

OTROS ANEJOS: "MEMORIA RELATIVA A AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL"

RUCyL

MEMORIA con el contenido indicado en el RUCyL

1. Agentes

Promotora:	Nombre:	KIMARA GLOBAL INVESTMENTS, S.L.
	Dirección:	Avda. Príncipe de Asturias nº 5, 5º A
	Localidad:	Zamora
	CP:	49012
	NIF:	B-49305006
	Rpte.1:	D. Enrique Oliveira Moralejo
	Rpte.2:	D. Mario Oliveira Moralejo
Arquitecto:	Nombre:	Luis Javier Ratón Rodríguez
	Colegiado:	nº 3.533, Colegio Oficial de Arquitectos de León - Delegación de Zamora.
	NIF:	
	Tel. y fax:	
	Tel. móvil:	629 042 030
	e-mail 1:	ljraton@coal.es
	e-mail 2:	raton.arquiur@gmail.com
	Dirección:	
	Localidad:	Zamora
	C.P.:	49018

<https://web.coal.es/abierto/cve.aspx>

C.V.E.: 276D9880BE



2. Información previa

2.1. Antecedentes y condicionantes de partida

La entidad Promotora, KIMARA GLOBAL INVESTMENTS, S.L., cuyos datos identificativos y sus representantes constan en el apartado anterior, en nombre propio, y en calidad de Propietaria de una parcela del término municipal de Zamora, sita en la Carretera de Tordesillas (N-122), punto kilométrico 59, pretende reformar y ampliar una edificación existente en su parcela, para destinarla a establecimiento de alojamiento hotelero (hotel de 2 estrellas).

Para ello ha encargado inicialmente el Proyecto Básico, y debido a la clasificación urbanística de los terrenos en los que se halla incluida su parcela, suelo rústico, también la elaboración de la documentación específica necesaria, para solicitar la autorización de uso excepcional, conforme se determina en la legislación autonómica en materia de urbanismo.

Pues bien, se significa que el terreno en el que se ubica el edificio a reformar y ampliar, la parcela 32 del polígono 57 del municipio de Zamora, está clasificado en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (en adelante RPGOUZ) como Suelo Rústico Común (SR-C), en un ámbito del término municipal ligado a la Carretera Nacional N-122 (Carretera de Tordesillas), en cuyos márgenes, y dentro del término municipal, existen construcciones cuya densidad de edificación va decreciendo a medida que nos alejamos del citado núcleo urbano.

Resulta de importancia destacar que, conforme a la clasificación del suelo (SR-C), a la RPGOUZ y a la legislación autonómica en materia de urbanismo, el uso pretendido se halla sujeto a autorización de uso excepcional.

2.2. Objeto

El Objeto de esta Memoria es recoger, de forma expresa, aquella documentación necesaria y las justificaciones concretas, que requiere la "Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León" y el "Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León" (en adelante LUCYL

Expediente: ZA23030251
Documento: 1
Fecha de visado: 14/06/2023



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN
VISADO
El alcance de este visado se define en el informe adjunto.
El visado de este documento no garantiza la veracidad de los datos contenidos en él, ni la conformidad de los mismos con la legislación pública competente.

OTROS ANEJOS:
“MEMORIA RELATIVA A AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL”

RUCyL

MEMORIA con el contenido indicado en el RUCyL

1. **Agentes**
2. **Información previa**
 - 2.1. Antecedentes y condicionantes de partida
 - 2.2. Objeto
 - 2.3. Legitimación
3. **Descripciones**
 - 3.1. Emplazamiento y superficie
 - 3.2. Usos, construcciones e instalaciones existentes.
 - 3.3. Uso solicitado y construcción asociada
4. **Justificación de las condiciones señaladas en el RUCyL**

<https://web.coal.es/abierto/cve.aspx>

C.V.E.: 276D9880BE



Expediente: ZA23030251

Documento: 1

Fecha de visado: 14/06/2023



RUCYL, respectivamente), para acompañar la solicitud de autorización de uso pretendida por la entidad Promotora, como propietaria de una parcela contenida en un ámbito de terrenos clasificados como SR-C.

Además, la entidad Propietaria, como se ha referido anteriormente, ha encargado, y por tanto promueve, el Proyecto Básico con el que solicitar licencia urbanística, para las obras de reforma y ampliación pretendidas en la edificación existente en la parcela.

Por tanto, conforme al artículo 307 del RUCyL, la autorización de uso excepcional se tramitará y resolverá dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 293 y siguientes, si bien respetando las particularidades señaladas en el referido artículo 307 del RUCyL.

Esta Memoria forma parte de la "Memoria General", como "Apartado 7", del "PROYECTO BÁSICO de REFORMA y AMPLIACIÓN de HOTEL-RESTAURANTE" (en adelante "Proyecto Básico") elaborado también a los efectos referidos. Dicho Proyecto se habrá de completar, en su momento, con el Proyecto de Ejecución, al objeto de habilitar de forma efectiva y legal la ejecución de las obras.

Pues bien, la presente Memoria, como se citaba antes, recoge los aspectos documentales y justificativos concretos que se determinan de forma específica en el RUCyL para acompañar, junto al "Proyecto Básico", a la solicitud de autorización de uso excepcional y licencia urbanística.

Pero, además, el "Proyecto Básico" servirá de complemento y ampliación de la documentación contenida en esta Memoria, al incluir completa información gráfica y escrita descriptiva de la edificación que se pretende reformar y ampliar, incluyendo plano de emplazamiento (que refleja situación, límites y acceso, así como las construcciones e instalaciones ya existentes), planos de estado actual y planos del estado final propuesto. Y, también, la descripción de emplazamiento, usos, construcciones e instalaciones ya existentes, superficie de parcela, y características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.

Por tanto, con independencia del contenido de esta Memoria, el "Proyecto Básico" ya recoge, sobradamente, toda la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, y que se requiere y cita, expresamente, en el artículo 307.2. del RUCyL.

<https://web.coal.es/abierto/cve.aspx>

C.V.E.: 276D98808E



2.3. Legitimación

A la entidad Promotora, como Propietaria de una parcela clasificada como SR-C, le asiste, además del derecho ordinario para el uso, disfrute y disposición de su terreno conforme a su naturaleza rústica, el derecho excepcional en suelo rústico para los usos acordes a su categoría.

Y es que, en virtud de lo establecido en los artículos 57 "Derechos excepcionales en suelo rústico" y 59 "Régimen del suelo rústico común" del RUCyL, en terrenos clasificados como SR-C:

a) Son usos permitidos:

- 1.º Los citados en la letra a) del artículo 57 del RUCyL.
- 2.º Los citados en la letra c) del artículo 57 del RUCyL, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización todos los demás citados en el artículo 57 del RUCyL [letras b), b.bis), d), e), f) y g].

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 "Derechos ordinarios en suelo rústico" y 57 del RUCyL.

Pues bien, a la vista de los artículos 59 y 57 del RUCyL, nos hallaríamos, para el uso pretendido, ante un uso excepcional en suelo rústico, sujeto a autorización y englobable en la letra f) del artículo 57 antes referido, cuya descripción es la siguiente:

"f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás citados en este artículo."

Por otra parte, conforme a la Normativa de la RPGOUZ, el uso pretendido encaja en el residencial uso hotelero definido en el artículo 70.1 de la citada Normativa, que por su situación, en suelo rústico y frente a carretera nacional, se encasillaría en la definición de CONSTRUCCIONES DESTINADAS AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS del artículo 210.1) de la esa Normativa de la RPGOUZ.

Expediente: ZA23030251

Documento: 1

Fecha de visado: 14/06/2023



Pues bien, a la vista a la vista del artículo 212.1) de la Normativa de la RPGOUZ, y en concordancia con lo anterior, nos hallamos ante un uso excepcional en suelo rústico, sujeto a autorización y englobable en la letra C) del punto 2 del artículo antes referido. Además, en dicho punto del artículo, se recoge explícitamente que son usos expresamente sujetos a autorización de uso excepcional los restaurantes y hoteles en borde de carretera.

Por tanto, la entidad Promotora, como propietaria de la parcela rústica de referencia, puede optar a ejercitar el derecho al uso excepcional, y como interesada estará legitimada para iniciar el procedimiento relativo a la solicitud de autorización, acompañándola de la documentación oportuna.

3. Descripciones

3.1. Emplazamiento, entorno físico y parcela

El emplazamiento del terreno que nos ocupa es el siguiente:

- Dirección: Parcela 32 del polígono 57, Carretera de Tordesillas (N-122), p.k. 59.
- Localidad: ZAMORA.
- Provincia: Zamora.

El plano de emplazamiento propuesto, que refleja la situación, límites y acceso de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas, y que es requerido entre la documentación necesaria a acompañar en el trámite pretendido, concretamente en el artículo 307 del RUCYL, es el plano nº 01 del "Proyecto Básico" de la reforma y ampliación de la edificación, complementado con el plano nº 10 del Proyecto, que recoge la ordenación, en el interior de la parcela, de las construcciones e instalaciones propuestas o resultantes.

El entorno físico del ámbito en el que se halla englobado el terreno, se encuentra situado fuera del núcleo urbano de la localidad de Zamora, en un entorno del municipio ligado a la Carretera Nacional N-122 (Carretera de Tordesillas), en cuyos márgenes, y dentro del término municipal, existen construcciones cuya densidad de edificación va decreciendo a medida que nos alejamos del citado núcleo urbano.

Se trata de un entorno de suelo rústico, al que le resultan aplicables las determinaciones, para ese régimen de suelo, establecidas en:

- a) El Capítulo "3º.- Suelo Rústico" del Título "III.- Normas Urbanísticas Específicas", de la Normativa de la RPGOUZ.
- b) El Capítulo "IV.- Régimen del Suelo Rústico", del Título "PRIMERO.- Régimen del Suelo", del RUCYL.

La parcela tiene forma alargada, de polígono irregular similar a un trapecioide, y una topografía prácticamente horizontal. Tiene un único frente a espacio público, la Carretera de Tordesillas (N-122), desde la que tiene acceso en el p.k. 59. Sus dimensiones y superficie son las siguientes:

- Lindero sur (frente a Carretera de Tordesillas): 57,58 m.
- Lindero oeste: 313,46 m.
- Lindero norte: 84,53 m.
- Lindero este: 315,53 m.
- Superficie (según Catastro): 19.211,00 m².
- Superficie (según informe* de medición de finca): 19.231,00 m² (*).

(*) Esta superficie se ha obtenido de un "Informe de Medición de Finca", encargado por la mercantil propietaria del bien inmueble a Técnico competente, previa realización de la correspondiente medición o levantamiento topográfico. Citado informe se acompaña como anejo en el "Proyecto Básico", del que esta Memoria es un apartado, a modo de separata, de la "Memoria General" del mismo. En el Informe la parcela queda perfectamente definida en lo referente a su perímetro, mediante establecimiento de los puntos de coordenadas, y en lo referente a su superficie, que asciende a los 19.231 m².

La parcela es la catastral 49900A057000320000DO. La "Ficha Catastral", obtenida a través de la Sede Electrónica del Catastro, se incluye entre la documentación escrita del "Proyecto Básico".

3.2. Usos, construcciones e instalaciones existentes

En lo relativo a los usos, construcciones e instalaciones existentes en la parcela, la misma alberga, en su parte delantera y retranqueada de todos los linderos, la edificación que se pretende reformar y ampliar, e incluye,

<https://web.coal.es/abierto/cve.aspx>

C.V.E.: 276D9880BE



Expediente: ZA23030251

Documento: 1

Fecha de visado: 14/06/2023



además, varias construcciones o instalaciones que fueron anejos o instalaciones vinculados a la edificación principal. A continuación, se citan las mismas:

- Una marquesina para cubrir una zona de plazas de aparcamiento y otras dependencias, todas ellas adosadas al lindero lateral izquierdo y próximas al edificio principal.
- Una fosa séptica enterrada y un depósito de gas, situados detrás de la edificación principal y muy próximos a la misma.
- Dos pequeños volúmenes edificatorios, ligeramente separados, situados en la zona media de la parcela, el primero adosado al lindero lateral izquierdo, y el segundo ligeramente separado del primero y dispuesto a su derecha. El primer volumen contiene un palomar y una especie de cocina. Adosados al mismo se hallan otros dos elementos, una cuadra y un cercado, ambos adosados al lindero lateral izquierdo y en situación ruinosos. El segundo volumen incluye una cochera y un cobertizo. A este segundo volumen también se hallan adosados, por su derecha, dos elementos, una pajarera y un cercado, los dos en ruinas.

De todos esos anejos e instalaciones citados, se eliminarán los próximos al edificio, es decir, marquesina, otras dependencias, fosa séptica y depósito de gas. También, de los dos pequeños volúmenes edificatorios situados en la zona media de la parcela, se eliminarán cocina y cobertizo, así como todos los elementos adosados a los mismos que se hallan en situación ruinosos, es decir, cuadras, cercados y pajarera.

En el plano nº 01 del "Proyecto Básico" puede observarse, de forma gráfica, la situación de la edificación principal y la de todos los anejos e instalaciones existentes en la parcela. En citado plano se reflejan las edificaciones que se reformarán, y las construcciones e instalaciones que se eliminarán.

Además, en el Apartado "5. Anejos a la Memoria" de la "Memoria General" del "Proyecto Básico", se ha incluido un anejo específico con fotografías de todas las construcciones e instalaciones referidas y existentes en la parcela.

<https://web.coal.es/abierto/cve.aspx>

C.V.E.: 276D9880BE

3.3. Uso solicitado y construcción asociada

La entidad Promotora y Propietaria del bien inmueble pretende reformar y ampliar una edificación existente, para destinarla a establecimiento de alojamiento hotelero (hotel de 2 estrellas). Tiempo atrás, la edificación ya albergó una actividad de tipo hotelero (el conocido como Hotel 59), pero hace muchos años que se halla sin uso, ni actividad alguna.

Por tanto, el uso solicitado será:

- Conforme a la RPGOUZ: residencial hotelero.
- Conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE): residencial público (hotel).
- Conforme a la Normativa en materia de Turismo de la JCyL: establecimiento de alojamiento turístico ■ Establecimiento de alojamiento hotelero ■ Hotel ■ Hotel 2 estrellas.

Como ya se explicaba en un apartado anterior, y puesto que el bien inmueble se haya en terreno clasificado como Suelo Rústico Común (SR-C), el uso solicitado, conforme a los artículos 57 y 59 del RUCyL, y conforme al artículo 212.1) de la Normativa de la RPGOUZ, se halla sujeto a autorización de uso excepcional.

La construcción asociada al uso solicitado y pretendido es la resultante de la reforma y ampliación de la edificación y parte de los anejos existentes, y que han sido descritos en el apartado anterior de esta Memoria. Pues bien, el conjunto de la edificación resultante, con todas sus construcciones y/o instalaciones asociadas, se compondrá de las siguientes zonas o elementos:

- HOTEL: compuesto por un edificio de tres plantas sobre rasante (baja, primera y segunda), más una planta de bajo cubierta, destinada a albergar maquinaria de las instalaciones. En su planta baja se estructuran 2 zonas generales, una, correspondiente a área exclusivamente hotelera (vestíbulo y núcleo de comunicación vertical, sala/comedor desayunos y un ala de habitaciones), la otra zona, la que contiene el área de restauración del hotel (restaurante, cafetería y servicios vinculados a éstos). La planta primera del edificio contiene habitaciones. La segunda, habitaciones y un almacén general.
- ZONA de ESPARCIMIENTO de carácter DEPORTIVO: situada en la zona media de la parcela. Contiene un conjunto de elementos compuesto por instalaciones de carácter deportivo (una piscina, dos pistas de pádel y unos vestuarios) junto a espacios para instalaciones y almacenaje.



Expediente: ZA23030251

Documento: 1

Fecha de visado: 14/06/2023



- JARDÍN: entre el edificio hotelero y la zona de esparcimiento de carácter deportivo se crea un gran espacio ajardinado y arbolado, que incluye sendas de recorrido peatonal y conexión entre el hotel y la zona de esparcimiento.
- APARCAMIENTO: compuesto por dos zonas, una, de acceso directo o inmediato, situada en la parte frontal o delantera de la parcela. La otra, dispuesta junto al lindero lateral derecho, en la franja derecha del espacio comprendido entre el hotel y la zona de esparcimiento de carácter deportivo, hallándose situada, por tanto, frente a la zona de jardín. Se reservan plazas de aparcamiento accesibles, concretamente dos, una situada en cada una de las zonas de aparcamiento descritas.
- SERVICIOS: en lo relacionado con la dotación de los servicios de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para la infraestructura hotelera, se destaca, en lo relativo a abastecimiento de agua, la existencia de un pozo, que contará con registro a nivel de suelo ubicado en el espacio no edificado situado frente a la cocina del hotel y junto al lindero lateral izquierdo. En ese espacio, soterrado, se ubicará el depósito de agua contraincendios. Por otra parte, en lo referido al saneamiento, se dispondrá, de forma soterrada y en el espacio situado entre las pistas de pádel y el lindero lateral derecho, una estación depuradora ecológica de oxidación total, a la que se añaden un depósito de acumulación de aguas regeneradas y un depósito de acumulación de fangos.

Todas estas zonas y/o elementos descritos para la edificación resultante e instalaciones anejas asociadas, pueden visualizarse, de forma gráfica, en el plano nº 10 del "Proyecto Básico", plano denominado: "Ordenación (estado reformado)".

La descripción detallada y concreta del programa completo de la edificación y de los anejos resultantes, en sus diferentes plantas, así como sus superficies, se realiza en el "Apartado 3.3" de la "Memoria Descriptiva" del "Proyecto Básico".

El acceso al complejo hotelero se realizará desde la Carretera de Tordesillas (carretera N-122), en su punto kilométrico 59.

Como conclusión de este punto, destinado a describir las características esenciales del uso solicitado y de la construcción asociada, añadir, que además de todo lo ya destacado y explicado hasta aquí, en el conjunto de documentos del "Proyecto Básico" se describe detalladamente, tanto de forma gráfica como escrita, la edificación resultante para albergar el uso residencial hotelero pretendido, incluyéndose la descripción de los parámetros que determinan las previsiones técnicas, de los diferentes sistemas del edificio y de las prestaciones del mismo por requisitos básicos del Código Técnico de la Edificación (CTE).

https://web.coal.es/abierto/cve.aspx

C.V.E: 276098808E



4. Justificación de las condiciones señaladas en el RUCyL

La justificación a recoger en este punto ya se ha avanzado, en cierto modo, a lo largo de esta Memoria.

Conforme a la clasificación de Suelo Rústico Común (SR-C), del terreno que alberga la edificación que se pretende reformar y ampliar, para destinarla al uso hotelero que en su día ya albergó, y en virtud de lo establecido en los artículos 57 "Derechos excepcionales en suelo rústico" y 59 "Régimen del suelo rústico común" del RUCyL, lo pretendido está sujeto a autorización de uso excepcional, siendo englobable en la letra f) del artículo 57 antes referido, cuya redacción es la siguiente:

"f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás citados en este artículo."

Pues bien, conforme a lo que se señala en el apartado 1.b) del artículo 58 "Regímenes de autorización de los usos excepcionales" del RUCyL, los usos sujetos a autorización son aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia o declaración responsable, conforme al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307 del RUCyL.

En el artículo 307 del RUCyL se señala que la autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 293 y siguientes del RUCyL, si bien respetando las particularidades señaladas en el referido artículo 307 del RUCyL.

Además, en citado artículo 307 del RUCyL se especifica cual es la documentación a acompañar con la solicitud de licencia al objeto de conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional. Se trata, esencialmente, del plano o planos del emplazamiento propuesto y de una Memoria con un contenido concreto.

Expediente: ZA23030251

Documento: 1

Fecha de visado: 14/06/2023



El plano de emplazamiento, con todos los aspectos requeridos (situación, límites y acceso de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas), es el plano nº 01 incluido en el "Proyecto Básico", complementado con el plano nº 10 de citado Proyecto, plano que recoge la ordenación, en el interior de la parcela, de las construcciones e instalaciones propuestas o resultantes.

A la Memoria requerida, en lo relativo al contenido de la misma indicado en los puntos 1º y 2º de la letra b) del punto 2 del artículo 307 del RUCyL, se ha dado respuesta precisa y puntual a lo largo de esta Memoria, que se ha incluido, a modo de separata, como "Apartado 7" de la "Memoria General" del "Proyecto Básico". Pero, además, el propio "Proyecto Básico" recoge ya, sobradamente, toda la documentación indicada en los puntos referidos del artículo 307 del RUCyL.

Resta, únicamente, abordar lo relativo a la justificación de lo señalado en el punto 3º de la letra b) del punto 2 del artículo 307 del RUCyL, a saber, la justificación del cumplimiento de determinadas condiciones recogidas en otro artículo del RUCyL, el artículo 308. Pues bien, a continuación, y como parte final de esta Memoria, se exponen las justificaciones oportunas en lo relativo a lo señalado en el artículo 308 del RUCyL.

En primer lugar, es necesario subrayar, lo establecido en el apartado 2 (en referencia al apartado 1) del artículo 308 del RUCyL, cuyo contenido se transcribe:

"2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior no serán exigibles para la autorización de las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación hasta en un 50 por ciento de su superficie, de las construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Tener una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4.*
- b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación."*

Pues bien, la autorización que la entidad Promotora y Propietaria pretende solicitar, lo es para acometer obras de reforma y ampliación (inferior al 50% de su superficie) de construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico, que contarían con una antigüedad superior a 20 años y que, a priori, no se hallan pendientes de procedimientos de restauración de la legalidad, ni están declaradas expresamente fuera de ordenación.

Lo relativo a la antigüedad de las edificaciones y a la inexistencia, a priori, de procedimientos de restauración de la legalidad, se afirma, con las debidas cautelas, a tenor de las consultas realizadas de los expedientes municipales relacionados con la edificación, así como del contenido de la certificación dictada por el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Zamora, en relación con una Consulta Urbanística formulada e interesada por el Arquitecto que suscribe. Por otra parte, lo relativo a la no declaración expresa de fuera de ordenación, puede deducirse del contenido de la certificación de respuesta a la Consulta Urbanística y, fundamentalmente, puede comprobarse en la documentación de la RPGOUZ.

Por todo lo anterior, se puede concluir que las condiciones que se señalan en el artículo 308.1 del RUCyL no serían exigibles para el otorgamiento de la autorización que se solicita por la entidad Promotora y Propietaria. No obstante, y puesto que algunas de ellas resultarán de ineludible cumplimiento, a continuación, de forma numerada, se justificará lo oportuno:

- 1) En lo relativo al contenido del artículo 308.1.a), significar que en el acto constructivo de uso de suelo pretendido, reforma y ampliación (inferior al 50% de su superficie) de edificación existente, se cumplen las condiciones que le resultan aplicables en los instrumentos de ordenación del territorio (no ha lugar) y de planeamiento urbanístico, asegurándose el carácter aislado de las construcciones, el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos y la compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

La entidad Promotora y Propietaria pretende acometer la reforma y ampliación (inferior al 50% de su superficie) de la edificación y parte de los anejos existentes en la parcela 32 del polígono 57 del término municipal de Zamora, sita en la Carretera de Tordesillas (N-122), punto kilométrico 59.

Pues bien, la actuación, descrita en esta Memoria y, de forma detallada, en el "Proyecto Básico", da como resultado una edificación principal preexistente ligeramente ampliada (con volúmenes de altura máxima baja+1) y unos anejos, alejados del edificio principal, de planta única. Todos ellos retranqueados de los linderos de parcela, es decir, de tipología **aislada**.

El conjunto edificatorio resultante cumple con los preceptos y/o parámetros que le resultan aplicables de normativa autonómica en materia de urbanismo, de legislación sectorial y del instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio. Ello queda justificado, fundamentalmente, en el "Apartado 2.3" de la "Memoria Descriptiva" del "Proyecto Básico" que, en su último subapartado, incluye la "Ficha Urbanística", de la que, a continuación, se aporta imagen:



PROYECTO BÁSICO de REFORMA y AMPLIACIÓN de HOTEL-RESTAURANTE “Los Olivos”, antes “Hotel 59”, en la parcela 32 del polígono 57, sita en Ctra. de Tordesillas p.k. 59, ZAMORA

PROMOTORA: KIMARA GLOBAL INVESTMENTS, S.L.

E153-PB-2023

Ficha Urbanística

Datos del Proyecto

Título del trabajo:	PROYECTO BÁSICO de REFORMA y AMPLIACIÓN de HOTEL-RESTAURANTE.
Emplazamiento:	Parcela 32 del polígono 57, Carretera de Tordesillas (N-122), p.k. 59.
Localidad / Provincia:	ZAMORA / Zamora.
Propietario(s):	KIMARA GLOBAL INVESTMENTS, S.L.
Arquitecto(s):	Luis Javier Ratón Rodríguez.

Datos Urbanísticos

Planeamiento:	REVISIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de ZAMORA (RPGOUZ), aprobada definitivamente por ORDEN FYM/895/2011, de 5 de julio.
Normativa vigente:	NORMATIVA de la REVISIÓN del PGOU de ZAMORA.
Clasificación del suelo:	RÚSTICO común (SR-C).
Ordenanzas:	Regulación del Suelo Rústico (SR): Sección 5ª, Capítulo 3º, Título III, de la Normativa de la Revisión del PGOU de Zamora.
Servicios urbanísticos:	Dotación de servicios a resolver conforme al art. 25.3.b) de la LUCyL y al art. 308.1.b) del RUCyL.

CONCEPTO	Según Planeamiento	Según Proyecto	Artº Normativa vigente
USO(S) DEL SUELO	Ordinarios y excepcionales (permitidos, autorizables y prohibidos).	Residencial hotelero (en SR-C: sujeto a autorización de uso excepcional).	Art. 211 y 212.2).
PARCELA MÍNIMA	Unidad Mínima de Cultivo (UMC) o la existente en la aprobación de la RPGOUZ.	Existente. 19.211,00 m² (superficie catastral). 19.231,00 m² (superficie real).	Art. 209.
OCUPACIÓN MÁXIMA	-	-	-
INTENSIDAD (de uso)	10 m²/ 100 m² (máx.: 1.923,10 m²).	1.768,13 m² computables → CUMPLE.	Art. 213.
Nº PLANTAS S/R	2 S/R [BAJA (B) + 1].	Edificio existente: ver observaciones. Ampliación: B y B + 1 → CUMPLE.	Art. 213.
ALTURA MÁXIMA	Menor o igual a 7 m.	Edificio existente: ver observaciones. Ampliación: 7 m. → CUMPLE.	Art. 213.
BAJO CUBIERTA	-	Edificio existente: sí; Ampliación: no.	-
RETRANQUEOS (a linderos)	A distancia igual a la altura de la edificación, con un mínimo de 4 m.	Edificio existente: ver observaciones. Ampliación → CUMPLE.	Art. 213.
RETRANQUEOS (a viales y otras infra.)	Red nacional: 28,50 m. al eje de la calzada.	Edificio existente: ver observaciones. Ampliación → CUMPLE.	Art. 213.
FONDO EDIFICABLE	-	-	-
TIPOLOGÍA EDIF.	-	-	-

Observaciones:	1.-La volumetría del edificio existente, que se pretende reformar y ampliar, fue legalizada mediante acuerdo de Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Zamora, de fecha 15 de enero de 1996. El edificio legalizado constaba (y consta) de plantas baja, primera, segunda y bajo cubierta de gran altura. 2.-Se ha considerado lo establecido en el artículo 39.3 de la LUCyL, en relación con las exigencias legales sobre accesibilidad y supresión de barreras.
----------------	--

- 2) En lo referente al artículo 308.1.b) del RUCyL, se señala inicialmente que, respecto a la dotación de los servicios que precisa el uso solicitado, en el “Apartado 2.2” de la “Memoria Descriptiva” del “Proyecto Básico”, se avanzaba que la parcela contaría con los siguientes servicios:

Acceso: el acceso previsto a la parcela se realizará desde la carretera a la que tiene frente la parcela, Carretera de Tordesillas (N-122).

Abastecimiento de agua: se realizará desde un pozo privado existente para el suministro de agua, que deberá cumplir lo establecido en la legislación vigente sobre agua para consumo humano, y en ningún caso incumplir con los valores paramétricos establecidos en el anexo 1, del “Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro”.

Saneamiento: se realizará, dentro de la parcela, a una depuradora o a una fosa séptica individual, a la que acometerá la red interior de la edificación. Se plantea instalar un conjunto de equipos para el tratamiento de aguas residuales asimilables a domésticas, para obtener agua con calidad de reutilización, compuesta,

https://web.coal.es/abierto/cve.aspx

C.V.E.: 276D9880BE



Expediente: ZA23030251

Documento: 1

Fecha de visado: 14/06/2023



esencialmente, por una estación depuradora ecológica de oxidación total, a la que se añaden un depósito de acumulación de aguas regeneradas y un depósito de acumulación de fangos.

Suministro de energía eléctrica: el suministro de electricidad se realizará a partir de una línea de distribución de Iberdrola.

Además, en la parte final del "Apartado 3.4.8" de la "Memoria Descriptiva" del "Proyecto Básico", se añadía que el acondicionamiento de interior de parcela, en lo relativo a lo que se denominó zona o elemento "SERVICIOS" (que comprende los anteriormente citados, con la salvedad del acceso, que se incluía y explicaba para la zona que se denominó en Proyecto zona "APARCAMIENTO"), consistía en resolver, en el interior de la parcela, debido a la clasificación del terreno como Suelo Rústico Común (SR-C), la dotación de los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento necesarios para la infraestructura hotelera (e incluso para el suministro de energía eléctrica), mediante la habilitación, en distintas zonas, de los elementos necesarios para realizar la dotación de tales servicios.

Pues bien, para el abastecimiento de agua se destaca la existencia de un pozo. Contará con registro a nivel de suelo, ubicado en el espacio no edificado situado frente a la cocina del hotel y junto al lindero lateral izquierdo. Se incide en que para el suministro de agua se deberá cumplir lo establecido en la legislación vigente sobre agua para consumo humano, y en ningún caso incumplir con los valores paramétricos establecidos en el anexo 1, del "Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro".

Además, se realizarán los ensayos y/o pruebas que pudieran ser exigibles y/o necesarios, al objeto de determinar y practicar lo necesario, en relación con unas adecuadas condiciones sobre la suficiencia de suministro de agua y sobre la calidad de la misma para su consumo. Y, evidentemente, se recabarán, en su caso, las autorizaciones que pudieran ser necesarias, fundamentalmente del Organismo competente en materia de agua/s.

En lo relativo al saneamiento, conforme a la normativa urbanística autonómica por la clasificación urbanística del suelo, se habrá de resolver dentro de la parcela, realizando una depuradora o a una fosa séptica individual, a la que acometerá la red interior de la edificación.

Pues bien, en el "Proyecto Básico" se ha previsto la instalación de un conjunto de equipos para el tratamiento de aguas residuales asimilables a domésticas, para obtener agua con calidad de reutilización, compuesta, esencialmente, por una estación depuradora ecológica de oxidación total, a la que se añaden un depósito de acumulación de aguas regeneradas y un depósito de acumulación de fangos. El conjunto de equipos para el tratamiento de aguas utilizará tecnología de membranas de ultrafiltración y, además, cumplirá con las calidades indicadas en el "Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas".

Para lo indicado, se seleccionó un conjunto de la marca ACO REMOSA, modelo ROXPLUS, que contiene todos los elementos indicados. El sistema de gestión y medio ambiente de ACO REMOSA está certificado según la norma UNE EN ISO 9001:2008 e ISO 14001:2004 para el diseño y fabricación de sistemas de depuración y almacenaje de líquidos.

El conjunto de equipos citado se dispondrá en el interior de la parcela de forma soterrada, e incluye una estación depuradora ecológica de oxidación total, a la que se añaden un depósito de acumulación de aguas regeneradas y un depósito de acumulación de fangos.

Y en lo referente al suministro de energía eléctrica, se realizará a partir de una línea de distribución de IBERDROLA, cumpliendo con las condiciones establecidas por la compañía suministradora de la energía.

- 3) En lo relativo al artículo 308.1.c) del RUCyL que prescribe que, para autorizar usos excepcionales en suelo rústico se ha de comprobar que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado, y que dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad lo siguiente:

- 1.º La vinculación del terreno al uso autorizado.
- 2.º Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.
- 3.º La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.

Y puesto que, como se indicaba anteriormente, nos hallamos ante una autorización para obras de reforma y ampliación (inferior al 50% de su superficie) de una edificación de más de 20 años, no pendiente de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, y no declarada expresamente fuera de

<https://web.coal.es/abiertos/cva.aspx>

C.V.E: 276D9880BE



Expediente: ZA23030251

Documento: 1

Fecha de visado: 14/06/2023



ordenación, se considera que las condiciones señaladas en el artículo 308.1.c) del RUCyL no serían exigibles.

No obstante, será el Excmo. Ayuntamiento de Zamora el que determinará lo que pudiera considerar oportuno al respecto, en relación con lo anteriormente mencionado.

Para concluir esta Memoria, y en lo relativo a la alusión sobre la acreditación del interés público que justifique la autorización, referida en el artículo 308.1 del RUCyL, reiterar que la autorización pretendida lo es para un supuesto contemplado en el artículo 308.2 del RUCyL, y que, por tanto, las condiciones señaladas en el artículo 308.1 del RUCyL no le serían exigibles.

En cualquier caso, se pueden dar razones suficientes para poder considerar acreditado un interés público que justifique la autorización, dado que el cometido final es poner en marcha una actividad de tipo económico, de cierto calado, que contribuirá a generar empleo y riqueza económica, en un municipio con grandes dificultades para mantener o generar este tipo de actividad.

Pero, además, esa contribución en la generación de empleo y riqueza económica, por mínima que sea, es esencial y determinante para tratar de poner freno al gran problema que sufre el municipio de Zamora, y el conjunto de la provincia, la pérdida de población. De hecho, la capital zamorana ha visto reducido su número de habitantes, recientemente, por debajo de la cifra de los 60.000.

Por tanto, y ello es bien sabido, la lucha contra la despoblación, con actuaciones que favorezcan el mantenimiento y el asentamiento o establecimiento de población, forma parte hoy de las iniciativas, voluntades e intereses principales de Gobiernos y Administraciones Públicas, tanto a nivel local y provincial, como en el ámbito autonómico y estatal, especialmente en provincias golpeadas fuertemente por esta problemática, como lo es Zamora.

A título de ejemplo, recordemos que en varias ocasiones se han publicado datos relativos a pérdida de población en casi todas las provincias de Castilla y León. En muchas ocasiones, la provincia de Zamora ha registrado la mayor reducción porcentual en la Comunidad.

Es por ello que, para el Gobierno y las diferentes Administraciones Públicas en la Comunidad de Castilla y León, resultan preferentes y de interés público, todas aquellas medidas efectivas en la lucha contra la despoblación, favorecedoras del mantenimiento y/o establecimiento de residentes, por menores que éstas fueren, y entre ellas todo aquello que redunde en generar actividad y riqueza de tipo económico.

Pues bien, ante este contexto y esta situación, en una ciudad como Zamora, su Administración Local siempre se ha manifestado favorable a todo aquello que pueda generar actividad y pueda contribuir a asentar o fijar población.

Por todo lo anteriormente expuesto, podemos entender que una autorización como la que se solicita, y con el fin para el que se solicita, cabría, sin duda, en la línea citada de interés estratégico de las Administraciones Públicas, y que, por tanto, existen razones suficientes para que pueda entenderse acreditado el interés público que pudiera justificar la autorización.

En Zamora, mayo de 2023

Fdo.: Luis Javier Ratón Rodríguez, Arquitecto.



RATON RODRIGUEZ
LUIS JAVIER -

Firmado digitalmente por
RATON RODRIGUEZ LUIS
JAVIER - 1
Fecha: 2023.06.13 19:57:31
+02'00'



<https://web.coal.es/abierto/cve.aspx>

C.V.E: 276D9880BE



Expediente: ZA23030251

Documento: 1

Fecha de visado: 14/06/2023

