

**ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR URBANO – NO CONSOLIDADO
HERNÁN CORTÉS
ZAMORA**



PROMOTOR: MERCANTIL FINCAS VALLES PASIEGOS S.L.
ARQUITECTO: LUIS PICHEL RAMOS
MAYO 2023 EXPEDIENTE 07_2007

INDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA – Documentos de información

- 1.1.- DATOS GENERALES.
- 1.2.- SITUACIÓN
- 1.3.- TOPOGRAFÍA
- 1.4.- CARÁCTERÍSTICAS NATURALES: SUELO, HIDROGRAFÍA, VEGETACIÓN Y PAISAJE
- 1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 1.6.- DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES
- 1.7.- OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES
- 1.8.- DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. Ficha del Sector
- 1.9.- REPERCUSIONES DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIALES
- 1.10.- EL GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ANTERIORMENTE VIGENTES
- 1.11.- ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE
- 1.12.- MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
- 1.13.- EVALUCIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLOGICOS
- 1.14.- AFECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL
- 1.15.- INFORMACIÓN REGISTRAL

2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y LA CONVENIENCIA DE SU DESARROLLO.
- 2.3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL
 - 2.3.1.- USO PREDOMINANTE. USOS COMPATIBLES. USOS PROHIBIDOS
 - 2.3.2.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
 - 2.3.3.- PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
 - 2.3.4.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA
 - 2.3.5.- DENSIDADES MÁXIMA Y MÍNIMA DE POBLACIÓN
 - 2.3.6.- INDICE DE VARIEDAD DE USO
 - 2.3.7.- INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
 - 2.3.8.- INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA
 - 2.3.9.- SISTEMAS LOCALES SEÑALADOS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
 - VÍAS PÚBLICAS Y SERVICIOS URBANOS
 - ESPACIO LIBRE PÚBLICO.
 - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - 2.3.10.- OTRAS DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ZAMORA
- 2.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 2.5.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
 - 2.5.1.- CALIFICACIÓN URBANISTICA
 - 2.5.2.- SISTEMAS LOCALES
 - 2.5.2.1.- VÍAS PÚBLICAS
 - 2.5.2.2.- SERVICIOS URBANOS
 - 2.5.2.3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 - 2.5.2.4.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
 - 2.5.3.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
 - 2.5.4.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN
 - 2.5.5.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN
 - 2.5.6.- PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS

- 2.5.7.- ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO
- 2.6.- GESTIÓN DEL SECTOR
- 2.7.- RESUMEN EJECUTIVO

3.- NORMATIVA

- 3.1.- ORDENANZA BLOQUE ABIERTO. BA-HC.
- 3.2.- ORDENANZA BLOQUE LINEAL. BL-HC
- 3.3.- ORDENANZA DOTACIONES COMUNITARIAS. EQ-HC
- 3.4.- ORDENANZA EL POLVORÍN.
- 3.5.- ORDENANZA LIBRE DE USO PÚBLICO. ELP

4.- PLANIMETRÍA

5.- ESTUDIO ECONÓMICO

- 5.1 PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS
- 5.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA - IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA – Documentos de información.

1.1. DATOS GENERALES.

El presente **Estudio de Detalle** denominado “**HERNÁN CORTÉS**” se redacta por encargo de Mercantil Fincas Pasiegos S.L. C.I.F. nºB39688809 y con domicilio social en la calle Juan de Herrera nº11 5º dcha 39002 Santander (Cantabria).

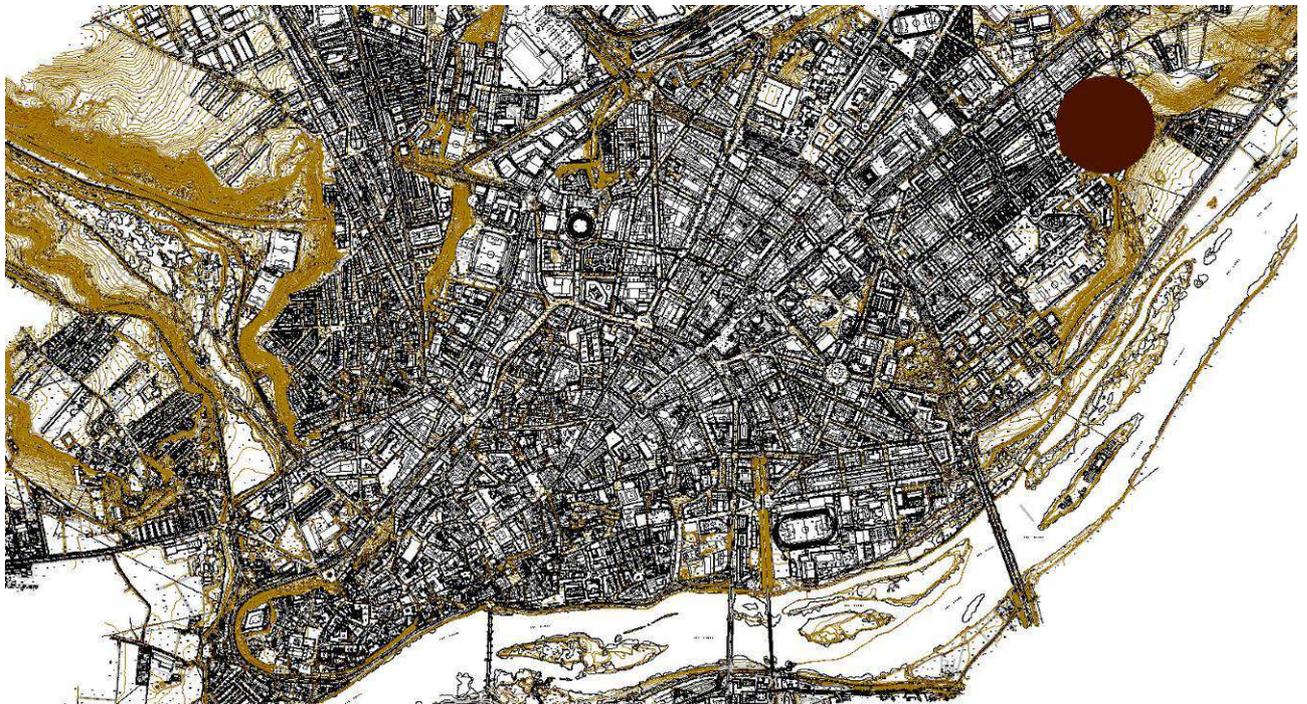
Según la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, los terrenos conforman el Sector **E12** y están clasificados como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**, calificados como uso predominante **RESIDENCIAL**, con un índice de edificabilidad máxima de **1,00m²/ m²** y una densidad máxima/mínima de **70/30 viviendas/hectárea**, y una ordenanza de edificación **Bloque lineal / Bloque abierto**. La altura máxima de las edificaciones será **B+3** de conformidad con las Ordenanzas específicas contenidas en la Revisión del PGOU de Zamora.

La superficie asignada al sector es de **11.500 m²**.

1.2.- SITUACIÓN

El Sector se ubica en el extremo noreste de la ciudad de Zamora entre la carretera de salida hacia Madrid/Valladolid y el perfil natural esculpido por el cauce del río Duero en el barrio de Los Bloques.

Este barrio surgirá en la ciudad a mitad del siglo XX ante la demanda creciente de vivienda y dadas sus condiciones topográficas favorables y su conexión directa con la ciudad a través de la actual Avenida de Requejo. La morfología de las manzanas es diversa y se pueden encontrar grandes bloques de viviendas con patios únicos de manzana, manzanas con bloques de viviendas en medianera, viviendas unifamiliares adosadas tipo ciudad jardín, edificios de equipamientos aislados y viviendas surgidas de la autoconstrucción de divisiones de antiguas parcelas agrícolas.



El ámbito de actuación se ubica en el extremo oriental del barrio y está conectado con la ciudad principalmente con la Calle Hernan Cortés de dirección Suroeste – Noreste que discurre al sur del sector en una longitud aproximada de 190 m. En el lado opuesto se encuentra la Bajada de Asturias de carácter secundario, discurre con pendiente descendiente desde la misma cota en el extremo oeste hacia el este. En su extremo oriental el sector adopta la forma de punta de flecha y en su lado occidental se sitúan las traseras de dos pequeñas manzanas de edificación y el edificio de El Polvorín.

1.3.- TOPOGRAFÍA

La topografía del solar es sensiblemente plana en su lado occidental – cota 652,30m en la esquina suroeste. A penas hay unos 10 cm de diferencia hacia la acera norte de El Polvorín – cota 652,20 m. Hacia el extremo oriental –cota 639,20 m - la pendiente se reduce progresivamente en la calle Bajada de Asturias y lo hace con una pendiente más acusada en el último cuarto del final de la calle Hernán Cortés.



Implantación del sector en el barrio de Los Bloques



Perspectiva aérea Bing maps 2012

1.4.- CARÁCTERÍSTICAS NATURALES: SUELO, HIDROGRAFÍA, VEGETACIÓN Y PAISAJE

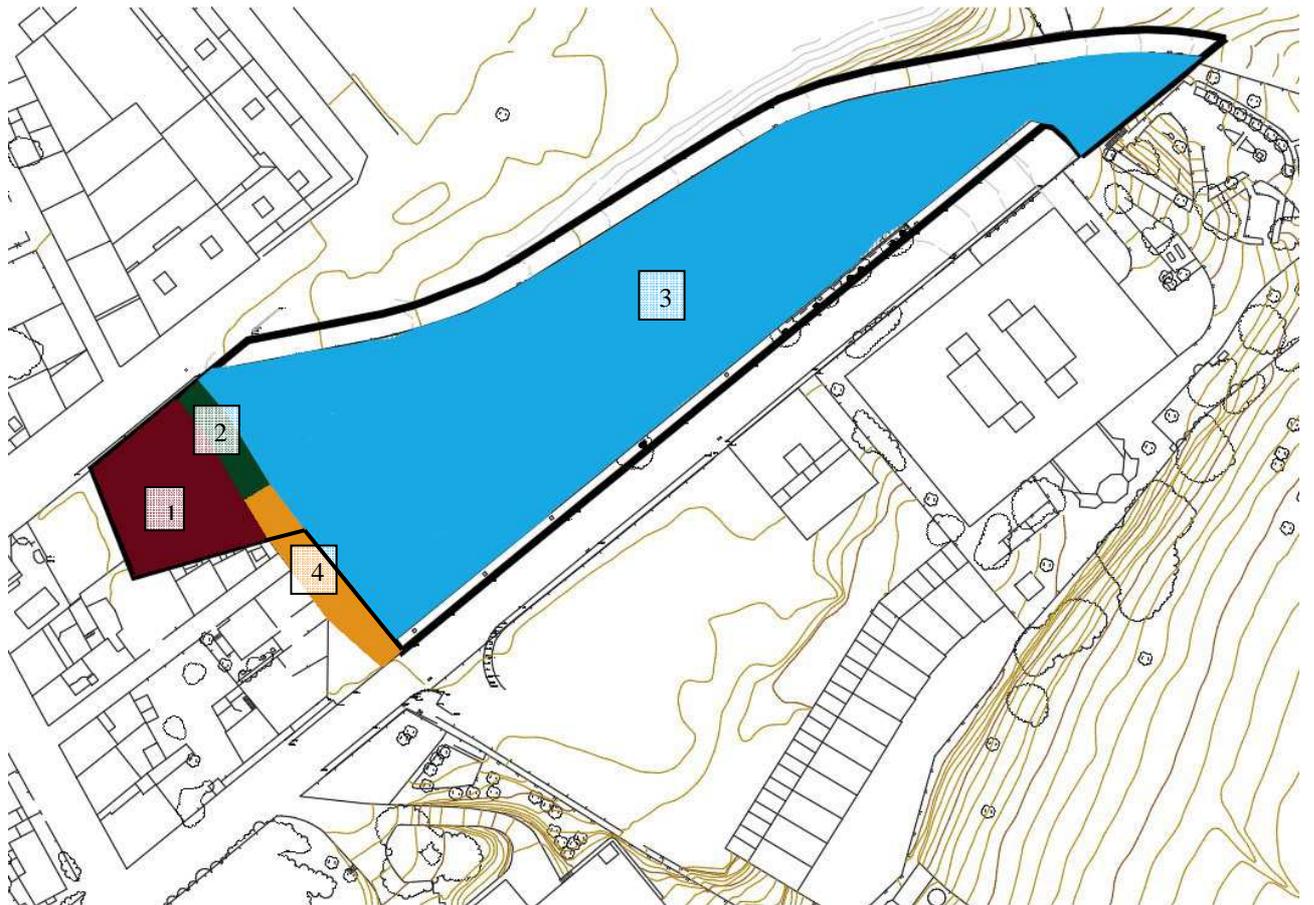
En un reconocimiento visual de las parcelas se detectan rellenos antrópicos en prácticamente toda la superficie. En solares cercanos, hacia el lado sur, esa capa llega hasta unas profundidades de 1,5m. En ese ámbito a los 3m se detectaron areniscas silíceas de grano grueso y areniscas conglomeráticas bien cementadas y la presencia de agua en la zona de contacto de la terraza con los materiales terciarios.

En cuanto a la hidrografía no existen pozos y el cauce más cercano es el río Duero que discurre a unos 400m de distancia del sector en dirección sureste. El río discurre a una cota de 625m, la cota más baja del sector se sitúa a 638,75m y la calle Hernán Cortes a 650m, encontrándose el sector fuera de las zonas inundables. Tampoco existe coincidencia con zonas húmedas incluidas en el Catálogo de Zonas Húmedas de Castilla y León.

La única vegetación existente son los 5 árboles (chopos y castaños de indias) ubicados en el borde de la calle Hernán Cortés y una capa de hierba espontánea en el lado oriental del sector.

El paisaje se corresponde con un área de borde urbano con variedad de construcciones en cuanto a tipologías, alturas y materiales que responden a una clara diferencia entre usos sin que exista ningún orden definido. Entre este tejido destaca el edificio de El Polvorín como elemento singular del sector y de la ciudad, aunque su contexto se encuentra parcialmente desvirtuado por las medianeras de las parcelas que lo rodean y lo constriñen.

1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



Ámbito urbano inmediato del Sector Hernán Cortés

1. Edificio del Polvorín. Calle Colón nº54. Ficha PEA 9. Catálogo arquitectónico de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Año de construcción aproximado 1740. Referencia catastral 2495509TL7929S0001XR. Superficie catastral 877 m2.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ZAMORA Provincia de ZAMORA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2495509TL7929S0001XR

DATOS DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN	
CL COLON 54	
49021 ZAMORA [ZAMORA]	
USO LOCAL PRIMARIO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN
Industrial	1945
PORCIÓN DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	71

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE		
SITUACIÓN		
CL COLON 54		
ZAMORA [ZAMORA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE SUELO (m ²)	TIPO DE FINCA
71	877	Parcela construida sin división horizontal

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

272,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

272,300 Límite de Manzana

Límite de Parcela

Límite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Límite zona verde

Hidrografía

Lunes, 19 de Mayo de 2014

2. Edificio de viviendas. Calle Colón nº56. Año de construcción aproximado 1960. Superficie catastral de la parcela.182 m2.

Referencia catastral planta baja. 2495501TL7929S0001LR. Sup. catastral construida. 95 m2.
 Referencia catastral planta 1ª. 2495501TL7929S0003ZY. Sup. catastral construida. 65 m2.
 Referencia catastral planta 2ª. 2495501TL7929S0002BT. Sup. catastral construida. 65 m2.



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ZAMORA Provincia de ZAMORA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2495501TL7929S0001LR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL COLON 56 Es.:1 Pl:00 Pt:01
49021 ZAMORA [ZAMORA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Almacén, Estac. AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1960

DEPENDIENTE DE PARTICIPACIÓN: -- SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 95

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL COLON 56
ZAMORA [ZAMORA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 225 SUPERFICIE SUELO (m²): 182 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	55
ALMACEN	1	00	02	40

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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

272,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR588 Lunes, 19 de Mayo de 2014

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Molinero y acceso
- Límite zona verde
- Hidrografía

3. Parcela. Calle Colón nº31. Referencia catastral 2595001TL7929N0001FL. Superficie catastral 8540 m2.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2595001TL7929N0001FL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL. HERNAN CORTES 31 Suelo
49022 ZAMORA [ZAMORA]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL. HERNAN CORTES 31
ZAMORA [ZAMORA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE SUELO (m²): **8.540** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ZAMORA Provincia de ZAMORA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

272,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcción

— Molinero y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

Viernes, 16 de Mayo de 2014

4. Parcela. Terreno de La Fontana (expediente municipal G/18915/2020). Sin catastrar. Superficie registral 360 m². Superficie incluida en el Sector 80,92 m² – existe un porcentaje de la parcela que se ubica fuera de la delimitación de la nueva ordenación -.



PARCELA	Superficie catastral	Sup. Topográfica en Sector	
Calle Colón nº31	8540 m ²	8593,30 m ²	2595001TL7929N0001FL
El Polvorín – C Colón nº54	877 m ²	883,75 m ²	2495509TL7929S0001XR
Calle Colón nº56	182 m ²	181,48 m ²	2495501TL7929S0001LR
Terreno La Fontana	360 m ² – registral	80,92 m ²	
Vías públicas		1762,12 m ²	
		11.501,57 m²	

1.6.- DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES

Parcialmente se incluyeron en la demilitación del sector las vías de Hernan Cortés y Bajada de Asturias.

1.7.- OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES

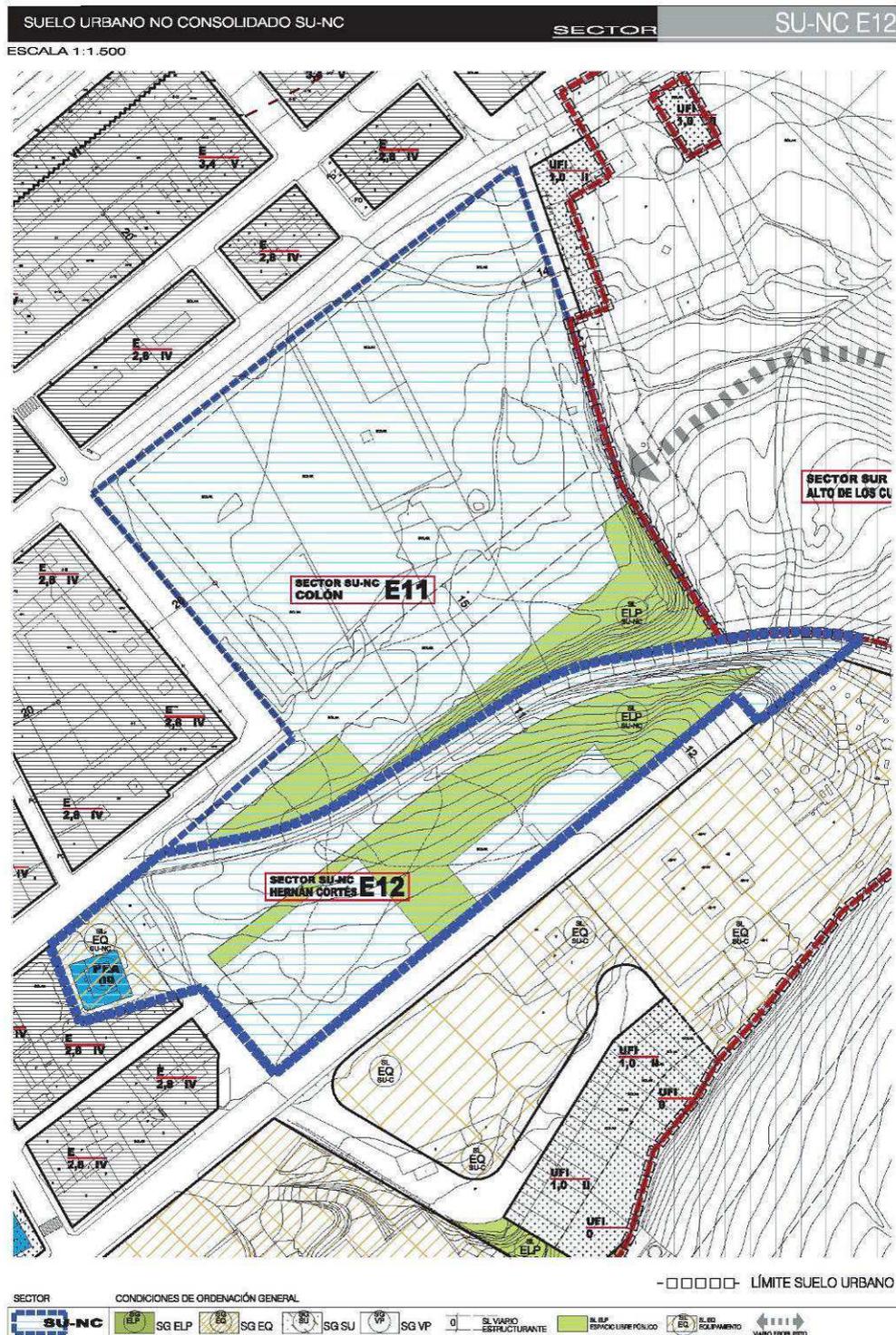
El inmueble de El Polvorín se encuentra sin uso en la actualidad.

El inmueble sito en la calle Colón nº56 tiene en uso un almacén-garaje en planta baja y dos viviendas en las plantas superiores.

La parcela de la calle Hernán Cortés nº31 y el terreno de la Fontana se encuentran sin uso aunque esporádicamente es utilizada como aparcamiento provisional por los usuarios del Hospital Provincial Rodríguez Chamorro.

1.8.- DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

FICHA DEL SECTOR E12 - REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA.



38. SU-NC E12

A. Datos básicos del Sector				
NOMBRE				HERNÁN CORTÉS
UBICACIÓN EN PLANO				0.3 15
CLASE DE SUELO				URBANO NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				11.500 m²
B. Sistemas Generales Internos				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	VÍAS PÚBLICAS	SERVICIOS URBANOS	TOTAL
				- m²
C. Superficie Neta				
TOTAL				11.500 m²
D. Parámetros de Ordenación General				
USOS				
USO PREDOMINANTE	USO COMPATIBLES	USO PROHIBIDOS	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍA PREDOMINANTE-	
RESIDENCIAL	Según Ordenanzas de Edificación.	Los restantes.	BLOQUE LINEAL / BLOQUE ABIERTO	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA			EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL	
1 m²/m²			11.500 m²	
A. lucrativo privado y A. de cesión Ayto. según art. 44 RUCyL				
DENSIDAD MÁXIMA/MÍNIMA DE VIVIENDAS		70/30 viv/ha	81/35	
CESIONES SISTEMA LOCAL				
Cesiones mínimas s/RUCyL. Localización de SL-ELP y de viario estructurante según ventana plano de ordenación detallada. Viario con urbanización y ejecución de infraestructuras: dimensiones y posición según plano de ordenación detallada.				
PLAZOS				
Para establecer la Ordenación Detallada:		8 años máximo desde la entrada en vigor del PGOU.		
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:		4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.		
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL		
10%	10%	30%		
E. Otras determinaciones de Ordenación General				
Se resolverá el acceso a Bajada Barriada de Asturias desde la calle Colón. Se mantendrá el polvorín como dotación comunitaria y de un área de protección perimetral de al menos 5 m, que se ajardinará. Resolverá el fondo de saco de la calle Hernán Cortés con una rotonda de radio mínimo de giro de 6 m. Altura máxima de la edificación: 4 plantas. En cumplimiento del art. 87 del RUCyL las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con las demás.				
F. Observaciones				
En aplicación del Artículo 93.2 a del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, para la tramitación del Planeamiento de desarrollo, a través del cual se establezca la ordenación detallada del sector, será precisa la realización previa de los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito de actuación. En particular será necesaria la realización de una prospección arqueológica del Sector, cuyos resultados deberán ser tenidas en cuenta en la redacción del citado instrumento de planeamiento.				
G. Gestión				
El sector se desarrollará mediante la redacción del Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será definido en el Proyecto de Actuación.				
H. Ventana Plano de Ordenación –en página siguiente-				

1.9.- REPERCUSIONES DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIALES.

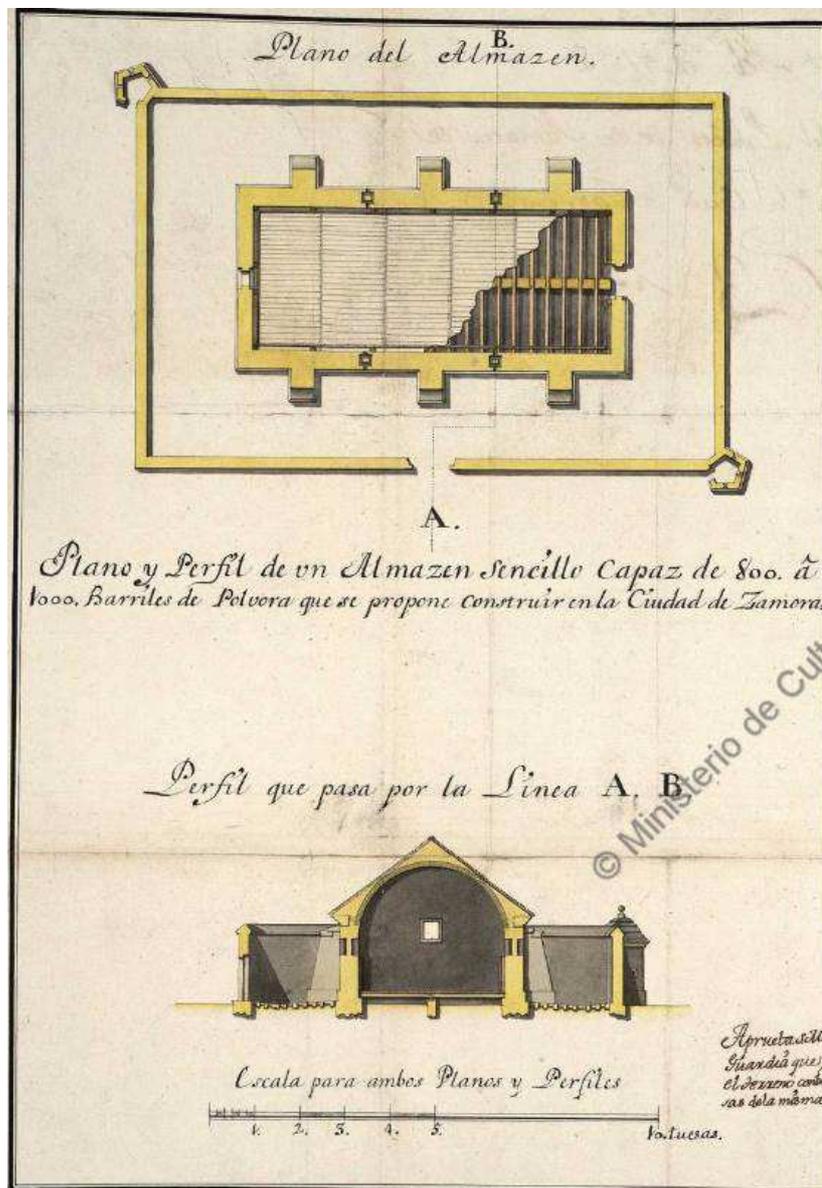
Es de aplicación la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León así como el Decreto 37/2007(artículo 93) que la desarrolla, en cuanto a la necesidad de llevar a cabo un estudio arqueológico del sector con el fin de redactar el catalogo de los bienes arqueologicos afectados y las normas necesarias para su proteccion,

1.10.- EL GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ANTERIORMENTE VIGENTES

Este sector estaba delimitado en el anterior Plan General de Ordenación Urbana y su desarrollo nunca se llevó a cabo.

1.11.- ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE

Edificio de El Polvorín. Calle Colón nº54. Ficha PEA 9. Catálogo arquitectónico de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. Año de construcción aproximado 1740. Debe conservarse, restaurarse, consildarse y rehabilitarse.Se establece en su entorno un área de cautela arqueológica.



Proyecto para Almacén de pólvora. 1738. Archivo de Simancas MPD 13,113

C/ COLON, 54
(parcela catastral 2495509)

Plano de Catálogo C2

PEA

ficha nº 9

ANTIGUO POLVORÍN

Descripción:

* 1.737-1.740

P. Moreau y J. A. de Hotoero (Archivo Histórico Provincial. Obras, leg. 4 n.º 1).

* "Como su nombre indica, se trata de un sencillo edificio destinado en su día a almacén de pólvora y otros explosivos que se empleaban para la guerra, con capacidad para 1.000 barriles. Señala el historiador zamorano Cesáreo Fernández Duro que su construcción fue solicitada por la ciudad en previsión de los daños que podía ocasionar cualquier accidente desgraciado, en vista de la gran cantidad de pólvora que estaba depositada en el castillo medieval, tan inmediata a la población; y de ahí su ubicación extramuros, en un sitio por entonces fácilmente defendible del extrarradio urbano.

Proyectado básicamente en 1737 por el ingeniero militar Pedro Moreau, aunque en la dirección de obra intervinieron otros ingenieros como José A. De Otero y Manuel Suarez; está construido en buena fábrica de sillería, con una saetera del luz hacia el oeste, y de un cierre con cubierta a dos aguas. Se encuentra rodeado de un muro de cerramiento con acceso hacia el este, hoy tapiado con ladrillo industrial. Además, el proyecto contemplaba la construcción de un cuerpo de guardia a uno de los ángulos del cerramiento, no conservándose en la actualidad.

La política exterior de la Monarquía de España en el siglo XVIII determinó el ascenso de la ciudad de Zamora como plaza de primera importancia desde el punto de vista geoestratégico y militar. En concreto, las guerras con Portugal y el Reino Unido le asignaron a nuestra ciudad la condición de capital militar del noroeste español, pasando a partir del año 1737, fecha de construcción del polvorín, a centralizar las principales funciones militares de Castilla la Vieja." (A. Moreno).

* "El Polvorín, trasladado en 1740 desde el ángulo de Atarazana, en la puerta de San Sebastián, se ha conservado en la zona de los Bloques. Se trata de un buen ejemplo de ingeniería militar". (C. Cabañas Vázquez)."

* Uso actual: en desuso

* Estado actual: Deficiente

Medidas de Protección, Conservación y Recuperación:

Se establece un entorno de Cautela Arqueológica en torno al elemento, para el que será de aplicación el régimen cautelar establecido en la Normativa Arqueológica del presente Plan General. Al elemento arquitectónico protegido le será de aplicación un régimen de protección arqueológica de Grado 2

* Obligaciones de conservación y directrices de actuación:

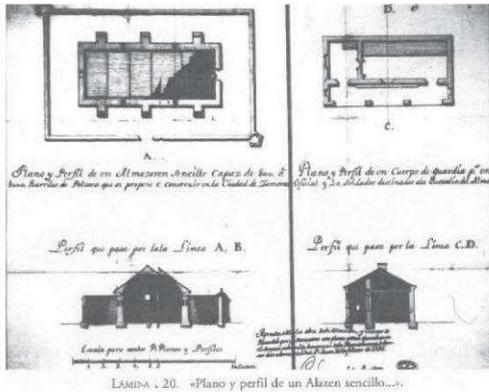
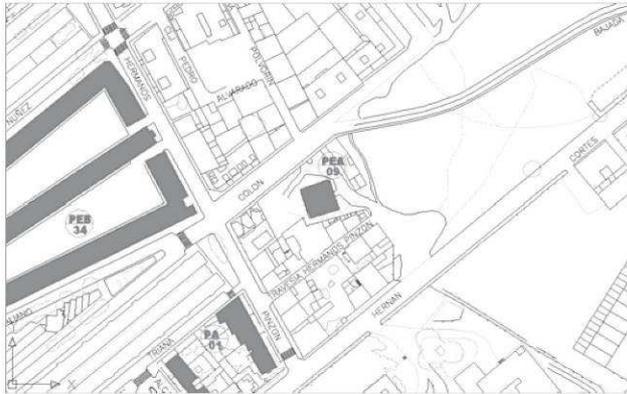
CONSERVACIÓN
RESTAURACIÓN
CONSOLIDACIÓN
REHABILITACIÓN BÁSICA

- Se establece un área de protección en torno a la estructura conservada, tal como se indica en el plano de Catálogo.

* Usos permitidos: Dotación Comunitaria.

* Condiciones especiales de aprovechamiento y volumetría:

- Se incluye esta parcela en una Unidad de Ejecución, con el fin de obtener esta edificación y garantizar su implantación sobre una parcela de Suelo Libre de Uso Público.
- Se prohíbe la construcción de cualquier edificación en el resto de la parcela resultante fuera de los límites del muro de cerramiento del recinto del antiguo polvorín.



1.12 MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Orden de 8 de agosto de 2019, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se aprueba la primera actualización del mapa estratégico de ruido del municipio de Zamora. El mapa estratégico del ruido del municipio de Zamora se aprobó por Orden FYM/618/2012, de 13 de julio (BOCyL nº148 de 2 de agosto de 2012)



Mapa de ruido. Mapa de conflicto. Ruido total. Ld



Mapa de ruido. Mapa de conflicto. Ruido total. Lden



Leyenda

Superación de OCA

- 0 - 5 dB(A)
- 5 - 10 dB(A)
- 10 - 15 dB(A)
- 15 - 20 dB(A)

Mapa de ruido. Mapa de conflicto. Ruido total. Le



Leyenda

Superación de OCA

- 0 - 5 dB(A)
- 5 - 10 dB(A)
- 10 - 15 dB(A)
- 15 - 20 dB(A)

Mapa de ruido. Mapa de conflicto. Ruido total. Ln



Leyenda

Niveles sonoros

- 55 - 60 dB(A)
- 60 - 65 dB(A)
- 65 - 70 dB(A)
- 70 - 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mapa de Niveles sonoros. Ruido viario. Ld



Mapa de zonificación acústica

El sector se encuentra clasificado por el Mapa estratégico de ruido de Zamora de 2018 como Área levemente ruidosa de acuerdo con las escalas de la *Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León* (B.O.C.y.L. de 9 de junio, suplemento al nº107 y nº105) y del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas* (B.O.E. de 23 de octubre, nº254).

Esta clasificación responde al uso predominantemente residencial previsto y como objetivos de calidad acústica se fijan unos índices de ruido por el *Real Decreto 1367/2007* de Ld 65, Le 65 y Ln 55dB. Así mismo la *Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León* establece unos límites sonoros ambientales de:

Ld -7h-19h- 65dBA
 Le -19h – 23h- 65 dBA
 Ln -23h – 7h- 55 dBA
 Lden de 66 dBA.

En el plano de niveles de tráfico se refleja un nivel sonoro de la Calle Hernán Cortés y de la Bajada de Asturias de 60-65 dBA. El resto del ámbito tiene un nivel de 55-60 dBA. El nivel sonoro de Ferrocarril e Industria se encuentra por debajo de 55-60 dBA dada la separación con este tipo de usos y el nivel sonoro de Ruido Total Ld queda limitado al provocado por el tráfico. El nivel Sonoro Ln es de 0-5 dBA en la calzada de la Calle Hernán Cortés y de Bajada de Asturias. El nivel Sonoro Lden Ruido Total es de 0 en la Calle Hernán Cortés y Bajada de Asturias.

En el mapa de conflicto Ld ruido total se señala el eje de la Calle Hernán Cortés y Bajada de Asturias con un nivel de 0-5 dBA, el de Le Ruido total en la misma zona con un valor <5 dBA.

1.13.- EVALUCIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLOGICOS

El 26 de septiembre de 2019 se solicitó el informe de la Sección de Protección Civil de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de Zamora sobre los riesgos naturales y tecnológicos a que se hayan sometidas las parcelas del sector, a efectos de la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, recibándose el día 30 de ese mismo mes.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Zamora
Sección de Protección Civil

D. Justo Pichel Remesal

Avda. Cardenal Cisneros, 60 – 3º C
49010 Zamora
(Zamora)

ASUNTO: Informe sobre Estudio de Detalle.

LOCALIDAD: Zamora

PROVINCIA: Zamora

REF: OTU-ZA-2019/028

Con fecha 27 de Septiembre de 2019, tuvo entrada en la Secretaría Territorial de Zamora (Sección de Protección Civil), escrito por el que se solicita informe sectorial en el ámbito de protección ciudadana en relación al asunto de referencia.

Según la documentación recibida, el objeto del Estudio de Detalle es desarrollar el sector de suelo urbano no consolidado Hernán Cortés E12.

En el documento aportado no se incluye un análisis de los riesgos naturales ni tecnológicos que puedan afectar.

El presente informe se emite en aplicación del punto 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCYL nº 70, miércoles 11 de abril de 2007), según redacción dada en la Disposición Final Novena de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre (BOCYL nº 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Consultada la información a nivel de municipio, disponible en la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León, esta actuación se encuentra afectada por los siguientes riesgos/peligrosidades:

1. Riesgo de Inundaciones.

1.1.- De acuerdo al Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL) publicado en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del riesgo potencial poblacional es **Alto**.

1.2.- Zona Inundable.- Según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), parte del municipio de Zamora se encuentra *delimitado* como Zona Inundable de Probabilidad Muy Alta (10 años), zonas ES020_T010_1800001_06 (río Duero) y ES020_T010_1800008_01 b (río Valderaduey).

1.3.- Área de Riesgo Potencial Significativo.- Parte del municipio de Zamora se encuentra dentro del Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación:

- ASPRI: 10-ZAMORA-ESLA; Código Subtramo ES020/0010_11-1800008-03
- ASPRI: 11-BAJO DUERO; Códigos Subtramos ES020/011_11-1800001-06 y 11-1800001-07

Página 1 de 4

C/ Leopoldo Alas Clarín, 4 - 49018 Zamora - Tfno.: 980 55 96 00; Fax: 980 51 75 35 - 980 51 96 99 - <http://www.jcyl.es>



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Zamora
Sección de Protección Civil

1.4.- Peligrosidad de inundación del casco urbano.- El núcleo urbano de Zamora tiene una **peligrosidad Muy Alta (Q10) de inundación del casco urbano.**

1.5.- Riesgo por Rotura o Mal Funcionamiento de Presas. El municipio se encuentra afectado por los Planes de Emergencia de las Presas San José y Linares del Arroyo, cuyo titular es Confederación Hidrográfica del Duero, aprobados con fecha 03/12/2010 y 14/09/2011 respectivamente y pendientes de implantación; estando dentro de la envolvente del área potencialmente inundable durante las dos primeras horas en caso de rotura o mal funcionamiento de la mencionada presa.

No obstante, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el R.D. 18/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Segura, Júcar y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana, Ebro, Ceuta y Melilla, disponible en:

<http://mapama.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/snczi>

2. Riesgo de Incendios Forestales: De acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 3 de noviembre de 1999, la clasificación en función del Índice de Riesgo es:

2.1.- Índice de Riesgo Local: Moderado.

2.2.- Índice de Peligrosidad: Bajo.

2.3.- Índice de Riesgo Potencial: Muy Bajo.

Orden FYM/673/2018. Comarca Forestal de Zamora: Riesgo Potencial V.

2.4.- Zona NO declarada de Riesgo de Incendio. En la Comunidad de Castilla y León, en aplicación del artículo 88 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León; por Orden MAM/851/2010, de 7 de junio (modificada por Orden FYM/123/2013, de 15 de febrero), se declaran zonas de riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.

La Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, establece esta información anualmente, pudiéndose consultar en:

http://www.medioambiente.jcyl.es/web/jcyl/MedioAmbiente/es/Plantilla100/1131977710119/_/_/

En monte o a menos de 400 metros del monte, se deberían valorar las medidas preventivas establecidas en la siguiente normativa:

- Real Decreto 893/2013, de 25 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales. Anexo II.
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. Instalaciones de protección contra incendios y punto 10 del Anexo II, riesgo de fuego forestal.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la edificación. Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (CTE-

Página 2 de 4

C/ Leopoldo Alas Clarín, 4 - 49018 Zamora - Tfno.: 980 55 96 00; Fax: 980 51 75 35 - 980 51 96 99 . <http://www.jcyl.es>



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Zamora
Sección de Protección Civil

DB-SI), en lo relacionado en SI 6, apartado 1.2 (Intervención de los bomberos), punto 6 (zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales).

3. Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas. De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante el emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 23 de enero de 2008, la clasificación es:

3.1.- Riesgo por carretera:

- **Nodo Zamora → Riesgo MEDIO**
- **A-11 Tramo A-11/2 → Riesgo BAJO.**
- **A-66, Tramo A-66/2 → Riesgo → MEDIO**
- **N-122, Tramo N-122/1 (Alcañices-Zamora) → Riesgo BAJO.**
- **N-122, Tramo N-122/2 (Zamora-Tordesillas) → Riesgo BAJO.**
- **N-630, Tramo N-630/2 (Salamanca-Zamora) → Riesgo MEDIO.**
- **N-630, Tramo N-630/3 (Zamora-Benavente) → Riesgo BAJO.**

3.2.- Riesgo por ferrocarril: No ha sido delimitado.

Esta información se encuentra disponible en:

http://www.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionPublica/es/Plantilla100/1283000221141/_/_/

4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas. De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

Toda la información relativa a los establecimientos situados dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre se puede consultar en:

https://www.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionPublica/es/Plantilla100/1283000221141/_/_/

https://www.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionPublica/es/Plantilla100/1283000230437/_/_/

4.1.- Gaseoducto: El municipio se encuentra afectado por el gaseoducto de gas natural Salamanca - Zamora.

Toda la información relativa a la materia objeto de este informe se puede visualizar y consultar a través del Geoportal de Protección Civil de Castilla y León:

<http://geoportalpc.jcyl.es/>



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Zamora
Sección de Protección Civil

Por tanto, deberá hacerse un análisis de riesgos sobre la zona en la que se pretende actuar, en el que se incluyan tanto los riesgos naturales como los tecnológicos. Entre los riesgos naturales deben tenerse en cuenta el de inundaciones, el de incendios forestales y el de deslizamientos de terrenos y entre los riesgos tecnológicos, el derivado de la existencia de establecimientos que almacenan sustancias químicas y el derivado del transporte de mercancías peligrosas, así como cualquier otro que se considere puede tener afección sobre personas, bienes o medio ambiente.

Dicho análisis, junto con las medidas adoptadas, en su caso, para evitar situaciones de riesgo para las personas, los bienes o el medio ambiente, debe tenerse en cuenta a la hora de asignar los diferentes usos del suelo. En caso de la ausencia de riesgo se hará constar tal circunstancia.

Una vez elaborado dicho documento, se deberá remitir a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo correspondiente, o en su caso, al Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León para su valoración.

Zamora, 30 de septiembre de 2019

EL JEFE DE SECCIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL



Fdo.: Manuel Teso Celis

AUSENCIA DE AFECCION EN CUANTO A RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

En la parcela objeto de la modificación no se ha detectado que existan áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos:

Inundación – El cauce más cercano es el río Duero que discurre a unos 400m de distancia del sector en dirección sureste. El río discurre a una cota de 625m y la más desfavorable del sector se encuentra a 638,75m y la calle Hernán Cortes a 650m. Consultado el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, la parcela se encuentra fuera de las zonas de inundación frecuente y alejada de las avenidas de 500 años.



Sismo. Aceleración sísmica básica ab inferior a 0,04 g, siendo g la aceleración de la gravedad - Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).



Riesgo de incendios forestales. Las parcelas no se encuentran próximas a ninguna masa forestal. Existen 5 árboles ornamentales aislados en el borde de la calle Hernán Cortés -ejemplares de *Populus nigra* y *Platanaceae* -.

Riesgos derivado del transporte de materiales peligrosas. El punto más cercano a la carretera Zamora – Tordesillas N-122 (riesgo bajo), se sitúa a unos 300 m. Entre medias existen varias manzanas y construcciones. Las calles aledañas tienen un tráfico muy reducido por su carácter subsidiario.

Riesgos de proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas. No se ha detectado ninguno en las proximidades.

Los diferentes usos asignados no van a incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente.

1.14.- AFECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL

El día 4 de febrero de 2020 la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora concedió permiso para la prospección arqueológica del sector con el fin de poder elaborar el preceptivo catálogo de bienes arqueológicos exigido por la legislación de protección del patrimonio cultural, así como dar cumplimiento al apartado F. Observaciones de la ficha urbanística.

La arqueóloga Dña. Ana Viñe Escartín llevó a cabo los trabajos de campo el día 18 de febrero de 2020. Conjuntamente a ello se revisó el Inventario Arqueológico Provincial, la documentación bibliográfica, cartográfica y toponímica del lugar. El informe final de 24 de febrero concluye:

“En lo referente a los resultados de los trabajos de prospección arqueológica del Sector “Hernán Cortés” – Unidad de Actuación E12, entre las Calles Hernán Cortés, Colón y Bajada de Asturias de Zamora, hemos de establecer dos sectores, el extremo oeste en el que, rodeado en tres de sus lados por viviendas, se encuentra el antiguo polvorín, cercado por un muro de mampuestos con sillares en las esquinas, y de forma triangular en el remate superior, con la puerta de acceso en el muro este, actualmente tapiada, y en cuyo entorno, cubierto por abundante vegetación herbácea, a excepción de los costados norte y este donde encontramos zahorras, se observan varios sillares desprendidos del borde superior (Fotos 1 y 2). Según lo establecido en la Normativa Arqueológica del Plan General, a ésta construcción se le establecerá un régimen de protección arqueológica de Grado 2, lo que implica la obligación de su conservación, restauración, consolidación y rehabilitación básica, para su uso como dotación comunitaria, con un área de protección establecida.

En el resto del sector no se ha constatado la presencia de indicios visibles en superficie que indiquen la existencia de un posible enclave arqueológico en los terrenos objeto del estudio. No obstante, la abundante vegetación herbácea que cubre la superficie del terreno (Fotos 4 a 6) ha dificultado la perfecta visualización del terreno y con ello la constatación de la presencia/ausencia de evidencias de índole arqueológica, si exceptuamos los espacios destinados a aparcamiento y caminos de acceso (Fotos 3, 7 y 8), en los que únicamente se constató la presencia de tierra con abundantes cantos rodados de tamaño muy variado, junto a algunos amontonamientos de escombros (bloques de hormigón y cemento, fragmentos de ladrillos), así como una acumulación de piedras en el extremo noreste del inicio de la pendiente.

Para concluir, decir que la no constatación de restos arqueológicos en la superficie de las parcelas prospectadas, no implica la inexistencia de posibles evidencias ocultas bajo la superficie de la zona objeto de actuación, por lo que es preceptivo ponerse en comunicación con la Consejería o el Servicio Territorial de Cultura en el caso de la aparición de cualquier tipo de evidencia arqueológica, según marca la ley vigente. Decreto 37/2007 de 19 de abril.”

1.15 INFORMACIÓN REGISTRAL

Edificio del Polvorín. Calle Colón nº54. Año de construcción aproximado 1740. Referencia catastral 2495509TL7929S0001XR.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZAMORA Nº UNO

ALFREDO SIERRA FERNÁNDEZ-VICTORIO

Plaza del Cuartel Viejo, 7
Conjunto Viriato Portal 2
Entresuelo Izda.
Teléf. 980 508057
49006-ZAMORA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE PICHEL RAMOS, LUIS ALVARO
ENTRADA 2998

DESCRIPCION DE LA FINCA

CRU: 49009000035233
FINCA DE ZAMORA Nº: 5491

URBANA: EDIFICIO conocido con el nombre de El Polvorín, situado en el término de esta ciudad extramuros de la misma, con un terreno erial adyacente, en el pago titulado El Polvorín y que linda, el terreno erial: por el Este, con el Camino que va para las Pallas; por el Sur y el Oeste, con tierra de don Justo Santos; por el Norte, con Camino Viejo de Toro. Mide el terreno inculco la extensión superficial de **novecientos treinta metros y siete centímetros cuadrados**, el edificio o almacén que estuvo destinado al depósito de pólvora sesenta y ocho metros y ocho decímetros cuadrados, y el corral mide ciento setenta y ocho metros y cuarenta centímetros. El conjunto compone una superficie de **mil ciento setenta y seis, con cincuenta y cinco metros cuadrados**, si bien, por alineación de la Calle San Cristóbal Colón su total cabida ha quedado reducida a ochocientos cincuenta y cuatro metros y cincuenta y tres decímetros cuadrados aproximadamente. Linda: al Norte o frente, con Calle de Cristóbal Colón; Sur o fondo y Oeste o derecha, con casas construidas, hoy por la derecha, la finca de los herederos de don Carlos Gómez Muelas; y este o izquierda, con camino de Las Pallas. Con Referencia Catastral número **2495509TL7929S0001XR**.

TITULARIDADES

TITULAR D.N.I. TOMO LIBRO FOLIO ALTA
GOMEZ DE CABO, CARLOS 11.963.692-N 2287 950 180 12
1/2 del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ANTONIO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ CALVO, ZAMORA, el día 09/12/2005; con número de protocolo 2927; inscrita el 03/03/2006.

TITULAR D.N.I. TOMO LIBRO FOLIO ALTA
GOMEZ DE CABO, JAVIER 11.963.693-J 2287 950 180 12
1/2 del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ANTONIO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ CALVO, ZAMORA, el día 09/12/2005; con número de protocolo 2927; inscrita el 03/03/2006.

CARGAS

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 03/03/06, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECINUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE antes de la apertura del diario.
Las cargas caducadas serán canceladas de oficio en la siguiente operación registral. Art. 353/3 del Reglamento Hipotecario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE ZAMORA 49009000035233

Pág: 1 de 12

Edificio de viviendas. Calle Colón nº56. Año de construcción aproximado 1960. Referencia catastral planta baja. 2495501TL7929S0001LR. Sup. Referencia catastral planta 1ª. 2495501TL7929S0003ZY. Referencia catastral planta 2ª. 2495501TL7929S0002BT.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZAMORA Nº UNO

ALFREDO SIERRA FERNÁNDEZ-VICTORIO

Plaza del Cuartel Viejo, 7
Conjunto Viriato Portal 2
Entresuelo Izda.
Teléf. 980 508057
49006-ZAMORA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE PICHEL RAMOS, LUIS ALVARO

DESCRIPCION DE LA FINCA

CRU: 49009000732538
FINCA DE ZAMORA Nº: 77456

URBANA: LOCAL COMERCIAL NÚMERO UNO, que forma parte de la casa situada en esta ciudad de Zamora, calle de Colón, número 70, **hoy número 56**, que es una nave propia para negocio, emplazada en la planta baja del edificio, con acceso directo e independiente por la calle de situación a través de un gran hueco que ocupa todo su frente a la misma, si bien tiene otra entrada por el interior del portal mediante una puerta situada a la izquierda según se entra en éste. Mide una superficie de 53,03 metros cuadrados, y linda: al frente, con la calle de situación, con la caja de la escalera y con el trastero existente debajo de ésta; por la derecha, con finca situada en la calle del Polvorín, con el portal de entrada y con referidos trastero y caja de la escalera; por la izquierda, con terrenos de los herederos de don Eugenio Pichel; y al fondo, con finca número 19.259 de este Registro. Cuota: 34 %. Tiene a su favor, por procedencia de la finca registral número 14.664, servidumbre de luces, vistas y ventilación sobre la finca registral número 19.259.

TITULARIDADES

TITULAR	D.N.I.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SASTRE RAMOS, JOSE MANUEL	11.737.245-T	2288 951 208 2

TOTALIDAD del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA ROCIO HIDALGO HERNANDO, ZAMORA, el día 21/02/2008; con número de protocolo 178; inscrita el 08/04/2008.

CARGAS

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 26/07/06, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 08/04/08, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECINUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE antes de la apertura del diario.
Las cargas caducadas serán canceladas de oficio en la siguiente operación registral. Art. 353/3 del Reglamento Hipotecario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE ZAMORA 49009000732538

Pág: 1 de 12

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZAMORA Nº UNO
ALFREDO SIERRA FERNÁNDEZ-VICTORIO

Plaza del Cuartel Viejo, 7
Conjunto Viriato Portal 2
Entresuelo Izda.
Teléf. 980 508057
49006-ZAMORA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE PICHEL RAMOS, LUIS ALVARO

DESCRIPCION DE LA FINCA

CRU: 49009000732552
FINCA DE ZAMORA Nº: 77458

URBANA: PISO NÚMERO DOS, que forma parte de la casa situada en esta ciudad de Zamora, calle de Colón, número 70, **hoy número 56**, que es una vivienda emplazada en la primera planta del edificio, donde es única, con acceso desde el portal en el segundo descanso de la escalera. Mide una superficie útil de 50,66 metros cuadrados, y linda: al frente, con la calle de situación; por la derecha, con la caja de la escalera y con finca situada en la calle del Polvorín; por la izquierda, con terrenos de los herederos de don Eugenio Pichel; y al fondo, con finca número 19.259 de este Registro. Consta de vestíbulo, cocina, aseo, estar-comedor, despensa y dos dormitorios. Es anejo de este piso el cuarto trastero situado en la planta baja, a continuación del portal y debajo de la escalera. Cuota: 33 %. Tiene a su favor, por procedencia de la finca registral número 14.664, servidumbre de luces, vistas y ventilación sobre la finca registral número 19.259. Referencia Catastral: 2495501TL7929S0001LR.

TITULARIDADES

TITULAR	D.N.I.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
FERNANDEZ ALONSO, MARIA JOSEFA	11.942.816-C	2288 951 210 2

TOTALIDAD del pleno dominio con carácter privativo.

TÍTULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ MARTÍN, ZAMORA, el día 23/10/2006; con número de protocolo 2796; inscrita el 07/12/2006.

CARGAS

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 26/07/06, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 07/12/06, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Una HIPOTECA a favor de BANCO ESPAÑOL DE CREDITO SA, para responder de la devolución del capital del préstamo de OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS; de sus intereses ordinarios de nueve meses al tipo nominal pactado, señalándose a efectos hipotecarios un tipo máximo del DOCE POR CIENTO ANUAL, hasta un máximo de OCHO MIL CINCUENTA Y CINCO EUROS; de los intereses moratorios de dos años al tipo nominal resultante de lo establecido en la cláusula financiera 6ª, señalándose a efectos hipotecarios un tipo nominal anual máximo del DOCE POR CIENTO ANUAL, hasta un máximo de VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS, de las costas y gastos de ejecución judicial en su caso, hasta un máximo del QUINCE POR CIENTO del capital, es decir, TRECE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS, incluyéndose entre dichos gastos los honorarios y derechos de abogado y procurador que se causen con motivo de tales ejecuciones; y de los gastos extrajudiciales, en su caso, tales como primas de seguros del bien hipotecado, pago para gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal, anticipos para pago de deudas y tributos que constituyan cargas o afecciones preferentes a la hipoteca, así como cualesquiera otros que estén en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía, hasta un máximo del DOS POR CIENTO del capital, es decir, MIL SETECIENTOS NOVENTA EUROS; con un plazo de amortización de 360 meses, con fecha de vencimiento del 1 de Noviembre de 2.036, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de 109.595,4 euros. En virtud de escritura de HIPOTECA otorgada en ZAMORA ante DON JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ MARTÍN, de fecha 23/10/06. Según la Inscripción 3ª, de fecha 7 de Diciembre de 2.006, al folio 210, del Libro 951, Tomo 2288, del término municipal de Zamora.

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 07/12/06, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE ZAMORA 49009000732552

Pág: 1 de 12

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZAMORA Nº UNO
ALFREDO SIERRA FERNÁNDEZ-VICTORIO

Plaza del Cuartel Viejo, 7
Conjunto Viriato Portal 2
Entresuelo Izda.
Teléf. 980 508057
49006-ZAMORA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE PICHEL RAMOS, LUIS ALVARO

DESCRIPCION DE LA FINCA

CRU: 49009000141361
FINCA DE ZAMORA Nº: 19306

URBANA: NÚMERO TRES, piso de la casa en esta ciudad, **calle Colón número cincuenta y seis** de policía, antes señalada con el número 70. Este piso es una vivienda emplazada en la **segunda o última planta** del edificio, donde es única, con acceso desde el portal en el cuarto descanso de la escalera; mide una **superficie útil de cincuenta metros y sesenta y seis decímetros cuadrados** y linda por frente con calle Colón; por la derecha, con caja de escalera y finca del Polvorín; izquierda, con terrenos de herederos de Eugenio Pichel; y al fondo con solar propiedad de don Gonzalo Castrillo. Consta de vestíbulo, cocina, aseo, estar-comedor, despensa y dos dormitorios. **Cuota: Treinta y tres centésimas. Referencia catastral 2495501TL7929S0002BT.**

TITULARIDADES

TITULAR	D.N.I.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SASTRE RAMOS, JOSE MANUEL	11.737.245-T	2541 1204 150 4

TOTALIDAD del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA MARÍA JOSÉ HIERRO DÍEZ, ZAMORA, el día 05/11/2019; con número de protocolo 2356; inscrita el 30/12/2019.

PUBLICIDAD INFORMATIVA

Tiene a su favor servidumbre de luces, vistas y ventilación por razón de su procedencia.

PUBLICIDAD INFORMATIVA

No se aporta el certificado de eficiencia energética. Zamora, 30 de diciembre de 2019

CARGAS

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 30/12/2019, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECINUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE antes de la apertura del diario.
Las cargas caducadas serán canceladas de oficio en la siguiente operación registral. Art. 353/3 del Reglamento Hipotecario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE ZAMORA 49009000141361

Pág: 1 de 12

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZAMORA N° UNO
ALFREDO SIERRA FERNÁNDEZ-VICTORIO

Plaza del Cuartel Viejo, 7
Conjunto Viriato Portal 2
Entresuelo Izda.
Teléf. 980 508057
49006-ZAMORA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE PICHEL RAMOS, LUIS ALVARO

DESCRIPCION DE LA FINCA

CRU: 49009000140920
FINCA DE ZAMORA N°: 19259

URBANA: TERRENO INTERIOR situado en esta ciudad de Zamora, detrás de la calle de Colón, al fondo de otra finca señalada con el número setenta, hoy número cincuenta y seis, sin comunicación con la vía pública. Mide seis metros y medio de ancho por diecisiete de fondo, es decir, ciento diez metros y medio cuadrados, y linda: al frente: con resto de la finca matriz de la que se segregó, la registral número 14.664; por la derecha, con finca situada en la calle del Polvorín; por la Izquierda, con terrenos de los herederos de don Eugenio Pichel; y al fondo, con Solar de don Eloy Rodríguez Martín.

TITULARIDADES

TITULAR	D.N.I.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SASTRE RAMOS, JOSE MANUEL	11.737.245-T	2303 966 121 3

TOTALIDAD del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA ROCIO HIDALGO HERNANDO, ZAMORA, el día 21/02/2008; con número de protocolo 178; inscrita el 08/04/2008.

CARGAS

SERVIDUMBRE:

OBSERVACIONES: Gravada con servidumbre de luces, vistas y ventilación a favor de la finca registral número 14.664.

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 26/07/06, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 08/04/08, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECINUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE antes de la apertura del diario.
Las cargas caducadas serán canceladas de oficio en la siguiente operación registral. Art. 353/3 del Reglamento Hipotecario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE ZAMORA 49009000140920

Pág: 1 de 12

Parcela. Calle Colón n°31. Referencia catastral 2595001TL7929N0001FL.

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZAMORA N° 1

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ZAMORA N°: 1648
CRU: 49009000008442

TIPO FINCA: Solar

URBANA: SUELO SIN EDIFICAR en la calle Hernán Cortés, número 31 de Zamora. Tiene una superficie de **ocho mil quinientos cuarenta y un metros cuadrados**. Linda: al frente, con calle Hernán Cortés; derecha entrando y fondo, con Bajada Barrada; izquierda, con calle pública y con comunidad de propietarios de la calle Colón, 56. Con Referencia Catastral número **2595001TL7929N0001FL**. La relación de coordenadas de dicha representación gráfica es la siguiente: 272276.19 4599292.67 272277.67 4599293.28 272277.93 4599293.33 272307.48 4599299.14 272324.04 4599303.34 272337.04 4599307.78 272344.53 4599311.38 272360.96 4599321.22 272362.29 4599321.97 272363.61 4599322.73 272364.26 4599323.12 272364.91 4599323.52 272365.55 4599323.93 272368.11 4599325.59 272404.16 4599347.75 272412.83 4599351.71 272424.08 4599355.58 272435.71 4599358.35 272460.19 4599362.79 272472.46 4599364.64 272477.07 4599364.82 272484.20 4599365.29 272396.77 4599293.33 272322.70 4599232.35 272291.39 4599268.85 272288.48 4599273.96 272283.19 4599282.93 272282.82 4599283.57 272276.19 4599292.67.

TITULARIDADES

TITULAR	D.N.I.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PICHEL REMESAL, JUSTO	11635930T	1311	155	208	12

TOTALIDAD del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a EDUARDO GARCIA DUARTE FANTONI, ZAMORA, el día 13/09/1960; con número de protocolo 1471; inscrita el 07/12/1960.

PUBLICIDAD INFORMATIVA

La finca de este número se encuentra coordinada con el Catastro a fecha 29 de octubre de 2.019.

CARGAS

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 29/10/2019, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.

Parcela. Terreno de La Fontana. Sin catastrar – en proceso de regularización municipal G/18915/2020 -.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZAMORA N° UNO

ALFREDO SIERRA FERNÁNDEZ-VICTORIO

Plaza del Cuartel Viejo, 7
Conjunto Viriato Portal 2
Entresuelo Izda.
Teléf. 980 508057
49006-ZAMORA



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

EXPEDIDA A SOLICITUD DE PICHEL RAMOS, LUIS ALVARO

Entrada nº 5268 (3)

DESCRIPCION DE LA FINCA

CRU: 49009000077127

FINCA DE ZAMORA N°: 11425

URBANA: SOLAR en esta ciudad, procedente del terreno conocido por **la Fontana, en el sitio del Polvorín**, de **trescientos sesenta metros cuadrados**, que linda por Norte, (más bien Noreste), con la parcela segregada de la finca total, comprada a Don Ovidio Gómez Rodríguez; al Este (más bien Nordeste), con terrenos de herederos de Eugenio Pichel, al Sur (más bien Sureste), con finca de Apolinar Vicnete Heredero, también procedente de la total y por el Oeste (o Suroeste), con casa de Miguel Rincón Durán y Corral de Dativo Rodríguez Fernández. Sobre esta finca, en su extremo de Sudeste, es donde está proyectada la prolongación de la Calle de Hernán Cortés.

TITULARIDADES

TITULAR D.N.I. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

RODRIGUEZ MARTIN, ELOY 11.497.010-T 2481 1144 129 4

TOTALIDAD del usufructo con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por HERENCIA Y DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA ROCIO HIDALGO HERNANDO, ZAMORA, el día 11/07/2012; con número de protocolo 1641; inscrita el 21/09/2012.

TITULAR/CONYUGE D.N.I. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

RODRIGUEZ ALVARO, IRENE 11.720.015-C 2481 1144 129 4

TOTALIDAD de la nuda propiedad con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por HERENCIA Y DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA ROCIO HIDALGO HERNANDO, ZAMORA, el día 11/07/2012; con número de protocolo 1641; inscrita el 21/09/2012.

CARGAS

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 17/09/2012, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 17/09/2012, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE ZAMORA 49009000077127

Pág: 1 de 3

2.- MEMORIA VINCULANTE

2.1.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo de este Estudio de Detalle es el desarrollo de las previsiones detalladas de planeamiento que para el sector de suelo urbano no consolidado E12 HERNÁN CORTÉS fija el instrumento de planeamiento general del término de Zamora - Revisión del P.G.O.U. de Zamora, aprobado definitivamente por la ORDEN FYM/895/2011, de 5 de julio, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

- a) Ordenación de un vacío urbano ubicado en la zona oriental de la ciudad con el objetivo de dar continuidad a los espacios edificados ya consolidados.
- b) Definición de una nueva área residencial con tipología predominante en bloque lineal y abierto.
- c) Previsión y dotación de los servicios urbanísticos y equipamientos necesarios a fin de garantizar el funcionamiento del nuevo ámbito que se desarrolle y su conexión e implantación de las redes generales en el propio Plan.
- d) Trazado de una red viaria que enlace el Sector con el sistema general de comunicaciones de la zona y que garantice una correcta relación de convivencia entre circulación rodada y peatones.
- e) Establecimiento de Ordenanzas particulares para este sector relativas a la edificación, urbanización etc. que contribuyan con su aplicación a la obtención de un espacio urbano homogéneo y con criterios estéticos y edificatorios definidos.

De forma supletoria se aplicarán las determinaciones contenidas en la Revisión del Plan General.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y LA CONVENIENCIA DE SU DESARROLLO.

Los objetivos y propuestas de ordenación de este Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los demás instrumentos de planeamiento de carácter vinculante.

Al establecer la delimitación propuesta para este Sector cuya ordenación y desarrollo quedan claramente definidos en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle, se consigue su desarrollo de forma autónoma, precisando únicamente de la conexión prevista a los servicios urbanos.

2.3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Según se estipula en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora en el documento Fichas de suelo Urbano para este sector se establecen los parámetros siguientes:

2.3.1-USO PREDOMINANTE – USOS COMPATIBLES – USOS PROHIBIDOS

El uso predominante en este Sector es el **Residencial** (regulado en el artículo 72 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora).

Los usos compatibles se establecerán en las Ordenanzas de Edificación.

Los usos prohibidos serán los restantes.

2.3.2.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN – TIPOLOGÍA PREDOMINANTE

Bloque Lineal / Bloque Abierto

2.3.3-PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

La ficha del sector establece como plazo para establecer la Ordenación Detallada, 8 años máxima desde la entrada en vigor del PGOU.

Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se establecen 4 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.

2.3.4-EDIFICABILIDAD MÁXIMA en usos privados por cada hectárea del sector.

Se establece un índice de edificabilidad de 1 m²/m² y una edificabilidad máxima total: 11.500 m².

El aprovechamiento lucrativo privado será el 90% al tratarse de un municipio con población superior a 20.000 habitantes y que cuenta con Plan General de Ordenación Urbana (corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector).

Al Excmo. Ayuntamiento de Zamora le correspondería un aprovechamiento de 10% del residencial - 1150 m² -. Todo ello de acuerdo al *artículo 42 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*.

2.3.5-DENSIDADES MÁXIMA Y MÍNIMA DE POBLACIÓN.

Números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector.

Porcentaje 70-30 viviendas/ha – Total del sector 81-35 viviendas.

2.3.6-INDICE DE VARIEDAD DE USO.

Expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento.

10% del aprovechamiento implica 10.750m² (en uso predominante vivienda) implica 1.075 m².

Bloque abierto (parcela 4):	Se destinará una superficie mínima para uso compatible de 960 m ² .
Bloque lineal (parcela 5):	Se destinará una superficie mínima para uso compatible de 115 m ² .

2.3.7-INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

Expresa el porcentaje de aprovechamiento de los Sectores con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.

30% del aprovechamiento determinado por la ficha de ordenación (81 viviendas máx y 35 min) implica una horquilla de 24 - 10 viviendas de protección. Se proyectan como límite máximo 16 viviendas en el bloque lineal de promoción libre (parcela 5) y 8 viviendas en el bloque municipal lineal (bloque 6), en total 24 viviendas de protección pública.

2.3.8-INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA.

Expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.

10% de la edificabilidad implica una superficie de 1.150 m².

El tipo predonimante es el bloque abierto 7300 m². El bloque lineal tiene una previsión de 1150m² + 2300 m² = 3450 m² lo que supone una variedad del 32,09 %

2.3.9-SISTEMAS LOCALES SEÑALADOS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

Sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos

La Revisión del Plan General determina que el viario con urbanización y ejecución de infraestructuras seguirá lo dispuesto en el plano de ordenación detallada de la ficha.

Según el plano de ordenación los viales se ajustarán a las siguientes secciones: calle Hernán Cortés – 15 m, Bajada Barriada de Asturias – 11m y vía transversal de nueva apertura de 18,15 m.

Sistema local de espacios libres públicos

La ficha del sector indica que la localización del suelo libre responderá al plano de ordenación. Su localización atiende a esta determinación y se sitúa en el lado norte donde la topografía es más acusada.

Sistema local de equipamiento público

La ficha de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana establece mantener El Polvorín como dotación comunitaria.

2.3.10.- OTRAS DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ZAMORA.

Resolver el acceso a la Bajada Barriada de Asturias desde la calle Colón.

Mantener El Polvorín como dotación comunitaria y un área de protección perimetral de al menos 5 m, que se ajardinará.

Resolver el fondo de saco de la calle Hernán Cortés con una rotonda de radio mínimo de giro 6m.

Altura máxima de la edificación: 4 plantas.

Construcción de forma acompasada de las viviendas con protección pública con las demás.

2.4-PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El sector se ordena partiendo de las siguientes premisas:

La topografía con una pendiente acusada hacia el extremo noreste aconseja la disposición de las parcelas hacia el lado opuesto, donde ésta es más plana, facilitando el acceso a través de la Calle Hernán Cortés – esta premisa se refleja en la ficha de la Revisión del Plan General.

La conservación del edificio de El Polvorín y su significado histórico y arquitectónico exige alejar, en la medida de lo posible, las zonas que en futuro sean ocupadas por los edificios más altos pero por otra parte disponer de manera cercana el futuro inmueble del equipamiento público para que en él se puedan alojar los servicios necesarios para su funcionamiento y conservación, dada la imposibilidad por razones de su reducida superficie útil, que áquel los acoja.

El sector se distribuiría de la siguiente manera en función de los usos fijados y permitidos por el planeamiento general:

USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL.

Se proyectan dos áreas.

La primera en tipología de bloque lineal. Se proyectan dos parcelas adosadas de 500m² que se situarán en el extremo sureste enfrentadas con la sede de la Cruz Roja y la residencia de las Hermanitas de los Pobres, remarcando la perspectiva de la calle Hernán Cortés. Una de estas parcelas se reserva al Excmo. Ayuntamiento de Zamora en cumplimiento de la cesión del 10% del residencial – 1150 m². La segunda será destinada a viviendas de protección de promoción libre.

La segunda área se ubicará en el extremo suroeste con el fin de colmatar el espacio y de liberar la máxima superficie en el lado puesto – donde se ubica El Polvorín. Se proyecta una parcela de 2198,45m2 donde se permite un bloque abierto de altura cuatro plantas, sótano y ático (parcela mínima 1000 m2. Se prevé un espacio libre privado de parcela en su lado norte, de ancho 5,2m, que se desarrolla sobre el sótano, para permitir una mayor flexibilidad en el uso de la planta baja.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

EL POLVORÍN.

Edificación de interés histórico y arquitectónico con suficiente espacio libre proyectado en su ámbito inmediato para constituir un foco de atención en el sector y en el barrio. Superficie de 815 m2

USO DOTACIÓN COMUNITARIA.

Se proyecta una parcela en la zona de topografía más suave en al esquina de la Bajada de Asturias con la calle de nueva apertura que ayude a conformar las perspectivas del vial de nueva apertura. Se delimita una parcela de 475,63 m2 (al fijar un límite de edificación a 4,3 m respecto al espacio libre privado del bloque abierto se restringe la zona de edificación de 300,15 m2) y una altura máxima de 4 plantas con una volumetría reducida que no compita con El Polvorín ni con los edificios de viviendas – el artículo 180 del Plan General establece parcelas mínimas de 350 m2 y frentes superiores a 10 m2 -.

Así mismo se prevé una parcela de 24 m2 en el extremo oeste de la calle Hernán Cortés para ubicar el centro de transformación de la red eléctrica.

ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO

La legislación establece un porcentaje de reserva para el sistema local de espacios libres públicos de 15 m2 por cada 100 m2 construibles. El porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales no será inferior al 50%. En sectores residenciales se distribuirá en superficies mínimas de 500 m2 (se podrá inscribir una circunferencia de 20m de diámetro). En su interior se proveerán áreas de juego infantil de superficie mínima 200 m2 y equipadas.

El porcentaje del 15% de la edificabilidad (10.750 m2 + 457,63 m2) se traduce a 1.683,84 m2

Espacio libre en el extremo noreste – 2.534,45 m2 de los cuales se plantarán 1.267,22 m2.

Espacio libre asociado al equipamiento público – 175,30 m2

Total 2.709,75 m2.

El espacio reservado al área de juego infantil se dispondrá entre las áreas de viviendas, en el espacio libre de mayor superficie.

2.5.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

2.5.1.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. *Artículos 86 y 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

a.- Asignación del uso pormenorizado.

Parcela 1. El Polvorín: Uso equipamiento público

Parcela 2. Equipamiento público

Parcela 3. Espacio libre de uso público.

Parcela 4. Residencia de promoción libre

Parcela 5. Residencial de protección de promoción libre

Parcela 6. Residencial de protección de promoción pública.

Parcela 7. Sistema local viario público.

Parcela 8. Equipamiento público. Servicios urbanos

b.- La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.

Parcela 1. El Polvorín: La existente
Parcela 2. Equipamiento público 2 m²/m² – 951,26 m² construidos
Parcela 3. Espacio libre de uso público. 0,05 m²/m²
Parcela 4. Residencial de promoción libre 7.300 m²
Parcela 5. Residencial de protección de promoción libre 2.300 m²
Parcela 6. Residencial de protección de promoción pública. 1.150 m²
Parcela 8. Sin edificabilidad sobre rasante.

El Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento.

c.- Asignación de tipología edificatoria.

Parcela 1. El Polvorín: 71 m². Edificación aislada
Parcela 2. Equipamiento público 951,26 m² Edificación aislada
Parcela 3. Espacio libre de uso público.
Parcela 4. Residencia de promoción libre 7.300 m² Bloque Abierto
Parcela 5. Residencial de protección de promoción libre 2.300 m² Bloque lineal
Parcela 6. Residencial de protección de promoción pública. 1.150 m² Bloque lineal
Parcela 8. Equipamiento público. Servicios urbanos bajo rasante.

Bloque Abierto 7.300 m² (62,01%), Bloque lineal 3.450 m² (29,30%) y edificación aislada 1.022,26 m² (8,69%).

El Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el planeamiento general (la ficha fija un valor del 10%).

En esta unidad urbana no se supera la densidad de población de más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea.

Reserva para viviendas con protección pública.

Parcela 4. Residencia de promoción libre 7.300 m² Bloque Abierto. Viviendas 57/24
Parcela 5. Residencial de protección de promoción libre 2.300 m² Bloque lineal. Viviendas 16/7
Parcela 6. Residencial de protección de promoción pública. 1.150 m² Bloque lineal. Viviendas 8/4

Viviendas totales 81/35. Viviendas de protección 24/11. Porcentaje 30% de viviendas de protección. 10 % viviendas de promoción pública en la parcela 6 de cesión al Ayuntamiento.

2.5.2.- SISTEMAS LOCALES

2.5.2.1 VÍAS PÚBLICAS

Artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.

Reserva de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie (la Revisión del Plan General establece 2,40 m de anchura para aparcamiento en línea y 4,5 m de longitud por plaza).

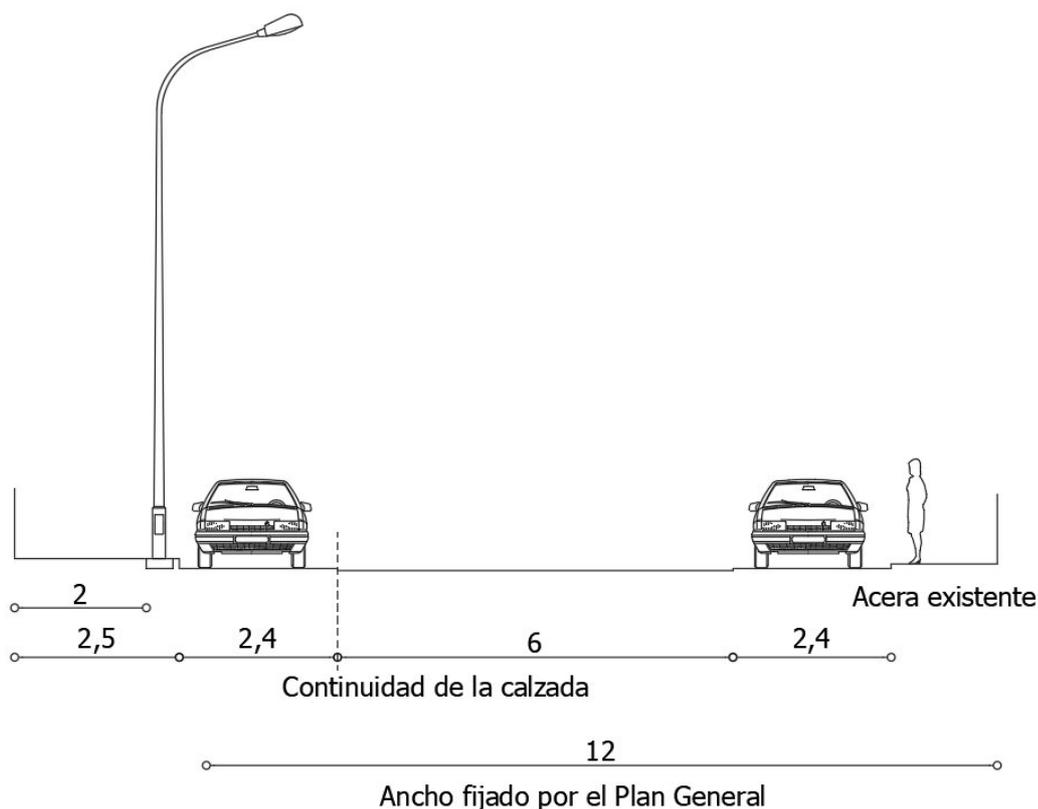
10.750 m² construibles en usos privados residencial, implicaría 107 plazas. De esa cantidad 54 serán de uso público y 54 de uso privado en el interior de las parcelas – se prevén 57 + 16 + 8 por cada uno de los edificios -. De las de carácter público 1 será accesible por cada 33 – 2 plazas accesibles.

En la calle Hernán Cortés se dispondrán 24 plazas, en el vial de nueva apertura 27 plazas y en la Bajada de Asturias 42 plazas. En total 93 plazas de aparcamiento público.

Red viaria del sector.

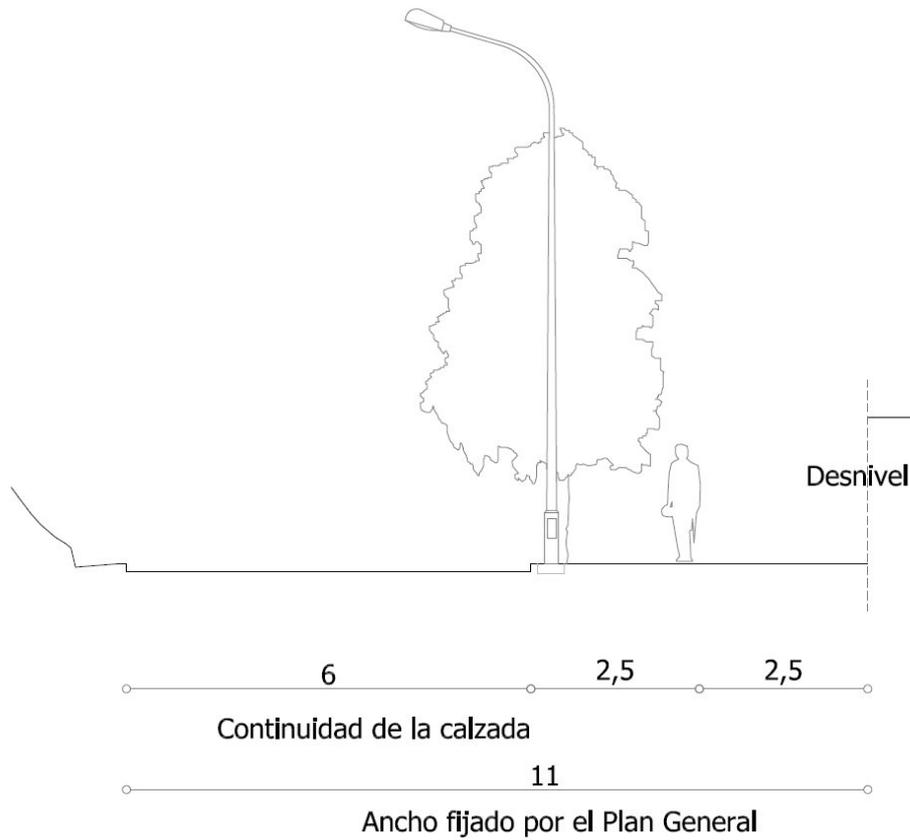
El sector Hernán Cortés tiene un acceso principal a través de la Calle Hernán Cortés que discurre en paralelo a su lado sur en una longitud aproximada de 206 m. Consta este vial de una acera en el lado opuesto al sector y una calzada de 9 a 9,30 m asfaltada. En el lado del sector existe un bordillo y una pequeña zona con acera a la altura de la Residencia de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados.

La ejecución de la rotonda en el extremo oriental prevista por el Plan General, resolverá el fondo de saco. Se proyecta mantener la zona de aparcamiento en la acera opuesta, una calzada de 6 m suficiente para el acceso rodado a este sector y a las parcelas a las que se da servicio, disponer una zona de aparcamiento en paralelo de 2,4. También se prevé la disposición de una acera de 2,5 m que permita un ancho libre de al menos 2 m con la posibilidad de colocar farolas u otros elementos urbanos.

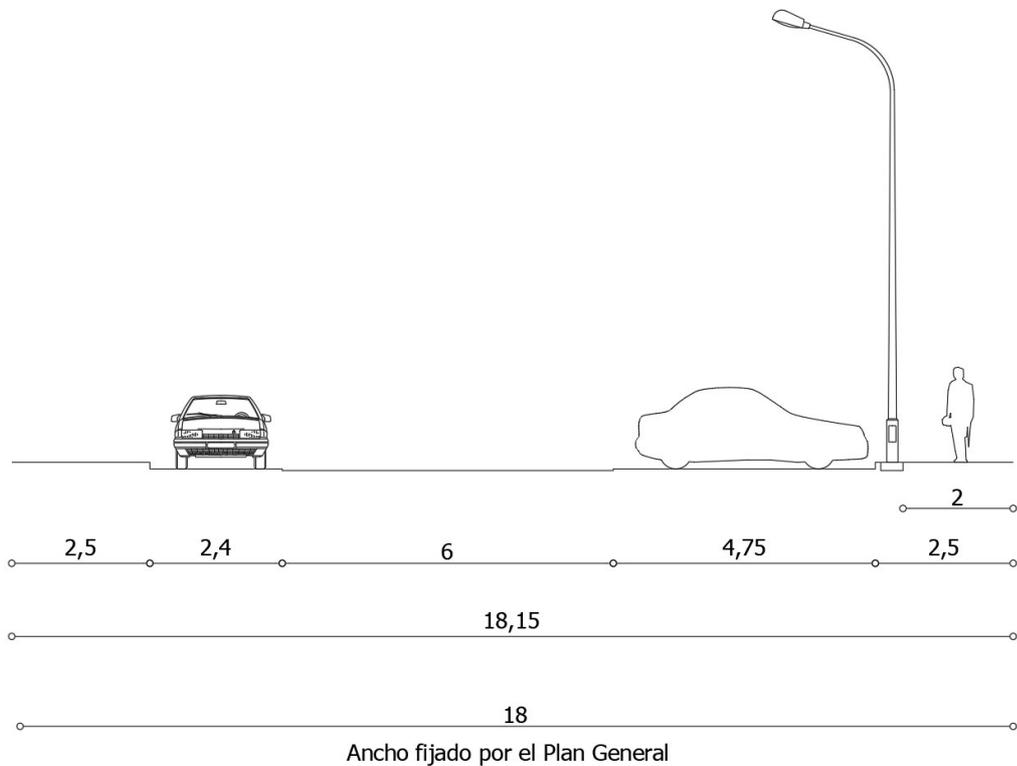


Colindante por el lado norte del sector tiene su trazado el vial denominado Bajada de la Barriada de Asturias con una acera de 1,33 m en el lado del sector y un ancho de calzada de 5,06m.

Se ampliará la acera hasta un ancho de 2,5 m que posibilite unos 2m libres de obstáculos pudiendo llegar hasta los 5,95 totales donde la pendiente sea menos acusada. Se dará continuidad a la calzada para evitar estrechamientos. Se dispondrá una banda de arbolado y de aparcamientos en línea.



Finalmente se proyecta un nuevo vial transversal a la Calle Hernán Cortés que de salida a la Travesía Hermanos Pinzón con las siguientes consideraciones: acera del sector 2,5 m por las razones ya aludidas, zona de aparcamiento en batería 4,75m, calzada de 6m, zona de aparcamiento en paralelo de 2,4m y acera del lado de la edificación existente de 2,5m.



2.5.2.2.- SERVICIOS URBANOS

Artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.

Con el fin de resolver el ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración (en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca), así como el suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones, y gas natural, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias, se realizó una solicitud de información a las diversas compañías suministradoras el día 28 de octubre de 2019.

Aquona responde el 31 de octubre dando conocimiento de la capacidad de las redes de la calle Hernán Cortés y de Baja de Asturias y remitiendo al Excmo Ayuntamiento de Zamora para completar la información.

Iberdrola comunica el 31 de octubre que existe una red de media tensión por la calle Hernán Cortés y otra de baja que discurre soterrada por la calzada, e indica la necesidad de emplazar un centro de transformación en el sector así como los datos de la empresa que gestiona los datos de las redes. Se proyecta un área de 24m² para disponer un transformador subterráneo en el extremo de la calle Hernán Cortés.

Telefónica contesta el 15 de noviembre que se debe construir una infraestructura canalizada para telecomunicaciones, que permita el acceso de cables a las viviendas y equipamientos que lo puedan necesitar y que esa infraestructura debe conectarse con la infraestructura de telecomunicaciones existente. Se indica también que la construcción de una infraestructura canalizada, permitirá desmontar la línea de postes con cables, existente en la parcela. Facilita un plano donde figuran las instalaciones que Telefónica tiene en la zona.

La empresa Naturgy no contesta.

En todo caso la concreción de estas redes e instalaciones se llevará a cabo en el proyecto de urbanización preceptivo de acuerdo a la legislación correspondiente.

2.5.2.3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En aplicación del *artículo 105 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León* la reserva para el sistema local de espacios libres públicos será de 15 m² por cada 100 m² construibles.

$$15 \text{ m}^2/100\text{m}^2 \times 11.500 \text{ m}^2 = 1725 \text{ m}^2.$$

En el ámbito donde se ubican las parcelas residenciales se proyecta una superficie de 2.533 m² mucho más amplia de la exigencia y con un adecuado soleamiento.

El porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales o índice de permeabilidad no será inferior al 50%.

Al tratarse de un sector residencial se distribuirá en superficies mínimas de 500 m² (se podrá inscribir una circunferencia de 20m de diámetro). En su interior se prevé un área de juego infantil de superficie mínima 200 m², equipada y con una topografía adecuada para favorecer la accesibilidad.

2.5.2.4.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

En aplicación del *artículo 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.* En suelo urbano no consolidado la reserva para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos los 10 m² de suelo por cada 100 m² construibles.

Total de la cesión: 1150 m²

Parcela de El Polvorín – 815m². Superficie construida 74,90 m².

Parcela equipamiento público – EQ-HC – 475,63 m² (área de edificación 300,15 m²). Edificabilidad 2 m²/m² lo que implica 951,26 m² construibles.

Parcela equipamiento público servicios urbanos. 24m². Sólo edificable bajo rasante.

Superficie total de las parcelas: 1314,63 m²

2.5.3.-DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

En aplicación del *artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*:

Aprovechamiento total del sector = 10.750 m² en el uso predominante

Los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles (dado que no existe una asignación de los coeficientes de ponderación y que se trata de un mismo uso residencial se considera en todos los casos que el coeficiente es la unidad).

Aprovechamiento lucrativo Bloque Abierto. 7.300 m² en el uso predominante

Aprovechamiento lucrativo Bloque Lineal. 2.300 m² en el uso predominante

Aprovechamiento lucrativo Bloque Lineal Ayto. 1.150m² en el uso predominante

Superficie total del sector = 11.500 m²

El aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total.

10.750 m²/11.500 m² = 0,93 m²/m²

2.5.4.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

El sector constituye una única unidad de actuación. Considerándose que por sus dimensiones y demás características permiten la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad (*artículo 108 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*).

2.5.5.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN

No se declaran fuera de ordenación ningún uso del suelo, ni construcciones o instalaciones (*artículo 98 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*).

2.5.6.- PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS

El plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor de este Estudio de Detalle al ser el instrumento que establece la ordenación detallada (*artículos 49 y 99 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*). Aunque en este caso es más restrictiva la determinación de la ficha de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana que establece 4 años.

2.5.7.- ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO

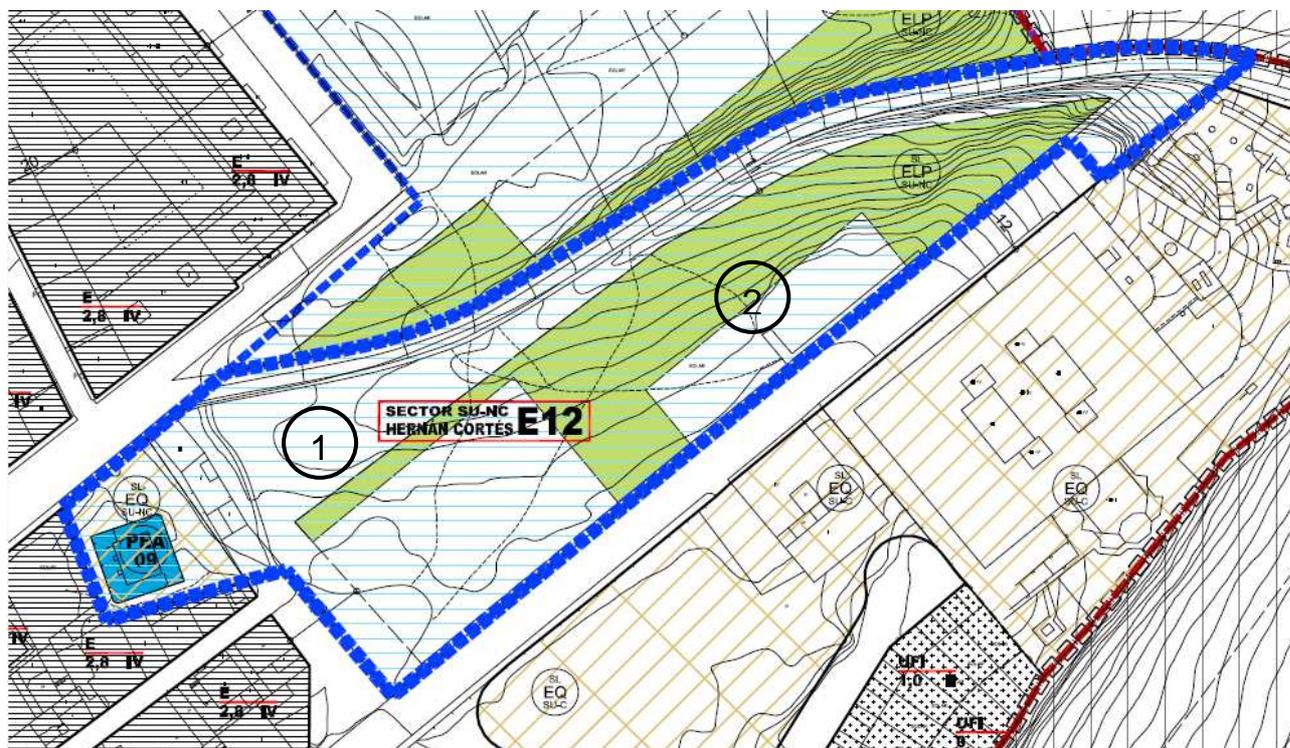
No se establecen ni delimitan áreas de tanteo y retracto (*artículo 100 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*).

2.6.- GESTIÓN DEL SECTOR.

Aprobado el Estudio de Detalle, se desarrollará mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, donde se fijará el Sistema de Actuación, que en principio será el de compensación, y el Proyecto de Urbanización.

2.7.- RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo al artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se señalan los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente



Plano de su situación

Alcance de dicha alteración:

- 1.- Ubicación de la parcela destinada a equipamiento público.
- 2.- Se aumenta la longitud para posibilitar la disposición de 2 parcelas de 500 m2 de ordenanza bloque lineal Hernán Cortés

Los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

No se realizan modificaciones ni sustituciones totales respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Relación y justificación de las determinaciones que tuvieron por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico, en este caso la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana :

Tal y como se ha indicado en líneas anteriores, se concreta la ubicación de la parcela destinada a equipamiento público en la zona adyacente al Polvorín con el fin de que se ubique en ella las dotaciones necesarias para el uso de este edificio histórico (dadas sus dimensiones resultaría imposible hacerlo en su interior). También se define la dimensión de las parcelas para bloque lineal aumentando ligeramente la longitud del área grafiada en el documento de planeamiento general con el objeto de dar lugar a dos parcelas mínimas de 500m2 para residencial de protección pública. Una para cesión municipal y otra para promoción libre.

No existe ningún ámbito específico para la suspensión de licencias y tramitación de otros instrumentos. En todo caso se estará a lo dispuesto en el *artículo 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión* del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CUADRO RESUMEN DEL SECTOR

PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE	ALTURA	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS
① EL POLVORÍN	EQUIPAMIENTO PÚBLICO - EqPu	EQ PÚBLICO + FICHA DEL CATÁLOGO. EQHCP	815 m2	LA EXISTENTE	LA EXISTENTE	
② EQUIPAMIENTO Pu	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO. EQ-HC	475,63 m2	IV	2 m2/m2	
③ ESPACIO LIBRE	ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO - ELUP - SL	ESPACIO LIBRE USO PÚBLICO. ELP-HC	2.533 m2		0,05 m2/m2	
④ BLOQUE ABIERTO	RESIDENCIAL LIBRE	BLOQUE ABIERTO HERNÁN CORTÉS	2.226,75	IV	7.300 m2	57 / 24
⑤ BLOQUE LINEAL 2	RESIDENCIAL VP Libre	BLOQUE LINEAL HERNÁN CORTÉS	500 m2	IV	2.300 m2	16 / 7
⑥ BLOQUE LINEAL 1	RESIDENCIAL VPPu - Ayuntamiento	BLOQUE LINEAL HERNÁN CORTÉS	500 m2	IV	1.150 m2	8 / 4
⑦ VIARIOS	SISTEMA LOCAL VIARIO PÚBLICO		3.425,62 m2			
⑧ EQUIPAMIENTO Pu	EQUIPAMIENTO PÚBLICO - SERVICIOS URBANOS	EQUIPAMIENTO PÚBLICO. EQ-HC	24 m2	SÓTANO		

3.- NORMATIVA

Ordenanzas de Uso del Suelo con las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas (las indicaciones relativas a categorías y situaciones se refieren a las definidas en el documento de planeamiento general de la ciudad – Revisión del Plan General de Ordenación Urbana).

3.1- ORDENANZA BLOQUE ABIERTO. BA-HC

3.1.1- Ámbito de aplicación y definición

La presente Ordenanza es de aplicación a las zonas indicadas como BA-HC en la documentación gráfica del presente documento.

Se trata de ordenaciones caracterizadas por edificación con la tipología de bloques exentos en la parcela, no definiendo frentes de manzana.

3.1.2- Parcela mínima

A los efectos de segregación se establece lo siguiente: - No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas con superficie menor de 1.000 m² y frente mínimo de 25m.

3.1.3- Usos y tipologías

1) Predominante

- Residencial colectivo

2) Compatible

- Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.

- Productivo:

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

· Estaciones de servicio en Categoría I.

- Comercial: en categoría I y II y situaciones A2 y B

- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.

- Oficinas

- Hospitalario y sanitario

- Docente en situaciones A y B.

- Garajes y aparcamientos

- Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C.

- Zonas libres de Uso Público

3) Prohibidos

- Los usos no declarados en las categorías anteriores

3.1.4- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Ocupación máxima de la parcela sobre y bajo la rasante: Viene definida por los retranqueos mínimos obligatorios que se establecen en la presente Ordenanza.

2) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio en la normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente):

- exteriores: son alineaciones de vial, no necesariamente alineaciones de la edificación.

- interiores: se definen alineaciones interiores de la edificación sobre rasante. La posición de la edificación sobre la rasante en la parcela será libre con las limitaciones derivadas del cumplimiento de retranqueos que se indican en el presente artículo. Las plantas de sótanos podrán ocupar las parcelas en su totalidad.

3) Retranqueos

- Al lindero con vía pública o espacio libre de uso público: el retranqueo es libre, pudiendo ser nulo.
- A los linderos de otras parcelas edificables: distancia mínima 5,2m – en todo caso se cumplirán las condiciones de patio mínimo para los espacios que lo demanden -.

Se podrán abrir huecos hacia parcelas clasificadas como Suelo Libre de Uso Público –no se admiten para el acceso rodado-.

3.1.5- Determinación de la edificabilidad máxima

Se establece una cifra global que figura en los planos de ordenación del Estudio de Detalle y del Proyecto de Actuación para cada manzana.

3.1.6- Altura máxima de la edificación

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

La altura máxima de la planta baja será de 5,50 metros.

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

3.1.7- Otras condiciones

Se deberá construir un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.

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

Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.

Se podrá construir bajo rasante del espacio libre privado de la parcela.

3.2- ORDENANZA BLOQUE LINEAL. BL-HC

3.2.1- Ámbito de aplicación y definición

La presente Ordenanza es de aplicación a las zonas indicadas como BL-HC en la documentación gráfica del presente documento.

Se trata de ordenaciones caracterizadas por edificación con tipología de bloques longitudinales en los cuales predomina una dimensión respecto a la otra.

- Se entiende por fachada principal y posterior del edificio los planos de fachada del mismo con mayor longitud. La distancia máxima entre los planos de fachada principal y posterior es de 15 metros, excluidos los vuelos que se regulan según las condiciones de la normativa general.

3.2.2- Parcela mínima

A los efectos de segregación no son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas con superficie menor de 500 m² y frente mínimo 25m.

3.2.3- Usos y tipologías

1) Predominante

- Residencial colectivo

2) Compatible

- Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.

- Productivo:

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

· Estaciones de servicio.

- Comercial: en categoría I y II y situaciones A2 y B

- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.

- Oficinas

- Hospitalario y sanitario
- Docente en situaciones A y B.
- Garajes y aparcamientos
- Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C.
- Zonas libres de Uso Público

3) Prohibidos

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

3.2.4- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Ocupación máxima de la parcela sobre la rasante: Viene definida por los retranqueos mínimos obligatorios que se establecen en la presente Ordenanza.

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

- exteriores: son alineaciones de vial, no necesariamente alineaciones de la edificación.

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

3) Retranqueos:

- Al lindero con vía pública o espacio libre de uso público: el retranqueo es libre, pudiendo ser nulo.

- A los linderos de otras parcelas edificables: Se permite adosar los edificios. En caso de retranqueo se establece una distancia mínima de 3m:

- En el caso de que se abran los huecos de habitaciones vivideras a este espacio se cumplirán las condiciones de patio establecidas en la normativa general.

- Entre dos bloques situados en la misma parcela:

- La distancia mínima medida desde todos los puntos de las fachadas enfrentadas de bloques separados será de 3 metros. Por tanto, esta separación no será de aplicación en el caso de bloques continuos formando cualquier ángulo entre sus fachadas.

- En el caso de que a alguna fachada enfrentada a otra se abran huecos de habitaciones vivideras, la distancia mínima medida desde todos los puntos de las fachadas enfrentadas será de 2/3 de la altura del bloque más alto.

3.2.5- Determinación de la edificabilidad máxima

Se establece una cifra global que figura en los planos de ordenación del Estudio de Detalle y del Proyecto de Actuación para cada manzana.

3.2.6- Altura de la edificación

En los planos de ordenación se indica el número máximo de plantas. La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en la normativa general, pudiendo escalonar los frentes de fachada para adecuarse al cumplimiento de estas determinaciones:

La rasante será la correspondiente a la de la alineación de la calle Hernán Cortés.

La altura máxima de la planta baja será de 4,00 metros.

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

3.2.7- Otras condiciones

Se admite la unión de los bloques por el núcleo de comunicaciones comunes del edificio, cumpliendo las condiciones de retranqueo de las fachadas que se indican en la presente Ordenanza.

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

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

Se podrán abrir huecos hacia parcelas clasificadas como Suelo Libre de Uso Público –no se admiten para el acceso rodado-.

Se deberá construir un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.

3.3.- ORDENANZA DOTACIONES COMUNITARIAS. EQ-HC

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

3.3.1- Parcela mínima

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

3.3.2- Usos y tipologías

1) Predominante

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

2) Compatible: se admiten los siguientes usos

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

3) Prohibidos:

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

3.3.3- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

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

- Se establece un retranqueo mínimo al lindero sureste de 4,3m sobre rasante.
- Si se proyectan retranqueos de los linderos laterales o posteriores, estos serán como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 metros.
- Si se proyecta adosado a algún lindero, esta fachada tendrá el mismo tratamiento que el resto de las mismas, independientemente de que se prevea o no su cubrimiento por otra edificación.
- Se permite la ocupación bajo rasante.

3.3.4- Determinación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima se determinará de la forma siguiente:

- Se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad de 2 m²/ m² por la superficie de la parcela.

3.3.5- Altura máxima de la edificación

Parcelas grafiadas EQ-HC: 4 plantas con una altura máxima (h) de 12 metros medidos con los criterios de la normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

En la parcela de servicios urbanos la ocupación será bajo rasante.

3.3.6- Otras condiciones de volumen

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

3.4.- ORDENANZA EDIFICIO DEL POLVORÍN. EQ-HCP

Usos permitidos.

1) Predominante

- Docente
- Socio-cultural y Recreativo.
- Servicios Públicos.
- Oficinas de las Administraciones y Organismos Públicos.

2) Compatibles:

- Comercial en situación A3.

3) Prohibidos:

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Además se estará a lo establecido por la ficha de protección PEA nº9 del Catálogo arquitectónico de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora.

3.5.- ORDENANZA LIBRE DE USO PÚBLICO. ELP-HC

3.5.1- Ámbito de aplicación y Definición

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

3.5.2- Usos y tipologías

1.- Predominante:

- Zonas libres de uso público

2.- Compatible:

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

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

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

- 3.- Prohibidos.
- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

3.5.3- Ocupación y situación de las instalaciones asociadas y edificaciones permitidas en la parcela

La ocupación máxima sobre rasante es del 10% de la superficie de la parcela. La posición de las instalaciones asociadas y de las edificaciones permitidas parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 metros a todos los linderos.

3.5.4- Determinación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad, excepto en edificios catalogados situados en estos espacios, para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad 0,05 m²/ m² por la superficie de la parcela.

5.- ESTUDIO ECONÓMICO

El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. *Artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

5.1 PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Coste de los terrenos:	877.600 €
Presupuesto de ejecución de la urbanización	274.500 €
Presupuesto de ejecución de la obra	4.237.727 €
Indemnizaciones	115.000 €
Honorarios	298.760 €
Licencias y autorizaciones - tributos:	315.464 €
Gastos de generables	120.668 €
Gastos comerciales	191.776 €
Otros no activables	41.863 €
Gastos financieros	153.740 €
TOTAL	6.627.098 €
Total ventas	7.376.000 €
Resultado	748.902 €
Margen bruto sobre ventas	10,15%
Margen sobre inversión	10 %

5.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA - IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

GASTOS

VÍAS PÚBLICAS

Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios del sector y no al Ayuntamiento que se hará cargo del: mantenimiento y conservación de vía urbanas: calzadas y aceras. Mantenimiento y conservación de mobiliario urbano. Mantenimiento y conservación del alumbrado público. Se considera un coste de mantenimiento de 1 €/m²

$$2.917,68 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2 = 2.917,68 \text{ €}$$

COSTES RELATIVOS AL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO

Por tasas 142 Viviendas y 3 Altas en locales =145*2.204 EUR/TRIMESTRE*4=1.276 Euros
Por consumo 142 viv y 3 locales x12m³ mesx12 mesesx 0,30€ /m³= 6.264 Euros

TOTAL COSTES ABASTECIMIENTO AÑO: 7.540,00

COSTES RELATIVOS AL SERVICIO DE SANEAMIENTO

Por tasas 142 Viviendas y 3 Altas en locales =145*3,60 EUR/TRIMESTRE*4=2.088 Euros
Por vertido 142 viv y 3 locales x12m³ mesx12 mesesx 0,15€ /m³= 3.132 Euros

TOTAL COSTES SANEAMIENTO AÑO: 5.220,00

COSTES RELATIVOS A LA TASA DE BASURAS

Por tasas 142 Viviendas y 3 Altas en locales =145*60 EUR/AÑO=8.700 Euros

SERVICIOS URBANOS

Las obras de ejecución de los servicios urbanos se acometerán por la promotora tal como se determina en la normativa urbanística.

El mantenimiento de la red de suministro de agua, de saneamiento, de recogida de residuos, de energía eléctrica, de gas natural y de telecomunicaciones se lleva a cabo por parte de las empresas prestadoras de los servicios y se costea mediante las tarifas de los usuarios.

CONSUMO ENERGÉTICO

El consumo energético una vez realizada la obra viene determinado por las luminarias instaladas. Considerando 14 luminarias de 35W con tecnología LED y un funcionamiento de 12 horas diarias da lugar a un consumo anual 2146,20 kw-hora a un precio medio de 0,28 Euros/KW nos da un importe anual de 600,94 euros.

La potencia contratada será de 3,5 kw con un coste fijo de 165 eur/mes que supone un importe anual de 1.980 euros.

El coste de mantenimiento se aproxima al 60% del consumo por lo que podemos considerar un coste de 360,56 euros anuales.

Por tanto el coste total de Alumbrado es de 2.941,50 euros.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Mantenimiento y conservación de espacios libres: zonas verdes, red de riego, mobiliario urbano y juegos infantiles, y alumbrado. Se considera un coste de mantenimiento de 1,5 €/m²

$$2.533 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ €/m}^2 = 3.799,5 \text{ €}$$

GASTOS TOTALES = 31.118,68 € anuales

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

En relación a los equipamiento públicos se preveé la restauración de El Polvorín (30.000 €) y la futura construcción de un edificio de pequeña escala en la parcela enfrentada (750 €/m² x 475m² = 356.250 €).

INGRESOS

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

Tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles. La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, El tipo de gravamen será el 0,477 % cuando se trate de bienes inmuebles urbanos

Tendrán derecho a una bonificación del 50 % en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial.

71 viviendas x 150 m² x 565,54 €/m² x 0,477% = 28.729 €
71 aparcamientos x 24 m² x 202,58 €/m² x 0,477% = 1.646,58 €
Local 667 m² x 430 €/m² x 0,477% = 1.368,10 €

IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza cuando el domicilio que conste en el permiso de circulación del vehículo corresponda a este municipio.

81 vehículos x cuota 130,21 = 10.547 €

INGRESOS RELATIVOS AL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO

Por tasas 142 Viviendas Y 3 Altas en locales =145*2.204 EUR/TRIMESTRE*4=1.276 Euros
Por consumo 142 viv y 3 locales x12m³ mesx12 mesesx 0,30€ /m³= 6.264 Euros

TOTAL INGRESOS ABASTECIMIENTO AÑO: 7.540,00

INGRESOS RELATIVOS AL SERVICIO DE SANEAMIENTO

Por tasas 142 Viviendas Y 3 Altas en locales =145*3,60 EUR/TRIMESTRE*4=2.088 Euros
Por vertido 142 viv y 3 locales x12m³ mesx12 mesesx 0,15€ /m³= 3.132 Euros

TOTAL INGRESOS SANEAMIENTO AÑO: 5.220,00

INGRESOS RELATIVOS A LA TASA DE BASURAS

Por tasas 142 Viviendas Y 3 Altas en locales =145*60 EUR/AÑO=8.700 Euros

INGRESOS TOTALES = 63.750,68 € anuales

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto que grava la realización de cualesquiera construcciones, instalaciones u obras para las que se precise licencia urbanística.

El tipo de gravamen será el 3,2 por 100.

BASE IMPONIBLE = Superficie construida x MBM x C x I

Bloque lineal: $1 \times 2300 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 1 \times 3,2\% = 38.640 \text{ €}$
 $1 \times 500 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 \times 0,55 \times 1 \times 3,2\% = 4.400 \text{ €}$

Manzana abierta: $7300 \times 500 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 1 \times 3,2\% = 122.640 \text{ €}$
 $1914 \times 500 \text{ €/m}^2 \times 0,55 \times 1 \times 3,2\% = 16.843 \text{ €}$

TOTAL: 173.283 €

Se establece un Modulo Base Municipal, por importe de 500,00 €/m2 correspondiente al coste de ejecución, excluyendo los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción, de afectación exclusiva al cálculo de la base imponible de este impuesto.

En obras de nueva planta el coeficiente de intensidad se establece en 1.

INGRESOS	
Impuesto de bienes inmuebles	31.743 €
Impuesto tracción mecánica	10.547 €
Ingresos relativos al abastecimiento	7.540 €
Ingresos relativos al saneamiento	5.220 €
Tasa de basuras	8.700 €
GASTOS	
Vías públicas	2.917,68 €
Alumbrado	2.941,50 €
Espacios libres de uso público	3.799.50 €
Gestión abastecimiento	7.540 €
Gestión saneamiento	5.220 €
Gestión servicio de basuras	8.700 €
DIFERENCIA	32.631,32 €

BALANCE ECONÓMICO DE LA INTERVENCIÓN

El balance es positivo para la Hacienda Local del Ayuntamiento de Zamora lo que determina la sostenibilidad del desarrollo del sector.

Zamora, 2 de mayo de 2023

El arquitecto,

Fdo.: Luis Pichel Ramos