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
Domicilio:	Pº de la Castellana, nº 91 28046 Madrid
CIF:	G-28739993

DATOS FINCA ADJUDICADA:

Naturaleza:	Urbana
Descripción:	Parcela de terrenos de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Linderos:	Norte:	Parcela C.3 y Calle E
	Sur:	Parcela C.5 y Vía Pecuaria
	Este:	Calle E y Parcela C.5
	Oeste:	Vía Pecuaria y Parcela C.3

Superficie:	3.099 m ²
--------------------	----------------------

Edificabilidad:	2.014 m ² e
------------------------	------------------------

Retranqueos:	Frente:	10 m
	Lateral:	5 m
	Fondo:	5 m

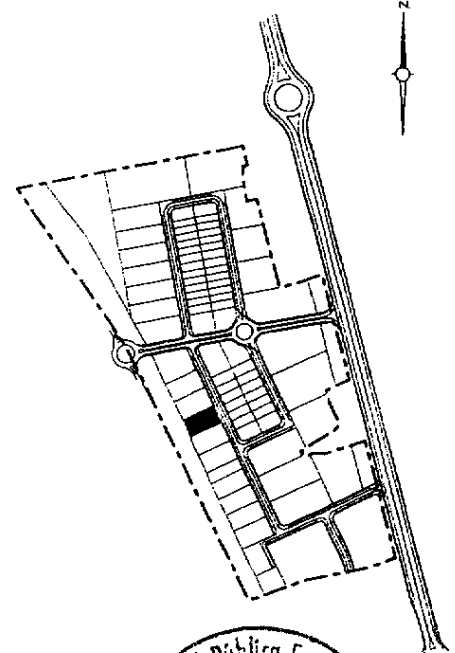
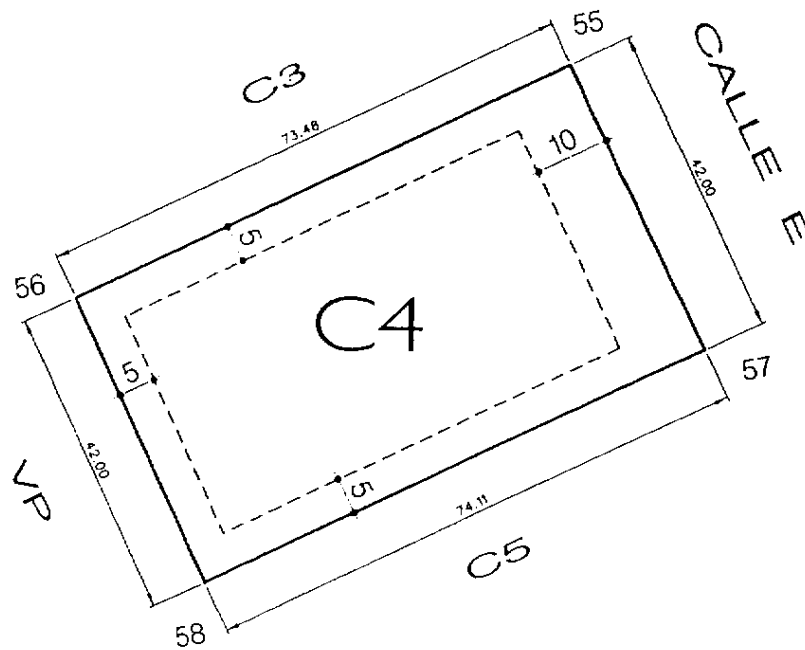
Uso y Tipología:	Productivo - Media-Aislada
Edificación:	Exenta

Título:	Adjudicación en pleno dominio por Reparcelación
----------------	---





COORDENADAS DE LOS VERTICES DEL PROYECTO		
VERTICES	X	Y
56	269670.12	4600814.62
55	269736.40	4600846.34
57	269754.53	4600808.46
58	269687.68	4600776.47



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

PROYECTO DE ACTUACION "LA HINIESTA AMPLIACION", ZAMORA

TITULAR		USO	
SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo		PRODUCTIVO	
		TIPOLOGIA	
		MEDIA-AISLADA	
FECHA	OCT 2005	ESCALA	1/1.000
		SUPERFICIE	3.099 m2



CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE ORDENACIÓN:

Resultan de aplicación las determinaciones urbanísticas contenidas en el vigente PGOU y PPO de desarrollo del Sector núm. 3, Actuación Industrial "La Hiniesta-Ampliación", y en especial las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter general en las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el PPO, así como las particulares de zona, de las que se transcriben, a título informativo, sus determinaciones fundamentales.

Ordenanzas Particulares:

Art. 51.2

Parcela:

C.4

Uso:

Productivo - Media-Aislada

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Tipo de edificación:	Exenta
Parcela mínima:	> 1500 m ²
Ocupación máxima:	65 %
Edificabilidad máxima:	0,65 m ² /m ²
Retranqueos:	
• Frente:	10 m
• Lateral:	5 m
• Fondo:	5 m
Altura máxima de la edificación:	10,00 m
Nº máximo de plantas:	2 plantas

CONDICIONES DE USO:

Uso principal:	Productivo
Usos compatibles	art. 12.- OO.RR. Plan Parcial de Ordenación.

APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA (art. 52.- OO.RR.- PPO):

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto de la edificabilidad de una determinada parcela o exista contradicción entre la normativa establecida y la documentación planimétrica del Plan Parcial (retranqueos, superficies de parcelas o superficies de edificación) prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 3,
ACTUACIÓN INDUSTRIAL "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN" (ZAMORA)**

- REPARCELACIÓN -

FINCAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

Nº PARCELA:	C.5	% Adjudicación: 0,929%
--------------------	------------	-------------------------------

DATOS ADJUDICATARIO:

Propietario:	SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
Domicilio:	Pº de la Castellana, nº 91 28046 Madrid
CIF:	G-28739993

DATOS FINCA ADJUDICADA:

Naturaleza:	Urbana
Descripción:	Parcela de terrenos de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Linderos:	Norte:	Parcela C.4 y Calle E
	Sur:	Parcela C.6 y Vía Pecuaria
	Este:	Calle E y Parcela C.6
	Oeste:	Vía Pecuaria y Parcela C.4

Superficie:	3.126 m ²
--------------------	----------------------

Edificabilidad:	2.032 m ² e
------------------------	------------------------

Retranqueos:	Frente:	10 m
	Lateral:	5 m
	Fondo:	5 m

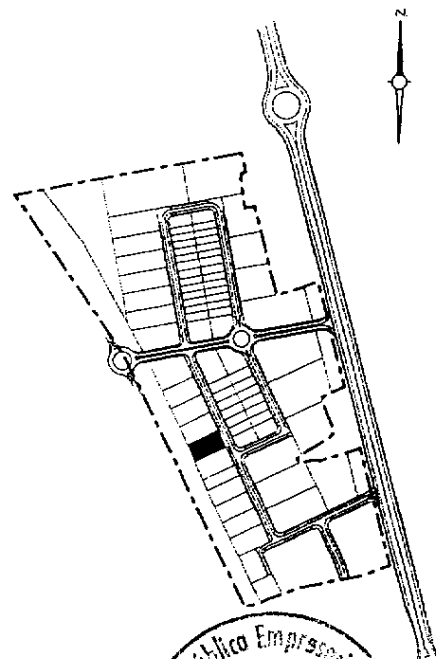
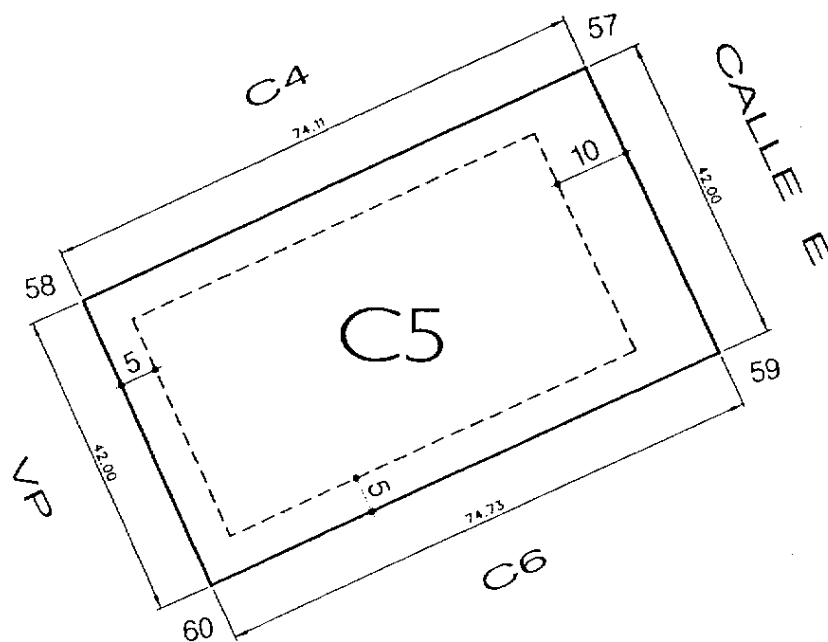
Uso y Tipología:	Productivo - Media-Aislada
Edificación:	Exenta

Título:	Adjudicación en pleno dominio por Reparcelación
----------------	---





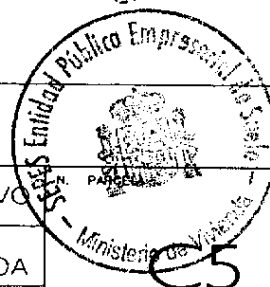
COORDENADAS DE LOS VERTICES DEL PROYECTO		
VERTICES	X	Y
58	259687.68	4600776.47
57	269754.53	4600808.46
59	269772.66	4600770.57
60	269705.25	4600738.31



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

PROYECTO DE ACTUACION "LA HINIESTA AMPLIACION", ZAMORA

TITULAR		USO	
SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo		PRODUCTIVO	
FECHA		TIPOLOGIA	
OCT 2005		MEDIA-AISLADA	
ESCALA		3.126 m2	
1/1.000			



CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE ORDENACIÓN:

Resultan de aplicación las determinaciones urbanísticas contenidas en el vigente PGOU y PPO de desarrollo del Sector núm. 3, Actuación Industrial "La Hiniesta-Ampliación", y en especial las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter general en las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el PPO, así como las particulares de zona, de las que se transcriben, **a título informativo**, sus determinaciones fundamentales.

Ordenanzas Particulares:

Art. 51.2

Parcela:	C.5	Uso:	Productivo - Media-Aislada
----------	-----	------	----------------------------

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Tipo de edificación:	Exenta
Parcela mínima:	> 1500 m ²
Ocupación máxima:	65 %
Edificabilidad máxima:	0,65 m ² /m ²
Retranqueos:	• Frente: 10 m • Lateral: 5 m • Fondo: 5 m
Altura máxima de la edificación:	10,00 m
Nº máximo de plantas:	2 plantas

CONDICIONES DE USO:

Uso principal:	Productivo
Usos compatibles	art. 12.- OO.RR. Plan Parcial de Ordenación.

APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA (art. 52.- OO.RR.- PPO):

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto de la edificabilidad de una determinada parcela o exista contradicción entre la normativa establecida y la documentación planimétrica del Plan Parcial (retranqueos, superficies de parcelas o superficies de edificación) prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N° 3,
ACTUACIÓN INDUSTRIAL "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN" (ZAMORA)**

- REPARCELACIÓN -

FINCAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

N° PARCELA:	C.6	% Adjudicación: 0,937%
--------------------	------------	-------------------------------

DATOS ADJUDICATARIO:

Propietario:	SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
Domicilio:	Pº de la Castellana, nº 91 28046 Madrid
CIF:	G-28739993

DATOS FINCA ADJUDICADA:

Naturaleza:	Urbana
Descripción:	Parcela de terrenos de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Linderos:	Norte:	Parcela C.5 y Calle E
	Sur:	Parcela AR (Antena de Radio) y Vía Pecuaria
	Este:	Calle E y Parcela AR (Antena de Radio)
	Oeste:	Vía Pecuaria y Parcela C.5

Superficie:	3.152 m ²
--------------------	----------------------

Edificabilidad:	2.049 m ² e
------------------------	------------------------

Retranqueos:	Frente:	10 m
	Lateral:	5 m
	Fondo:	5 m

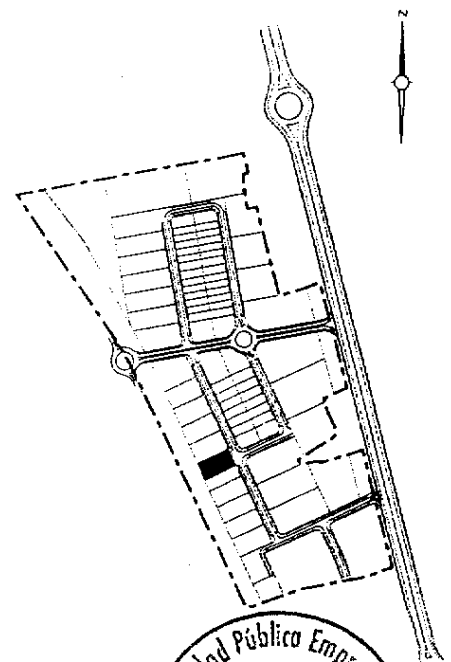
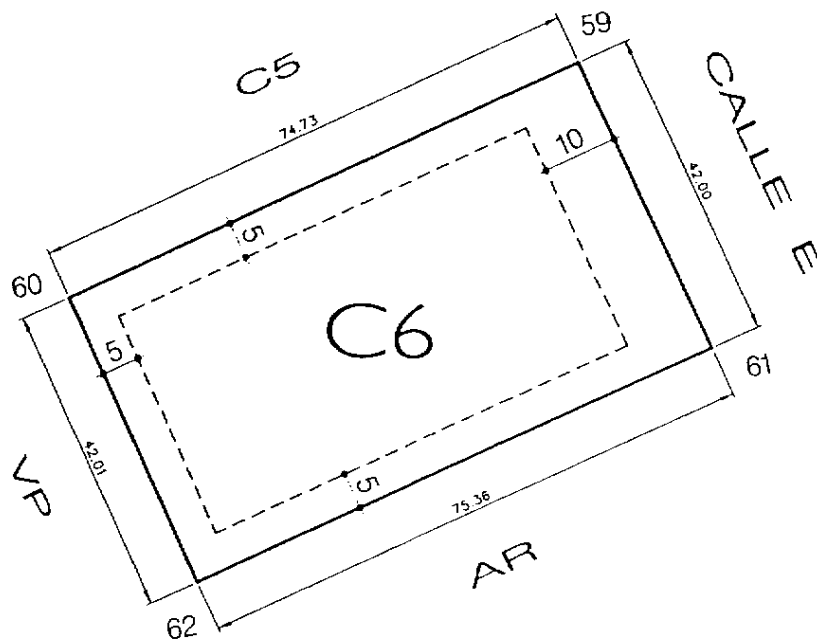
Uso y Tipología:	Productivo - Media-Aislada
Edificación:	Exenta

Título:	Adjudicación en pleno dominio por Reparcelación
----------------	---





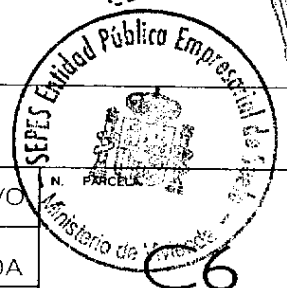
COORDENADAS DE LOS VERTICES DEL PROYECTO		
VERTICES	X	Y
60	269705.25	4600738.31
59	269772.66	4600770.57
61	269790.79	4600732.69
62	269722.82	4600700.16



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

PROYECTO DE ACTUACION "LA HINIESTA AMPLIACION", ZAMORA

TITULAR		USO	
SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo		PRODUCTIVO	
		TIPOLOGIA	
		MEDIA-AISLADA	
		SUPERFICIE	
		3.152 m2	
OCT 2005		ESCALA	
		1/1.000	



CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE ORDENACIÓN:

Resultan de aplicación las determinaciones urbanísticas contenidas en el vigente PGOU y PPO de desarrollo del Sector núm. 3, Actuación Industrial "La Hiniesta-Ampliación", y en especial las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter general en las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el PPO, así como las particulares de zona, de las que se transcriben, a **título informativo**, sus determinaciones fundamentales.

Ordenanzas Particulares:

Art. 51.2

Parcela:

C.6

Uso:

Productivo - Media-Aislada

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Tipo de edificación:	Exenta
Parcela mínima:	> 1500 m ²
Ocupación máxima:	65 %
Edificabilidad máxima:	0,65 m ² /m ²
Retranqueos:	
• Frente:	10 m
• Lateral:	5 m
• Fondo:	5 m
Altura máxima de la edificación:	10,00 m
Nº máximo de plantas:	2 plantas

CONDICIONES DE USO:

Uso principal:	Productivo
Usos compatibles	art. 12.- OO.RR. Plan Parcial de Ordenación.

APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA (art. 52.- OO.RR.- PPO):

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto de la edificabilidad de una determinada parcela o exista contradicción entre la normativa establecida y la documentación planimétrica del Plan Parcial (retranqueos, superficies de parcelas o superficies de edificación) prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N° 3,
ACTUACIÓN INDUSTRIAL "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN" (ZAMORA)**

- REPARCELACIÓN -

FINCAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

N° PARCELA:	C.9	% Adjudicación: 0,992%
--------------------	------------	-------------------------------

DATOS ADJUDICATARIO:

Propietario:	SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
Domicilio:	Pº de la Castellana, nº 91 28046 Madrid
CIF:	G-28739993

DATOS FINCA ADJUDICADA:

Naturaleza:	Urbana
Descripción:	Parcela de terrenos de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Linderos:	Norte:	Parcela C.8 y Calle E
	Sur:	Parcela C.10 y Vía Pecuaria
	Este:	Calle E y Parcela C.10
	Oeste:	Vía Pecuaria y Parcela C.8

Superficie:	3.340 m ²
--------------------	----------------------

Edificabilidad:	2.171 m ² e
------------------------	------------------------

Retranqueos:	Frente:	10 m
	Lateral:	5 m
	Fondo:	5 m

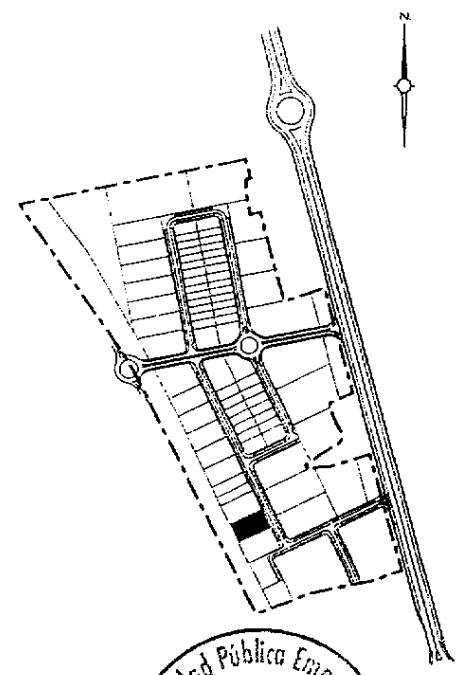
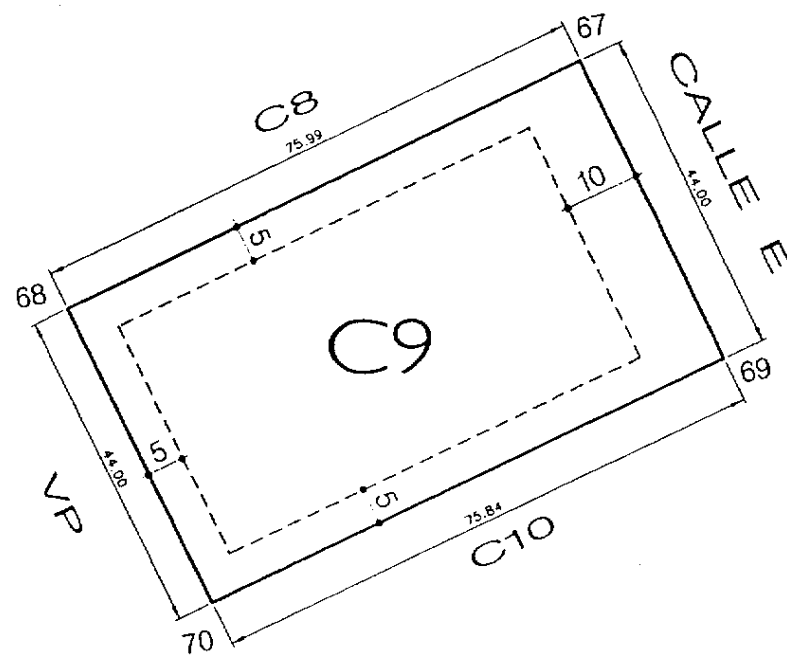
Uso y Tipología:	Productivo - Media-Aislada
Edificación:	Exenta

Título:	Adjudicación en pleno dominio por Reparcelación
----------------	---





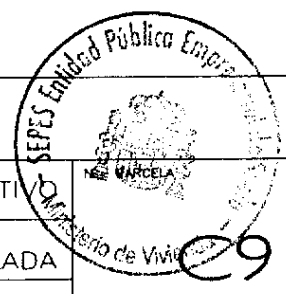
COORDENADAS DE LOS VERTICES DEL PROYECTO		
VERTICES	X	Y
68	269760.49	4600619.99
67	269829.03	4600652.79
69	269848.03	4600613.10
70	269779.62	4600580.36



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

PROYECTO DE ACTUACION "LA HINIESTA AMPLIACION", ZAMORA

TITULAR SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo		USO PRODUCTIVO
		TIPOLOGIA MEDIA-AISLADA
FECHA OCT 2005	ESCALA 1/1.000	SUPERFICIE 3.340 m ²



CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE ORDENACIÓN:

Resultan de aplicación las determinaciones urbanísticas contenidas en el vigente PGOU y PPO de desarrollo del Sector núm. 3, Actuación Industrial "La Hiniesta-Ampliación", y en especial las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter general en las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el PPO, así como las particulares de zona, de las que se transcriben, a título informativo, sus determinaciones fundamentales.

Ordenanzas Particulares:

Art. 51.2

Parcela:	C.9	Uso:	Productivo - Media-Aislada
----------	-----	------	----------------------------

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Tipo de edificación:	Exenta
Parcela mínima:	> 1500 m ²
Ocupación máxima:	65 %
Edificabilidad máxima:	0,65 m ² /m ²
Retranqueos:	
• Frente:	10 m
• Lateral:	5 m
• Fondo:	5 m
Altura máxima de la edificación:	10,00 m
Nº máximo de plantas:	2 plantas

CONDICIONES DE USO:

Uso principal:	Productivo
Usos compatibles	art. 12.- OO.RR. Plan Parcial de Ordenación.

APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA (art. 52.- OO.RR.- PPO):

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto de la edificabilidad de una determinada parcela o exista contradicción entre la normativa establecida y la documentación planimétrica del Plan Parcial (retranqueos, superficies de parcelas o superficies de edificación) prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 3,
ACTUACIÓN INDUSTRIAL "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN" (ZAMORA)**

- REPARCELACIÓN -

FINCAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

Nº PARCELA:	C.10	% Adjudicación: 1,103%
--------------------	-------------	-------------------------------

DATOS ADJUDICATARIO:

Propietario:	SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
Domicilio:	Pº de la Castellana, nº 91 28046 Madrid
CIF:	G-28739993

DATOS FINCA ADJUDICADA:

Naturaleza:	Urbana
Descripción:	Parcela de terrenos de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Linderos:	Norte:	Parcela C.9 y Calle E
	Sur:	Calle G, Servicios Urbanos SUI y Vía Pecuaria
	Este:	Calle E, Calle G y Servicios Urbanos SUI
	Oeste:	Vía Pecuaria y Parcela C.9

Superficie:	3.712 m ²
--------------------	----------------------

Edificabilidad:	2.413 m ² e
------------------------	------------------------

Retranqueos:	Frente:	10 m
	Lateral:	5 / 10 m
	Fondo:	5 m

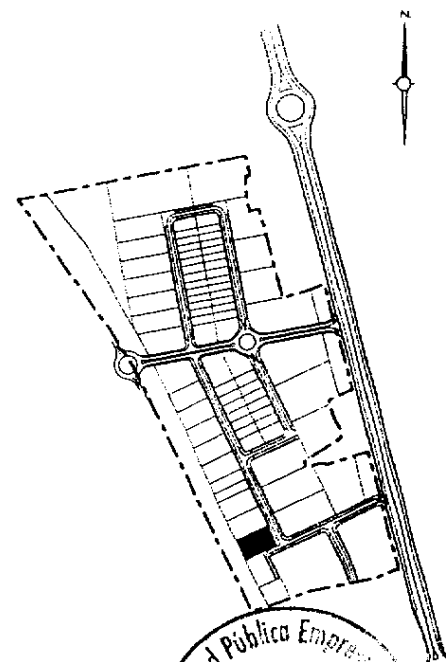
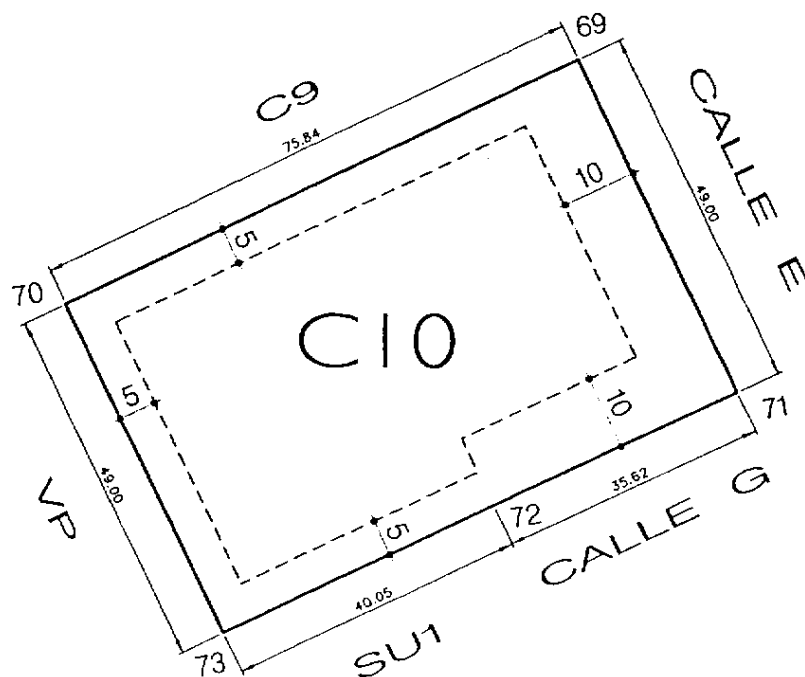
Uso y Tipología:	Productivo - Media-Aislada
Edificación:	Exenta

Título:	Adjudicación en pleno dominio por Reparcelación
----------------	---





COORDENADAS DE LOS VERTICES DEL PROYECTO		
VERTICES	X	Y
70	269779.62	4600580.36
69	269848.03	4600613.10
71	269869.19	4600568.88
72	269837.05	4600553.51
73	269800.92	4600536.24



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

PROYECTO DE ACTUACION "LA HINIESTA AMPLIACION", ZAMORA

TITULAR		USO	
SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo		PRODUCTIVO	
FECHA		TIPOLOGIA	
OCT 2005		MEDIA-AISLADA	
ESCALA		SUPERFICIE	
1/1.000		3.712 m2	



CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE ORDENACIÓN:

Resultan de aplicación las determinaciones urbanísticas contenidas en el vigente PGOU y PPO de desarrollo del Sector núm. 3, Actuación Industrial "La Hiniesta-Ampliación", y en especial las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter general en las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el PPO, así como las particulares de zona, de las que se transcriben, a título informativo, sus determinaciones fundamentales.

Ordenanzas Particulares:

Art. 51.2

Parcela:	C.10	Uso:	Productivo - Media-Aislada
----------	------	------	----------------------------

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Tipo de edificación:	Exenta
Parcela mínima:	> 1500 m ²
Ocupación máxima:	65 %
Edificabilidad máxima:	0,65 m ² /m ²
Retranqueos:	• Frente: 10 m • Lateral: 5 / 10 m • Fondo: 5 m
Altura máxima de la edificación:	10,00 m
Nº máximo de plantas:	2 plantas

CONDICIONES DE USO:

Uso principal:	Productivo
Usos compatibles	art. 12.- OO.RR. Plan Parcial de Ordenación.

APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA (art. 52.- OO.RR.- PPO):

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto de la edificabilidad de una determinada parcela o exista contradicción entre la normativa establecida y la documentación planimétrica del Plan Parcial (retranqueos, superficies de parcelas o superficies de edificación) prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 3,
ACTUACIÓN INDUSTRIAL "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN" (ZAMORA)**

- REPARCELACIÓN -

FINCAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

Nº PARCELA:	D.4	% Adjudicación: 2,056%
--------------------	------------	-------------------------------

DATOS ADJUDICATARIO:

Propietario:	SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
Domicilio:	Pº de la Castellana, nº 91 28046 Madrid
CIF:	G-28739993

DATOS FINCA ADJUDICADA:

Naturaleza:	Urbana
Descripción:	Parcela de terrenos de forma irregular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

Linderos:	Norte:	Calle F, Parcela AP (Aparcamiento Público) y Límite de la Actuación
	Sur:	Parcela D.3 y Calle E
	Este:	Parcela AP (Aparcamiento Público), Límite de la Actuación y Parcela D.3
	Oeste:	Calle E y Calle F

Superficie:	6.921 m ²
--------------------	----------------------

Edificabilidad:	3.807 m ² e
------------------------	------------------------

Retranqueos:	Frente:	10 m
	Lateral:	10 m
	Fondo:	10 m

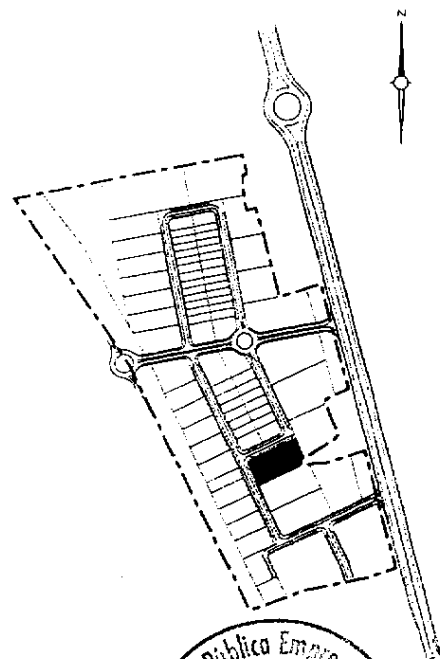
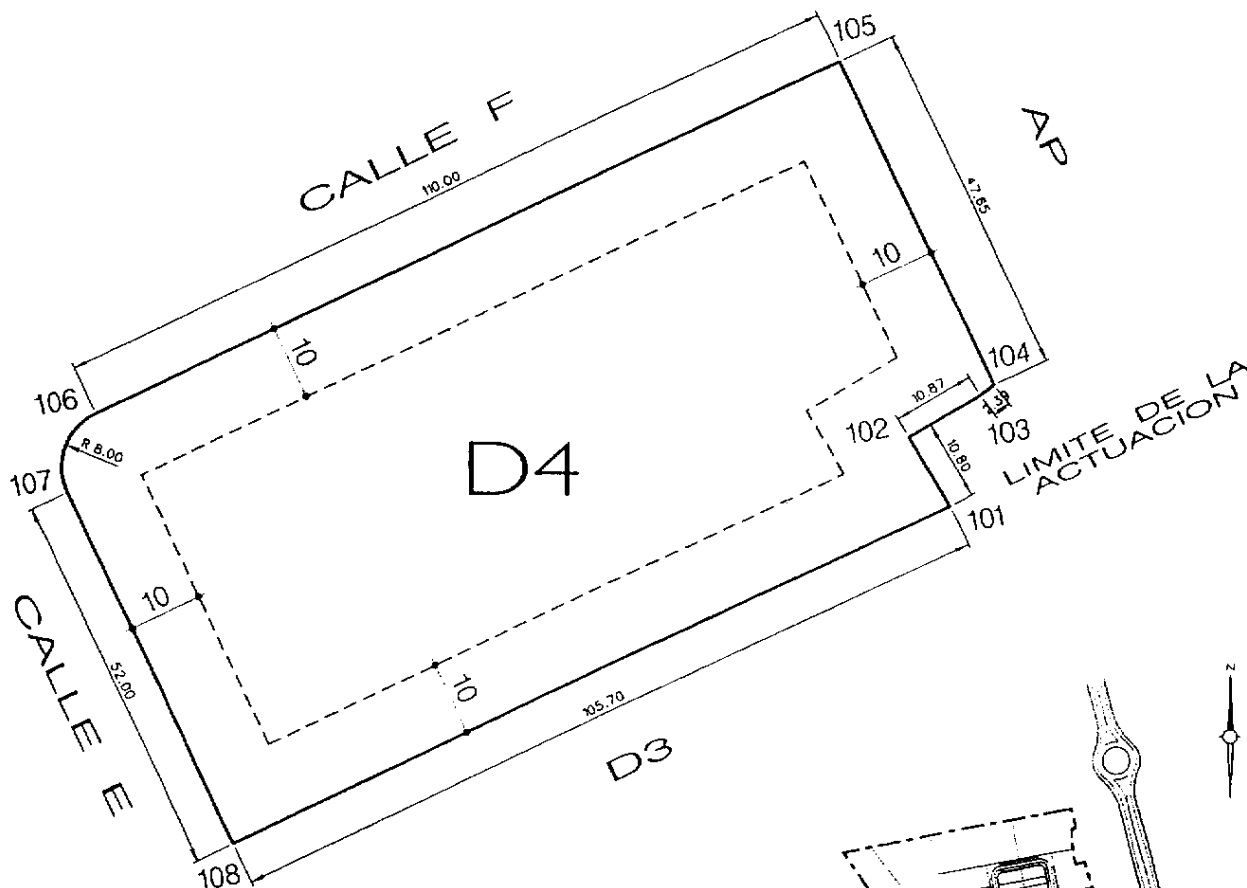
Uso y Tipología:	Productivo - General-Aislada
Edificación:	Exenta

Título:	Adjudicación en pleno dominio por Reparcelación
----------------	---





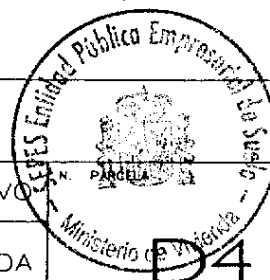
COORDENADAS DE LOS VERTICES DEL PROYECTO		
VERTICES	X	Y
106	269815.46	4600750.63
105	269914.69	4600798.12
104	269935.26	4600755.13
103	269933.38	4600753.65
102	269924.07	4600748.03
101	269929.49	4600738.68
108	269834.15	4600693.05
107	269811.70	4600739.96



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

PROYECTO DE ACTUACION "LA HINIESTA AMPLIACION", ZAMORA

TITULAR		USO	
SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo		PRODUCTIVO	
FECHA		TIPOLOGIA	
OCT 2005		GENERAL-AISLADA	
ESCALA		SUPERFICIE	
1/1.000		6.921 m2	



CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE ORDENACIÓN:

Resultan de aplicación las determinaciones urbanísticas contenidas en el vigente PGOU y PPO de desarrollo del Sector núm. 3, Actuación Industrial "La Hiniesta-Ampliación", y en especial las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter general en las Ordenanzas Reguladoras incluidas en el PPO, así como las particulares de zona, de las que se transcriben, **a título informativo**, sus determinaciones fundamentales.

Ordenanzas Particulares:

Art. 51.3

Parcela:

D.4

Uso:

Productivo - General-Aislada

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Tipo de edificación:	Exenta
Parcela mínima:	>5000 m ²
Ocupación máxima:	55 %
Edificabilidad máxima:	0,55 m ² /m ²
Retranqueos:	
• Frente:	10 m
• Lateral:	10 m
• Fondo:	10 m
Altura máxima de la edificación:	10,00 m
Nº máximo de plantas:	2 plantas

CONDICIONES DE USO:

Uso principal:	Productivo
Usos compatibles	art. 12.- OO.RR. Plan Parcial de Ordenación.

APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA (art. 52.- OO.RR.- PPO):

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto de la edificabilidad de una determinada parcela o exista contradicción entre la normativa establecida y la documentación planimétrica del Plan Parcial (retranqueos, superficies de parcelas o superficies de edificación) prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.



Ministerio de Vivienda
Entidad Pública Empresarial de Suelo

APÉNDICE 4

INFORME MUNICIPAL SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELACIÓN (abril 2020)

**EL SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZAMORA****CERTIFICA:**

Que según consta en los antecedentes obrantes en esta Secretaría a mi cargo en relación con la Consulta Urbanística formulada por D^a Cristina Álvarez-Campana Fernández-Corredor en representación de SEPES, Entidad Estatal de Suelo, sobre Consulta urbanística sobre posibilidad de modificar la parcelación en el ámbito del Polígono Industrial La Hiniesta-Ampliación (Expte. G/5042/2020) aparece un informe emitido por la Sra. Arquitecta Municipal el 17 de abril de 2020 que copiado literalmente dice:

1. *Se consulta sobre la posibilidad de modificar la parcelación aprobada en su día para el ámbito de este sector, en concreto se pretende la modificación de las parcelas C1 a C6, C9, C10 y D4, con las características que se reflejan en la documentación aportada y cuyos cuadros resumen se reproducen en la imagen adjunta:*

PARCELACIÓN ACTUAL							
PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA			OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	EDIFICABILIDAD (m² / m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)	ALTURA EDIFICACIÓN m
	TIPOLOGÍA						
	ADOSADO 500-1.500 m²	MEDIA-AISLADA >1.500-5.000 m²	GENERAL-AISLADA >5.000 m²				
C.1		4.532		65%	0,65	2.946	10
C.2		3.112		65%	0,65	2.023	10
C.3		3.095		65%	0,65	2.012	10
C.4		3.099		65%	0,65	2.014	10
C.5		3.126		65%	0,65	2.032	10
C.6		3.152		65%	0,65	2.049	10
C.9		3.340		65%	0,65	2.171	10
C.10		3.712		65%	0,65	2.413	10
TOTAL MANZANA C		27.168				17.659	
D.4			6.921	55%	0,55	3.807	10
TOTAL MANZANA D			6.921			3.807	
TOTALES		34.089				21.466	

PARCELACIÓN PROPUESTA							
PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA			OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	EDIFICABILIDAD (m ² / m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	ALTURA EDIFICACIÓN m
	TIPOLOGÍA						
	ADOSADO 500-1.500 m ²	MEDIA-AISLADA >1.500-5.000 m ²	GENERAL-AISLADA >5.000 m ²				
C.1		3.483		65%	0,65	2.264	10
C.2		2.080		65%	0,65	1.352	10
C.3		2.072		65%	0,65	1.347	10
C.4		2.065		65%	0,65	1.342	10
C.5		2.060		65%	0,65	1.339	10
C.6		2.070		65%	0,65	1.346	10
C.9		2.277		65%	0,65	1.480	10
C.10		2.275		65%	0,65	1.479	10
C.11		2.500		65%	0,65	1.625	10
C.12		2.082		65%	0,65	1.353	10
C.13		2.092		65%	0,65	1.360	10
C.14		2.112		65%	0,65	1.373	10
TOTAL MANZANA C		27.168				17.659	
D.4.1		3.030		55%	0,55	1.667	10
D.4.2		1.800		55%	0,55	990	10
D.4.3		2.091		55%	0,55	1.150	10
TOTAL MANZANA D		6.921				3.807	
TOTALES		34.089				21.466	





2. *El motivo fundamental de este cambio es adecuarla actual parcelación de la actuación industrial “La Hiniesta Ampliación” a la demanda detectada de suelo industrial, claramente decantada hacia parcelas más pequeñas que las actualmente disponibles, como pusieron de manifiesto varios técnicos de esta entidad pública en la reunión mantenida en las oficinas municipales el pasado 18 de febrero de 2020, que se cita en la solicitud. En el informe aportado se exponen las circunstancias actuales, con casi el 46% del suelo lucrativo de la actuación pendiente de venta.*
3. *A la vista de la normativa urbanística de aplicación, y en especial lo contemplado en los artículos 18 y 19 de las Ordenanzas del Polígono, la actuación pretendida tendría la consideración de una agrupación/segregación cumpliéndose los parámetros recogidos en el citado artículo.*

La única cuestión que suscita duda es si los retranqueos mínimos propuestos para la segregación de la parcela D4 cumplirían con la condición regulada en el apartado b) de las Ordenanzas del Polígono:

“Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el PP”.

Se pasa a estudiar este asunto, que es el que precisamente motiva la solicitud de la consulta urbanística. La parcela D4 es de tipología general-aislada, por lo que según las condiciones del Polígono se exige un retranqueo mínimo a todos los linderos de 10 metros. Al dividirla en tres, las resultantes (D4.1, D4.2 y D4.3) pasan a ser de tipología media-aislada en función de la menor superficie. En este caso el retranqueo mínimo a los linderos laterales y posterior sería de 5 metros. La nueva ordenación propuesta fija entre ellas un mínimo de 5 metros aunque sí conserva el retranqueo mínimo de 10 metros en los linderos de estas nuevas parcelas con la D3, que sigue siendo general-aislada. Ante todo lo expuesto, esta técnico considera que estas condiciones propuestas para la segregación de la parcela D4 también se ajustarían a la condición sobre el cumplimiento de los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el PP.

4. *En todo caso, y como se señala en el escrito de consulta, la actuación sería objeto de la correspondiente licencia de segregación para cuya tramitación se habrá de estar a lo regulado en la Ordenanza municipal de licencias urbanísticas y declaraciones responsables vigente.*
5. *Además, y como también indica el solicitante, se deberán ejecutar las acometidas de servicios adicionales para completar la dotación de*





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZAMORA

servicios de las parcelas resultantes, con cargo al solicitante como indica el apartado c) del artículo 19 de las citadas Ordenanzas del Polígono.

*Por lo expuesto, esta funcionaria, salvo informe jurídico en contra, **informa favorablemente lo solicitado**, atendiendo a la interpretación técnica expuesta además de las indudables razones de interés general inherentes a la comercialización de las mismas y la posibilidad de fomentar la ocupación de este suelo industrial.*

Y para que conste y surta los oportunos efectos donde el interesado pretenda justificar estos extremos, expido la presente de Orden y con el Visto Bueno del Ilmo. Sr. Alcalde.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Cód. Validación: ANR7KYMWSWELWPS5927GNGK4Z | Verificación: <https://zamora.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

APÉNDICE 5

MODIFICACIÓN DE PARCELACIÓN EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "LA HINIESTA AMPLIACIÓN"

MODIFICACIÓN DE PARCELACIÓN EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "LA HINIESTA AMPLIACIÓN", ZAMORA.



Enero 2021

MODIFICACIÓN DE PARCELACIÓN EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "LA HINIESTA AMPLIACIÓN", ZAMORA.

MEMORIA.

1. Antecedentes.
2. Planeamiento.
3. Normativa.
4. Justificación de la modificación de la parcelación.
5. Modificación de la parcelación de la manzana C.
6. Modificación de la parcelación de la manzana D.
7. Procedimiento.
8. Operaciones registrales.

MODIFICACIÓN DE PARCELACIÓN EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "LA HINIESTA AMPLIACIÓN", ZAMORA.

El presente documento ha sido redactado por el siguiente Equipo Técnico de SEPES:

Redactores:

EL JEFE DE LA UNIDAD DE SUELO

EL ABOGADO DE LA UNIDAD DE SUELO

Equipo Técnico colaborador:

Marisa Luisa Soriano Sanz (Topógrafa- Unidad Gabinete Técnico).

David López de Juan (Jefe de Delineación- Unidad Gabinete Técnico).

MEMORIA

1. Antecedentes.

El Ayuntamiento de Zamora, en el ejercicio de las competencias que le atribuye el ordenamiento jurídico de régimen local y la legislación urbanística aplicable, decidió promover una actuación urbanística para dotar al municipio de suelo de uso industrial debidamente urbanizado, a precio razonable, al margen de cualquier idea especulativa, que permitiera regular el desarrollo de su territorio con perspectiva de futuro. De conformidad con ello, en fecha 29 de mayo de 1987 la Entidad Local suscribió un Convenio de Colaboración con SEPES para el desarrollo de la actuación industrial "La Hiniesta" con una extensión aproximada de 20 hectáreas que fue ejecutada por SEPES.

Finalizada la ejecución de la actuación y completada la comercialización de las parcelas de resultado del ámbito, con fecha 16 de febrero de 2000, el Ayuntamiento de Zamora firmó un nuevo Convenio de Colaboración con SEPES en virtud del cual se establecieron las bases de colaboración para el desarrollo de otra actuación industrial- como continuación de la anterior- denominada "La Hiniesta-Ampliación". Esta actuación ostenta una superficie de 37,6 hectáreas y, al igual que la anterior, fue promovida por el Ayuntamiento y ejecutada por SEPES.

2. Planeamiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (en adelante PGOU), cuya Revisión fue aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 4 de julio de 2001 (BOCyL nº 137 de 16 de julio de 2001) delimitó, en el suelo urbanizable, el Sector 3 "La Hiniesta-Ampliación", clasificando los terrenos objeto de actuación como suelo urbanizable con uso global productivo.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3 Actuación Industrial "La Hiniesta-Ampliación", fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zamora en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2003 (BOCyL nº 216 de 6 de noviembre de 2003).

El Proyecto de Actuación de la Hiniesta Ampliación fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Zamora en fecha 11 de septiembre de 2006, accediendo al Registro de la Propiedad en fecha 5 de mayo de 2009.

3. Normativa.

La normativa de aplicación para las operaciones de agrupación y segregación objeto del presente documento son, fundamentalmente, las siguientes:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla y León.
- Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.
- Ordenanza municipal reguladora de las licencias urbanísticas y las declaraciones responsables de Obras del Ayuntamiento de Zamora (BOP Zamora nº 99 de 31 de agosto de 2018).
- Plan Parcial de la "Hiniesta Ampliación" aprobado definitivamente el 30 de septiembre de 2003.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

4. Justificación de la modificación de la parcelación.

El Plan Parcial de la actuación tuvo como objetivo crear un suelo industrial que permitiese implantar diferentes categorías de uso industrial, merced al establecimiento de una parcelación versátil que posibilitase su adaptación conforme evolucionara la demanda. Entre los criterios de diseño que se manejaron a la hora de su desarrollo destaca la búsqueda de una parcelación flexible y no vinculante, lo que se traduce en unas ordenanzas reguladoras que dedican un apartado específico, dentro del Régimen Urbanístico del Suelo, a las parcelaciones con un articulado que detalla las condiciones de parcelación, parcela mínima, plano parcelario así como la agrupación y segregación de parcelas (arts. 15 al 19 de la ordenanzas reguladoras del Plan Parcial).

La distribución de tipologías dentro de la "*ordenanza zona uso productivo*" planteada hace casi dos décadas no dejaba de ser una apuesta a futuro que dependiendo de las circunstancias económicas y circunstancias de mercado podría resultar más o menos ajustada y que, en este caso concreto, ha resultado poco adecuada a la demanda. Bajo las premisas existentes entonces, la superficie de suelo lucrativo industrial del Plan Parcial se organizó en tres tipologías:

- Un 17,83% del suelo para nave adosada, con superficies comprendidas entre 500 y 1.500 m².
- El 34,22% para nave media-aislada, con superficies comprendidas entre 1.500 y 5.000 m².
- Y el 47,95% del terreno para nave general-aislada, con superficies superiores a los 5.000 m².

Al inicio de la comercialización, la actuación disponía de 44 parcelas de industria nido que se enajenaron rápidamente entre los años 2010 y 2011. Sin embargo, en el caso de la tipología aislada (de tipo medio o general) transcurrida una década, se ha constatado que en la actualidad la demanda es escasa o casi nula. Se adjunta plano que ilustra la situación comercial en el momento presente. Como puede observarse del examen del plano, el suelo pendiente de venta (en color azul) asciende a 96.111 m² y corresponde en su totalidad a la tipología Aislada, suponiendo casi el 46% del suelo lucrativo de la actuación. En el caso de la tipología Media-Aislada resta por vender el 74% de su superficie (14 parcelas en venta de un total de 21, mientras que en la tipología General-Aislada aún se encuentra disponible el 43% del suelo (5 parcelas de un total de 12), datos que indican, además, que se han vendido las parcelas de menor superficie relativa dentro de cada tipología.

Teniendo en cuenta las circunstancias de demanda actuales, SEPES ha contemplado una serie de líneas de actuación encaminadas a incrementar el ritmo de ventas del stock de suelo industrial, entre ellas la de adecuación de determinados activos a la demanda contrastada. Por este motivo, se propone introducir ciertos cambios en la parcelación para obtener productos inmobiliarios más ajustados a las necesidades presentes, dado que el mercado reclama parcelas de menores dimensiones.

En la elección de las parcelas más idóneas para intervenir se ha tenido en cuenta esencialmente la localización y dimensiones de las parcelas de origen, buscando mantener una proporción adecuada entre fachada frontal y el fondo edificable en las parcelas de resultado. Se ha desestimado por ello la manzana A ya que las parcelas aún disponibles presentan algunos condicionantes como tener un fondo excesivo que dificultan la operación.

La propuesta de nueva parcelación se localiza en las manzanas C y D, en concreto:

- En la manzana C, parcelas C1 a C6, C9 y C10.
- En la manzana D, parcela D4.

Se propone su conversión en parcelas de menor tamaño con superficies comprendidas entre 2.000 y 2.500 m² para dar respuesta a los productos demandados por el mercado actualmente, en concreto:

- Se plantea la agrupación instrumental y posterior segregación de las parcelas C1 a C6, C9 y C10 cuya superficie actual oscila entre 3.100 y 3.700 m², en 12 parcelas más pequeñas, manteniendo la tipología Media-Aislada definida en el art. 51.2 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.
- En lo que respecta a la parcela D4, con una superficie de 6.921 m², se propone su división en 3 parcelas. Así, se obtendrían las parcelas resultantes D4.3 y D4.2, ambas en torno a los 2.000 m² y la D4.1, con una superficie mayor (3.000 m²) debido a su singular geometría. Además, las dimensiones de las parcelas resultantes implican un cambio de tipología, pasando de General-Aislada (art. 51.3 ordenanzas) a Media-Aislada (art. 51.2 ordenanzas).

Para la elaboración del presente documento se ha utilizado como base la ordenación catastral actual en coordenadas ETRS 89 con objeto de facilitar tanto la futura actualización de las nuevas parcelas de resultado como la coordinación entre la Gerencia de Catastro y el Registro de la Propiedad.

Las licencias urbanísticas se regulan en los arts. 97 y ss de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en los arts. 287 y ss del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla Y León. La ley establece que las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos son actos sujetos a licencia urbanística y que serán los servicios jurídicos y técnicos municipales los que emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y planeamiento aplicables. Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de "La Hiniesta Ampliación" establecen en el art 19 las condiciones que deben imperar en este tipo de operaciones:

Art 19. Segregación de parcelas

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m², y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.*
- b) Cada una de las nuevas parcelas cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el PP.*
- c) Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela original.*
- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.*

Por tanto, tal como determina este artículo:

- Todas las parcelas propuestas superan los 500 m². Se mantiene la superficie edificable total de las parcelas originarias, es decir, la parcelación propuesta no implica incremento de la edificabilidad tal y como se justifica en las tablas siguientes:

PARCELACIÓN ACTUAL							
PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA			OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	EDIFICABILIDAD (m² / m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)	ALTURA EDIFICACIÓN m
	TIPOLOGÍA						
	ADOSADO 500-1.500 m²	MEDIA-AISLADA >1.500-5.000 m²	GENERAL-AISLADA >5.000 m²				
C.1		4.532		65%	0,65	2.946	10
C.2		3.112		65%	0,65	2.023	10
C.3		3.095		65%	0,65	2.012	10
C.4		3.099		65%	0,65	2.014	10
C.5		3.126		65%	0,65	2.032	10
C.6		3.152		65%	0,65	2.049	10
C.9		3.340		65%	0,65	2.171	10
C.10		3.712		65%	0,65	2.413	10
TOTAL MANZANA C		27.168				17.659	
D.4			6.921	55%	0,55	3.807	10
TOTAL MANZANA D			6.921			3.807	
TOTALES	34.089					21.466	
PARCELACIÓN PROPUESTA							
PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA			OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	EDIFICABILIDAD (m² / m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)	ALTURA EDIFICACIÓN m
	TIPOLOGÍA						
	ADOSADO 500-1.500 m²	MEDIA-AISLADA >1.500-5.000 m²	GENERAL-AISLADA >5.000 m²				
C.1		3.491		65%	0,65	2.269	10
C.2		2.079		65%	0,65	1.351	10
C.3		2.073		65%	0,65	1.347	10
C.4		2.065		65%	0,65	1.342	10
C.5		2.062		65%	0,65	1.340	10
C.6		2.069		65%	0,65	1.345	10
C.9		2.276		65%	0,65	1.479	10
C.10		2.275		65%	0,65	1.479	10
C.11		2.500		65%	0,65	1.625	10
C.12		2.082		65%	0,65	1.353	10
C.13		2.093		65%	0,65	1.360	10
C.14		2.104		65%	0,65	1.368	10
TOTAL MANZANA C		27.169				17.658	
D.4.1		2.988		55%	0,55	1.643	10
D.4.2		1.800		55%	0,55	990	10
D.4.3		2.091		55%	0,55	1.150	10
TOTAL MANZANA D		6.879				3.783	
TOTALES	34.048					21.441	

- Se cumplen las condiciones reguladoras de la ordenación resultante (superficie mínima por tipología, fachada mínima, retranqueos, ocupación máxima, edificabilidad máxima, número de plantas y altura máxima, entre otras).
 En el caso de la parcela D4, de conformidad con el art. 33 de la ordenanza, se mantienen las condiciones de retranqueo exterior señaladas en el Plan Parcial aprobado, que establece una separación de 10 m tanto respecto al viario como en lo que atañe a la parcela D3. Asimismo, la separación entre las parcelas obtenidas de la segregación (parcelas D4.1, D4.2 y D4.3) respeta las condiciones de la tipología Media-Aislada resultante, en concordancia con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida (art. 19.2b ordenanza).
- Asimismo en todas las parcelas, respetando los retranqueos definidos por las Ordenanzas y el Plan Parcial, la materialización de la edificabilidad requiere que una parte se localice en altura. La superficie en dos plantas oscila entre el 18% de la zona de movimiento de la edificación para la nueva parcela C1 hasta el 43% en la parcela D4.1, con medias aproximadas entre el 20 y el 27% para el resto de las parcelas de resultado. La zona de ocupación en dos niveles se incrementa ligeramente respecto a la situación inicial dado que el aumento del número de parcelas tiene como correlación más superficie inedificable debido a sus retranqueos, sin que en ningún caso esto suponga impedimento alguno a efectos de materializar la totalidad de la edificabilidad que les corresponde.

- No se requieren obras de urbanización ya que la parcelación no supone modificación de viario. Ahora bien, a efectos de completar la dotación de servicios de las parcelas resultantes, SEPES ejecutará las acometidas de servicios adicionales, siendo necesario realizar unas obras mínimas de conexión a las redes existentes.

Con estas premisas, en fecha 25 de marzo de 2020 SEPES presentó ante el Ayuntamiento de Zamora consulta urbanística sobre posibilidad de modificar la parcelación aprobada en la actuación "La Hiniesta Ampliación" con arreglo a las consideraciones expuestas (*Expte. G/5042/2020*). El 27 de abril del presente, se recibió certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Zamora en el que se adjunta informe de la Arquitecta Municipal de 17 de abril del mismo año. El informe de la arquitecta realiza un sucinto análisis técnico de la modificación de la parcelación planteada por SEPES, para concluir afirmando lo siguiente:

"Por lo expuesto, esta funcionaria, salvo informe jurídico en contra, informa favorablemente lo solicitado, atendiendo a la interpretación técnica expuesta además de las indudables razones de interés general inherentes a la comercialización de las mismas y la posibilidad de fomentar la ocupación de este suelo industrial". Se acompaña copia del certificado expedido a los efectos oportunos.

A continuación, se realiza un examen de las actuaciones pretendidas en la manzana C y D del ámbito.

5. Modificación de la parcelación de la manzana C.

Tal y como se ha especificado anteriormente, en el caso de la manzana C la operación consiste en realizar una agrupación instrumental de los terrenos para acto seguido proceder a realizar la segregación de las nuevas parcelas resultantes. Ni el Plan Parcial ni el PGOU de Zamora constatan la obligación de solicitar licencia municipal para la agrupación de parcelas. Las parcelas objeto de modificación de esta manzana serían las parcelas C1, C2, C3, C4, C5, C6; C9 y C10. Con la modificación pretendida, se generarían 12 parcelas de resultado más pequeñas (C1, C2, C3, C4, C5, C6, C9, C10, C11, C12, C13 y C14).

Procede significar que este cambio en la configuración de las parcelas en ningún caso supone una alteración de la superficie total (se mantiene la superficie de 27.168 m²) ni tampoco en la edificabilidad total (se mantiene en 17.659 m²e). En idéntico sentido, la ocupación máxima de las parcelas resultante y la altura de la edificación tampoco se ven alterados con la parcelación propuesta.

En lo que respecta a los servicios de las parcelas, se realizarán las obras necesarias para dotar a las nuevas parcelas resultantes de las acometidas precisas, según lo dispuesto por el art. 19 de las ordenanzas del polígono.

A continuación, se describen las parcelas objeto de agrupación instrumental:

Parcela nº C.1.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma irregular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de cuarenta y cinco áreas y treinta y dos centiáreas, es decir, 4.532 m². Linda: al Norte, Calle A y Calle E; al Sur, Parcela C.2 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.2; y al Oeste, Vía Pecuaria y Calle A.

Edificabilidad máxima: 2.946 m²e.

Referencia catastral: 9708201TM6090N0001RD.

Título: certificación administrativa de reparcelación.

Inscripción: inscrita al tomo 2.403, libro 1.066, folio 171, finca registral nº 83.698 del Registro de la Propiedad de Zamora nº 1.

Valoración económica: 294.580,00.-€.

Parcela nº C.2.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector num. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de treinta y un áreas y doce centiáreas, es decir, 3.112 m². Linda: al Norte, Parcela C.1 y Calle E; al Sur, Parcela C.3 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.3; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.1.

Edificabilidad máxima: 2.023 m²e.

Referencia catastral: 9708202TM6090N0001DD.

Título: certificación administrativa de reparcelación.

Inscripción: inscrita al tomo 2.403, libro 1.066, folio 172, finca registral nº 83.700 del Registro de la Propiedad de Zamora nº 1.

Valoración económica: 202.280,00.-€.

Parcela nº C.3.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector num. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de treinta áreas y noventa y cinco centiáreas, es decir, 3.095 m². Linda: al Norte, Parcela C.2 y Calle E; al Sur, Parcela C.4 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.4; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.2.

Edificabilidad máxima: 2.012 m²e.

Referencia catastral: 9708203TM6090N0001XD.

Título: certificación administrativa de reparcelación.

Inscripción: inscrita al tomo 2.403, libro 1.066, folio 173, finca registral nº 83.702 del Registro de la Propiedad de Zamora nº 1.

Valoración económica: 201.175,00.-€.

Parcela nº C.4.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector num. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de treinta áreas y noventa y nueve centiáreas, es decir, 3.099 m². Linda: al Norte, Parcela C.3 y Calle E; al Sur, Parcela C.5 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.5; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.3.

Edificabilidad máxima: 2.014 m²e.

Referencia catastral: 9708204TM6090N0001ID.

Título: certificación administrativa de reparcelación.

Inscripción: inscrita al tomo 2.403, libro 1.066, folio 174, finca registral nº 83.704 del Registro de la Propiedad de Zamora nº 1.

Valoración económica: 201.435,00.-€.

Parcela nº C.5.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector num. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de treinta y un áreas y veintiséis centiáreas, es decir, 3.126 m². Linda: al Norte, Parcela C.4 y Calle E; al Sur, Parcela C.6 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.6; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.4.

Edificabilidad máxima: 2.032 m²e.

Referencia catastral: 9708205TM6090N0001JD.

Título: certificación administrativa de reparcelación.

Inscripción: inscrita al tomo 2.403, libro 1.066, folio 175, finca registral nº 83.706 del Registro de la Propiedad de Zamora nº 1.

Valoración económica: 203.190,00.-€.

Parcela nº C.6.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector num. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de treinta y un áreas y cincuenta y dos centiáreas, es decir, 3.152 m². Linda: al Norte, Parcela C.5 y Calle E; al Sur, Parcela AR (Antena de Radio) y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela AR (Antena de Radio); y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.5.

Edificabilidad máxima: 2.049 m²e.

Referencia catastral: 9708206TM6090N0001ED.

Título: certificación administrativa de reparcelación.

Inscripción: inscrita al tomo 2.403, libro 1.066, folio 176, finca registral nº 83.708 del Registro de la Propiedad de Zamora nº 1.

Valoración económica: 204.880,00.-€.

Parcela nº C.9.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de treinta y tres áreas y cuarenta centiáreas, es decir, 3.340 m². Linda: al Norte, Parcela C.8 y Calle E; al Sur, Parcela C.10 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.10; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.8.

Edificabilidad máxima: 2.171 m²e.

Referencia catastral: 9805403TM6090N0001UD.

Título: certificación administrativa de reparcelación.

Inscripción: inscrita al tomo 2.403, libro 1.066, folio 179, finca registral nº 83.714 del Registro de la Propiedad de Zamora nº 1.

Valoración económica: 217.100,00.-€.

Parcela nº C.10.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de treinta y siete áreas y doce centiáreas, es decir, 3.712 m², si bien reciente medición su superficie asciende a 3.713 m². Linda: al Norte, Parcela C.9 y Calle E; al Sur, Calle G, Servicios Urbanos SU1 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E, Calle G y Servicios Urbanos SU1; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.9.

Edificabilidad máxima: 2.413 m²e.

Referencia catastral: 9805404TM6090N0001HD.

Título: certificación administrativa de reparcelación.

Inscripción: inscrita al tomo 2.403, libro 1.066, folio 180, finca registral nº 83.716 del Registro de la Propiedad de Zamora nº 1.

Valoración económica: 241.280,00.-€.

Agrupación instrumental:

A efectos de tramitar una modificación de la parcelación de la manzana C del ámbito, se define y practica, a continuación, la agrupación instrumental de las fincas relacionadas:

URBANA.- Parcela de terreno discontinua, de forma rectangular, en el término municipal de Zamora, con una superficie total de 27.169 m². Está dividida en dos porciones:

- A) Porción norte, que ostenta una superficie que asciende a 20.116 m² y linda: al Norte, con calle A y calle E; al Sur, con parcela AR (antena de radio) y vía pecuaria; al Este, con calle E; al Oeste, con vía pecuaria.

Valoración Económica: 1.307.540.-€

- B) Porción sur, que ostenta una superficie de 7.053 m² y linda: al Norte, con calle E y parcela C8; al Sur, con vía pecuaria, calle G y parcela de servicios urbanos; al Este, con calle E y al Oeste, con vía pecuaria.

Valoración Económica: 458.380.-€

Datos de las parcelas objeto de agrupación:

Núm. parcela	Ref. catastral	Datos Registrales (Rgtro de Zamora nº 1)					Superficie (m ²)
		Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Finca	
C.1	9708201TM6090N0001RD	2.403	1.066	171	1ª	83.698	4.532
C.2	9708202TM6090N0001DD	2.403	1.066	172	1ª	83.700	3.112
C.3	9708203TM6090N0001XD	2.403	1.066	173	1ª	83.702	3.095
C.4	9708204TM6090N0001ID	2.403	1.066	174	1ª	83.704	3.099
C.5	9708205TM6090N0001JD	2.403	1.066	175	1ª	83.706	3.126
C.6	9708206TM6090N0001ED	2.403	1.066	176	1ª	83.708	3.152
C.9	9805403TM6090N0001UD	2.403	1.066	179	1ª	83.714	3.340
C.10	9805404TM6090N0001HD	2.403	1.066	180	1ª	83.716	3.713
						TOTAL:	27.169

Los terrenos agrupados, que tienen consideración de "finca matriz", serán objeto de segregación para formar 12 nuevas parcelas de resultado independientes.

En consecuencia, se solicita la concesión de licencia de segregación de los terrenos agrupados en la finca matriz descrita al Ayuntamiento de Zamora de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de las ordenanzas del polígono, el art. 33 de la ordenanza municipal reguladora de las licencias urbanísticas y las declaraciones responsables de obras del Ayuntamiento de Zamora y demás legislación aplicable para la formación de 12 parcelas de resultado independientes que se describen a continuación:

Parcela C.1.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma irregular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 3.491 m² y Linda: al Norte, Calle A y Calle E; al Sur, Parcela C.2 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.2; y al Oeste, Vía Pecuaria y Calle A.
Edificabilidad máxima: 2.269 m²e.
Valoración económica: 226.395,00.-€

Parcela nº C.2.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.079 m² y

Linda: al Norte, Parcela C.1 y Calle E; al Sur, Parcela C.3 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.3; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.1.

Edificabilidad máxima: 1.351 m²e.

Valoración económica: 135.200.-€

Parcela nº C.3.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.073 m² y Linda: al Norte, Parcela C.2 y Calle E; al Sur, Parcela C.4 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.4; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.2.

Edificabilidad máxima: 1.347 m²e.

Valoración económica: 134.680.-€.

Parcela nº C.4.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.065 m² y Linda: al Norte, Parcela C.3 y Calle E; al Sur, Parcela C.5 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.5; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.3.

Edificabilidad máxima: 1.342 m²e.

Valoración económica: 134.225.-€.

Parcela nº C.5.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.062 m². Linda: al Norte, Parcela C.4 y Calle E; al Sur, Parcela C.6 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.6; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.4.

Edificabilidad máxima: 1.340 m²e.

Valoración económica: 133.900.-€.

Parcela nº C.6.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.069 m². Linda: al Norte, Parcela C.5 y Calle E; al Sur, Parcela C.12 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.12; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.5.

Edificabilidad máxima asignada en PPO: 1.345 m²e.

Valoración económica: 134.550.-€.

Parcela nº C.12.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.082 m² y Linda: al Norte, Parcela C.6 y Calle E; al Sur, Parcela C.13 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.13; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.6.

Edificabilidad máxima: 1.353 m²e.

Valoración económica: 135.330,00.-€.

Parcela nº C.13.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.093 m² y Linda: al Norte, Parcela C.12 y Calle E; al Sur, Parcela C.14 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y parcela C.14; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.12.

Edificabilidad máxima asignada en PPO: 1.360 m²e.

Valoración económica: 135.980,00.-€.

Parcela nº C.14.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.104 m². Linda: al Norte, Parcela C.13 y Calle E; al Sur, Parcela AR (Antena de Radio) y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela AR (Antena de Radio); y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.13.
Edificabilidad máxima: 1.368 m²e.
Valoración económica: 137.280,00.-€.

Parcela nº C.9.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.276 m² y Linda: al Norte, Parcela C.8 y Calle E; al Sur, Parcela C.10 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.10; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.10.
Edificabilidad máxima asignada en PPO: 1.479 m²e.
Valoración económica: 148.005,00.-€.

Parcela nº C.10.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.275 m². Linda: al Norte, Parcela C.9 y Calle E; al Sur, Parcela C.11 y Vía Pecuaria; al Este, Calle E y Parcela C.11; y al Oeste, Vía Pecuaria y Parcela C.11.
Edificabilidad máxima asignada en PPO: 1.479 m²e.
Valoración económica: 147.875,00.-€.

Parcela nº C.11.- Uso Productivo y Tipología Media-Aislada.- de forma regular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.500 m² y Linda: al Norte, Parcela C.10 y Calle E; al Sur parcela de servicios urbanos y Vía Pecuaria; al Este, Calle E, calle G y parcela de servicios urbanos; y al Oeste, Vía Pecuaria y parcela de servicios urbanos.
Edificabilidad máxima asignada en PPO: 1.625 m²e.
Valoración económica: 162.500,00.-€.

Procede significar que este cambio en la configuración de las parcelas en ningún caso supone una alteración de la superficie total (se mantiene la superficie de 27.169 m²) ni tampoco una alteración significativa de la edificabilidad total (se reduce un metro cuadrado a 17.658 m²e). En idéntico sentido la ocupación máxima de las parcelas resultantes y la altura de las edificaciones tampoco se ven modificados con este cambio de configuración.

Por tanto, practicadas las segregaciones de la finca matriz, no quedará superficie remanente alguna.

De conformidad con lo exigido en la Ordenanza municipal reguladora de las licencias urbanísticas y las declaraciones responsables de obras del Ayuntamiento de Zamora, se adjunta la siguiente documentación:

- Certificación de inscripción registral de las parcelas de SEPES objeto de agrupación y posterior segregación.
- Certificaciones catastrales de las parcelas de SEPES que se agrupan para formar la finca matriz que posteriormente será objeto de segregación.
- Fichas de las nuevas parcelas de resultado con los parámetros urbanísticos más relevantes.

Planos:

- Plano nº 1: Emplazamiento.

- Plano nº 2: Actuación (ETRS 89, escala 1/400).
- Plano nº 3: Plano catastral en el que consta la finca matriz grafiada y las segregaciones que se pretenden realizar sobre la misma (ETRS 89, escala 1/200).
- Plano nº 4: Situación de la finca matriz respecto al PGOU (fuente: PGOU Zamora).
- Plano nº 5: Descriptivo de la finca matriz (ETRS 89, escala 1/200).
- Plano nº 6: Descriptivo de las parcelas resultantes (ETRS 89, escala 1/200).

6. Modificación de la parcelación de la manzana D.

La actuación a realizar en la manzana D tiene por objeto segregar la superficie de la parcela D.4 en tres parcelas de resultado de menor tamaño (D.4.1, D.4.2 y D.4.3) con objeto de adecuar la parcelación actual del ámbito a la demanda detectada de suelo industrial, claramente demandante de parcelas más pequeñas que las actualmente disponibles. En consecuencia, se solicita la concesión de licencia de segregación al Ayuntamiento de Zamora de la parcela D.4 de la actuación de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de las ordenanzas del polígono, el art. 33 de la ordenanza municipal reguladora de las licencias urbanísticas y las declaraciones responsables de obras del Ayuntamiento de Zamora y demás legislación aplicable para la formación de tres parcelas de resultado (D.4.1, D.4.2 y D.4.3).

A continuación, se realiza la descripción de la finca matriz:

Parcela nº D.4.- Uso Productivo y Tipología General-Aislada.- de forma irregular, perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de sesenta y nueve áreas y veintiuna centiáreas, es decir, 6.921 m² si bien efectuada reciente medición su superficie asciende a 6.879 m². Linda: al Norte, Calle F, Parcela AP (Aparcamiento Público) y Límite de la Actuación; al Sur, Parcela D.3 y Calle E; al Este, Parcela AP (Aparcamiento Público), Límite de la Actuación y Parcela D.3; y al Oeste, Calle E y Calle F.

Edificabilidad máxima: 3.807 m²e.

Referencia catastral: 9908706TM6090N0001UD

Inscripción: inscrita al tomo 2.403, libro 1.066, folio 184, finca nº 83.724.

Valoración económica: 449.865,00.-€

Se solicita la segregación de la finca anterior, dando como resultado las siguientes parcelas resultantes (3):

Parcela nº D.4.1.- Uso productivo y tipología media-aislada, de forma irregular perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.988 m² y Linda: al Norte, Calle F, Parcela AP (Aparcamiento Público) y Límite de la Actuación; al Sur, Parcela D.3; al Este, Parcela AP (Aparcamiento Público), Límite de la Actuación y Parcela D.3; y al Oeste, Calle F y parcela D.4.2.

Edificabilidad máxima: 1.643 m²e.

Valoración económica: 196.950.-€

Parcela nº D.4.2.- Uso productivo y tipología media-aislada, de forma irregular perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN", del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 1.800 m² y Linda: al Norte, Calle F, al Sur, Parcela D.3; al Este, Parcela D.4.1; y al Oeste, parcela D.4.3.

Edificabilidad máxima: 990 m²e.

Valoración económica: 117.000.-€

Parcela nº D.4.3.- Uso productivo y tipología media-aislada, de forma irregular perteneciente al Plan Parcial de Ordenación del Sector núm. 3, Actuación Industrial "LA HINIESTA-AMPLIACIÓN",

del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Tiene una extensión superficial de 2.091 m² y Linda: al Norte, Calle F, al Sur, Parcela D.3; al Este, Parcela D.4.2; y al Oeste, calle E.

Edificabilidad máxima: 1.150 m²e.

Valoración económica: 135.915.-€

Procede significar que el cambio en la configuración de la parcela no produce una alteración significativa de su superficie y edificabilidad total que se ven ligeramente reducidos. En idéntico sentido la ocupación máxima de las parcelas resultantes y la altura de las edificaciones no se ven modificados con este cambio de configuración.

Asimismo, se significa que practicada la segregación de la finca, no quedará superficie remanente alguna.

De conformidad con lo exigido en la Ordenanza municipal reguladora de las licencias urbanísticas y las declaraciones responsables de obras del Ayuntamiento de Zamora, se adjunta la siguiente documentación:

- Certificación de inscripción registral de la parcela D.4. de SEPES objeto de segregación.
- Certificación catastral de la parcela de SEPES que será objeto de segregación.
- Fichas de las nuevas parcelas de resultado con los parámetros urbanísticos más relevantes.

Planos:

- Plano nº 1: Emplazamiento.
- Plano nº 2: Actuación (ETRS 89, escala 1/400).
- Plano nº 3: Plano catastral en el que consta la finca matriz grafiada y las segregaciones que se pretenden realizar sobre la misma (ETRS 89, escala 1/200).
- Plano nº 4: Situación de la finca matriz respecto al PGOU (fuente: PGOU Zamora).
- Plano nº 5: Descriptivo de la finca matriz (ETRS 89, escala 1/200).
- Plano nº 6: Descriptivo de las parcelas resultantes (ETRS 89, escala 1/200).

7. Procedimiento.

De conformidad con lo establecido en los art. 33 y ss. de la Ordenanza municipal reguladora de las licencias urbanísticas y las declaraciones responsables de Obras del Ayuntamiento de Zamora, las licencias de segregación o parcelación se solicitarán por el propietario de la finca matriz y se tramitarán según el procedimiento ordinario establecido en la Ordenanza, presentando junto con la solicitud, la documentación señalada en el Anexo II.C.

Se adjunta el citado Anexo debidamente cumplimentado, significando que tan pronto como se obtengan las autorizaciones municipales pertinentes para la realización de los actos de parcelación indicados en el presente documento, se expedirá certificación administrativa por parte de SEPES al amparo del art. 206 de la Ley Hipotecaria con objeto de proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad nº 1 de Zamora.

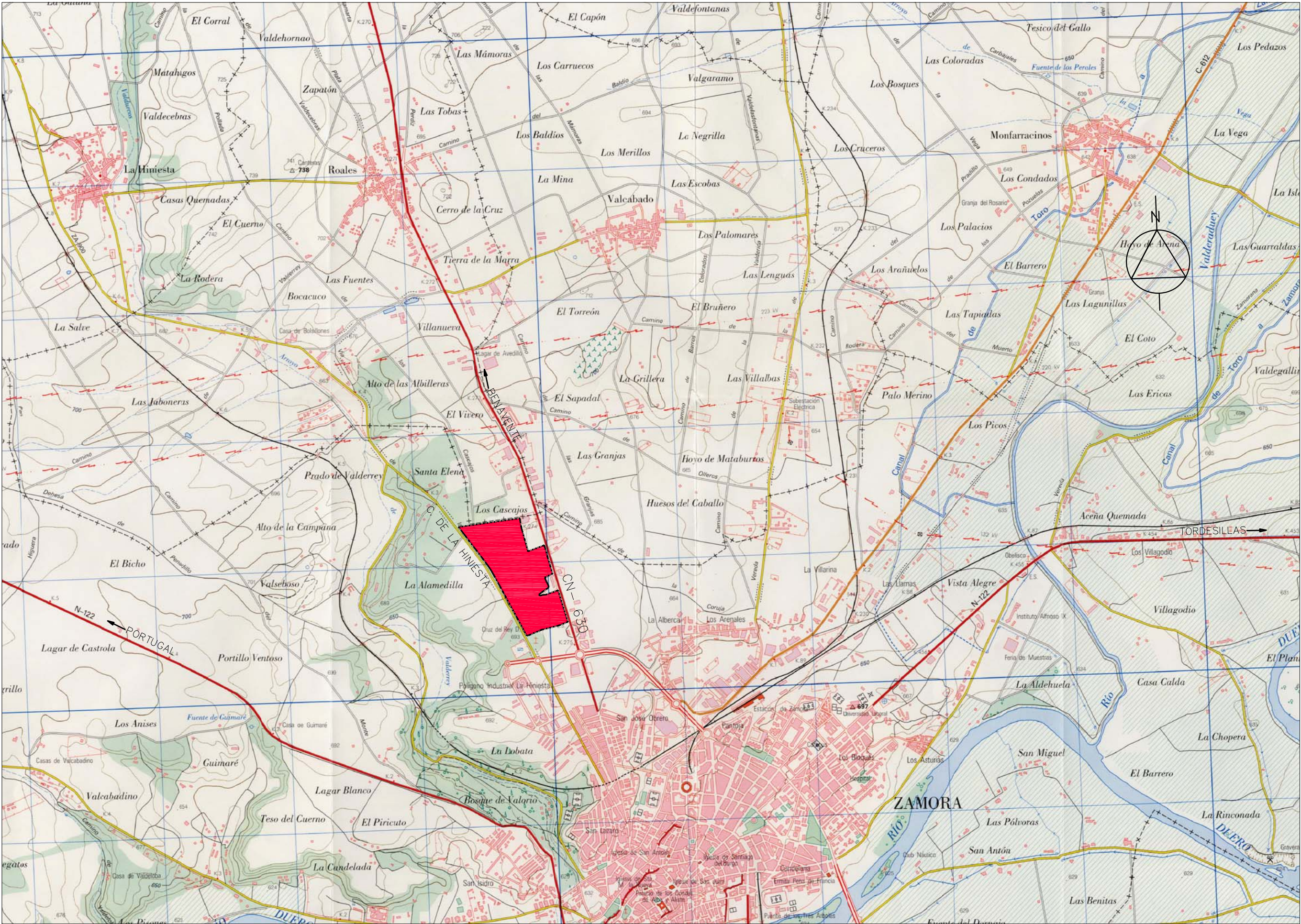
Por último, se pone de manifiesto que, en cumplimiento de lo establecido por la Ordenanza municipal, SEPES dará traslado efectivo al Ayuntamiento de Zamora de la calificación registral de la parcelación a la mayor brevedad posible.

8. Operaciones registrales.

Al amparo de lo dispuesto en el RD 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita del Sr Registrador de la Propiedad la práctica de las siguientes operaciones registrales:

- Cancelación de las fincas registrales de origen afectadas por la modificación de la parcelación de las manzanas C y D.
- Inscripción a favor de SEPES de las nuevas parcelas resultantes conforme se describen en el presente documento.





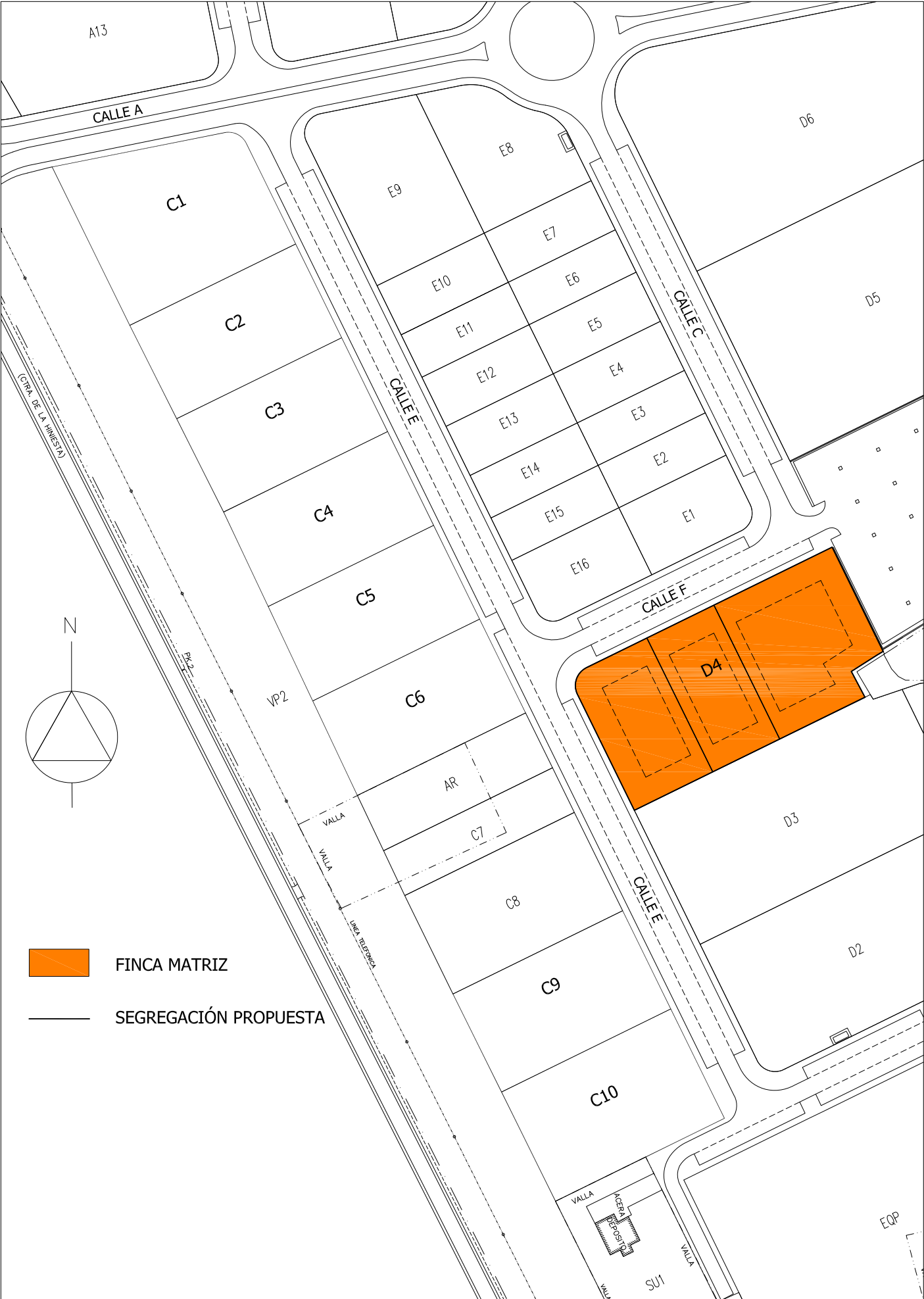
	AUTOR DEL TRABAJO	ESCALA	ACTUACIÓN	LA HINIESTA AMPLIACIÓN (ZAMORA)	nº plano
	UNIDAD DE SUELO Y VALORACIONES	S/E FECHA DIC. 2020	PLANO		
				EMPLAZAMIENTO	1



		AUTOR DEL TRABAJO	ESCALA	ACTUACIÓN	LA HINIESTA AMPLIACIÓN (ZAMORA)	nº plano
		UNIDAD DE SUELO Y VALORACIONES	1/400	PLANO	ACTUACIÓN	2
			FECHA DIC. 2020			



 Entidad Estatal de Suelo Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana	AUTOR DEL TRABAJO UNIDAD DE SUELO Y VALORACIONES	ESCALA 1/200	ACTUACIÓN	LA HINIESTA AMPLIACIÓN (ZAMORA) CATASTRAL EN EL QUE CONSTA LA FINCA MATRIZ GRAFIADA Y LAS SEGREGACIONES QUE SE PRETENDEN REALIZAR (MANZANA C)	nº plano 3
		FECHA DIC. 2020	PLANO		



FINCA MATRIZ



SEGREGACIÓN PROPUESTA



Entidad Estatal de Suelo
Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana

AUTOR DEL TRABAJO
UNIDAD DE SUELO Y VALORACIONES

ESCALA
1/200
FECHA
DIC. 2020

ACTUACIÓN
PLANO

LA HINIESTA AMPLIACIÓN (ZAMORA)
CATASTRAL EN EL QUE CONSTA LA FINCA MATRIZ GRAFIADA Y LAS SEGREGACIONES QUE SE PRETENDEN REALIZAR (MANZANA D)

nº plano
3



LEYENDA
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Clasificación de Suelo

SR-C	Suelo Urbano
SR-PE	Suelo Urbano
SR-PC	Suelo Urbano
SR-PA	Suelo Urbano
SR-PR	Suelo Urbano
SR-PS	Suelo Urbano
SR-PT	Suelo Urbano
SR-PU	Suelo Urbano
SR-PV	Suelo Urbano
SR-PW	Suelo Urbano
SR-PX	Suelo Urbano
SR-PY	Suelo Urbano
SR-PZ	Suelo Urbano
SR-PA	Suelo Urbano
SR-PB	Suelo Urbano
SR-PC	Suelo Urbano
SR-PD	Suelo Urbano
SR-PE	Suelo Urbano
SR-PF	Suelo Urbano
SR-PG	Suelo Urbano
SR-PH	Suelo Urbano
SR-PI	Suelo Urbano
SR-PJ	Suelo Urbano
SR-PK	Suelo Urbano
SR-PL	Suelo Urbano
SR-PM	Suelo Urbano
SR-PN	Suelo Urbano
SR-PO	Suelo Urbano
SR-PP	Suelo Urbano
SR-PQ	Suelo Urbano
SR-PR	Suelo Urbano
SR-PS	Suelo Urbano
SR-PT	Suelo Urbano
SR-PU	Suelo Urbano
SR-PV	Suelo Urbano
SR-PW	Suelo Urbano
SR-PX	Suelo Urbano
SR-PY	Suelo Urbano
SR-PZ	Suelo Urbano

Instrumentos de Ordenación del Territorio

SR-C	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PE	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PC	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PA	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PR	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PS	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PT	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PU	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PV	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PW	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PX	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PY	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PZ	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)

Ámbito de Ordenación en Suelo Urbano

SR-C	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PE	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PC	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PA	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PR	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PS	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PT	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PU	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PV	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PW	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PX	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PY	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)
SR-PZ	Plan Regional de Ordenación Urbana (PROU)

Sistemas Generales

SR-C	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)
SR-PE	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)
SR-PC	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)
SR-PA	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)
SR-PR	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)
SR-PS	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)
SR-PT	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)
SR-PU	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)
SR-PV	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)
SR-PW	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)
SR-PX	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)
SR-PY	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)
SR-PZ	Sistema General de Ordenación Urbana (SGOU)

Sistemas Locales

SR-C	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)
SR-PE	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)
SR-PC	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)
SR-PA	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)
SR-PR	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)
SR-PS	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)
SR-PT	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)
SR-PU	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)
SR-PV	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)
SR-PW	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)
SR-PX	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)
SR-PY	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)
SR-PZ	Sistema Local de Ordenación Urbana (SLOU)

Alcance Sectorial

SR-C	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PE	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PC	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PA	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PR	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PS	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PT	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PU	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PV	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PW	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PX	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PY	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PZ	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)

Protecciones del Catálogo

SR-C	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)
SR-PE	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)
SR-PC	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)
SR-PA	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)
SR-PR	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)
SR-PS	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)
SR-PT	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)
SR-PU	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)
SR-PV	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)
SR-PW	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)
SR-PX	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)
SR-PY	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)
SR-PZ	Protección de Catálogo de Ordenación Urbana (PCOU)

Alcance Sectorial

SR-C	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PE	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PC	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PA	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PR	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PS	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PT	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PU	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PV	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PW	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PX	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PY	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)
SR-PZ	Alcance Sectorial de Ordenación Urbana (ASOU)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Condiciones de la Edificación y Uso

SR-C	Condición de Edificación y Uso
SR-PE	Condición de Edificación y Uso
SR-PC	Condición de Edificación y Uso
SR-PA	Condición de Edificación y Uso
SR-PR	Condición de Edificación y Uso
SR-PS	Condición de Edificación y Uso
SR-PT	Condición de Edificación y Uso
SR-PU	Condición de Edificación y Uso
SR-PV	Condición de Edificación y Uso
SR-PW	Condición de Edificación y Uso
SR-PX	Condición de Edificación y Uso
SR-PY	Condición de Edificación y Uso
SR-PZ	Condición de Edificación y Uso

Ordenanzas de la Edificación en Suelo Urbano

SR-C	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano
SR-PE	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano
SR-PC	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano
SR-PA	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano
SR-PR	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano
SR-PS	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano
SR-PT	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano
SR-PU	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano
SR-PV	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano
SR-PW	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano
SR-PX	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano
SR-PY	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano
SR-PZ	Ordenanza de Edificación en Suelo Urbano

Arbitraje Planificación Asimétrica

SR-C	Arbitraje Planificación Asimétrica
SR-PE	Arbitraje Planificación Asimétrica
SR-PC	Arbitraje Planificación Asimétrica
SR-PA	Arbitraje Planificación Asimétrica
SR-PR	Arbitraje Planificación Asimétrica
SR-PS	Arbitraje Planificación Asimétrica
SR-PT	Arbitraje Planificación Asimétrica
SR-PU	Arbitraje Planificación Asimétrica
SR-PV	Arbitraje Planificación Asimétrica
SR-PW	Arbitraje Planificación Asimétrica
SR-PX	Arbitraje Planificación Asimétrica
SR-PY	Arbitraje Planificación Asimétrica
SR-PZ	Arbitraje Planificación Asimétrica

Fuente de Ordenación

SR-C	Fuente de Ordenación
SR-PE	Fuente de Ordenación
SR-PC	Fuente de Ordenación
SR-PA	Fuente de Ordenación
SR-PR	Fuente de Ordenación
SR-PS	Fuente de Ordenación
SR-PT	Fuente de Ordenación
SR-PU	Fuente de Ordenación
SR-PV	Fuente de Ordenación
SR-PW	Fuente de Ordenación
SR-PX	Fuente de Ordenación
SR-PY	Fuente de Ordenación
SR-PZ	Fuente de Ordenación

AYUNTAMIENTO DE ZAMORA
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PLANO DE ORDENACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA

ESCALA 1:1.000

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA JUNIO 2011

EQUIPO REDACTOR

PLANO Nº 03-02

INSTITUTO URBANÍSTICO

 FINCA MATRIZ

 Entidad Estatal de Suelo Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana	AUTOR DEL TRABAJO UNIDAD DE SUELO Y VALORACIONES	ESCALA S/E	ACTUACIÓN PLANO	LA HINIESTA AMPLIACIÓN (ZAMORA) SITUACIÓN DE LA FINCA MATRIZ RESPECTO AL PGOU (MANZANA C)	nº plano 4
		FECHA DIC. 2020			

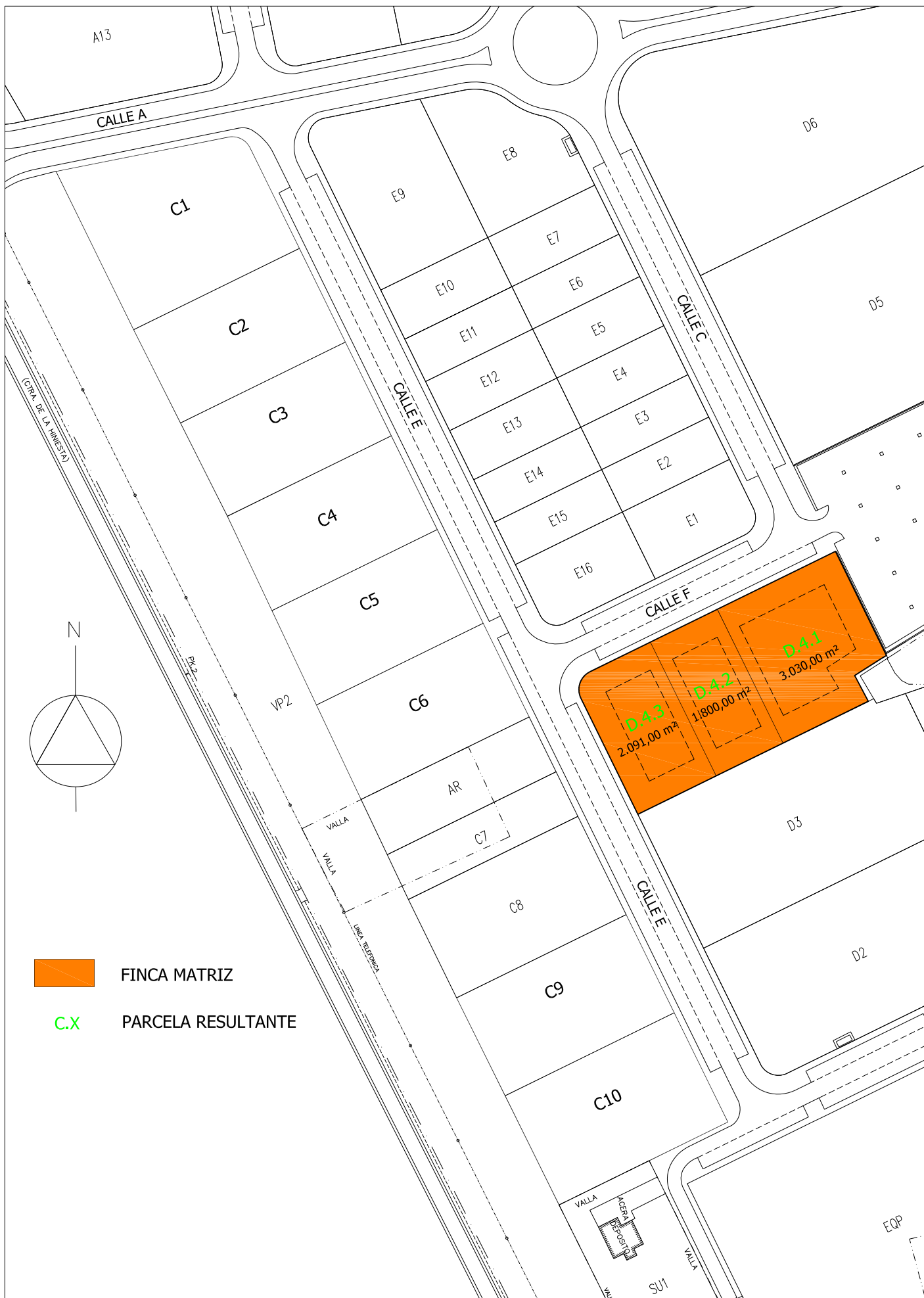


 Entidad Estatal de Suelo Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana	AUTOR DEL TRABAJO UNIDAD DE SUELO Y VALORACIONES	ESCALA 1/200	ACTUACIÓN	LA HINIESTA AMPLIACIÓN (ZAMORA) DESCRIPTIVO DE LA FINCA MATRIZ (MANZANA C)	nº plano 5
		FECHA DIC. 2020	PLANO		

nº plano
5



 Entidad Estatal de Suelo Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana	AUTOR DEL TRABAJO	ESCALA	ACTUACIÓN	LA HINIESTA AMPLIACIÓN (ZAMORA)	nº plano
	UNIDAD DE SUELO Y VALORACIONES	1/200 FECHA DIC. 2020	PLANO		
DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (MANZANA C)					6



FINCA MATRIZ

C.X

PARCELA RESULTANTE



Entidad Estatal de Suelo
Ministerio
de Transporte Movilidad
y Agenda Urbana

AUTOR DEL TRABAJO

UNIDAD DE SUELO
Y VALORACIONES

ESCALA
1/200

FECHA
DIC. 2020

ACTUACIÓN

PLANO

LA HINIESTA AMPLIACIÓN (ZAMORA)

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES
(MANZANA D)

nº plano

6

APÉNDICE 6

LICENCIA DE SEGREGACIÓN

D^a ROSARIO GARIN FOMINAYA en rp
SEPES ENTIDAD PUBLICA
EMPRESARIAL DE SUELO
PASEO DE CASTELLANA, 91
28046 - MADRID

NOTIFICACIÓN

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
GESTIONA/987/2021	La Junta de Gobierno Local

Mediante la presente se le notifica que en la sesión celebrada el 9 de marzo de 2021 se adoptó el siguiente acuerdo:

Expediente GESTIONA/987/2021. Licencias Urbanísticas. Licencia de Segregación de las parcelas C1,C2,C3,C4,C5, C6, C9 y D4 del Polígono Industrial "La Hiniesta-Ampliación"

Conocido el expediente seguido en relación con la segregación solicitada de las parcelas C1,C2,C3,C4,C5, C6, C9 y D4 del Polígono Industrial "La Hiniesta-Ampliación", la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes que reviste mayoría absoluta de su composición legal, y de conformidad con los informes obrantes en el expediente, ACUERDA:

PRIMERO - Conceder a D^a Rosario GARÍN FOMINAYA en representación de SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO la Licencia de Segregación solicitada de las parcelas C1, C2, C3, C4, C5, C6, C9 y D4 del Polígono Industrial "La Hiniesta-Ampliación" conforme a la documentación presentada el 26 de febrero de 2021, debiendo tener en cuenta las siguientes prescripciones:

 segregación de la parcelas de la manzana C1, C2, C3, C4, C5, C6, C9 y D4 produce las nuevas C.1-S, C.2-S, C.3-S, C.4-S, C.5-S, C.6-S, C.9-S, C.10-S, C.11-S, C.12-S, C.13-S, C.14-S y D.4.1, D.4.2 y D.4.3.

 parámetros de estas parcelas resultantes son los que figuran en dos planos nº6 fechados en febrero de 2021 y en el documento de fichas también fechado en febrero de 2021.

 tendrá en cuenta que para el resto de las condiciones urbanísticas, las parcelas resultantes D.4.1, D.4.2 y D.4.3. mantienen la tipología *general aislada* de la parcela matriz, según lo establecido en el artículo 19 de las Ordenanzas del Polígono de la Hiniesta Ampliación.

 también se recuerda la obligación de realizar las actuaciones de

Ayuntamiento de Zamora

Plza. Mayor, 1, Zamora. 49001 (Zamora). Tfno. 980548700. Fax: 980515977



urbanización necesarias para completar los servicios de las resultantes, tal y como se compromete el solicitante, debiendo tramitarse las correspondientes licencias y/o autorizaciones para ello.

SEGUNDO.- La presente licencia de segregación se concede condicionada a la presentación en este Ayuntamiento en el plazo de TRES MESES de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad. La no presentación de dicha documentación en el plazo señalado determina la caducidad de la licencia concedida, previa tramitación de procedimiento administrativo (artículo 34 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas y Declaraciones Responsables de Obras, BOP nº 99 de 31 de agosto de 2018).

Dicha licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante este órgano, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de esta Provincia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Ayuntamiento de Zamora

Plza. Mayor, 1, Zamora. 49001 (Zamora). Tfno. 980548700. Fax: 980515977

OBRAS
Número: 2021-0024 Fecha: 10/03/2021



Cód. Validación: 6SA2CWWKYYAF3Z6KMN2QAQST | Verificación: <https://zamora.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2

Confirmación de la recepción de la notificación



Comparece la entidad:

Documento asociado **Q2801671E**
Razón social: **SEPEs ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO**

Representada por:

Documento: **03428848P**
Nombre: **MARIA ANTONIA PEREZ MARTIN**

Para certificar el **acceso**, en calidad de destinatario y a fecha de 11/03/2021, a la notificación con concepto **NOTIFICACION A SEPEs DEL ACUERDO FAVORABLE DE LA J.G.L. DE FECHA 09/03/2021. EXPTE. GESTIONA/987/2021-SG** remitida por **Ayuntamiento de Zamora** el día 10/03/2021.

Información de registro:

Número de registro **2021013645162**
Fecha de la comparecencia **11/03/2021 10:25:13**
Identificador público **84127896048d5c03f02f**

Aplicación
Carpeta Ciudadana
Expediente

Código CSV
CNO-1775-3425-e78e-4d40-05eb-c4f7-c885-841e
URL de validación
<https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/serVICIOS/consultaCSV.htm>

Fecha de registro
11/03/2021
DNI/NIE del interesado
Q2801671E



CNO-1775-3425-e78e-4d40-05eb-c4f7-c885-841e

Ministerio de Fomento REGISTRO DE ENTRADAS 7600 - R. SEPES		EA0000845:Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo (E04870602:S. de E. de Infraestructuras, Transporte y Vivienda) (E00003601:Ministerio de Fomento)		Núm. pág.: 1 Día: 09-03-2021
Núm. de registro	Fecha registro	Remitente	Resumen	Nat.
2021760000000670	09-03-2021	A11027407:Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio (A11002926:Junta de Extremadura) (A11002926:Junta de Extremadura)	P. Y PROYECTOS. NOTIF. DE RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DE INTERÉS REGIONAL PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL SUROESTE EUROPEO, 1ª FASE.	RM

OBSERVACIONES:

DILIGENCIA: SE HAN RECIBIDO TODOS LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS EN ESTA HOJA

Fdo.