

**MEMORIA**  
**ORDENANZAS**  
**MODIFICACIÓN**

**PLAN PARCIAL**

**SECTOR 598-2 MORALEJA DEL**  
**VINO - ZAMORA**

**PROMOTOR**  
**CAJA RURAL DE ZAMORA SOCIEDAD COOPERATIVA DE**  
**CRÉDITO**

**ARQUITECTO**  
**OVIDIO VILLAR DONADO**  
**COAL 2672**  
**MARZO 2015**

### **MEMORIA VINCULANTE:**

#### **0.- ANTECEDENTES**

#### **1.- AGENTES.**

-PROMOTOR / AUTOR DEL ENCARGO.

-AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

#### **2.- CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE LA MODIFICACIÓN**

#### **3.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN**

-ESTADO ACTUAL.

-ESTADO MODIFICADO.

#### **4.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL VIGENTE Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE**

-PROTECCION CIVIL. ANALISIS DE RIESGOS POTENCIALES

-CONCLUSIÓN DE LA PROPUESTA

## **MEMORIA VINCULANTE.**

Se procede a confeccionar la Memoria Vinculante de la Modificación del Plan Parcial del Sector 598-2 de Moraleja del Vino (Zamora), donde se recogen los principales parámetros y aspectos que, justificadamente, motivan dicha modificación, y se presentan en este documento conforme al Artículo 169.3.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, sobre Modificaciones de planeamiento:

### **0.- ANTECEDENTES**

El presente Plan Parcial 598-2 "Las Majadas" en Moraleja del Vino, fue aprobado de forma definitiva el 29/07/2009. Para su aprobación fue preciso realizar una modificación en las Normas Urbanísticas Municipales. Dicha modificación reclasificó el Suelo Rustico Común y el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, donde se localizaban los terrenos del Plan Parcial a Suelo Urbanizable No Delimitado (*expte: 449/06 (BOCYL 19/03/2008)*).

Con posterioridad fue redactado el correspondiente Proyecto de Actuación, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, encontrándose actualmente la primera etapa del Plan desarrollada y parcialmente construida (manzanas 1y 4).

### **1.- AGENTES.**

#### **-PROMOTOR / AUTOR DEL ENCARGO:**

Se redacta la presente MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL 598-2 DE MORALEJA DEL VINO (Zamora), que tiene como finalidad proponer una REORDENACIÓN DE LAS NORMAS ZONALES Y DE PARCELACIÓN, MANTENIENDO LA EDIFICABILIDAD.

Siendo el Promotor / autor del encargo de la misma CAJA RURAL DE ZAMORA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, con C. I. F. 49002454, y domicilio fiscal en Alfonso IX, nº 7 ZAMORA 49.014 (Zamora).

#### **-AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:**

El Autor de la redacción del presente documento de la MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL 598-2 DE MORALEJA DEL VINO (Zamora), con el objetivo de su aprobación por el Pleno Municipal del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORALEJA DEL VINO es:

D. OVIDIO VILLAR DONADO - ARQUITECTO Colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos de León, C.O.A.L., con el número 2.672. / N.I.F. 71.005.620-C.  
- Domicilio: Calle Los Herreros, nº. 50- 2º. - 49.600 - BENAVENTE (Zamora).

## **2.- CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN**

Una vez de ser Aprobado Definitivamente el Plan Parcial del Sector 598-2 han concurrido diferentes circunstancias que motivan la conveniencia e interés público de la Modificación de dicho Plan Parcial de Ordenación.

A saber:

- La paralización del desarrollo de la promoción debido a la coyuntura económica, que hace poco viable su finalización.
- La rigidez de la ordenanza zonal reguladora que limita el desarrollo de tipologías edificatorias más acordes con la situación económica actual en régimen de autopromoción.
- Los cambios en la reglamentación urbanística desde la aprobación definitiva inicial en relación a los estándares urbanísticos.
- La moderación de la oferta residencial destinada a vivienda protegida.
- La aparición de un nuevo propietario del suelo.

Por estas circunstancias entendemos demostrada, por tanto, la conveniencia y necesidad de proceder a la Modificación del Plan Parcial y acreditando su interés público, es por lo que, se eleva la presente Propuesta a la Aprobación pertinente por parte la Corporación Municipal del EXCMO. Moraleja del Vino (Zamora) conforme a los principios establecidos por las propias N.U.M. de Moraleja del Vino. A continuación se procede a reflejar, en situación comparada, los principales parámetros modificados.

## **3.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN**

- Con respecto a la ORDENACIÓN GENERAL.

El Plan Parcial aprobado actualmente destina un 17,82% de la vivienda total del sector a vivienda unifamiliar aislada.

En la Modificación el Plan Parcial destina un 45% de la vivienda total del sector, a esta tipología de vivienda unifamiliar aislada, lo que entendemos, constituye una mejora tipológica.

Se amplía el número de viviendas unifamiliares aisladas en detrimento de las tipologías adosada y pareada. De tal modo el número mínimo de viviendas unifamiliares aisladas pasa de 36 viviendas en el documento vigente a 76 viviendas en el modificado. Por su parte las viviendas de tipología adosada pasan de 142 a 78 viviendas y la tipología pareada de 24 a 16 viviendas. Resultando un total de 170 viviendas, manteniendo por tanto, el número de viviendas por encima del mínimo establecido (20 viviendas por hectárea equivalentes a 169 viviendas).

Este cambio responde a la necesidad de enfocar el modelo de desarrollo del plan en la autopromoción de vivienda unifamiliar aislada, en vista de la baja o nula previsión en los próximos años de que la promoción de vivienda sea

viable. Es decir, se ha observado que la promoción de vivienda se encuentra paralizada, pero el del auto-promotor es un sector que no encuentra con facilidad suelo en el que poder promover y de este modo se ofrece una alternativa de desarrollo.

- Con respecto a las normas zonales.

En la ordenanza zonal 1 (UNIFAMILIAR ADOSADA) se modifica en cuanto a su frente mínimo de fachada, pasando de 8 a 6 metros y la parcela mínima se reduce de los 200 metros cuadrados del documento vigente a 150 metros cuadrados.

En cuanto a la ordenanza zonal 3 (UNIFAMILIAR AISLADA), se permitirá la edificación de tipologías pareada o adosada (normas zonales 1 y 2) siempre sin exceder de la edificabilidad ni el número de viviendas asignadas.

Estos cambios vienen motivados ante la perspectiva de facilitar la promoción de vivienda al pequeño inversor con un grado de flexibilidad que se adapte a sus características concretas.

- Con respecto a la vivienda protegida.

En el documento vigente se destinan 9895.31 m<sup>2</sup> de aprovechamiento a la vivienda protegida, por encima del mínimo de viviendas protegidas asignado por la LUCYL, que se establece en un 30% del aprovechamiento total ( $30\%(26609.85) = 7982.95$  m<sup>2</sup>). De tal modo que en el documento modificado el aprovechamiento asignado es de 8012,58 m<sup>2</sup> materializables en las manzanas M1, M4, M7 y M10A.

Ante la perspectiva de proponer un mayor número de vivienda unifamiliar aislada se percibe que la vivienda protegida puede suponer un obstáculo para su desarrollo por las limitaciones que conlleva y el incremento de plazos para llevar a cabo la promoción, por tanto se opta por reducir al mínimo este tipo de vivienda.

- Con respecto a la cesión del 10% del aprovechamiento.

En el documento vigente se asigna la manzana 7 como cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento. Dicha manzana tiene asignada como tipología edificatoria vivienda libre de tipo adosado, con una edificabilidad de 0,68.

En el documento modificado se propone asignar a dicha manzana viviendas protegidas, de tal modo que el Ayuntamiento pueda cumplir su fin público y social satisfaciendo la demanda de vivienda con esta tipología. Dado que la vivienda protegida tiene un coeficiente de ponderación de 0,9 sobre la vivienda libre de carácter dominante, se incrementa la edificabilidad de dicha manzana a 0,721 para alcanzar el 10% de aprovechamiento asignado. De tal modo que la edificabilidad construable por parte del ayuntamiento se ve aumentado con dicha modificación.

Aprovechamiento lucrativo sector = 26609.85 m<sup>2</sup>

10% aprovechamiento lucrativo sector = 10% (26609.85) = **2660.98 m<sup>2</sup>**

Edificabilidad materializable por el Ayuntamiento en el documento vigente = 2660.98 m<sup>2</sup>

Edificabilidad materializable por el Ayuntamiento en el documento modificado = **2955.74 m<sup>2</sup>** (un aumento de casi 300 m<sup>2</sup>)

- Con respecto a la edificabilidad asignada a cada manzana.

En el documento vigente se asignan una serie de edificabilidades que resultan alteradas en el documento modificado sin que se vea afectado el aprovechamiento total del sector.

La manzana M2 pasa de 0,68 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> a 0,4754 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Las manzanas M3 y M5 pasan de 0,55 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> a 0,4754 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

La manzana M7 pasa de 0,68 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> a 0,721 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

La manzana M8 pasa de 0,45 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> a 0,4754 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Las manzanas M9 y M15 pasan de 0,35 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> a 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Las manzanas M11 a M14 pasan de 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> a 0,4754 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Dichos cambios responden a la premisa de flexibilizar las promociones, de modo que tanto sea viable la ubicación de viviendas aisladas como las adosadas o pareadas.

- Con respecto a la manzana M10.

En el documento vigente la manzana M10 tiene una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> y responde a la tipología de vivienda adosada en su variante protegida. En el documento modificado, dicha manzana se divide en dos, una situada más al norte de 800,10 m<sup>2</sup> que pasa a norma zonal 3 (vivienda libre) con edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> mientras que el resto de la manzana permanece como tipología adosada y con una edificabilidad de 0,55 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Dicho cambio responde a la necesidad de limitar la oferta de vivienda protegida.

## CUADRO RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES

	SEGÚN NORMATIVA	EN PLAN PARCIAL. APROBADO	EN PLAN PARCIAL. MODIFICADO
Superficie del total del sector 598-2		82718.89 m <sup>2</sup> (Descontados S.G.)	82718.89 m <sup>2</sup> (Descontados S.G.)
Tipologías edificatorias	Adosada, Pareada, Aislada	Adosada, Pareada, Aislada	Adosada, Pareada, Aislada
Índice edificabilidad sector	0.35 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0.322 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0.322 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo sector	29683.50 m <sup>2</sup>	26609.85 m <sup>2</sup>	26609.85 m <sup>2</sup>
Densidad máxima sector	27 viv/ha.	23.9 viv/ha.	26.1 viv/ha.
Nº máx./min viviendas sector	229/169 viviendas	202/173 viviendas	216/170 viviendas
<b>CESIONES</b>			
Espacios Libres y Zonas Verdes	4240,50 m <sup>2</sup> (5% sup.)	5585,11 m <sup>2</sup>	5585,11 m <sup>2</sup>
Equipamientos	4240,50 m <sup>2</sup> (5% sup.)	5636,62 m <sup>2</sup> (3119,7 m <sup>2</sup> titularidad pública)	5636,62 m <sup>2</sup> (3119,7 m <sup>2</sup> titularidad pública)
Red Viaria Interior	NO SE ESTABLECE	17161.84 m <sup>2</sup>	17161.84 m <sup>2</sup>
Plazas de Aparcamiento	<b>267</b> plazas de uso público sobre terreno de uso y dominio público.	<b>304</b> plazas (uso público sobre terreno de uso y dominio público)	<b>304</b> plazas (uso público sobre terreno de uso y dominio público)
Sistema General Adscrito	2091.11 m <sup>2</sup>	2091.11 m <sup>2</sup>	2091.11 m <sup>2</sup>
<b>RESIDENCIAL</b>			
TOTAL SUELO RESIDENCIAL		54335.32 m <sup>2</sup>	54335.32 m <sup>2</sup>
Vivienda Aislada-Libre		17737.36 m <sup>2</sup>	34656,00 m <sup>2</sup>
Vivienda Adosada		29455.12 m <sup>2</sup>	14912,48 m <sup>2</sup>
Vivienda Pareada		7142.84 m <sup>2</sup>	4766,84 m <sup>2</sup>

## **ESTADO ACTUAL**

**PLAN PARCIAL 598-2. (Páginas 23 a 26, 32, 33, 40, 53, 55, 57 y 63).**

**REDACCIÓN INICIAL: PLAN PARCIAL 598-2 LAS MAJADAS. MORALEJA DEL VINO. ZAMORA.**

**REDACTOR: MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ CALVO**

**FECHA: ABRIL 2008**



**T.III. ORDENACIÓN GENERAL:**

El presente Plan Parcial se adecua a las determinaciones establecidas en RUCyL y en las NN.UU. de Moraleja del Vino, ejerciendo el derecho de promover la urbanización en el sector 598-2 una vez aprobada la modificación puntual que reclasifica el suelo del sector como suelo urbanizable no delimitado. (*Modificación Puntual consistente en la reclasificación de SRC y SR con protección de infraestructuras a SU No Delimitado P. 598-2 "Las majadas". expte: 449/06 (BOCYL 19/03/2008)*).

Los parámetros urbanísticos que deben aplicarse en la elaboración del presente Plan Parcial, son los que figuran en el cuadro siguiente:

	SEGÚN NORMATIVA	EN PLAN PARCIAL. SECTOR 598-2
Superficie del total del sector 598-2		82718.89 m <sup>2</sup> (Descontados S.G.)
Tipologías edificatorias	Adosada, Pareada, Aislada	Adosada, Pareada, Aislada
Índice edificabilidad sector	0.35 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0.322 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo sector	29683.50 m <sup>2</sup>	26609.85 m <sup>2</sup>
Densidad máxima sector	27 viv/ha.	23.9 viv/ha.
Nº máx./min viviendas sector	229/169 viviendas	202/173 viviendas

Según Art.102. del RUCyL, en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial debe asignarse un coeficiente para cada régimen de protección pública previsto que refleje la proporción entre el precio máximo de venta de cada régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector. En el presente documento se asigna como coeficiente de ponderación a la Vivienda Protegida el valor de 0.9, estableciendo así una ajustada proporción entre el precio máximo de venta de ésta y el precio de venta estimado en vivienda libre.

Según Art.44. del RUCyL, a los propietarios en suelo urbanizable, el aprovechamiento que les corresponde será el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector. Al Ayuntamiento le corresponde por tanto el 10% del aprovechamiento medio total del sector.

$$\text{Aprovechamiento lucrativo sector} = 26609.85 \text{ m}^2$$

$$10\% \text{ aprovechamiento lucrativo sector} = 10\% (26609.85) = 2660.98 \text{ m}^2$$

En cumplimiento del art. 123.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Planes Parciales que desarrollen sectores con uso predominante

residencial deberán incluir una reserva mínima del 30% del aprovechamiento lucrativo con destino a la construcción de viviendas protegidas.

$$30\%(26609.85) = 7982.95 \text{ m}^2$$

En el Plan Parcial, se destinan a la construcción de viviendas protegidas las manzanas M1, M3, M4, M5, y M10; con un total de 98 viviendas, que suponen el 48.51 % del total de las viviendas del sector y un aprovechamiento lucrativo total de:

$$9895.31 \text{ m}^2, \text{ y por tanto superior al mínimo exigido.}$$

#### APROVECHAMIENTO DEL SECTOR. DENSIDAD RESIDENCIAL.

El Plan Parcial afecta a una superficie bruta de  $84.810 \text{ m}^2$ , toda ella clasificada en las NNUU Municipales de Moraleja del Vino, como suelo urbanizable no delimitado (*Modificación Puntual consistente en la reclasificación de SRC y SR con protección de infraestructuras a SU No Delimitado P. 598-2 "Las majadas". expte: 449/06 (BOCYL 19/03/2008).*

El aprovechamiento lucrativo total del sector es de  $26609.85 \text{ m}^2$  edificables. Este aprovechamiento total incluye la edificabilidad correspondiente a los usos pormenorizados residenciales y dotaciones de carácter privado.

El aprovechamiento medio será de 0.322, resultante de dividir el aprovechamiento lucrativo por la superficie total del sector, excluidos los sistemas generales.

*Inferior al límite de  $0.35 \text{ m}^2$  techo uso predominante señalado en la Modificación Puntual consistente en la reclasificación de SRC y SR con protección de infraestructuras a SU No Delimitado P. 598-2 "Las majadas". expte: 449/06 (BOCYL 19/03/2008).*

El número máximo de viviendas permitidas en la Modificación Puntual consistente en la reclasificación de SRC y SR con protección de infraestructuras a SU No Delimitado P. 598-2 "Las majadas". expte: 449/06 (BOCYL 19/03/2008), es de 27 viv/ha, siendo el mínimo de 20 viv/Ha.

$$27 \text{ viv/ha} = 229 \text{ viviendas}$$

$$20 \text{ viv/ha} = 169 \text{ viviendas}$$

$$\text{Número de viviendas propuestas por el Plan Parcial} = \mathbf{202 \text{ viviendas}}$$

#### T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA:

##### a) CALIFICACIÓN:

La asignación pormenorizada de usos adoptada por el Plan Parcial se reduce a la identificación de los terrenos reservados al uso residencial, correspondiendo a la totalidad de los terrenos restantes (dotaciones) cualquiera de los usos permitidos en la normativa del presente Plan Parcial y en las Normas Urbanísticas Municipales de Moraleja del Vino.

La calificación pormenorizada del suelo prevista en el Plan Parcial, es la siguiente:

	Símbolo	M <sup>2</sup>
Residencial	R	<b>54335.32</b>
Vivienda aislada	RS	17737.36
Vivienda adosada	RD	29455.12
Vivienda pareada	RP	7142.84
Espacios libres	EL	<b>5585.11</b>
EL. 01		645.55
EL. 02/ZV		1545.00
EL. 03		1102.66
EL. 04		527.90
EL-A		204.00
E.L. 05/ZV		1560.00
Equipamiento	EQ	<b>5636.62</b>
Público		3119.70
Privado		2516.92
Viario interior	VI	<b>17161.84</b>
Sistemas Generales		<b>2091.11</b>
<b>TOTALES</b>		<b>84810.00</b>

Viario		<b>23943.97</b>
Interior		17161.84
Exterior		6782.13
(H1-Camino de San Antón. Ver Plano PO-6)		

## b) REGULACIÓN:

La regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignada por el Plan Parcial, se encuentran dentro de los límites adoptados por las Normas Urbanísticas Municipales de Moraleja del Vino.

## c) ZONIFICACIÓN

A continuación se describe la zonificación establecida por el Plan Parcial de acuerdo con las directrices y criterios de ordenación señalados, con asignación de usos básicos y pormenorizados para cada zona de conformidad

### **Zona Residencial. Unifamiliar aislada/adosada/pareada:**

Componen esta zona las diferentes parcelas o espacios destinados a albergar las edificaciones residenciales en tipología aislada, adosada y pareada.

Las viviendas aisladas se estructuran en 36 parcelas edificables, identificadas en la documentación gráfica que forma parte del presente Plan Parcial. Dichas parcelas constituyen la denominada Zona 3, indicada en la documentación gráfica.

Se disponen también, parcelas independientes para tipología de vivienda adosada y pareada. El plan propone la construcción de 142 viviendas adosadas, y de 24 viviendas pareadas que sumado a las viviendas aisladas da un conjunto total de 202 viviendas.

La superficie total destinada a usos residenciales es de **54335.32** m<sup>2</sup> con un aprovechamiento lucrativo máximo de **25993.21** m<sup>2</sup>.

T.V. CUADROS SÍNTESIS:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie total del sector: 84810 m<sup>2</sup></li> <li>• Superficie total del sector excluidos S.G.: 82718.89 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Aprovechamiento lucrativo total del sector: 26609.85 m<sup>2</sup> &lt; 29683.5 m<sup>2</sup> (autorizado en la Modificación Puntual consistente en la reclasificación de SRC y SR con protección de infraestructuras a SU No Delimitado P. 598-2 "Las majadas". expte: 449/06 (BOCYL 19/03/2008)).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos el 30% del aprovechamiento con destino a la construcción de viviendas protegidas. 30%(26609.85) = 7982.95 m<sup>2</sup> El Plan Parcial destina 9895.31 m<sup>2</sup> a vivienda protegida.</li> <li>• Número máximo/mínimo de viviendas autorizado por el Planeamiento Vigente: 229/169 viviendas Número máximo/mínimo de viviendas previstas en el Sector 598-2: 202/173 viviendas</li> </ul>				
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA				
RESERVA	USO	APLICACIÓN del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Art 128		SEGÚN PREVISIONES PLAN PARCIAL
		ESTANDAR DE APLICACIÓN	RESERVA MÍNIMA	RESERVA EFECTIVA PREVISTA
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	Parques y jardines. Áreas de juegos de niños.	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> construibles del uso predominante. Art 128	5321.97 m <sup>2</sup>	<b>5585.11 m<sup>2</sup></b>
DOTACIÓN COMUNITARIA		20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> construibles del uso predominante. Art 128	5321.97 m <sup>2</sup>	<b>5636.62 m<sup>2</sup></b>
APARCAMIENTOS	Aparcamiento	Usos residenciales. Una plaza por cada 100 m <sup>2</sup> construibles del uso predominante	267 plazas de uso público sobre terreno de uso y dominio público	<b>304 plazas</b>

DATOS DE PLANEAMIENTO				CÓDIGO	
<b>Instrumento :</b>	<i>Plan Parcial</i>			<b>Tipo:</b>	<i>PP</i>
Municipio:	<i>Moraleja del Vino</i>	Provincia: <i>Zamora</i>	Tipo cartografía:	Año cartografía:	
Código INE:	<i>49125</i>	Fecha: <i>abril.-08</i>			
Resumen: <i>El presente PP tiene como objeto establecer las determinaciones señaladas en el art. 141 del RUCyL.</i>					
Redactores: <i>Miguel Ángel González Calvo</i>					

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
<b>Superficie total (m<sup>2</sup>)</b>	<i>84810</i>	<b>Superficie de SG incluidos (m<sup>2</sup>)</b>	<i>2091.11</i>
<b>Índice de edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<i>0.322</i>	<b>Densidad Viv/Ha)</b>	<i>23.9</i>
<b>Uso global:</b>	<i>Residencial</i>	<b>Usos prohibidos:</b>	Todos los usos no contemplados anteriormente
<b>Usos compatibles:</b>	Productivo, Garaje, Trastero, Comercial, Cultural, Deportivo, Sanitario, Parque-jardín		

EMPLAZAMIENTO
<p>La zona de estudio se sitúa en el borde occidental de la Cuenca del Duero, pertenece a la provincia de Zamora, en la denominada Tierra del Vino.</p> <p>El sector 598-2 que trata este Plan Parcial se encuentra ubicado en el Término Municipal de Moraleja del Vino (Zamora).</p> <p>Linda al Norte con finca 597 y Camino de San Antón; al Sur con fincas 601, 602 y 603; al Este con Camino de San Antón y finca 598-3 A o resto y al Oeste con fincas 599, 600 y 601.</p>

#### 1.4.4. PARCELACIONES:

##### Definición:

Se considera parcelación urbanística, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

En el ámbito del sector, cualquier parcelación que se pretenda llevar a cabo, constituye una parcelación urbanística.

##### Legislación aplicable:

Será de aplicación en todo lo que se refiere a parcelaciones, lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en las Normas Urbanísticas Municipales de Moraleja del Vino, o legislación que las sustituya o modifique.

##### Parcela mínima e indivisible:

En la zona 1 (Vivienda Adosada), la parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>

En la zona 2 (Vivienda Pareada), la parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup>

En la zona 3 (Vivienda Aislada/Libre), la parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>

Serán indivisibles:

- Las parcelas determinadas como mínimas en este Plan parcial, a fin de constituir fincas independientes.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan Parcial, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan parcial, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- En el caso del presente Plan Parcial, no podrá en ningún caso sobrepasarse el número de 247 viviendas en zona residencial, como consecuencia de posibles parcelaciones.

##### Licencia de parcelación:

Toda parcelación urbanística estará sujeta a previa licencia municipal, que deberá ser solicitada junto al proyecto de parcelación de acuerdo con las determinaciones señaladas en el punto anteriores:

**Cap. 3. Regulación de las tipologías edificatorias.**

UNIFAMILIAR ADOSADA . ZONA 1

Definición:

Corresponde a las parcelas de uso predominante residencial, de planta baja más planta primera, organizado en forma de edificación adosada.

El área ocupa una superficie total de 29455.12 m<sup>2</sup>, con un número máximo de 142 viviendas.

Parcelación:

Parcela mínima:

La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup> en la zona.

Ocupación:

Vendrá dada por los retranqueos, separaciones a linderos y fondo edificable.

Edificabilidad:

La máxima será de 0.55 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en las parcelas nº: 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, y 10.

La máxima será de 0.68 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en las parcelas nº: 3, 4 y 14.

La máxima será de 0.50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en las parcelas nº: 13 y 53.

En cualquier caso se permiten agrupaciones, segregaciones dentro de los límites establecidos para parcelas mínimas, divisiones, etc., siendo de aplicación los índices de edificabilidad y demás ordenanzas contemplados en el presente Plan Parcial.

Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela es de 8 m en la zona.

Área de movimiento de la edificación:

La edificación se mantendrá en la alineación oficial al menos en una longitud de 3 m., de forma continua pudiéndose retranquear el resto 3 m.

En aplicación del art. 103 del RUCyL, la altura de las fachadas a vía pública, no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Retranqueo mínimo a fondo de parcela 3.00 m

Altura máxima:

Nº de plantas: 2 + Bajo Cubierta

Cornisa 7.5 m

Coronación de peto en cubiertas planas 8.0 m



### UNIFAMILIAR PAREADA. ZONA 2.

#### Definición:

Corresponde a las parcelas situadas en la zona 2 de uso predominante residencial, de planta baja más planta primera, organizado en forma de edificación pareada.

El área ocupa una superficie total de 7142.84 m<sup>2</sup> lo que supone un número máximo de 24 viviendas.

#### Parcelación:

Parcela mínima:

La parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup> en la zona.

#### Ocupación:

Vendrá dada por los retranqueos, separaciones a linderos y fondo edificable.

#### Edificabilidad:

La máxima será de 0.45 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, en las parcelas nº: 11, 12, 15 y 16.

En cualquier caso se permiten agrupaciones, segregaciones dentro de los límites establecidos para parcelas mínimas, divisiones, etc., siendo de aplicación los índices de edificabilidad y demás ordenanzas contemplados en el presente Plan Parcial.

#### Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela es de 12 m. en la zona.

#### Área de movimiento de la edificación:

La edificación podrá retranquearse de la alineación oficial 3 m.

El retranqueo mínimo a lindero lateral será de 3 m.

El retranqueo mínimo a fondo de parcela será 3 m.

En aplicación del art. 103 del RUCyL, la altura de las fachadas a vía pública, no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Deberá existir acuerdo entre los propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y edificar simultáneamente o compromiso de edificar según un proyecto unitario, en cualquier caso las medianeras deben ser de igual dimensión, no quedando paños de la misma al descubierto.

#### Altura máxima:

Nº de plantas: 2 + Bajo Cubierta

Cornisa 7.5 m

Coronación de peto en cubiertas planas 8.0 m

### UNIFAMILIAR AISLADA. ZONA 3.

#### Definición:

Corresponde a las parcelas situadas en la zona 3, de uso predominante residencial, de planta baja más planta primera, organizado en forma de edificación aislada.

El área ocupa una superficie total de 17737.36 m<sup>2</sup> lo que supone un número máximo de 36 viviendas.

#### Parcelación:

Parcela mínima:

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> en la zona.

#### Ocupación:

Vendrá dada por los retranqueos, separaciones a linderos y fondo edificable.

#### Edificabilidad:

La máxima será de 0.40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en las parcelas nº: 17 hasta 36 ambas incluidas.

La máxima será de 0.35 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en las parcelas nº: 37 hasta 52 ambas incluidas.

En cualquier caso se permiten agrupaciones, segregaciones dentro de los límites establecidos para parcelas mínimas, divisiones, etc., siendo de aplicación los índices de edificabilidad y demás ordenanzas contemplados en el presente Plan Parcial.

#### Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela es de 15 m. en la zona.

## Cap. 4. Cálculo del aprovechamiento medio:

Cuadro según plano de Ordenación y Gestión PO-02

	MANZANA	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	COEFICIENTE DE EDIF. (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (M <sup>2</sup> )	COEF. DE PONDERAC	Nº MÁX/MIN DE VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO O LUCRATIVO (M <sup>2</sup> )
RESIDENCIAL	M1 (VP)	4037.98	0.55	2220.88	0.90	19/17	1998.79
	M2	4978.48	0.68	3385.36	1.00	24 /19	3385.36
	M3 (VP)	3767.11	0.55	2071.91	0.90	18/16	1864.72
	M4 (VP)	3328.00	0.55	1830.40	0.90	16/14	1647.36
	M5 (VP)	4992.00	0.55	2745.60	0.90	24/19	2471.04
	M6	4766.84	0.45	2145.07	1.00	16/14	2145.07
	M7 Cesión	4099.50	0.68	2787.66	1.00	20/17	2787.66
	M8	2376.00	0.45	1069.20	1.00	8/7	1069.20
	M9	2458.12	0.35	860.34	1.00	5/5	860.34
	M10 (VP)	4252.00	0.50	2126.00	0.90	21 /16	1913.40
	M11	528.16	0.40	211.26	1.00	1/1	211.26
	M12	5361.15	0.40	2144.46	1.00	11/10	2144.46
	M13	3126.04	0.40	1250.42	1.00	6/6	1250.42
	M14	1035.46	0.40	414.18	1.00	2/2	414.18
	M15	5228.43	0.35	1829.95	1.00	11/10	1829.95
TOTAL RESIDENCIAL		54335.32	--	27092.69	--	--	25993.21
DOTACIONAL PRIVADO	54-A	900.34	0.35	315.11	0.70	--	220.58
	54-B	1616.58	0.35	565.80	0.70	--	396.06
TOAL DOTACIONAL PRIVADO		2516.92	--	880.91	--	--	616.64
DOTACIONAL PUBLICO	55-A	1200.00	0.45	540.00	--	--	--
	55-B	1919.70	0.45	863.86	--	--	--
TOTAL DOTACIONAL PUBLICO		3119.70	--	1403.86	--	--	--
ESPACIOS LIBRES	EL 01	645.55	--	--	--	--	--
	EL 02 Zv	1545.00	--	--	--	--	--
	EL 03	1102.66	--	--	--	--	--
	EL-A	204.00	--	--	--	--	--
	EL 04	527.90	--	--	--	--	--
	EL 05 Zv	1560.00	--	--	--	--	--
TOTAL ESPACIOS LIBRES		5585.11	--	--	--	--	--
SISTEMAS GENERALES		2091.11	--	--	--	--	--
TOTAL				29377.46		202/173	26609.85

APROVECHAMIENTO MEDIO=APROVECHAMIENTO LUCRATIVO /SUPERFICIE TOTAL

APROVECHAMIENTO MEDIO=26609.85/82718.89= **0.322**

*Inferior al límite de 0.35 m<sup>2</sup> techo uso predominante señalado en la MODIFICACIÓN PUNTUAL CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SRC Y SR CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS A SU NO DELIMITADO P. 598-2 "LAS MAJADAS". EXPTE: 449/06 (BOCYL 19/03/2008)).*

## **ESTADO MODIFICADO**

**PLAN PARCIAL 598-2. (Páginas 23 a 26, 32, 33, 40, 53, 55, 57 y 63).**

**REDACCIÓN INICIAL: PLAN PARCIAL 598-2 LAS MAJADAS. MORALEJA DEL VINO. ZAMORA.**

**REDACTOR: OVIDIO VILLAR DONADO**

**FECHA: MARZO 2015**

**T.III. ORDENACIÓN GENERAL:**

El presente Plan Parcial se adecua a las determinaciones establecidas en RUCyL y en las NN.UU. de Moraleja del Vino, ejerciendo el derecho de promover la urbanización en el sector 598-2 una vez aprobada la modificación puntual que reclasifica el suelo del sector como suelo urbanizable no delimitado. (*Modificación Puntual consistente en la reclasificación de SRC y SR con protección de infraestructuras a SU No Delimitado P. 598-2 "Las majadas" expte: 449/06 (BOCYL 19/03/2008)*).

Los parámetros urbanísticos que deben aplicarse en la elaboración del presente Plan Parcial, son los que figuran en el cuadro siguiente:

	SEGÚN NORMATIVA	EN PLAN PARCIAL. SECTOR 598-2
Superficie del total del sector 598-2		82718.89 m <sup>2</sup> (Descontados S.G.)
Tipologías edificatorias	Adosada, Pareada, Aislada	Adosada, Pareada, Aislada
Índice edificabilidad sector	0.35 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0.322 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo sector	29683.50 m <sup>2</sup>	26609.85 m <sup>2</sup>
Densidad máxima sector	27 viv/ha.	<b>26.1 viv/ha.</b>
Nº máx./min viviendas sector	229/169 viviendas	<b>216/170 viviendas</b>

En el presente documento se asigna como coeficiente de ponderación a la Vivienda Protegida el valor de 0.9, estableciendo así una ajustada proporción entre el precio máximo de venta de ésta y el precio de venta estimado en vivienda libre.

Según Art.44. del RUCyL, a los propietarios en suelo urbanizable, el aprovechamiento que les corresponde será el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector. Al Ayuntamiento le corresponde por tanto el 10% del aprovechamiento medio total del sector.

$$\text{Aprovechamiento lucrativo sector} = 26609.85 \text{ m}^2$$

$$10\% \text{ aprovechamiento lucrativo sector} = 10\% (26609.85) = 2660.98 \text{ m}^2$$

En cumplimiento del art. 122.2.e) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, "... debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 80 por ciento..."

$$30\%(26609.85) = 7982.95 \text{ m}^2$$

En el Plan Parcial, se destinan a la construcción de viviendas protegidas las

manzanas **M1, M4, M7 y M10A**; con un total de **78** viviendas, que suponen el **45,90** % del total de las viviendas del sector y un aprovechamiento lucrativo total de:

**8012.58 m<sup>2</sup>**, y por tanto superior al mínimo exigido (7982.95 m<sup>2</sup>)

#### APROVECHAMIENTO DEL SECTOR. DENSIDAD RESIDENCIAL.

El Plan Parcial afecta a una superficie bruta de 84.810 m<sup>2</sup>, toda ella clasificada en las NNUU Municipales de Moraleja del Vino, como suelo urbanizable no delimitado (*Modificación Puntual consistente en la reclasificación de SRC y SR con protección de infraestructuras a SU No Delimitado P. 598-2 "Las majadas". expte: 449/06 (BOCYL 19/03/2008).*

El aprovechamiento lucrativo total del sector es de 26609.85 m<sup>2</sup> edificables. Este aprovechamiento total incluye la edificabilidad correspondiente a los usos pormenorizados residenciales.

El aprovechamiento medio será de 0.322, resultante de dividir el aprovechamiento lucrativo por la superficie total del sector, excluidos los sistemas generales.

*Inferior al límite de 0.35 m<sup>2</sup> techo uso predominante señalado en la Modificación Puntual consistente en la reclasificación de SRC y SR con protección de infraestructuras a SU No Delimitado P. 598-2 "Las majadas". expte: 449/06 (BOCYL 19/03/2008).*

El número máximo de viviendas permitidas en la Modificación Puntual consistente en la reclasificación de SRC y SR con protección de infraestructuras a SU No Delimitado P. 598-2 "Las majadas". expte: 449/06 (BOCYL 19/03/2008), es de 27 viv/ha, siendo el mínimo de 20 viv/ha.

27viv/ha = 229 viviendas

20 viv/ha= 169 viviendas

Número de viviendas propuestas por el Plan Parcial = **170 viviendas**

#### T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA:

##### a) CALIFICACIÓN:

La asignación pormenorizada de usos adoptada por el Plan Parcial se reduce a la identificación de los terrenos reservados al uso residencial, correspondiendo a la totalidad de los terrenos restantes (dotaciones) cualquiera de los usos permitidos en la normativa del presente Plan Parcial y en las Normas Urbanísticas Municipales de Moraleja del Vino.

La calificación pormenorizada del suelo prevista en el Plan Parcial, es la siguiente:

	Símbolo	M <sup>2</sup>
Residencial	R	<b><u>54335.32</u></b>
Vivienda aislada	RS	<b>34652.00</b>
Vivienda adosada	RD	<b>14912.48</b>
Vivienda pareada	RP	<b>4766.84</b>
Espacios libres	EL	<b><u>5585.11</u></b>
EL. 01		645.55
EL. 02/ZV		1545.00
EL. 03		1102.66
EL. 04		527.90
EL-A		204.00
E.L. 05/ZV		1560.00
Equipamiento	EQ	<b><u>5636.62</u></b>
Público		3119.70
Privado		2516.92
Viario interior	VI	<b>17161.84</b>
Sistemas Generales		<b>2091.11</b>
<b>TOTALES</b>		<b>84810.00</b>

Viario		<b>23943.97</b>
Interior		17161.84
Exterior		6782.13
(H1-Camino de San Antón. Ver Plano PO-6)		

## b) REGULACIÓN:

La regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignada por el Plan Parcial, se encuentran dentro de los límites adoptados por las Normas Urbanísticas Municipales de Moraleja del Vino.

## c) ZONIFICACIÓN

A continuación se describe la zonificación establecida por el Plan Parcial de acuerdo con las directrices y criterios de ordenación señalados, con asignación de usos básicos y pormenorizados para cada zona de conformidad

### **Zona Residencial. Unifamiliar aislada/adosada/pareada:**

Componen esta zona las diferentes parcelas o espacios destinados a albergar las edificaciones residenciales en tipología aislada, adosada y pareada.

Las viviendas aisladas se estructuran en 76 parcelas edificables (frente a las 36 previa modificación), identificadas en la documentación gráfica que forma parte del presente Plan Parcial. Dichas parcelas constituyen la denominada *Zona 3*, indicada en la documentación gráfica.

Se disponen también, parcelas independientes para tipología de vivienda adosada y pareada. El plan propone la construcción de 78 viviendas adosadas (142 previa modificación), y de 16 viviendas pareadas (24 previa modificación), que sumado a las viviendas aisladas da un conjunto total de 174 viviendas (202 previa modificación).

La superficie total destinada a usos residenciales es de **54335.32 m<sup>2</sup>** con un aprovechamiento lucrativo máximo de **25993.21 m<sup>2</sup>**.



T.V. CUADROS SÍNTESIS:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie total del sector: 84810 m<sup>2</sup></li> <li>• Superficie total del sector excluidos S.G.: 82718.89 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Aprovechamiento lucrativo total del sector: 26609.85 m<sup>2</sup> &lt; 29683.5 m<sup>2</sup> (autorizado en la Modificación Puntual consistente en la reclasificación de SRC y SR con protección de infraestructuras a SU No Delimitado P. 598-2 "Las majadas". expte: 449/06 (BOCYL 19/03/2008)).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos el 30% del aprovechamiento con destino a la construcción de viviendas protegidas. 30%(26609.85) = 7982.95 m<sup>2</sup> El Plan Parcial destina <b>8012,58</b> m<sup>2</sup> a vivienda protegida.</li> <li>• Número máximo/mínimo de viviendas autorizado por el Planeamiento Vigente: 229/169 viviendas Número máximo/mínimo de viviendas previstas en el Sector 598-2: <b>216/170</b> viviendas</li> </ul>				
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA				
RESERVA	USO	APLICACIÓN del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Art 128		SEGÚN PREVISIONES PLAN PARCIAL
		ESTANDAR DE APLICACIÓN	RESERVA MÍNIMA	RESERVA EFECTIVA PREVISTA
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	Parques y jardines. Áreas de juegos de niños.	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> construibles del uso predominante. Art 128	5321.97 m <sup>2</sup>	<b>5585.11 m<sup>2</sup></b>
DOTACIÓN COMUNITARIA		20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> construibles del uso predominante. Art 128	5321.97 m <sup>2</sup>	<b>5636.62 m<sup>2</sup></b>
APARCAMIENTOS	Aparcamiento	Usos residenciales. Una plaza por cada 100 m <sup>2</sup> construibles del uso predominante	267 plazas de uso público sobre terreno de uso y dominio público	<b>304 plazas</b>

DATOS DE PLANEAMIENTO				CÓDIGO	
<b>Instrumento :</b>	<i>Plan Parcial</i>			<b>Tipo:</b>	<i>PP</i>
Municipio:	<i>Moraleja del Vino</i>	Provincia: <i>Zamora</i>	Tipo cartografía:	Año cartografía:	
Código INE:	<i>49125</i>	Fecha: <b>Marzo 2015</b>			
Resumen: <i>El presente PP tiene como objeto establecer las determinaciones señaladas en el art. 141 del RUCyL.</i>					
Redactores: <b>Ovidio Villar Donado</b>					

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
<b>Superficie total (m<sup>2</sup>)</b>	<i>84810</i>	<b>Superficie de SG incluidos (m<sup>2</sup>)</b>	<i>2091.11</i>
<b>Índice de edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<i>0.322</i>	<b>Densidad Viv/Ha)</b>	<b>26.10</b>
<b>Uso global:</b>	<i>Residencial</i>	<b>Usos prohibidos:</b>	Todos los usos no contemplados anteriormente
<b>Usos compatibles:</b>	Productivo Garaje Trastero Comercial Cultural Deportivo Sanitario Parque-jardín		

EMPLAZAMIENTO
<p>La zona de estudio se sitúa en el borde occidental de la Cuenca del Duero, pertenece a la provincia de Zamora, en la denominada Tierra del Vino. El sector 598-2 que trata este Plan Parcial se encuentra ubicado en el Término Municipal de Moraleja del Vino (Zamora).</p> <p>Linda al Norte con finca 597 y Camino de San Antón; al Sur con fincas 601, 602 y 603; al Este con Camino de San Antón y finca 598-3 A o resto y al Oeste con fincas 599, 600 y 601.</p>

#### 1.4.4. PARCELACIONES:

##### Definición:

Se considera parcelación urbanística, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

En el ámbito del sector, cualquier parcelación que se pretenda llevar a cabo, constituye una parcelación urbanística.

##### Legislación aplicable:

Será de aplicación en todo lo que se refiere a parcelaciones, lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en las Normas Urbanísticas Municipales de Moraleja del Vino, o legislación que las sustituya o modifique.

##### Parcela mínima e indivisible:

En la zona 1 (Vivienda Adosada), la parcela mínima será de	<b>150 m<sup>2</sup></b>
En la zona 2 (Vivienda Pareada), la parcela mínima será de	<b>200 m<sup>2</sup></b>
En la zona 3 (Vivienda Aislada/Libre), la parcela mínima será de	<b>400 m<sup>2</sup></b>

Serán indivisibles:

- Las parcelas determinadas como mínimas en este Plan parcial, a fin de constituir fincas independientes.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan Parcial, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan parcial, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- En el caso del presente Plan Parcial, no podrá en ningún caso sobrepasarse el número de 247 viviendas (30 viv x Ha.) en zona residencial, como consecuencia de posibles parcelaciones.

##### Licencia de parcelación:

Toda parcelación urbanística estará sujeta a previa licencia municipal, que deberá ser solicitada junto al proyecto de parcelación de acuerdo con las determinaciones señaladas en el punto anteriores:

**Cap. 3. Regulación de las tipologías edificatorias.**

UNIFAMILIAR ADOSADA . ZONA 1

Definición:

Corresponde a las parcelas de uso predominante residencial, de planta baja más planta primera, organizado en forma de edificación adosada.

El área ocupa una superficie total de **14912.48** m<sup>2</sup>, con un número máximo de **78** viviendas.

Parcelación:

Parcela mínima: La parcela mínima será de **150** m<sup>2</sup> en la zona.

Ocupación:

Vendrá dada por los retranqueos, separaciones a linderos y fondo edificable.

Edificabilidad:

**La máxima será de 0.55 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en las parcelas nº: 1, 2, 7, 8, 9, y 13C.**

**La máxima será de 0.721 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en la parcela nº: 14.**

En cualquier caso se permiten agrupaciones, segregaciones dentro de los límites establecidos para parcelas mínimas, divisiones, etc., siendo de aplicación los índices de edificabilidad y demás ordenanzas contemplados en el presente Plan Parcial.

Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela es **de 6 m.** en la zona.

Área de movimiento de la edificación:

La edificación se mantendrá en la alineación oficial al menos en una longitud de 3 m., de forma continua pudiéndose retranquear el resto 3 m.

En aplicación del art. 103 del RUCyL, la altura de las fachadas a vía pública, no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Retranqueo mínimo a fondo de parcela 3.00 m

**Retranqueo lateral mínimo de 3.00 cuando la parcela contigua esté adscrita a otra norma zonal.**

Altura máxima:

Nº de plantas: 2 + Bajo Cubierta

Cornisa 7.5 m

Coronación de peto en cubiertas planas 8.0 m

Sótanos y semisótanos:

Queda prohibido el uso de vivienda en sótanos.

UNIFAMILIAR PAREADA. ZONA 2.

Definición:

Corresponde a las parcelas situadas en la zona 2 de uso predominante residencial, de planta baja más planta primera, organizado en forma de edificación pareada.

El área ocupa una superficie total de **4766.84** m<sup>2</sup> lo que supone un número máximo de **16** viviendas.

Parcelación:

Parcela mínima:

La parcela mínima será de **200** m<sup>2</sup> en la zona.

Ocupación:

Vendrá dada por los retranqueos, separaciones a linderos y fondo edificable.

Edificabilidad:

**La máxima será de 0.45 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en las parcelas nº: 11 y 12. En las zonas compatibles será la indicada para cada parcela en el plano P-03 Zonificación y Usos Pormenorizados.**

En cualquier caso se permiten agrupaciones, segregaciones dentro de los límites establecidos para parcelas mínimas, divisiones, etc., siendo de aplicación los índices de edificabilidad y demás ordenanzas contemplados en el presente Plan Parcial.

Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela es **de 10 m.** en la zona.

Área de movimiento de la edificación:

La edificación se mantendrá en la alineación oficial al menos en una longitud de 3 m., de forma continua pudiéndose retranquear el resto 3 m.

En aplicación del art. 103 del RUCyL, la altura de las fachadas a vía pública, no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Retranqueo mínimo a fondo de parcela 3.00 m

Altura máxima:

Nº de plantas: 2 + Bajo Cubierta

Cornisa 7.5 m

Coronación de peto en cubiertas planas 8.0 m

Sótanos y semisótanos:

Queda prohibido el uso de vivienda en sótanos.

UNIFAMILIAR AISLADA. ZONA 3.

Definición:

Corresponde a las parcelas situadas en la zona 3, de uso predominante residencial, de planta baja más planta primera, organizado en forma de edificación aislada.

El área ocupa una superficie total de **34656** m<sup>2</sup> lo que supone un número máximo de **76** viviendas.

Parcelación:

Parcela mínima:

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> en la zona.

Ocupación:

Vendrá dada por los retranqueos, separaciones a linderos y fondo edificable.

Grado de Compatibilidad con otras normas zonales:

Además de la tipología aislada que se define en la presente norma zonal, en las parcelas señaladas con esta tipología edificatoria será compatible el empleo de la norma zonal 1 (vivienda adosada) y normal zonal 2 (vivienda pareada), rigiéndose por tanto sus características edificatorias por tales ordenanzas, manteniendo en todo caso, la edificabilidad máxima establecida para cada parcela y el número máximo de viviendas establecido para cada manzana.

Tratamiento de medianerías

**Se deberá evitar medianeras vistas o en su defecto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.**

**Así mismo, la diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta centímetros.**

Edificabilidad:

La máxima será **de 0.4754** m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en las parcelas nº: 3.1-3.6, 4.1-4.6, 5.1-5.4, 6.1-6.6, 9.1-9.6, 10.1-10.6, 15.1-15.3, 16.1-16.2, 17-36, 17 hasta 36 ambas incluidas.

La máxima será **de 0.40** m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en las parcelas nº: 37 hasta 52 ambas incluidas, además de la 13.A y 13.B

En cualquier caso se permiten agrupaciones, segregaciones dentro de los límites establecidos para parcelas mínimas, divisiones, etc., siendo de aplicación los índices de edificabilidad y demás ordenanzas contemplados en el presente Plan Parcial.

Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela es de 15 m. **Las tipologías de vivienda pareada y adosada deberán regirse según las normas zonales definidas al efecto.**

## Cap. 4. Cálculo del aprovechamiento medio:

Cuadro según plano de Ordenación y Gestión PO-02:

	MANZANA	SUPERFICIE (M²)	COEFICIENTE DE EDIF, (M2/M2)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (M²)	COEF. DE PONDERAC	Nº MÁX/MIN DE VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (M²)
RESIDENCIAL	M1 (VP)	4037,98	0,55	2220,89	0,9	19/17	1998,80
	M2	4978,48	0,4754	2366,77	1	24 /19	2366,77
	M3	3767,11	0,4754	1790,88	1	18/16	1790,88
	M4 (VP)	3328	0,55	1830,40	0,9	16/14	1647,36
	M5	4992	0,4754	2373,20	1	24/19	2373,20
	M6	4766,84	0,45	2145,08	1	16/14	2145,08
	M7 Cesión(VP)	4099,5	0,721	2955,74	0,9	20/17	2660,17
	M8	2376	0,4754	1129,55	1	08/07	1129,55
	M9	2458,12	0,4	983,25	1	05/05	983,25
	M10A (VP)	3447	0,55	1895,85	0,9	17/17	1706,27
	M10B	800,75	0,4	320,30	1	03/02	320,30
	M11	528,16	0,4754	251,09	1	01/01	251,09
	M12	5361,6	0,4754	2548,90	1	11/10	2548,90
	M13	3126,04	0,4754	1486,12	1	06/06	1486,12
	M14	1035,46	0,4754	492,26	1	02/02	492,26
	M15	5228,43	0,4	2091,37	1	11/10	2091,37
TOTAL RESIDENCIAL		55948,05	--	26881,65	--	216/170	25991,36
DOTACIONAL PRIVADO	54-A	900,34	0,35	315,11	0,7	--	220,58
	54-B	1616,58	0,35	565,80	0,7	--	396,06
TOTAL DOTACIONAL PRIVADO		2516,92	--	880,91	--	--	616,64
DOTACIONAL PUBLICO	55-A	1200	0,45	540,00	--	--	--
	55-B	1919,7	0,45	863,86	--	--	--
TOTAL DOTACIONAL PUBLICO		3119,7	--	1403,86	--	--	--
ESPACIOS LIBRES	EL 01	645,55	--	--	--	--	--
	EL 02 Zv	1545	--	--	--	--	--
	EL 03	1102,66	--	--	--	--	--
	EL-A	204	--	--	--	--	--
	EL 04	527,9	--	--	--	--	--
	EL 05 Zv	1560	--	--	--	--	--
TOTAL ESPACIOS LIBRES		5585,11	--	--	--	--	--
SISTEMAS GENERALES		2091,11	--	--	--	--	--
TOTAL				29413,24		216/170	26609,85

APROVECHAMIENTO MEDIO=APROVECHAMIENTO LUCRATIVO /SUPERFICIE TOTAL

APROVECHAMIENTO MEDIO=26609.85/82718.89= **0.322**

*Inferior al límite de 0.35 m² techo uso predominante señalado en la MODIFICACIÓN PUNTUAL CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SRC Y SR CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS A SU NO DELIMITADO P. 598-2 "LAS MAJADAS". EXPTE: 449/06 (BOCYL 19/03/2008)).*

#### **4.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL VIGENTE Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE**

Como se ha ido apuntando a en el apartado anterior, el objetivo de la Modificación del Plan Parcial es reconducir el Plan Parcial para hacer viable su desarrollo dada la coyuntura socioeconómica actual, muy distinta a la existente en el momento de su aprobación definitiva.

Las modificaciones propuestas son pequeños ajustes que no afectan a las determinaciones generales del Plan, dado que no cambian su delimitación, no altera los usos, ni los plazos, ni la edificabilidad máxima, así como tampoco altera la densidad de vivienda o la cantidad de vivienda protegida fuera del marco que establece el Reglamento RUCYL.

En consecuencia, la Modificación del Plan Parcial no tiene influencia alguna sobre los modelos territorial y general.

#### **PROTECCION CIVIL. ANALISIS DE RIESGOS POTENCIALES.-**

Se hace constar de forma expresa la ausencia de afección de la modificación planteada a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitados por la Administración competente para la protección de cada riesgo.

#### **CONCLUSIÓN DE LA PROPUESTA.-**

-MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL 598-2 EN MORALEJA DEL VINO, por la que se acuerda solicitar ante el Excmo. Ayuntamiento de Moraleja del Vino, la Nueva Redacción de las páginas 23-26, 32-33, 40, 53, 55, 57 y 64 en los aspectos modificados.

La presente Modificación Puntual de PLAN PARCIAL 598-2 EN MORALEJA DEL VINO, se eleva al Excmo. Ayuntamiento de Moraleja del vino, con los correspondientes planos de ordenación modificados, ni darse ningún otro cambio en cuanto a la Memoria, ni a su articulado, salvo en los expresado, por cuanto no influye de forma y manera concluyente sobre la Ordenación general del municipio, conforme establece la Ley de Urbanismo de Castilla y León en el Artículo 58.2 sobre Modificaciones del planeamiento y en el Artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



## **5.- PLANOS MODIFICADOS QUE SE APORTAN EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN.**

A continuación se enumeran los planos de ordenación aportados junto al presente documento que resultan modificados.

- PO 2. ORDENACIÓN
- PO 3. ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
- PO 4. REPARCELACIÓN, SUPERFICIES Y COTAS
- PO 9. ABASTECIMIENTO DE AGUAS
- PO 10. RED TELEFÓNICA
- PO 11. RED ELÉCTRICA
- PO 12. RED DE SANEAMIENTO
- PO 13. RED DE GAS

---

El presente documento ha sido redactado con la colaboración del Arquitecto Colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número 3937, Daniel Monzón Mayor.

En MORALEJA DEL VINO (Zamora), Marzo de 2.015.

EL PROMOTOR / AUTOR DEL ENCARGO

EL ARQUITECTO

Fdo.: CAJA RURAL DE ZAMORA

Fdo.: OVIDIO VILLAR DONADO