



E090PA19-TR  
EXPEDIENTE

PROYECTO de ACTUACIÓN de la Unidad de Actuación "RIO PALLAS", situada en la esquina de la Avenida de Cardenal Cisneros y Carretera de la Aldehuela - ZAMORA -

Promotor : CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMIREZ, S.L. (CEP, S.L.)

**REFUNDIDO mayo 2019**

LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ -ARQUITECTO-  
Calle Diego de Losada, nº14, 1ºD-49018-Zamora, Tlf. 980 51 36 90, raton.arquitecto@gmail.com



- 00. INTRODUCCIÓN
  - 01. MEMORIA
  - 02. CUENTAS DE LIQUIDACIÓN
- ANEXO 1 :  
Ficha catastral de la finca de origen
- ANEXO 2 :  
Certificación registral

E090PA19-TR  
EXPEDIENTE

PROYECTO de ACTUACIÓN de la Unidad de Actuación "RIO PALLAS", situada en la esquina de la Avenida de Cardenal Cisneros y Carretera de la Aldehuela - ZAMORA -  
Promotor : CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMIREZ, S.L. (CEP, S.L.) **REFUNDIDO mayo 2019**

LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ -ARQUITECTO-  
Calle Diego de Losada, nº14, 1ºD-49018-Zamora, Tlf. 980 51 36 90, raton.arquiu@gmail.com



# PROY. ACTUACIÓN. SECTOR SUNC E15 "RÍO PALLAS". Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. – REFUNDIDO mayo 2019

Promotor:



## ÍNDICE

00. INTRODUCCIÓN	pág.01
01. MEMORIA	pág.05
1.1. Determinaciones generales.	
1.2. Determinaciones completas sobre la reparcelación. (Incluye la descripción individualizada de las parcelas resultantes)	
1.3. Determinaciones básicas sobre la urbanización.	
02. CUENTAS DE LIQUIDACIÓN	pág.34
2.1. Cuenta de liquidación provisional.	
2.2. Cuentas de liquidación individual.	
ANEXO 1: Ficha catastral de la finca de origen	pág.38
ANEXO 2: Certificación registral. Acreditación de propiedad de los terrenos	pág.40
03. PLANOS (nº plano / código plano)	
01 / 3.1. Plano de situación. (Localización de la Unidad en la revisión del PGOU)	
02 / 3.2. Plano de la finca aportada. (Topografía, elementos naturales, construcciones e instalaciones existentes)	
03 / 3.3. Plano general del conjunto. (Ordenación del Estudio de Detalle)	

04 / 3.4. Plano de las parcelas resultantes.  
(Información, adjudicación y valoración)

 **OTROS DOCUMENTOS**

ANEXO. **Proyecto de Urbanización.**  
(Determinaciones completas sobre la urbanización)



**PROY. ACTUACIÓN. SECTOR SUNC E15 "RÍO PALLAS".**  
Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - **REFUNDIDO** mayo 2019

Promotor:



DOCUMENTO 00

**INTRODUCCIÓN**

## PROY. ACTUACIÓN. SECTOR SUNC E15 "RÍO PALLAS". Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. – REFUNDIDO mayo 2019

Promotor:



### 00. INTRODUCCIÓN

#### 0.0. INTRODUCCIÓN.

Promueve este Proyecto de Actuación la mercantil CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMÍREZ (CEP), S.L., con NIF nº B-46300117, y domiciliada en la Avenida Estación nº 4 de la localidad de Villanueva de Castellón (C.P. 46270), en Valencia.

Dicho Proyecto es elaborado por el despacho profesional de Arquitectura y Urbanismo del Arquitecto D. LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ.

El ámbito de la actuación urbanística pretendida es el SECTOR SU-NC E15 "RÍO PALLAS", de suelo urbano no consolidado, del término municipal de Zamora.

Obviamente, este Proyecto de Actuación se fundamenta en el Estudio de Detalle elaborado para el ámbito citado, y se estructura tomando como referencia dicho instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo.

**El Proyecto de Actuación es el instrumento de gestión urbanística, que tiene por objeto programar, técnica y económicamente, la ejecución de la actuación integrada para la UNIDAD DE ACTUACIÓN "RÍO PALLAS",** única unidad establecida para el conjunto de los terrenos del Sector SU-NC E15 en el Estudio de Detalle.

La superficie real de la Unidad de Actuación asciende a los 13.999,14 m<sup>2</sup>.

Esa superficie señalada incluye parte de la Carretera de la Aldehuela, vía ya urbanizada. Se trata, por tanto, de una dotación urbanística pública existente (D.U.P.E.) ya afecta a su destino, y para la cual no se previó ningún cambio en la ordenación que estableció el Estudio de Detalle.

La superficie de esa D.U.P.E. asciende a 1.865,80 m<sup>2</sup>. Por tanto, las superficies reales de la Unidad se distribuyen del siguiente modo:

- ✓ Superficie total de la Unidad: 13.999,14 m<sup>2</sup>.
- ✓ Superficie D.U.P.E. = Superficie Carretera de la Aldehuela: 1.865,80 m<sup>2</sup>.
- ✓ Superficie de la Unidad – Superficie D.U.P.E.: 12.133,34 m<sup>2</sup>.

En el Estudio de detalle, y pese a ser algo más característico de la fase de la gestión urbanística que la de planeamiento, ya se concretó en lo relativo a los aprovechamientos para la Unidad de Actuación. Esos aprovechamientos resultantes, homogeneizados o expresados en metros cuadrados edificables en el uso predominante, están constituidos por los siguientes valores:

- Aprovechamiento lucrativo privado = 8.550,00 m<sup>2</sup>up (90% de 9.500,00 m<sup>2</sup>up).
- Aprovechamiento de cesión = 950,00 m<sup>2</sup>up (10% de 9.500,00 m<sup>2</sup>up).

Dichos aprovechamientos se traducen a edificabilidad en función de los coeficientes de ponderación que se puedan asignar, entendiendo que si no se realiza asignación expresa para todos o algunos de los usos, el coeficiente es la unidad.

Como anticipaba el Estudio de detalle, no se realizará asignación expresa de coeficientes de ponderación. El coeficiente es la unidad para los diferentes usos.

Por ello, a la hora de traducir el aprovechamiento a edificabilidad, cambiarán las unidades pero no las cifras. En definitiva, los metros cuadrados edificables o construibles a materializar en la Unidad, totales, correspondientes al propietario y para su entrega al Ayuntamiento serán los siguientes:

- Edificabilidad total = 9.500,00 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad privada = 8.550,00 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad de cesión = 950,00 m<sup>2</sup>.

Finalmente se señala, que este Proyecto de Actuación establecerá los siguientes grupos de determinaciones:

- a) Determinaciones generales.
- b) Determinaciones (básicas y completas) sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación.

- c) Determinaciones (básicas y completas) sobre la urbanización de la Unidad de Actuación.

Significar que las determinaciones completas sobre la urbanización, se incluyen en un apartado específico denominado "OTROS DOCUMENTOS", que contiene a modo de ANEXO el Proyecto de Urbanización.

En Zamora, mayo de 2019.

El arquitecto,



L. Javier Ratón Rodríguez, arqto.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

**PROY. ACTUACIÓN. SECTOR SUNC E15 "RÍO PALLAS".**  
Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - **REFUNDIDO** mayo 2019

Promotor:



DOCUMENTO 01

**MEMORIA**

## PROY. ACTUACIÓN. SECTOR SUNC E15 "RÍO PALLAS". Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. – REFUNDIDO mayo 2019

Promotor:



### 01. MEMORIA

#### 1.1. DETERMINACIONES GENERALES.

##### 1.1.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO.

El Estudio de Detalle del Sector SU-NC E15 "RÍO PALLAS", avanzaba ya que el sistema de actuación más adecuado para el desarrollo de dicho Sector sería el sistema de concierto. Dicho Estudio indicaba también, que la propuesta expresa del sistema de actuación, se habría de efectuar en las determinaciones generales del Proyecto de Actuación.

Por tanto, a tenor de la estructura de la propiedad de los terrenos incluidos en el Sector, y puesto que el propietario (privado) de los terrenos es único, y en virtud de lo establecido en el artículo 78 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCYL), y en el artículo 255 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCYL), el sistema de actuación propuesto para efectuar la gestión urbanística de la actuación integrada es el **sistema de concierto**.

Este sistema es aquel en el que actúa como urbanizador el propietario único, o la comunidad en proindiviso en su caso, de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público.

##### 1.1.2. URBANIZADOR PROPUESTO.

El presente Proyecto de Actuación propone como urbanizador al "propietario único" de la única finca de origen incluida en el ámbito de los terrenos delimitados para la Unidad de Actuación. Se trata de la mercantil CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMÍREZ (CEP), S.L., con domicilio social y a efectos de notificaciones en la Avenida Estación nº 4, de la localidad de Villanueva de Castellón (C.P. 46270), en Valencia.

La aprobación definitiva de este Proyecto de Actuación implicará la elección del sistema de actuación propuesto en el apartado 1.1.1, y otorgará la condición de urbanizador con carácter provisional al propietario único. Para adquirir con carácter definitivo la condición de urbanizador, se tendrán en cuenta los aspectos relativos a la constitución de la garantía de urbanización citados en el artículo 258.2 del RUCYL.

### 1.1.3. IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA (Registral y Catastral).

En la tabla que se incorpora a continuación, se incluyen los datos descriptivos de la única finca de origen incluida en el ámbito de los terrenos delimitados para esta UNIDAD DE ACTUACIÓN "RÍO PALLAS".

DATOS DE LA FINCA DE ORIGEN INCLUIDA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "RÍO PALLAS"							
Nº	Nº Parc. Registro	CRU	Ref. Catastro	Propiedad/NIF	%	Sup.Catastro (m2)	Sup.Real (m2)
01	17942	49009000 129130	2387002TL 7928N0001FW	CEP, S.L. B-46300117	100	13.757,00	14.586,00

Dicha finca tiene la forma y dimensión que se grafía en el plano nº 2, código 3.2, designado "*Plano de la finca aportada*". Puede observarse que mientras su superficie en la Ficha de Catastro es de 13.757,00 m<sup>2</sup>, en la delimitación de su perímetro catastral sobre el plano topográfico, la superficie real obtenida de la misma asciende a los 14.586,00 m<sup>2</sup>.

Por otra parte, podemos comprobar que la finca se extiende hacia el exterior del límite noreste de la Unidad, en una superficie de terreno que, según la información gráfica de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora (en adelante RPGOUZ), contiene un espacio entre ese límite del Sector y el Sistema General "Parque de las Pallas", e incluso incluye una pequeña franja de dicho Sistema General dentro de su contorno.

En la tabla que se adjunta ahora, se recogen los datos obtenidos de la Certificación Registral de la finca, aportada por el Promotor del Proyecto de Actuación. En el "Anexo 2" a esta Memoria se adjunta dicho documento, a los efectos de acreditar que todos los terrenos de la Unidad de Actuación, que no sean de uso y dominio público, son propiedad de quienes presentan el Proyecto de Actuación (artículo 257.a del RUCYL).

INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA DE ORIGEN
- TITULAR: <ul style="list-style-type: none"><li>• Construcciones Eliseo Pla Ramírez (CEP), S.L.</li></ul>

- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:
- CRU: 49009000129130
  - NÚMERO: 17942
  - URBANA o TIERRA, hoy SOLAR, en esta ciudad de Zamora, al sitio de la Peña de Francia, hoy Carretera de la Aldehuela, nº 2, de una extensión superficial de trece mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados. Sus linderos son: Norte, con camino vecinal de San Pablo a Villagodio, hoy calle Candelaria Ruiz del Árbol; Este, tierra de la huerta de las Pallas, de herederos de Nicolás Coco; Sur, con finca del Ayuntamiento de Zamora, y Oeste, sendero que del citado camino va a la casa de las Aguas.-  
Además linda por Norte, Este y Oeste, con la porción de finca segregada. Referencia catastral: 2387002TL7928N0001FW.
- INSCRIPCIÓN:
- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Zamora (inscripción nº 9).
  - TOMO / LIBRO / FOLIO \_\_\_\_\_ 2506 / 1169 / 14

#### **1.1.4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES.**

El propietario "único" de la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación, que no son de uso y dominio público, es la siguiente entidad mercantil:

01) CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMÍREZ (CEP), S.L.

NIF nº: B-46300117

Domicilio: Avenida Estación nº 4, 46270 - Villanueva de Castellón (Valencia).

#### **1.1.5. GARANTÍA DE LA URBANIZACIÓN.**

En concordancia con lo dispuesto en el RUCYL se constituirá una garantía de urbanización sobre el ámbito completo de la actuación urbanística y quedará afectada a su ejecución.

Esa garantía se constituirá dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, con arreglo a lo estipulado en el artículo 258.2 del RUCYL, y en alguna de las formas definidas en el artículo 202.6 del mismo.

Para todos los demás aspectos relativos a la garantía de urbanización se estará a lo dispuesto en el resto de apartados del artículo 202 del RUCYL.

#### **1.1.6. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

Los plazos para la ejecución de la actuación serán los señalados en el Estudio de Detalle.

En dicho Estudio se indicaba, que el plazo para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos exigibles, sería el determinado en la ficha específica para el Sector E15 "RÍO PALLAS" de la RPGOUZ, y que obviamente es un plazo acorde a lo establecido en los artículos 49 y 99 del RUCYL.

Ese plazo para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos exigibles, y por tanto el plazo que se fija en este Proyecto de Actuación, es de **cuatro años máximo desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada** (el Estudio de Detalle).

## 1.2. DETERMINACIONES SOBRE LA REPARCELACIÓN.

Las determinaciones sobre reparcelación tienen por objeto la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una Unidad de Actuación, sin exclusión alguna, para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, con cesión al municipio de los terrenos destinados a sistemas generales (y/o a sistemas locales) y demás dotaciones urbanísticas públicas, y con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las fincas, a la Administración actuante y en su caso al urbanizador, en proporción a sus respectivos derechos.

Este Proyecto de Actuación contiene las determinaciones completas sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la Unidad. A este tenor se indica lo siguiente:

- a) Los terrenos que serán objeto de cesión al Ayuntamiento son las parcelas resultantes R-3 (en la que se materializará el aprovechamiento de cesión) y la parcela EQ (reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público), así como las parcelas destinadas a los sistemas locales de espacio libre público y de vías públicas y servicios urbanos, es decir, las resultantes ELP, VI-1, VI-2 y CT.
- b) La definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación, se realizará con criterios objetivos y uniformes para toda la Unidad de Actuación, de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 246 del RUCYL y en aquellos otros que resulten de aplicación. Del mismo modo, estos propietarios y afectados por la reparcelación, estarán obligados al cumplimiento de las determinaciones, que tanto la LUCYL como el RUCYL, contemplan para este tipo de actuaciones.
- c) Se incluye (en el siguiente apartado) la valoración de las parcelas resultantes de la parcelación.

- d) La adjudicación de las parcelas resultantes se realiza con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, conforme a las reglas que resulten de aplicación del artículo 248 del RUCYL. Propietario y Ayuntamiento reciben parcelas aptas para materializar el aprovechamiento correspondiente a cada una de ellas.

### **1.2.1. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA PARCELACIÓN.**

En virtud de lo establecido en el artículo 247 del RUCYL, la valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación ha de realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la Unidad de Actuación, y de acuerdo a las reglas citadas en dicho artículo.

Como regla general, la valoración se ha de determinar aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes.

En caso de inexistencia de los valores de las ponencias catastrales, o cuando los mismos sean manifiestamente incongruentes con la realidad del mercado inmobiliario, la valoración se determina aplicando los valores de repercusión obtenidos por el método residual, e introduciendo en caso necesario coeficientes de ponderación relativos al uso y la tipología edificatoria de la parcela resultante, conforme a la normativa sobre valoración catastral.

En este caso, dado que existen, se han considerado los valores y coeficientes obtenidos de la Ponencia de Valores de la Gerencia de Zamora, con año efecto 2011; Ponencia publicada el 21 de junio de 2010; publicación de Valores Medios el 6 de septiembre de 2010. Resultan congruentes con la situación del mercado actual, por lo que se adopta como método de valoración el especificado para la regla general, aplicando los valores básicos y coeficientes correspondientes a los usos, tipologías, situación legal, estados de desarrollo de la gestión y de la urbanización.

La ubicación de la Unidad se encuentra clasificada como Zona de Valor por Repercusión en la Zona de Valor R-43.

En la Ponencia de Valores, aparecen los siguientes valores básicos de repercusión para la Zona R-43 según usos:

- RESIDENCIAL VIVIENDAS \_\_\_\_\_ 262,00 €/m<sup>2</sup>.
- USO COMERCIAL \_\_\_\_\_ 262,00 €/m<sup>2</sup>.

- USO GARAJES \_\_\_\_\_ 40,00 €/m<sup>2</sup>.
- EQUIPAMIENTOS \_\_\_\_\_ 196,50 €/m<sup>2</sup>.
- E.L. ZONAS VERDES \_\_\_\_\_ 9,00 €/m<sup>2</sup>.
- OTROS USOS \_\_\_\_\_ 40,00 €/m<sup>2</sup>.

Además se han considerado los siguientes coeficientes reguladores para situaciones como el residencial protegido ( $c=0,70$ ), el grado de desarrollo del suelo ( $c=UA=0,60$ ) o el grado de urbanización ( $c=UN=0,80$ ).

De la aplicación de los valores, coeficientes, edificabilidades y usos, para cada parcela resultante obtenemos la correspondiente valoración, incluidas las de las parcelas destinadas a los diferentes sistemas locales. Estos valores se recogen en el siguiente cuadro:

VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "RÍO PALLAS"		
Número	Parcela Resultante	Valor
01	R-1	606.132,16 Euros
02	R-2	467.178,40 Euros
03	R-3	87.259,20 Euros
04	EQ*	179.260,81 Euros
05	ELP	8.327,14 Euros
06	CT	1.320,00 Euros
07a	VI-1	4.140,98 Euros
07b	VI-2	12.160,75 Euros

\*Parcela resultante con índice de edificabilidad 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según Ordenanza Dotaciones Comunitarias "Río Pallas" (EQ-RP), a<sup>o</sup>.5 de esa Ordenanza contenida en el Estudio de Detalle.

### 1.2.2. RELACIÓN DE LOS AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN Y TITULARES DE APROVECHAMIENTO.

Los afectados por la reparcelación y titulares de aprovechamiento urbanístico son, además del señalado en el punto 1.1.4 (que es la entidad propietaria de la finca aportada a esta Unidad, CEP S.L.), el Ayuntamiento de Zamora, como receptor de las reservas de suelo y de cesión de aprovechamiento fijadas en la LUCYL y el RUCYL.

### 1.2.3. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA INCLUIDA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Se incluye en el presente Proyecto el plano nº 2, código 3.2, denominado "Plano de la finca aportada (topografía, elementos naturales, construcciones e instalaciones existentes)", en el que se refleja de manera gráfica la configuración de la finca aportada, indicándose también el número de finca registral y CRU, la referencia catastral y el propietario.

Al tratarse de finca y propietario únicos, la aportación será la totalidad de la superficie de la finca afectada por la actuación, y el tanto por ciento de aportación será evidentemente el 100%.

En la primera tabla incluida en el apartado 1.1.3 de esta Memoria, se han reflejado los datos más significativos de la única finca de origen incluida en el ámbito de los terrenos afectados por esta actuación de gestión urbanística.

#### **1.2.4. DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS EXISTENTES EN LA UNIDAD.**

El artículo 249.1.c del RUCYL, determina que los Proyectos de Actuación que incluyan las determinaciones completas sobre reparcelación, han de incluir la descripción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes en la Unidad de Actuación, indicando para las que puedan ser conservadas las parcelas resultantes en las que se ubican, y para las que no puedan ser conservadas la indemnización que corresponda a su titular, así como la relación de los ocupantes con derechos de realojo o retorno, en su caso.

Pues bien, en los terrenos de la Unidad de Actuación no existen cultivos ni plantaciones. En ellos, y a lo largo de los años, se han ido produciendo actuaciones del hombre, que han ido eliminando los elementos naturales originarios de este suelo.

En el límite noroeste del Sector, concretamente en la acera existente que discurre paralela a la carretera de la Aldehuela, existe una línea de arbolado con sus correspondientes alcorques. Obviamente, la actuación planificada respeta la acera y esos elementos vegetales.



Foto01 – Acera, arbolado y alcorques.

En el extremo este del ámbito existe una franja de suelo ajardinada, donde se ubican un par de árboles y algún arbusto. De esa franja parte un sendero, que comunica la plataforma de terreno que configura la Unidad con la zona del cauce del río Duero. La franja y el sendero, en la zona de la ladera de transición entre terreno y cauce del río, incorporan un vallado de madera.



Foto02 – Franja de suelo ajardinada.



Foto03 – Arranque de sendero.

La citada franja ajardinada, en gran medida, está incluida en la zona de espacio libre público proyectada para la ordenación urbanística de los terrenos. En esencia, la franja y el sendero se respetarán, sin perjuicio de las necesarias adecuaciones a la ordenación planteada, y fundamentalmente, a las cotas de nivel que es preciso alcanzar, para cumplir con los requisitos de garantía frente a riesgo de inundación, es decir, para conseguir la no afectación de la línea de avenida T=500, indicada en el apartado 2.2.4 de la Memoria

Informativa del Estudio de Detalle. Conviene destacar que debido a la escasa cubierta vegetal existente, la susceptibilidad de estos suelos frente a la erosión es elevada.

En el plano nº 2, código 3.2, denominado "*Plano de la finca aportada (topografía, elementos naturales, construcciones e instalaciones existentes)*", se han resaltado los elementos vegetales y/o naturales significados en este apartado.

Por otra parte, en dichos terrenos existen dos construcciones, o más bien, instalaciones. Se trata de una pista deportiva y de una parte, aproximadamente la mitad, de una zona de aparcamiento.



Foto04 – Pista deportiva.



Foto05 – Zona de aparcamiento.

Tales instalaciones están recogidas en la información catastral de la parcela, obtenida de la Web de la Dirección General del Catastro (se incluye como "Anexo 1" a esta Memoria la Ficha de Catastro de la finca de origen). Destacar que la parcela catastral se extiende fuera de límite noreste de la Unidad, y contiene dentro de ella la zona de aparcamiento completa.

La Ficha del Catastro asigna una superficie de 1.631,00 m<sup>2</sup> a la instalación deportiva y 2.242,00 m<sup>2</sup> a la zona de aparcamiento.

Ambas instalaciones no se mantienen, o al menos en su situación actual, en la ordenación proyectada en el Estudio de Detalle.

En ese instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo se incluye una playa de aparcamiento de 2.814,99 metros cuadrados (> de 2.700 metros cuadrados), en cumplimiento de las determinaciones de la RPGOUZ, recogidas en la Ficha específica de suelo urbano no consolidado para el Sector E15 "RÍO PALLAS".

Y para la pista deportiva, el Estudio de Detalle planificó su reubicación en el extremo noreste del ámbito de la Unidad de Actuación, situándola sobre la parcela dotacional resultante y sobre una franja de terreno, o espacio libre de edificación, existente entre el límite noreste del Sector y el Sistema General de espacio libre público "Parque de las Pallas".

Ese espacio, a tenor de las manifestaciones verbales conferidas al redactor de este Proyecto de Actuación desde el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento, tendría titularidad municipal, y está siendo utilizado actualmente como zona de aparcamiento.

El coste de dicho traslado será asumido por los promotores de este Proyecto de Actuación, asegurando la prestación de su uso a la ciudad. Por tanto, se incluye y concreta convenientemente dicha actuación en el Proyecto de Urbanización (documento anexo de este Proyecto de Actuación, que incluye las determinaciones completas sobre la urbanización del ámbito).

En el ámbito existe además un antiguo vallado fábrica de ladrillo sin revestir. También algunos carteles publicitarios y elementos aéreos de un tendido eléctrico, entre estos últimos, una torre o apoyo.

El vallado y los carteles de publicidad no se conservarán. Los elementos del tendido eléctrico aéreo que se hallan dentro de la Unidad tampoco. El apoyo, o torre, y un tramo del trazado eléctrico aéreo se eliminarán, para conectar de forma soterrada con el nuevo centro

de transformación a ubicar en el ámbito. Todo ello siguiendo las instrucciones anticipadas por la entidad suministradora de la energía eléctrica, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA.



Foto06 – Vallado y carteles publicitarios.



Foto07 – Elementos de trazado eléctrico.

En el plano nº 2, código 3.2, denominado "*Plano de la finca aportada (topografía, elementos naturales, construcciones e instalaciones existentes)*", se han resaltado las construcciones, instalaciones y elementos significados en este apartado.

Dado que el propietario de los terrenos de la Unidad es único, y el sistema de actuación el de concierto, para esas instalaciones existentes que no se mantendrán, al menos en su situación actual, no se precisaría calcular su valoración a efectos indemnizatorios.

### **1.2.5. DESCRIPCIÓN DE LAS CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN.**

El artículo 249.1.d del RUCYL indica, que en la documentación sobre la reparcelación se han de describir las cargas y los derechos inscritos sobre las fincas de origen, indicando para los que deban ser objeto de traslado las parcelas resultantes a las que se trasladan, y para los que deban ser cancelados el motivo de su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico, así como la indemnización que corresponda a su titular.

Al Técnico redactor de este Proyecto de Actuación no le constan, en este momento, cargas y/o derechos sobre la finca de origen a los efectos señalados en el párrafo anterior.

### **1.2.6. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.**

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES:

Como punto de partida se ha procedido a realizar un replanteo, de acuerdo con la ordenación establecida en el Estudio de Detalle, de todo el viario, con lo que resultan deslindados con claridad los terrenos que son susceptibles de adjudicación al propietario único y al Ayuntamiento de Zamora.

En el plano 04, código 3.4, denominado "*Plano de las parcelas resultantes (información, adjudicación y valoración)*", se describen las parcelas resultantes, con sus características o parámetros de uso, superficie, edificabilidad, valoración y adjudicatario para todas y cada una de ellas.

Como bases para la adjudicación de las parcelas resultantes se han tomado las prescripciones existentes en la LUCYL y en el RUCYL, esencial y respectivamente aquellas que pudieren resultar aplicables de sus artículos 75.3.b y 248, dadas las especialidades o singularidades del sistema de concierto.

Dado que el propietario de los terrenos de origen es único, en la reparcelación sería suficiente la identificación de los terrenos de cesión al Ayuntamiento, y la determinación de la cuota y el importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional, a cada una de las parcelas resultantes de la parcelación.

Como ya se citó con anterioridad, el Ayuntamiento percibe la parcela R-3 para la materialización del aprovechamiento de cesión, y las parcelas EQ, ELP, VI-1, VI-2 y CT por

las reservas de suelo para los sistemas locales de equipamiento público, de espacios libres públicos y de vías públicas y servicios urbanos.

Las cuentas de liquidación provisionales se incluyen en el documento 02 de este Proyecto de Actuación. La cuota e importe que se atribuye a cada parcela se recoge en este mismo apartado, en el que se incluirán más adelante la descripción individualizada pormenorizada, escrita (cuadros) y gráfica (fichas), de todas y cada una de las parcelas resultantes.

La superficie del ámbito que comprende la Unidad de Actuación "Río Pallas" asciende a los 13.999,14 m<sup>2</sup>. Dicha superficie se distribuye, en términos globales, del siguiente modo:

- RESIDENCIAL/COMERCIAL	5.413,18 m <sup>2</sup> .
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO	950,28 m <sup>2</sup> .
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO	1.927,58 m <sup>2</sup> .
- CENTRO TRANSFORMACIÓN	68,75 m <sup>2</sup> .
- VÍAS PÚBLICAS	3.773,55 m <sup>2</sup> .
- DOTACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA EXISTENTE (D.U.P.E.)	1.865,80 m <sup>2</sup> .
- TOTAL	13.999,14 m <sup>2</sup> .

En el apartado 1.2.2 de la presente Memoria se indica que los afectados por la reparcelación, y titulares de aprovechamiento urbanístico, son la entidad promotora de este Proyecto de Actuación y el Ayuntamiento de Zamora. Éste último como receptor de las reservas de suelo y de cesión de aprovechamiento fijadas en la LUCYL y el RUCYL. Por otra parte, en el apartado 1.2.3 se indica que el porcentaje de aportación del propietario único de los terrenos privados de la Unidad de Actuación, como resulta obvio, es el 100%.

En virtud de lo indicado en el párrafo anterior, se incorpora el siguiente cuadro, en el que se destacan los afectados por la reparcelación, los porcentajes de aportación y las edificabilidades que les corresponden, como origen y resultado final de la actuación urbanística:

Nº	PROPIETARIO - ADJUDICATARIO	APORTACIÓN (%)	EDIFICAB. TOTAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. APROPIABLE (m <sup>2</sup> )
01	CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMÍREZ (CEP), S.L.	100,00	9.500,00	8.550,00
02	AYUNTAMIENTO DE ZAMORA	000,00		950,00
<b>TOTALES</b>		<b>100,00</b>	<b>9.500,00</b>	<b>9.500,00</b>

Con todos los datos previos se procede a la reparcelación, asignando a cada propietario/adjudicatario, incluyendo al Ayuntamiento de Zamora, las parcelas resultantes aptas para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico que les corresponda, y delimitando las zonas fijadas en la Unidad de Actuación para equipamiento público, zonas verdes y viales.

La descripción de las fincas resultantes de la reparcelación se efectuará conforme a la legislación hipotecaria: respecto de las fincas destinadas al uso y dominio público, deben formarse tantas fincas como porciones de suelo, que aún sin ser colindantes tengan el mismo destino urbanístico, y respecto de las fincas con aprovechamiento debe indicarse la causa de la adjudicación, sea subrogación real con las fincas aportadas, o adquisición originaria por cesión a la Administración actuante, retribución del urbanizador o derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la Unidad. Asimismo, debe indicarse la titularidad individual o en pro indiviso del adjudicatario, y en su caso otras circunstancias especiales que afectaran a la misma.

Lo indicado en el párrafo anterior se incluye al final de este apartado, en la descripción escrita (cuadros) y gráfica (fichas) individualizada y pormenorizada de las parcelas resultantes.

Al igual que se hace en el plano 04, código 3.4, denominado "*Plano de las parcelas resultantes (información, adjudicación y valoración)*", se recoge en el siguiente cuadro la relación de las parcelas resultantes y sus características o parámetros urbanísticos significativos, incluyendo su valoración y el adjudicatario de cada una de ellas.

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES, USOS, ADJUDICATARIOS, CUOTAS, EDIFICABILIDADES, SUPERFICIES Y VALORACIÓN								
Nº	PARC. RESULTANTE	USO	ADJUDICATARIO	CUOTA PARTIC. (%)	EDIFICAB POR USO (m2)	EDIFICAB (m2)	SUPERF. (m2)	VALORACIÓN (€)
01	R-1	Según ordenanza Residencial (VPP)	CEP, S.L.	56,1404	2.020,00	4.800,00	2.540,31	606.132,16
		Comercial			880,00			
		Esp. libre privado			1.900,00			
					0,00			
02	R-2	Según ordenanza Residencial (VPP)	CEP,S.L.	43,8596	3.300,00	3.750,00	1.108,87	467.178,40
					450,00			
03	R-3	Residencial (VPP)	Ayto. de Zamora.	-	950,00	950,00	264,00	87.259,20
04	EQ	Dotacional (público)	Ayto. de Zamora.	-	**	**	950,28	179.260,81
05	ELP	Espacio libre público	Ayto. de Zamora.	-	-	-	1.927,58	8.327,14

06	CT	Servicio Urbano (centro tr.)	Ayto. de Zamora.	-	-	-	68,75	1.320,00
07a	VI-1	Viario público (vía serv.)	Ayto. de Zamora.	-	-	-	958,56	4.140,98
07b	VI-2	Viario público (playa ap.)	Ayto. de Zamora.	-	-	-	2.814,99	12.160,75
07c	DUPE	D.U.P.E.* Ctra. Aldehuela	Ayto. de Zamora***	-	-	-	1.865,80	-
<b>TOTALES</b>				<b>100,0000</b>	<b>9.500,00</b>	<b>9.500,00</b>	<b>13.999,14</b>	<b>1.365.779,44</b>

\* D.U.P.E.: Dotación Urbanística Pública Existente. La carretera de la Aldehuela es una dotación urbanística pública existente ya afecta a su destino, para la que no se previó ningún cambio en la ordenación que se estableció en el Estudio de Detalle del que proviene la Unidad de Actuación "Río Pallas".

\*\* La edificabilidad correspondiente a la parcela resultante EQ, parcela de equipamiento público, no computa en el cálculo de la edificabilidad total de la Unidad. Su valor se obtiene de la aplicación de un coeficiente 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie de la parcela resultante. Ese coeficiente se establece en la Normativa del Estudio de Detalle, en el artículo 5º de la Ordenanza Dotaciones Comunitarias "Río Pallas" (EQ-RP).

\*\*\* Titular de origen. La carretera de la Aldehuela es un bien que figura en el "Inventario General de Bienes y Derechos" del Excmo. Ayuntamiento de Zamora. Esta circunstancia consta en el certificado emitido por el Secretario General de dicho Ayuntamiento, con fecha 8 de mayo de 2019, que se incluye en el apartado 2.3 de la Memoria Informativa del Estudio de Detalle.

Se adjunta, a continuación, la descripción individualizada pormenorizada, escrita (cuadros) y gráfica (fichas), de todas y cada una de las parcelas resultantes para la Unidad de Actuación. En esta descripción se indican los datos recogidos en el cuadro anterior, también las dimensiones y linderos de cada una, y la causa de la adjudicación (subrogación real con las fincas aportadas, o adquisición originaria por cesión a la Administración actuante, retribución del urbanizador o derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la Unidad). Todo ello conforme a la legislación hipotecaria, tal y como establece el artículo 249.1.e del RUCYL.

**PARCELA RESULTANTE 01**

**R-1**

**ADJUDICATARIO:**

Pertenece a un único titular, CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMÍREZ (CEP), S.L., por tanto en la proporción del 100% o totalidad del pleno dominio.

**TÍTULO:**

Adjudicación de terreno por subrogación real con la finca aportada, según P.A. Integrada de la Unidad de Actuación (U.A.) "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora.

**FINCA DE ORIGEN APORTADA POR EL ADJUDICATARIO:**

1.- CEP, S.L.: CATASTRAL nº 2387002TL7928N0001FW; REGISTRAL nº 17942.

**DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE:**

SOLAR. Parcela denominada R-1 en el plano de las parcelas resultantes (plano nº 4, código 3.4) del Proyecto de Actuación de la U.A. "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora. Su forma es irregular y su superficie asciende a la cifra de 4.040,31 m<sup>2</sup>. De esa superficie, 1.500,00 m<sup>2</sup> corresponderán a espacio libre privado, ocupando obligatoriamente una franja de al menos 20 m. en paralelo al lindero suroeste en contacto con la Avenida Cardenal Cisneros. El resto podrá disponerse de forma libre.

**LINDEROS DE LA PARCELA:**

NOROESTE:	Parcela VI-1 (vía de servicio), en polilínea de 81,50 m.
SURESTE:	Parcela ELP, en líneas de 74,20 m. y de 11,00 m.; y Parcela CT, en línea de 10,22 m.
NORESTE:	Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en línea de 44,86 m.
SUROESTE:	Avenida Cardenal Cisneros, en polilínea de 45,97 m.; Parcela CT, en línea de 6,25m.; y Parcela ELP, en línea de 2,85 m.

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

ORDENANZA BLOQUE ABIERTO "RÍO PALLAS" (BA-RP). Comprende uso residencial en tipología caracterizada por edificaciones de bloque/s exento/s, no definiendo frentes de manzana, pero que pueden posicionarse en la alineación exterior a vía pública o a espacio libre público y/o uso comercial, e incluso otros usos compatibles en esta Ordenanza.

EDIFICABILIDAD: 4.800,00 m <sup>2</sup> .	Edificabilidad libre=	2.020,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad VPP=	880,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad comercial=	1.900,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad dotacional público=	0,00 m <sup>2</sup> .

**CUOTA PORCENTUAL DE PARTICIPACIÓN:**

La cuota de participación en la gestión del polígono es el 56,1404%.

**CARGAS:**

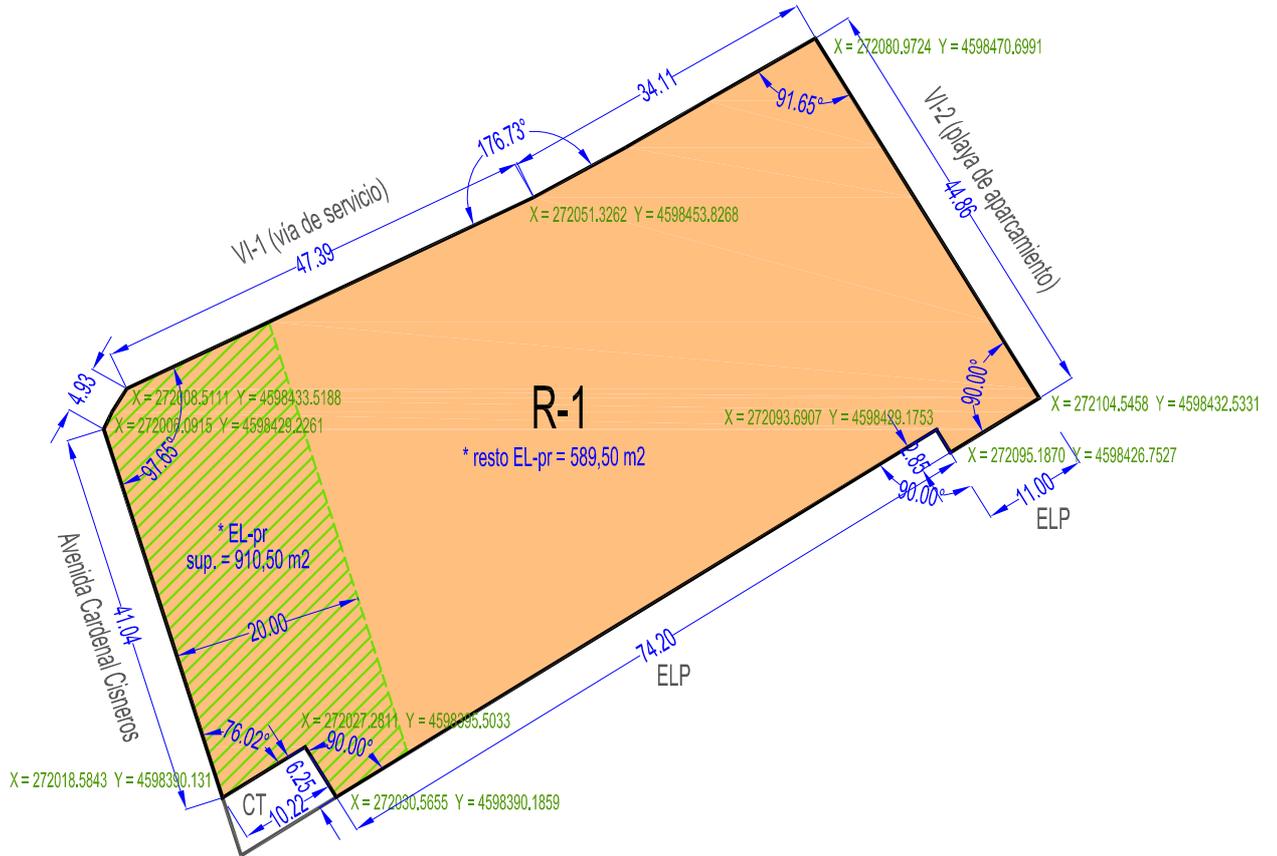
La finca queda afectada al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva por gastos de urbanización. El saldo de la cuenta de liquidación provisional para esta parcela asciende a la cantidad de 395.635,79 €.

PROYECTO DE ACTUACIÓN - SISTEMA DE CONCIERTO - U. A. "RÍO PALLAS".  
Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - (REFUNDIDO mayo 2019) -

FICHA NÚMERO:

01

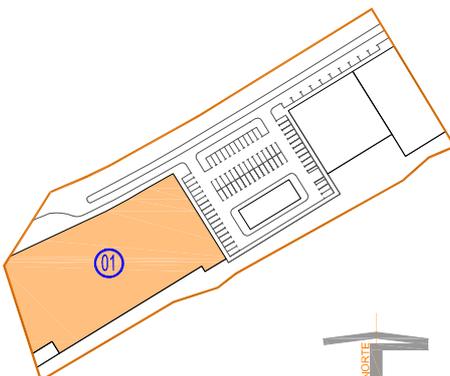
DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES



\* Esta parcela ha de incluir obligatoriamente un área de espacio libre privado de 1.500,00 m<sup>2</sup>. De ellos, 910,50 m<sup>2</sup> ocupando la franja rayada. El resto podrá disponerse de forma libre en función de la ubicación de las edificaciones.



LOCALIZACIÓN



ADJUDICATARIO		CUOTA DE PARTICIPACIÓN		PARCELA RESULTANTE	
Construcciones Eliseo Pla Ramírez (CEP), SL		56,1404 %		R-1	
CARGAS URBANÍSTICAS		% TITULARIDAD		PLANO A ESCALA	
395.635,79 €		100,00 %		1:800	
SUPERFICIE	USOS Y OCUPACIÓN PERMITIDOS				
*4.040,31 m <sup>2</sup>	Según Ordenanza BA "RÍO PALLAS" del E.D.				
EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD LIBRE	EDIFICABILIDAD VPP	EDIFICABILIDAD COMERCIAL		
4.800,00 m <sup>2</sup>	2.020,00 m <sup>2</sup>	880,00 m <sup>2</sup>	1.900,00 m <sup>2</sup>		
ACRÓNIMO ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	Nº MÍN / MÁX. VIVIENDAS	VALORACIÓN PARCELA		
BA - RP	V	19 / 43	606.132,16 €		
CAUSA DE LA ADJUDICACIÓN:					
Adjudicación de terreno por subrogación real con la finca aportada.					



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ -Arquitecto-

**PARCELA RESULTANTE 02**

**R-2**

**ADJUDICATARIO:**

Pertenece a un único titular, CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMÍREZ (CEP), S.L., por tanto en la proporción del 100% o totalidad del pleno dominio.

**TÍTULO:**

Adjudicación de terreno por subrogación real con la finca aportada, según P.A. Integrada de la Unidad de Actuación (U.A.) "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora.

**FINCA DE ORIGEN APORTADA POR EL ADJUDICATARIO:**

1.- CEP, S.L.: CATASTRAL nº 2387002TL7928N0001FW; REGISTRAL nº 17942.

**DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE:**

SOLAR. Parcela denominada R-2 en el plano de las parcelas resultantes (plano nº 4, código 3.4) del Proyecto de Actuación de la U.A. "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora. Su forma es rectangular y su superficie asciende a la cifra de 1.108,87 m2.

**LINDEROS DE LA PARCELA:**

NOROESTE:	Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en línea de 33,50 m.
SURESTE:	Parcela ELP, en línea de 33,50 m.
NORESTE:	Parcela EQ, en línea de 33,10 m.
SUROESTE:	Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en línea de 33,10 m.

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

ORDENANZA BARRIO PERIFÉRICO "RÍO PALLAS" (BP-RP). Comprende uso residencial en tipología caracterizada por edificaciones que se posicionan en las alineaciones exteriores, formando frentes de fachada o manzana continuos y/o uso comercial, e incluso otros usos compatibles en esta Ordenanza.

EDIFICABILIDAD: 3.750,00 m2.	Edificabilidad libre=	3.300,00 m2.
	Edificabilidad VPP=	450,00 m2.
	Edificabilidad comercial=	0,00 m2.
	Edificabilidad dotacional público=	0,00 m2.

**CUOTA PORCENTUAL DE PARTICIPACIÓN:**

La cuota de participación en la gestión del polígono es el 43,8596%.

**CARGAS:**

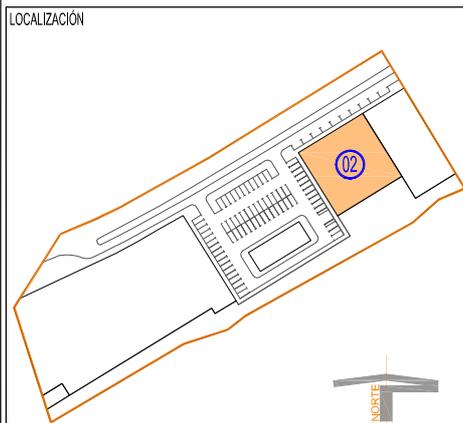
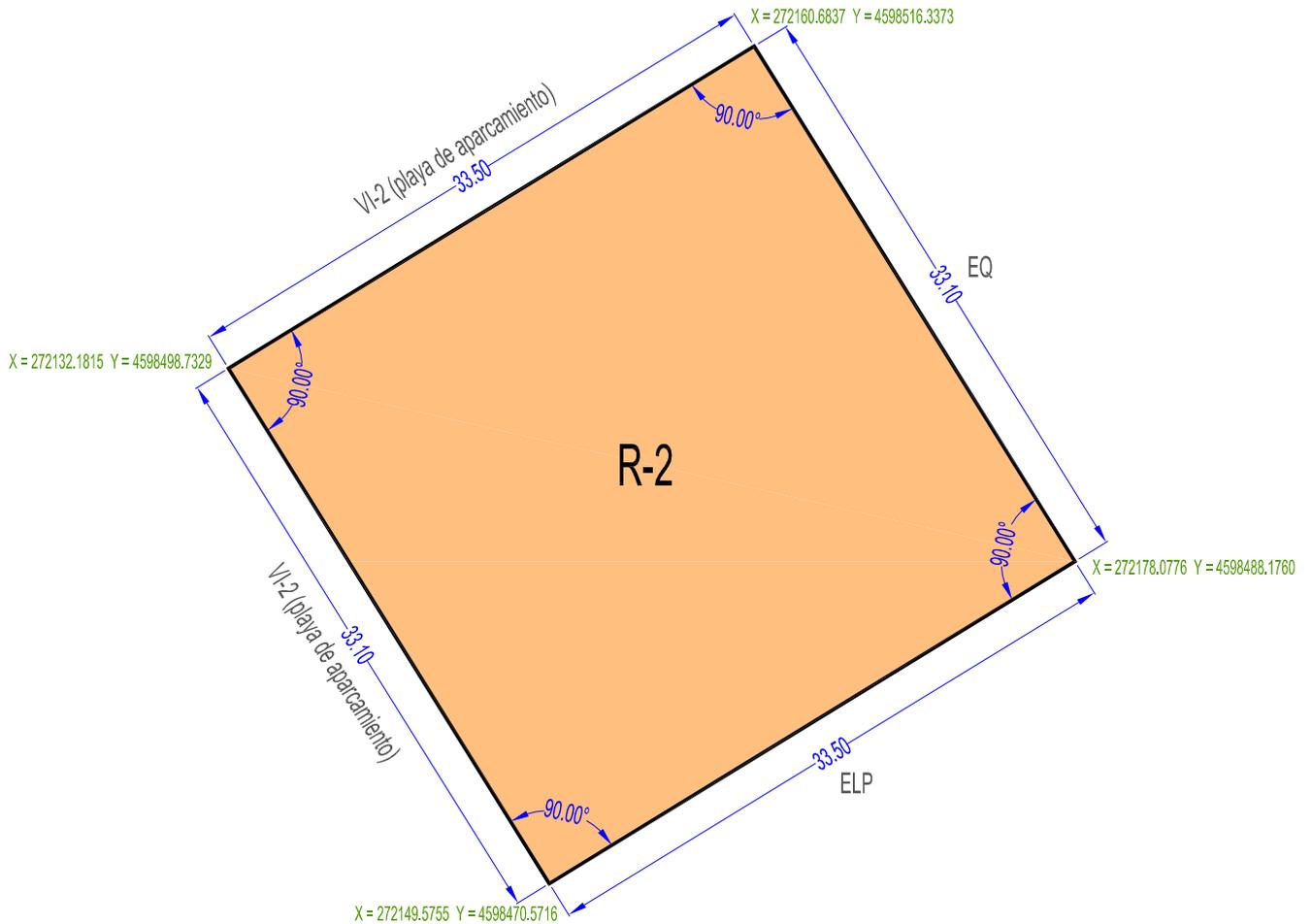
La finca queda afectada al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva por gastos de urbanización. El saldo de la cuenta de liquidación provisional para esta parcela asciende a la cantidad de 309.089,85 €.

PROYECTO DE ACTUACIÓN - SISTEMA DE CONCIERTO - U. A. "RÍO PALLAS".  
Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - (REFUNDIDO mayo 2019) -

FICHA NÚMERO:

02

DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES



ADJUDICATARIO	CUOTA DE PARTICIPACIÓN		PARCELA RESULTANTE
Construcciones Eliseo Pla Ramírez (CEP), SL	43,8596 %		R-2
CARGAS URBANÍSTICAS	% TITULARIDAD		PLANO A ESCALA
309.089,85 €	100,00 %		1:400
SUPERFICIE	USOS Y OCUPACIÓN PERMITIDOS		
1.108,87 m2	Según Ordenanza BP "RÍO PALLAS" del E.D.		
EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD LIBRE	EDIFICABILIDAD VPP	EDIFICABILIDAD COMERCIAL
3.750,00 m2	3.300,00 m2	450,00 m2	
ACRÓNIMO ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	Nº MÍN / MÁX. VIVIENDAS	VALORACIÓN PARCELA
BP - RP	V	17 / 40	467.178,40 €
CAUSA DE LA ADJUDICACIÓN:			
Adjudicación de terreno por subrogación real con la finca aportada.			



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ -Arquitecto-

**PARCELA RESULTANTE 03**

**R-3**

**ADJUDICATARIO:**

Pertenece a un único titular, AYUNTAMIENTO DE ZAMORA, por tanto en la proporción del 100% o totalidad del pleno dominio.

**TÍTULO:**

Adjudicación originaria por cesión obligatoria de aprovechamiento lucrativo al municipio, en el porcentaje legal del 10%, según P.A. Integrada de la Unidad de Actuación (U.A.) "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora.

**FINCA DE ORIGEN APORTADA POR EL ADJUDICATARIO:**

**DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE:**

SOLAR. Parcela denominada R-3 en el plano de las parcelas resultantes (plano nº 4, código 3.4) del Proyecto de Actuación de la U.A. "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora. Su forma es rectangular y su superficie asciende a la cifra de 264,00 m2.

**LINDEROS DE LA PARCELA:**

NOROESTE:	Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en línea de 26,40 m.
SURESTE:	Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en línea de 26,40 m.
NORESTE:	Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en línea de 10,00 m.
SUROESTE:	Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en línea de 10,00 m.

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

ORDENANZA BARRIO PERIFÉRICO "RÍO PALLAS" (BP-RP). Comprende uso residencial en tipología caracterizada por edificaciones que se posicionan en las alineaciones exteriores, formando frentes de fachada o manzana continuos.

EDIFICABILIDAD: 950,00 m2.	Edificabilidad libre=	0,00 m2.
	Edificabilidad VPP=	950,00 m2.
	Edificabilidad comercial=	0,00 m2.
	Edificabilidad dotacional público=	0,00 m2.

**CUOTA PORCENTUAL DE PARTICIPACIÓN:**

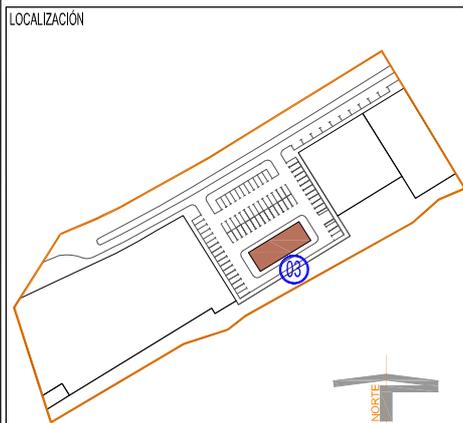
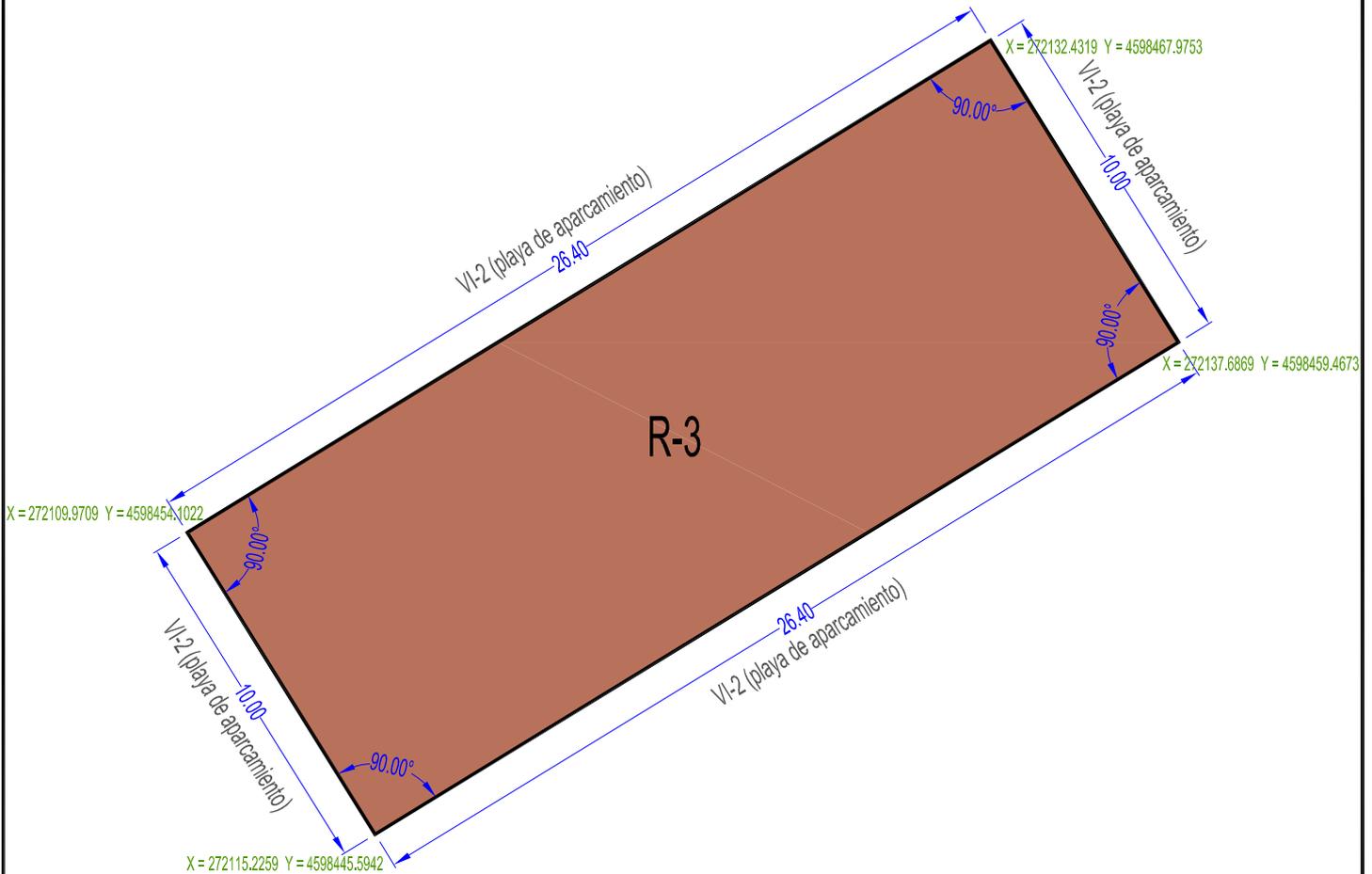
**CARGAS:**

PROYECTO DE ACTUACIÓN - SISTEMA DE CONCIERTO - U. A. "RÍO PALLAS".  
Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - (REFUNDIDO mayo 2019) -

FICHA NÚMERO:

03

DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES



ADJUDICATARIO		CUOTA DE PARTICIPACIÓN		PARCELA RESULTANTE	
Ayuntamiento de Zamora.				R-3	
CARGAS URBANÍSTICAS		% TITULARIDAD		PLANO A ESCALA	
		100,00 %		1:200	
SUPERFICIE	USOS Y OCUPACIÓN PERMITIDOS				
264,00 m <sup>2</sup>	Según Ordenanza BP "RÍO PALLAS" del E.D.				
EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD LIBRE	EDIFICABILIDAD VPP	EDIFICABILIDAD COMERCIAL		
950,00 m <sup>2</sup>		950,00 m <sup>2</sup>			
ACRÓNIMO ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	Nº MÍN / MÁX. VIVIENDAS	VALORACIÓN PARCELA		
BP - RP	V	06 / 14	87.259,20 €		
CAUSA DE LA ADJUDICACIÓN:					
Adjudicación originaria por cesión obligatoria de aprovechamiento.					



arquitecto.col.3533 COAL  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ -Arquitecto-

**PARCELA RESULTANTE 04**

**EQ**

**ADJUDICATARIO:**

Pertenece a un único titular, AYUNTAMIENTO DE ZAMORA, por tanto en la proporción del 100% o totalidad del pleno dominio.

**TÍTULO:**

Adjudicación originaria por cesión obligatoria de reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público, en la proporción de 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, según P.A. Integrada de la Unidad de Actuación (U.A.) "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora.

**FINCA DE ORIGEN APORTADA POR EL ADJUDICATARIO:**

**DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE:**

SOLAR. Parcela denominada EQ en el plano de las parcelas resultantes (plano nº 4, código 3.4) del Proyecto de Actuación de la U.A. "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora. Su forma es prácticamente rectangular y su superficie asciende a la cifra de 950,28 m<sup>2</sup>. De esa superficie, 242,38 m<sup>2</sup>, situados en una franja paralela al lindero sureste, se destinarán a zona libre de uso público.

**LINDEROS DE LA PARCELA:**

NOROESTE:	Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en línea de 21,60 m.
SURESTE:	Parcela ELP, en línea de 21,03 m.
NORESTE:	Límite noreste de la U.A. "Río Pallas" y Parque de las Pallas (Sistema General ELP8A), en línea de 44,59 m.
SUROESTE:	Parcela R-2, en línea de 33,10 m.; y Parcela ELP, en línea de 11,48 m.

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

ORDENANZA DOTACIONES COMUNITARIAS "RÍO PALLAS" (EQ). Comprende el uso dotacional, de prestación de servicios básicos para el nuevo núcleo urbano "Río Pallas", y por ende, para la ciudad.

EDIFICABILIDAD: C = 2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (Aº 5 de la Ordenanza EQ-RP de la Normativa del ED)	Edificabilidad libre=	0,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad VPP=	0,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad comercial=	0,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad dotacional público=	1.900,56 m <sup>2</sup> .

**CUOTA PORCENTUAL DE PARTICIPACIÓN:**

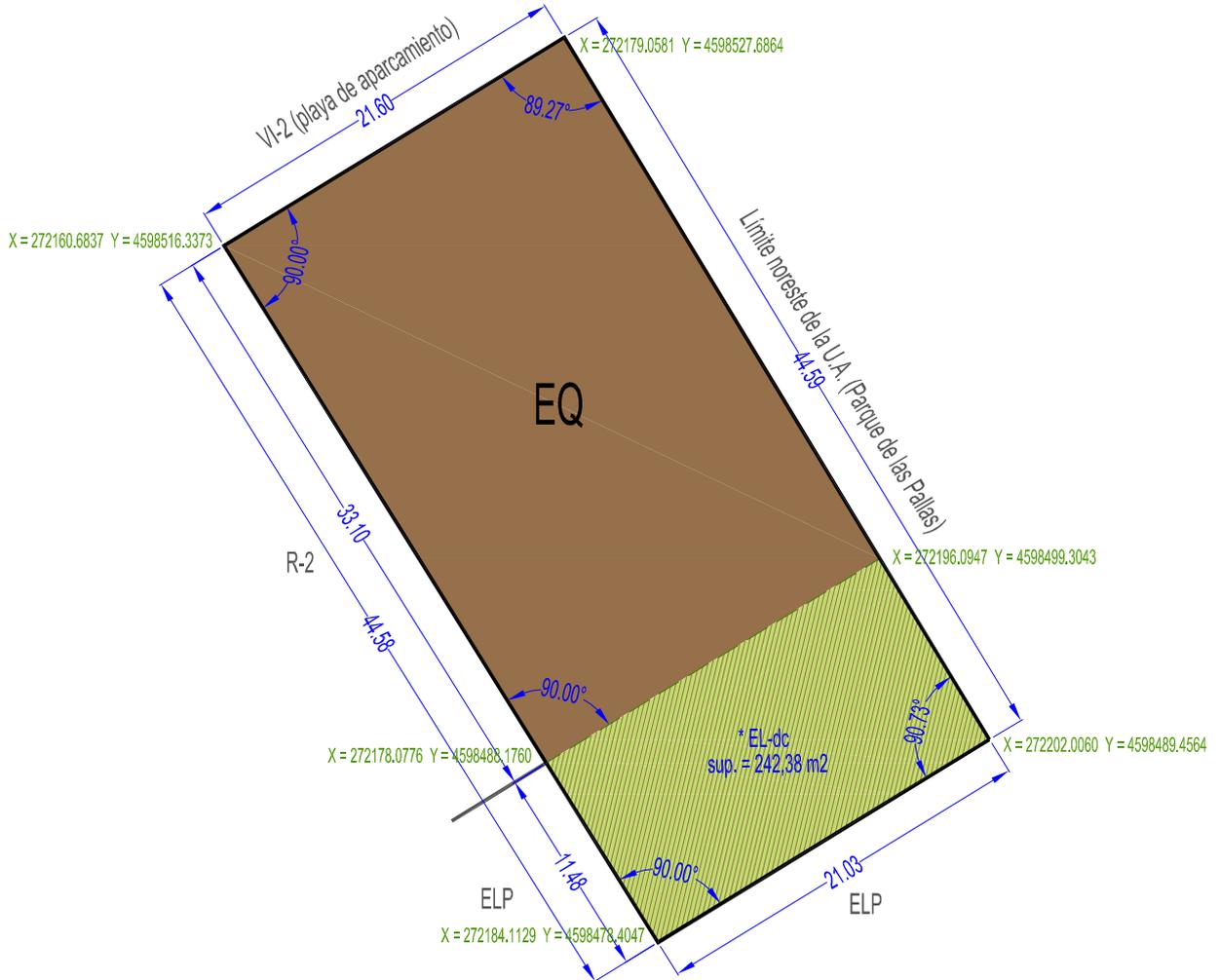
**CARGAS:**

PROYECTO DE ACTUACIÓN - SISTEMA DE CONCIERTO - U. A. "RÍO PALLAS".  
Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - (REFUNDIDO mayo 2019) -

FICHA NÚMERO:

04

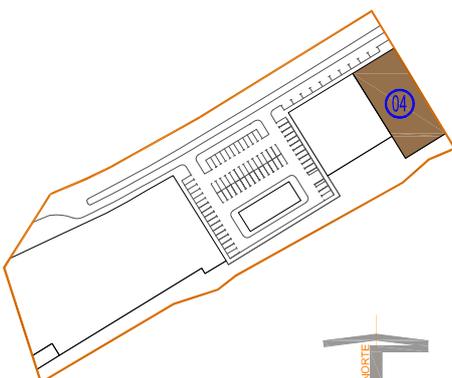
DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES



\* La franja rayada de la parcela, cuya superficie es de 242,38 m<sup>2</sup>, se destinará a zona libre de uso público.



LOCALIZACIÓN



ADJUDICATARIO		CUOTA DE PARTICIPACIÓN		PARCELA RESULTANTE	
Ayuntamiento de Zamora.				EQ	
CARGAS URBANÍSTICAS		% TITULARIDAD		PLANO A ESCALA	
		100,00 %		1:400	
SUPERFICIE	USOS Y OCUPACIÓN PERMITIDOS				
950,28 m <sup>2</sup>	Según Ordenanza DC "RÍO PALLAS" del E.D.				
EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD LIBRE	EDIFICABILIDAD VPP	EDIFICABILIDAD COMERCIAL		
C = 2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
ACRÓNIMO ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	Nº MÍN / MÁX. VIVIENDAS	VALORACIÓN PARCELA		
EQ - RP	IV		179.260,81 €		
CAUSA DE LA ADJUDICACIÓN:					
Adjudicación originaria por cesión obligatoria de reserva de suelo.					



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ -Arquitecto-

**PARCELA RESULTANTE 05**

**ELP**

**ADJUDICATARIO:**

Pertenece a un único titular, AYUNTAMIENTO DE ZAMORA, por tanto en la proporción del 100% o totalidad del pleno dominio.

**TÍTULO:**

Adjudicación originaria por cesión obligatoria de reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos, en la proporción de 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, según P.A. Integrada de la Unidad de Actuación (U.A.) "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora.

**FINCA DE ORIGEN APORTADA POR EL ADJUDICATARIO:**

**DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE:**

ESPACIO LIBRE PÚBLICO. Parcela denominada ELP en el plano de las parcelas resultantes (plano nº 4, código 3.4) del Proyecto de Actuación de la U.A. "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora. Su forma es irregular y su superficie asciende a la cifra de 1.927,58 m<sup>2</sup>.

**LINDEROS DE LA PARCELA:**

NOROESTE:	Parcela CT, en línea de 11,78 m.; Parcela R-1, en líneas de 74,20 m. y de 11,00 m.; Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en línea de 58,30 m.; Parcela R-2, en línea de 33,50 m.; y Parcela EQ, en línea de 21,03 m.
SURESTE:	Parque de las Pallas (Sistema General ELP8A), en toda la longitud de ese borde sureste de la U.A. "RÍO PALLAS" (aprox. 212,26 m.).
NORESTE:	Parque de las Pallas (Sistema General ELP8A), en línea de 7,77 m.; Parcela EQ, en línea de 11,48 m.; Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en línea de 2,00 m.; y Parcela R-1, en línea de 2,85 m.
SUROESTE:	Avenida Cardenal Cisneros, en línea de 6,12 m.; y Parcela VI-2, en línea de 10,70 m.

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

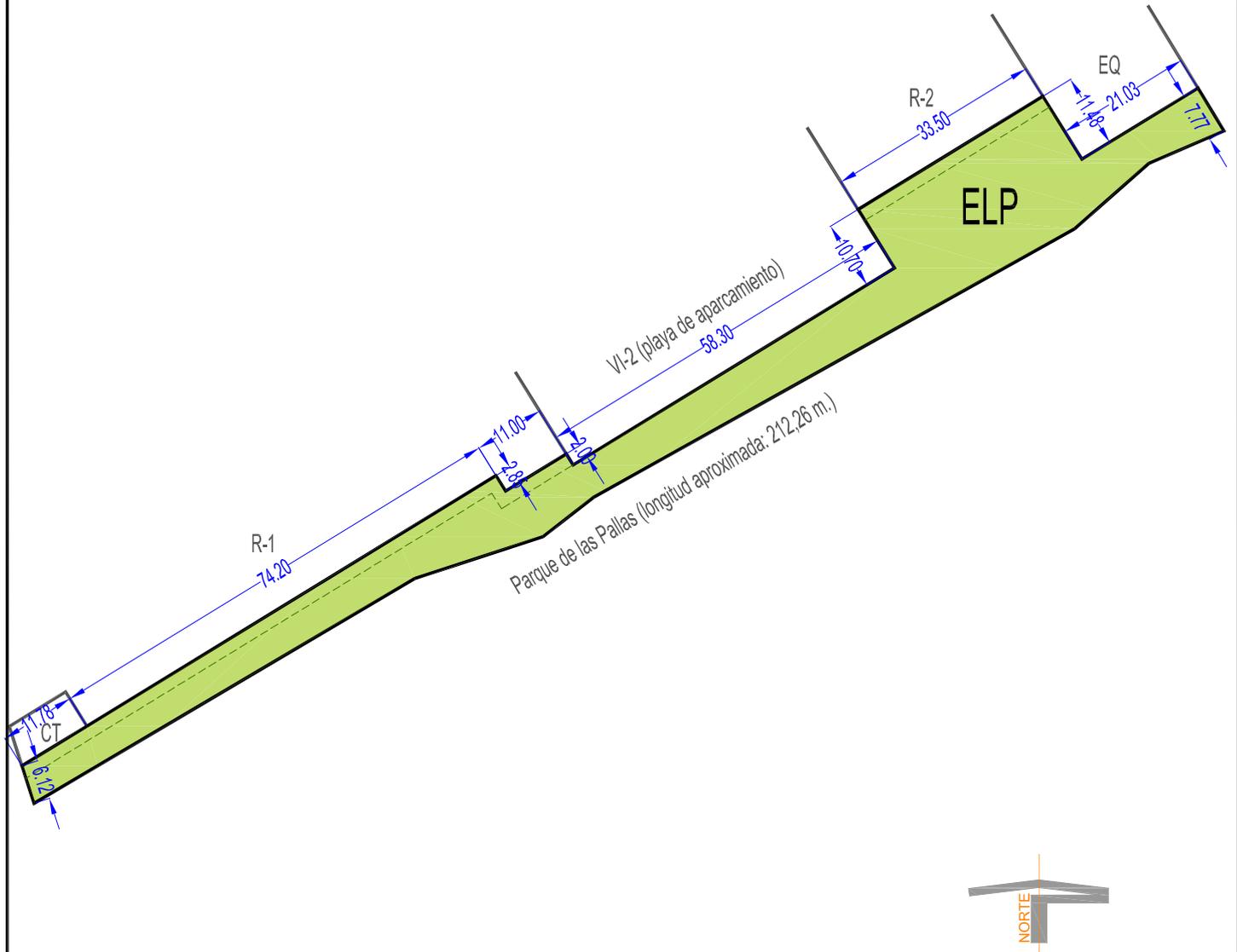
ORDENANZA LIBRE DE USO PÚBLICO "RÍO PALLAS" (ELP). Comprende los terrenos resultantes destinados a albergar los espacios libres para esparcimiento de la población, para parque y jardín, áreas de juego y recreo para niños y/o adultos, ocio, expansión, recreo, etc.

EDIFICABILIDAD: C = 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (Aº 5 de la Ordenanza EL-RP de la Normativa del ED)	Edificabilidad libre=	0,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad VPP=	0,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad comercial=	0,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad dotacional público=	0,00 m <sup>2</sup> .

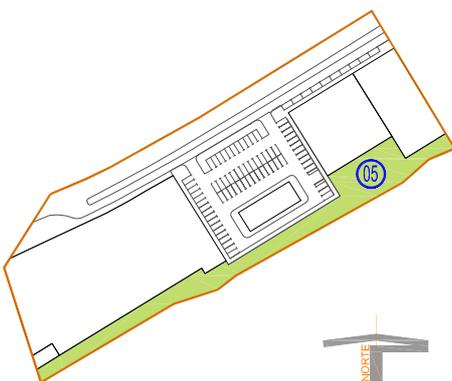
**CUOTA PORCENTUAL DE PARTICIPACIÓN:**

**CARGAS:**

DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES



LOCALIZACIÓN



ADJUDICATARIO		CUOTA DE PARTICIPACIÓN		PARCELA RESULTANTE	
Ayuntamiento de Zamora.				ELP	
CARGAS URBANÍSTICAS		% TITULARIDAD		PLANO A ESCALA	
		100,00 %		1:1000	
SUPERFICIE		USOS Y OCUPACIÓN PERMITIDOS			
1.927,58 m <sup>2</sup>		Según Ordenanza ELP "RÍO PALLAS" del E.D.			
EDIFICABILIDAD TOTAL		EDIFICABILIDAD LIBRE	EDIFICABILIDAD VPP	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	
C = 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
ACRÓNIMO ORDENANZA		ALTURA MÁXIMA	Nº MÍN / MÁX. VIVIENDAS	VALORACIÓN PARCELA	
EL - RP				8.327,14 €	
CAUSA DE LA ADJUDICACIÓN:					
Adjudicación originaria por cesión obligatoria de reserva de suelo.					



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ -Arquitecto-

**PARCELA RESULTANTE 06**

**CT**

**ADJUDICATARIO:**

Pertenece a un único titular, AYUNTAMIENTO DE ZAMORA, por tanto en la proporción del 100% o totalidad del pleno dominio.

**TÍTULO:**

Adjudicación originaria por cesión obligatoria de reserva de suelo para el sistema local de vías públicas y servicios urbanos, para ubicación de infraestructura eléctrica (centro de transformación para la U.A.), según P.A. Integrada de la Unidad de Actuación (U.A.) "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora.

**FINCA DE ORIGEN APORTADA POR EL ADJUDICATARIO:**

**DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE:**

SOLAR. Parcela denominada CT en el plano de las parcelas resultantes (plano nº 4, código 3.4) del Proyecto de Actuación de la U.A. "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora. Su forma es de trapecio y su superficie asciende a la cifra de 68,75 m2.

**LINDEROS DE LA PARCELA:**

NOROESTE:	Parcela R-1, en línea de 10,22 m.
SURESTE:	Parcela ELP, en línea de 11,78 m.
NORESTE:	Parcela R-1, en línea de 6,25 m.
SUROESTE:	Avenida Cardenal Cisneros, en línea de 6,44 m.

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA (centro de transformación).

EDIFICABILIDAD:	Edificabilidad libre=	0,00 m2.
	Edificabilidad VPP=	0,00 m2.
	Edificabilidad comercial=	0,00 m2.
	Edificabilidad dotacional público=	0,00 m2.

**CUOTA PORCENTUAL DE PARTICIPACIÓN:**

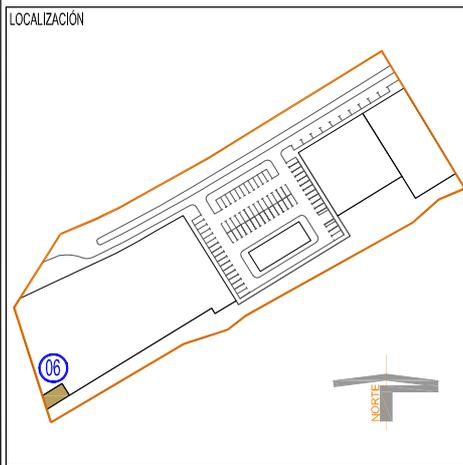
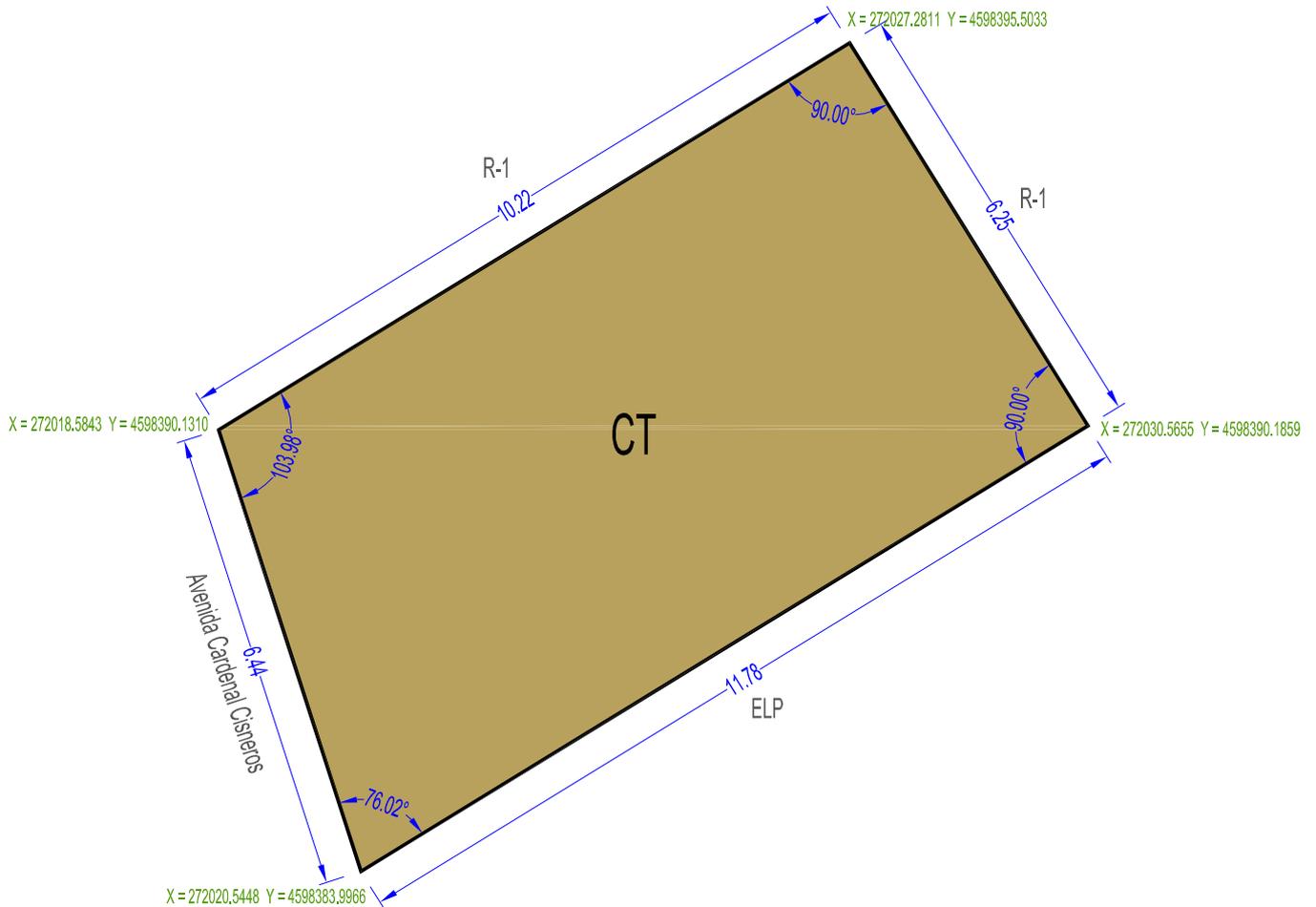
**CARGAS:**

PROYECTO DE ACTUACIÓN - SISTEMA DE CONCIERTO - U. A. "RÍO PALLAS".  
Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - (REFUNDIDO mayo 2019) -

FICHA NÚMERO:

06

DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES



ADJUDICATARIO		CUOTA DE PARTICIPACIÓN		PARCELA RESULTANTE	
Ayuntamiento de Zamora.				CT	
CARGAS URBANÍSTICAS		% TITULARIDAD		PLANO A ESCALA	
		100,00 %		1:100	
SUPERFICIE	USOS Y OCUPACIÓN PERMITIDOS				
68,75 m <sup>2</sup>	Infraestructura eléctrica (centro de transformación).				
EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD LIBRE	EDIFICABILIDAD VPP	EDIFICABILIDAD COMERCIAL		
ACRÓNIMO ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	Nº MÍN / MÁX. VIVIENDAS	VALORACIÓN PARCELA		
			1.320,00 €		
CAUSA DE LA ADJUDICACIÓN:					
Adjudicación originaria por cesión obligatoria de reserva de suelo.					



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ -Arquitecto-

**PARCELA RESULTANTE 07a**

**VI-1**

**ADJUDICATARIO:**

Pertenece a un único titular, AYUNTAMIENTO DE ZAMORA, por tanto en la proporción del 100% o totalidad del pleno dominio.

**TÍTULO:**

Adjudicación originaria por cesión obligatoria de reserva de suelo para el sistema local de vías públicas y servicios urbanos, según P.A. Integrada de la Unidad de Actuación (U.A.) "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora.

**FINCA DE ORIGEN APORTADA POR EL ADJUDICATARIO:**

**DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE:**

VÍA PÚBLICA. Parcela denominada VI-1 en el plano de las parcelas resultantes (plano nº 4, código 3.4) del Proyecto de Actuación de la U.A. "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora. Su forma es irregular y su superficie asciende a la cifra de 958,56 m2.

**LINDEROS DE LA PARCELA:**

NOROESTE:	Dotación Urbanística Pública Existente (D.U.P.E.) Carretera de la Aldehuela, en polilínea de 183,30 m. (aprox.).
SURESTE:	Parcela R-1, en polilínea de 81,50 m.; y Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en polilínea de 51,31 m. y en línea de 62,16 m.
NORESTE:	Límite noreste de la U.A. "Río Pallas", en línea de 3,80 m.; y Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en línea de 2,37 m.
SUROESTE:	Zona rotonda Avenida Cardenal Cisneros, en línea de 13,09 m.; y Parcela VI-2 (playa de aparcamiento), en línea de 0,30 m.

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

VÍA PÚBLICA (VI). Sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies con vegetación complementarias del viario.

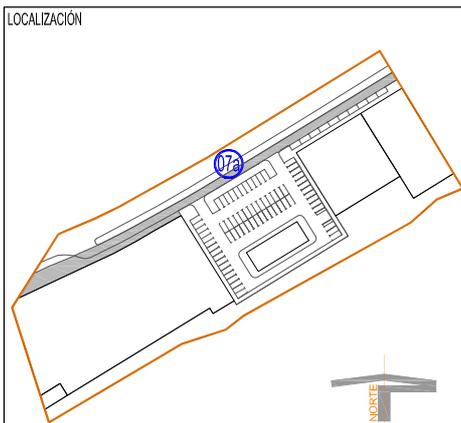
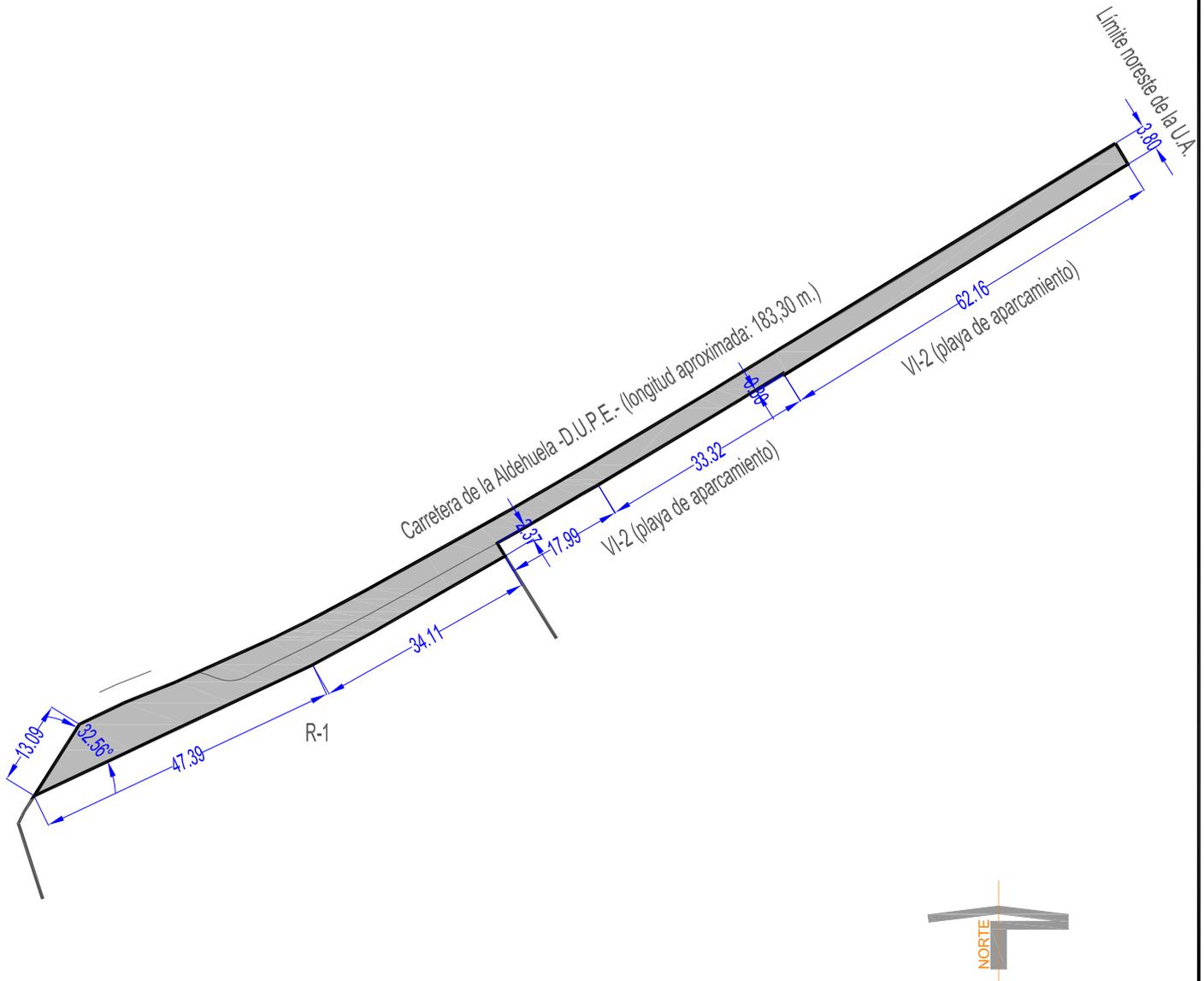
EDIFICABILIDAD:	Edificabilidad libre=	0,00 m2.
	Edificabilidad VPP=	0,00 m2.
	Edificabilidad comercial=	0,00 m2.
	Edificabilidad dotacional público=	0,00 m2.

**CUOTA PORCENTUAL DE PARTICIPACIÓN:**

**CARGAS:**

PROYECTO DE ACTUACIÓN - SISTEMA DE CONCIERTO - U. A. "RÍO PALLAS".  
 Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - (REFUNDIDO mayo 2019) -

DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES



ADJUDICATARIO		CUOTA DE PARTICIPACIÓN		PARCELA RESULTANTE	
Ayuntamiento de Zamora.				VI-1	
CARGAS URBANÍSTICAS		% TITULARIDAD		PLANO A ESCALA	
		100,00 %		1:1000	
SUPERFICIE	USOS Y OCUPACIÓN PERMITIDOS				
958,56 m <sup>2</sup>	Vía pública.				
EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD LIBRE	EDIFICABILIDAD VPP	EDIFICABILIDAD COMERCIAL		
ACRÓNIMO ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	Nº MÍN / MÁX. VIVIENDAS	VALORACIÓN PARCELA		
			4.140,98 €		
CAUSA DE LA ADJUDICACIÓN:					
Adjudicación originaria por cesión obligatoria de reserva de suelo.					



**PARCELA RESULTANTE 07b**

**VI-2**

**ADJUDICATARIO:**

Pertenece a un único titular, AYUNTAMIENTO DE ZAMORA, por tanto en la proporción del 100% o totalidad del pleno dominio.

**TÍTULO:**

Adjudicación originaria por cesión obligatoria de reserva de suelo para el sistema local de vías públicas y servicios urbanos, según P.A. Integrada de la Unidad de Actuación (U.A.) "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora.

**FINCA DE ORIGEN APORTADA POR EL ADJUDICATARIO:**

**DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE:**

VÍA PÚBLICA. Parcela denominada VI-2 en el plano de las parcelas resultantes (plano nº 4, código 3.4) del Proyecto de Actuación de la U.A. "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora. Su forma es irregular y su superficie asciende a la cifra de 2.814,99 m<sup>2</sup>.

**LINDEROS DE LA PARCELA:**

NOROESTE:	Parcela VI-1 (vía de servicio), en polilínea de 51,31 m. y en línea de 62,16 m.
SURESTE:	Parcela ELP, en línea de 58,30 m.; Parcela R-2, en línea de 33,50 m.; y Parcela EQ, en línea de 21,60 m.
NORESTE:	Límite noreste de la U.A. "Río Pallas", en línea de 4,40 m.; Parcela R-2, en línea de 33,10 m.; y Parcela ELP, en línea de 10,70 m.
SUROESTE:	Parcela VI-1 (vía de servicio), en línea de 2,37 m.; Parcela R-1, en línea de 44,86 m.; y Parcela ELP, en línea de 2,00 m.

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

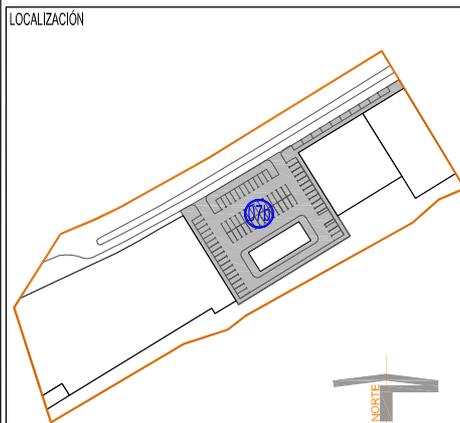
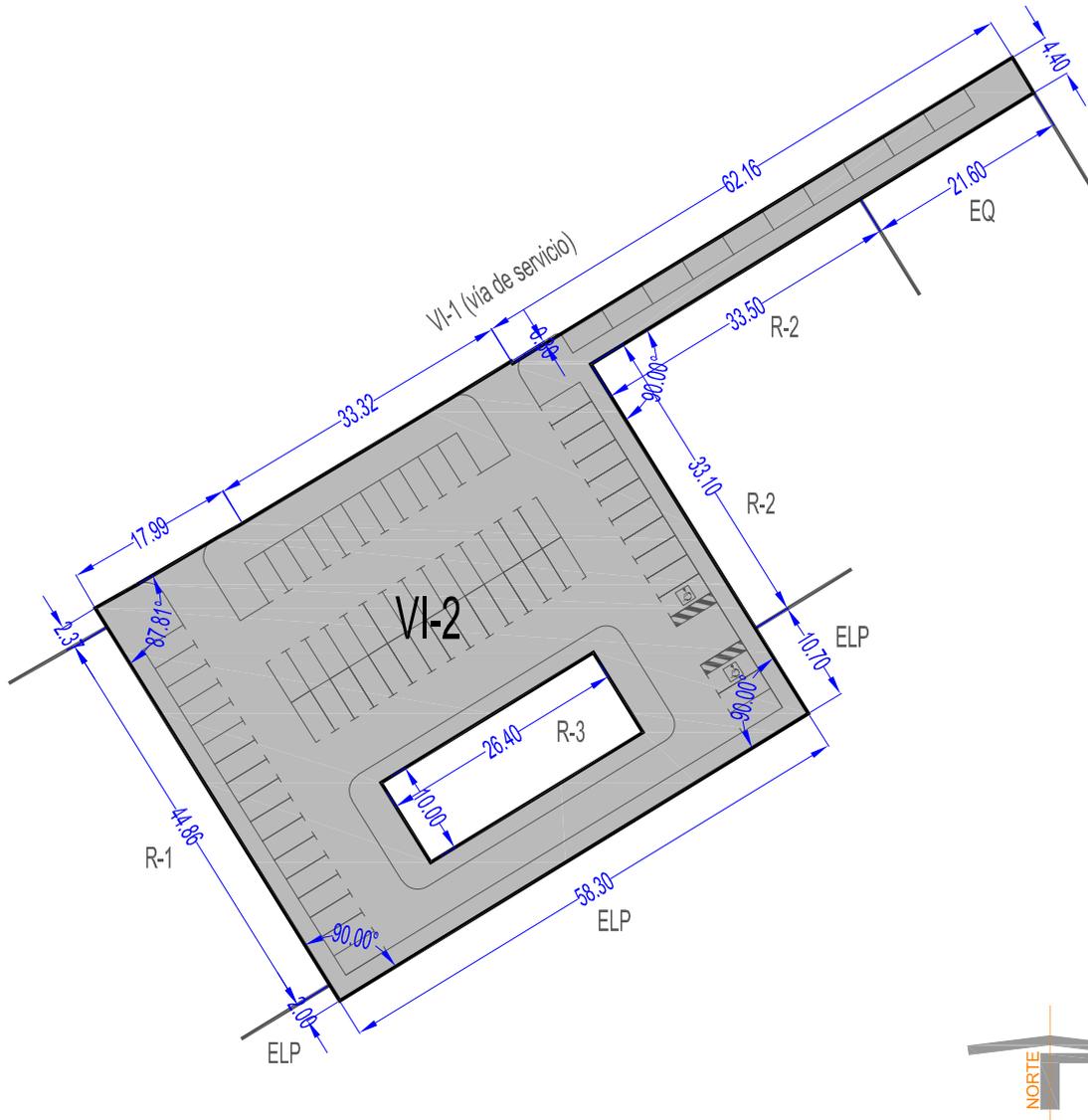
VÍA PÚBLICA (VI). Sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies con vegetación complementarias del viario.

EDIFICABILIDAD:	Edificabilidad libre=	0,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad VPP=	0,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad comercial=	0,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad dotacional público=	0,00 m <sup>2</sup> .

**CUOTA PORCENTUAL DE PARTICIPACIÓN:**

**CARGAS:**

DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES



ADJUDICATARIO	Ayuntamiento de Zamora.		CUOTA DE PARTICIPACIÓN	PARCELA RESULTANTE
CARGAS URBANÍSTICAS			% TITULARIDAD	VI-2
			100,00 %	PLANO A ESCALA 1:800
SUPERFICIE	USOS Y OCUPACIÓN PERMITIDOS			
2.814,99 m <sup>2</sup>	Vía Pública.			
EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD LIBRE	EDIFICABILIDAD VPP	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	
ACRÓNIMO ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	Nº MÍN / MÁX. VIVIENDAS	VALORACIÓN PARCELA	
			12.160,75 €	
CAUSA DE LA ADJUDICACIÓN:				
Adjudicación originaria por cesión obligatoria de reserva de suelo.				



**PARCELA RESULTANTE 07c**

**D.U.P.E.**

**ADJUDICATARIO:**

AYUNTAMIENTO DE ZAMORA (titular de origen). La Ctra. de la Aldehuela es un bien que figura en el "Inventario General de Bienes y Derechos" del Excmo. Ayuntamiento de Zamora. Ello consta en el certificado emitido por el Secretario General de dicho Ayuntamiento, con fecha 8 de mayo de 2019, que se incluye en el apartado 2.3 de la Memoria Informativa del Estudio de Detalle del que proviene la Unidad de Actuación "Río Pallas".

**TÍTULO:**

Dotación Urbanística Pública Existente (D.U.P.E.). La Ctra. de la Aldehuela es una dotación urbanística pública existente ya afecta a su destino, para la que no se previó ningún cambio en la ordenación que se estableció en el Estudio de Detalle.

**FINCA DE ORIGEN APORTADA POR EL ADJUDICATARIO:**

**DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE:**

VÍA PÚBLICA (D.U.P.E.). Parte de la existente Ctra. de la Aldehuela, denominada DUPE en el plano de las parcelas resultantes (plano nº 4, código 3.4) del Proyecto de Actuación de la U.A. "RÍO PALLAS" del Sector SU-NC E15 de Zamora. Su forma es irregular y su superficie asciende a la cifra de 1.865,80 m<sup>2</sup>.

**LINDEROS DE LA PARCELA:**

NOROESTE:	Carretera de la Aldehuela, en toda la longitud de ese borde noroeste de la U.A. "RÍO PALLAS" (aprox. 164,50 m.).
SURESTE:	Parcela VI-1 (vía de servicio), en polilínea de 183,30 m. (aprox.).
NORESTE:	Límite noreste de la U.A. "Río Pallas", en línea de 11,12 m.
SUROESTE:	Zona rotonda Avenida Cardenal Cisneros, en línea de 20,95 m.

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

VÍA PÚBLICA (VI). Sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies con vegetación complementarias del viario.

EDIFICABILIDAD:	Edificabilidad libre=	0,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad VPP=	0,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad comercial=	0,00 m <sup>2</sup> .
	Edificabilidad dotacional público=	0,00 m <sup>2</sup> .

**CUOTA PORCENTUAL DE PARTICIPACIÓN:**

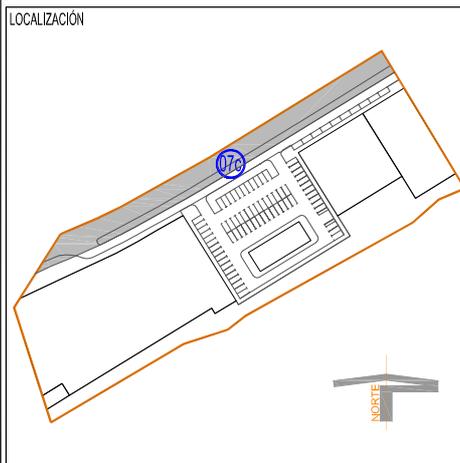
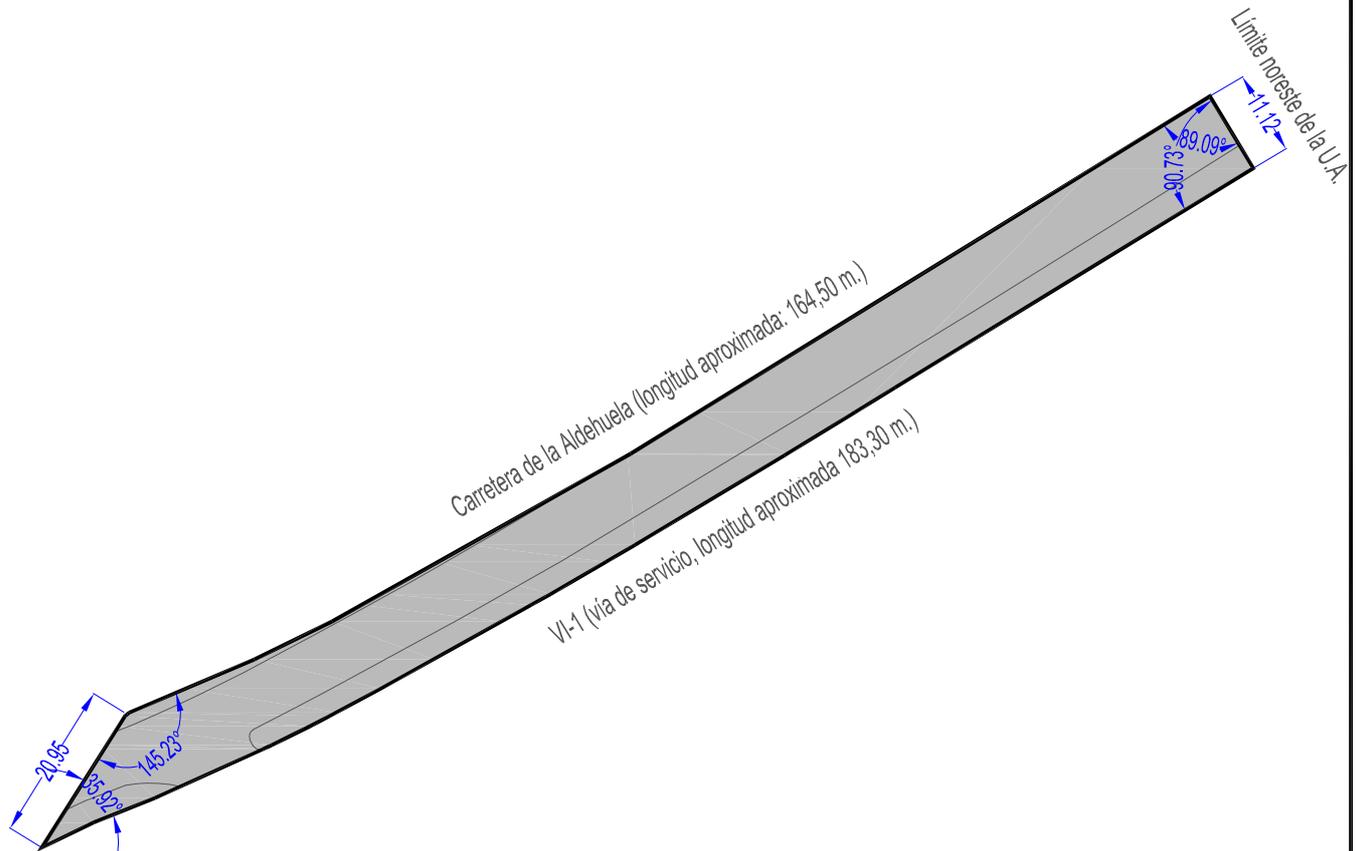
**CARGAS:**

PROYECTO DE ACTUACIÓN - SISTEMA DE CONCIERTO - U. A. "RÍO PALLAS".  
 Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - (REFUNDIDO mayo 2019) -

FICHA NÚMERO:

07c

DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS PARCELAS RESULTANTES



ADJUDICATARIO		CUOTA DE PARTICIPACIÓN		PARCELA RESULTANTE	
Ayuntamiento de Zamora (titular de origen).				D.U.P.E.	
CARGAS URBANÍSTICAS		% TITULARIDAD		PLANO A ESCALA	
		100,00 %		1:1000	
SUPERFICIE	USOS Y OCUPACIÓN PERMITIDOS				
1.865,80 m <sup>2</sup>	Vía pública: Dotación urbanística pública existente.				
EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD LIBRE	EDIFICABILIDAD VPP	EDIFICABILIDAD COMERCIAL		
ACRÓNIMO ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	Nº MÍN / MÁX. VIVIENDAS	VALORACIÓN PARCELA		
CAUSA DE LA ADJUDICACIÓN:					
Dotación urbanística pública existente ya afecta a su destino.					



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
 LUIS JAVIER RATÓN RODRÍGUEZ -Arquitecto-

### 1.3. DETERMINACIONES SOBRE LA URBANIZACIÓN.

Las determinaciones sobre urbanización tienen por objeto, la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones de planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar, de forma que pueda estimarse su coste, así como la distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente a los propietarios.

En este documento 01 "*Memoria*" del Proyecto de Actuación, se incluyen las determinaciones básicas sobre la urbanización. Las determinaciones completas sobre la misma, se recogen en un documento "*Anexo*", constituido por el Proyecto de Urbanización. Por otra parte, en el documento 02 "*Cuentas de Liquidación*", se recoge y cuantifica la distribución de los gastos de urbanización entre propietario/s afectado/s.

#### 1.3.1. BASES PARA LA URBANIZACIÓN.

El urbanizador propuesto en este Proyecto de Actuación, tal y como se indicó en el apartado 1.1.2, es el "propietario único" de los terrenos de la Unidad de Actuación que no son de uso y dominio público.

La ejecución de la urbanización es responsabilidad del urbanizador. A tal efecto, este urbanizador podrá ejecutar materialmente las obras de urbanización por sus propios medios, o contratar su ejecución por un constructor.

Por otra parte, la ejecución de las obras de edificación, podrá efectuarse de forma simultánea con las obras de urbanización, siempre que se disponga de cuantas licencias y autorizaciones administrativas sean precisas, con arreglo a la legislación vigente.

La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, determina la afección real de la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación, al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, en proporción a su porcentaje de la superficie total de la Unidad (artículo 252.2 del RUCYL).

Las superficies de suelo y dominio público que pudiesen existir dentro del polígono de la actuación, se entenderán compensadas con los nuevos viales y terrenos de cesión de aprovechamiento y de reserva de suelo para sistemas locales.

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a su recepción por parte del Ayuntamiento. El urbanizador pondrá en conocimiento del

Ayuntamiento la terminación de las obras y solicitará su recepción. La recepción se efectuará en un plazo máximo de tres meses desde dicha solicitud, siempre que se ajuste a las determinaciones dispuestas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

La recepción de las obras por parte del Ayuntamiento requerirá:

- a) La expedición del certificado final de las obras por parte de la dirección técnica.
- b) La adecuación de la obra ejecutada a la aprobada.
- c) La aportación de los controles de calidad que fueren exigibles.

La entrega y recepción de las obras de urbanización será plasmada en documento administrativo, el acta de recepción. Dicha entrega y recepción se ajustará a las determinaciones establecidas en el artículo 206 del RUCYL.

La conservación y mantenimiento de la urbanización corresponde al urbanizador hasta su recepción por el Ayuntamiento. Por tanto, esos dos conceptos formarán parte de los gastos de urbanización.

Recibida la urbanización, conservación y mantenimiento corresponderán al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del periodo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

Además, tras la recepción, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos, y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público, para su afección al uso común general o al servicio público. Se exceptúan de esta obligación, las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios, que conforme a la legislación sectorial, deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos.

Estas bases se completan y/o complementan con todas aquellas determinaciones que puedan resultar aplicables, de las contenidas en los artículos 200, 206, 207 y 208 del RUCYL.

### **1.3.2. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.**

Según el artículo 242.2.c del RUCYL, en las determinaciones sobre la urbanización, se ha de señalar la estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.

Por otra parte, según lo prescrito en el artículo 257.b del RUCYL, y de manera específica para el sistema de concierto, para las determinaciones sobre urbanización es necesaria la inclusión de la distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados, pero no su justificación, ni el método de cálculo.

La estimación de esos gastos de urbanización se recoge, expresamente, en la **cuenta de liquidación provisional** incluida en el documento 02, denominado "*Cuentas de Liquidación*", de este Proyecto de Actuación. En este apartado se significa, de forma genérica, la relación de los conceptos incluíbles en tales gastos.

Pues bien, entendemos por gastos de urbanización todos aquellos costes que precisa la gestión urbanística. Entre ellos se incluyen:

- a) **Los gastos de ejecución material de la urbanización.** Entre ellos se engloba la ejecución, o regularización, de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico; La ejecución, ampliación o conclusión, de los servicios urbanos que se prevean en ese planeamiento o en la legislación sectorial; Y la ejecución, o recuperación, de los espacios libres previstos en tal planeamiento.
- b) **Los gastos "complementarios" de la ejecución material de la urbanización.** Comprenden la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística; Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios, y demás gastos que pudieran proceder en su caso, por incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución; Y la conservación y mantenimiento de la urbanización, hasta su recepción por el Ayuntamiento.

La concreción y/o mayor detalle de los diferentes gastos citados, se completa con el desarrollo para los mismos recogido en el artículo 198 del RUCYL.

### **1.3.3. DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.**

La distribución de los gastos de ejecución material de la urbanización, y de los gastos complementarios, se efectúa entre los propietarios afectados en proporción al aprovechamiento que les corresponda, o cuando no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos (cuota de participación). A tales efectos, se estará a las determinaciones recogidas y contempladas, en los artículos 198 y 199 del RUCYL.

La distribución de esos gastos de urbanización se incluye, de forma expresa, en la **cuenta de liquidación individual provisional** incluida en el documento 02, denominado "*Cuentas de Liquidación*", de este Proyecto de Actuación.

La cuota de participación y el importe repercutible a cada propietario que pudiese estar afectado por la actuación urbanística, quedan definidos en dicha cuenta de liquidación individual, expresando en este momento su carácter de provisionalidad, hasta que se efectúe en su día, la liquidación definitiva de la urbanización.

#### **1.3.4. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE URBANIZACIÓN.**

Este Proyecto de Actuación contiene, en un documento Anexo constituido por el Proyecto de Urbanización, las determinaciones completas sobre la urbanización, de modo que se configura un único documento para su tramitación.

Se incorporan, por tanto, en este Proyecto de Actuación todas las determinaciones precisas para definir, técnica y económicamente, las obras necesarias para la ejecución de la urbanización, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización necesarios, de forma que pueda estimarse su coste y su distribución entre los propietarios afectados, considerando las reglas establecidas en el artículo 243 del RUCYL.

El Proyecto de Urbanización contiene tales determinaciones señaladas sobre la urbanización en los siguientes documentos: Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización, planos de urbanización que definen los contenidos técnicos de las obras, pliego de condiciones técnicas, mediciones, cuadro de precios y presupuesto.

En Zamora, mayo de 2019.

El arquitecto,



**PROY. ACTUACIÓN. SECTOR SUNC E15 "RÍO PALLAS".**  
Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - **REFUNDIDO** mayo 2019

Promotor:



DOCUMENTO 02

**CUENTAS DE LIQUIDACIÓN**

## PROY. ACTUACIÓN. SECTOR SUNC E15 "RÍO PALLAS". Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. – REFUNDIDO mayo 2019

Promotor:



## 02. CUENTAS DE LIQUIDACIÓN

### 2.1. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

La cuenta de liquidación provisional de la Unidad de Actuación "RÍO PALLAS", del Sector SU-NC E15 de Zamora, viene determinada por el coste previsto de la ejecución material de la urbanización y el coste de los denominados gastos "complementarios".

En el coste de la ejecución material de la urbanización deben incluirse al menos los siguientes gastos:

- a) La ejecución, o regularización, de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico.
- b) La ejecución, ampliación o conclusión, de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.
- c) La ejecución, o recuperación, de los espacios libres previstos en el planeamiento urbanístico.

Por otra parte, los gastos complementarios comprenden:

- a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como otros gastos asociados a la gestión urbanística, tales como, los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles, los derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad, los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística, etc.
- b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos, que pudieran proceder en su caso, por incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución.
- c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

En definitiva, son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística. Los conceptos incluibles en estos gastos se hallan regulados en el artículo 198 del RUCYL.

En concordancia con todo lo expuesto, se incluye a continuación la CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL para la UNIDAD DE ACTUACIÓN "RÍO PALLAS". Se incluyen primero los cuadros por tipo de gasto, con su subtotal correspondiente, y finalmente, un cuadro-resumen con el importe total y general de gastos:

**CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "RÍO PALLAS",  
DEL SECTOR SU-NC E15 DE ZAMORA**

<b>GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>		
<b>Nº</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE (€)</b>
01	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.	(*)
02	ESTUDIO ARQUEOLÓGICO.	(*)
03	HONORARIOS DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR.	9.000,00
04	HONORARIOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD.	8.200,00
05	HONORARIOS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD.	12.500,00
06	ASESORÍA JURÍDICA.	4.000,00
07	IMPREVISTOS (25%).	8.425,00
<b>(A) SUBTOTAL GASTOS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>		<b>42.125,00</b>

(\*) Importes incluidos en el apartado 03.

<b>GASTOS DE URBANIZACIÓN</b>		
<b>Nº</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE (€)</b>
01	EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN (PTO. CONTRATA).	578.408,75
02	HONORARIOS DE LA DIRECCIÓN DE OBRA DE LA URBANIZACIÓN.	8.000,00
03	HONORARIOS DE LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD.	1.500,00
04	ESTUDIO GEOTÉCNICO.	1.800,00
05	CONTROL ARQUEOLÓGICO	(*)
06	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO (2%-1año)	11.568,18
07	IMPREVISTOS (5%)	30.063,85
<b>(B) SUBTOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN</b>		<b>631.340,78</b>

(\*) Importe incluido en el apartado 01.

<b>GASTOS POR INDEMNIZACIONES</b>		
<b>Nº</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE (€)</b>
01		0,00
02		0,00
<b>(C) SUBTOTAL GASTOS POR INDEMNIZACIONES</b>		<b>0,00</b>

<b>GASTOS COMPLEMENTARIOS</b>		
<b>Nº</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE (€)</b>
01	IMPUESTOS Y TASAS AYUNTAMIENTO.	1.200,00
02	CATASTRO, NOTARIOS Y REGISTRO.	3.500,00
03	GASTOS FINANCIEROS, AVALES Y SIMILARES (3,5%)	23.571,30
04	ANUNCIOS BOCYL Y OTROS	1.500,00
05	IMPREVISTOS (5%)	1.488,56
<b>(D) SUBTOTAL GASTOS COMPLEMENTARIOS</b>		<b>31.259,86</b>

**CUADRO-RESUMEN DE LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL:**

LETRA	SUBTOTALES POR TIPO DE GASTOS	IMPORTE (€)
(A)	GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	42.125,00
(B)	GASTOS DE URBANIZACIÓN	631.340,78
(C)	GASTOS POR INDEMNIZACIONES	0,00
(D)	GASTOS COMPLEMENTARIOS	31.259,86
<b>TOTAL GENERAL DE GASTOS</b>		<b>704.725,64 €</b>
(Nota)	EN LAS CANTIDADES QUE PROCEDA SE APLICARÁ EL IVA VIGENTE EN EL MOMENTO DE SU FACTURACIÓN.	

**2.2. CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL.**

Las cuentas de liquidación individual de cada afectado por la reparcelación reflejan tanto sus respectivos derechos, como las parcelas completas, o en proindiviso en su caso, que se les adjudiquen, y las cantidades en efectivo que les correspondan. Para la elaboración de estas cuentas, se han considerado las reglas que pudieran resultar de aplicación de las contenidas en el artículo 249.2.c del RUCYL.

**CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL (PROVISIONAL) DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "RÍO PALLAS", DEL SECTOR SU-NC E15 DE ZAMORA**

Nº	ADJUDICATARIO	PARCELAS ADJUDICADAS (acrónimos)	CUOTA PARTICIP. (%)	APROVECH. APROPIABLE (%)	IMPORTE REPERCUTIBLE (€)
01a	CEP, S.L.	R-1	56,1404	50,5264	395.635,79
01b	CEP, S.L.	R-2	43,8596	39,4736	309.089,85
02a	AYTO. DE ZAMORA.	R-3	-	10,0000	-
02b	AYTO. DE ZAMORA.	Sistemas Locales: EQ, ELP, VI-1, VI-2 y CT	-	-	-
<b>TOTALES GENERALES</b>			<b>100,0000</b>	<b>100,0000</b>	<b>704.725,64</b>

En Zamora, mayo de 2019.

El arquitecto,



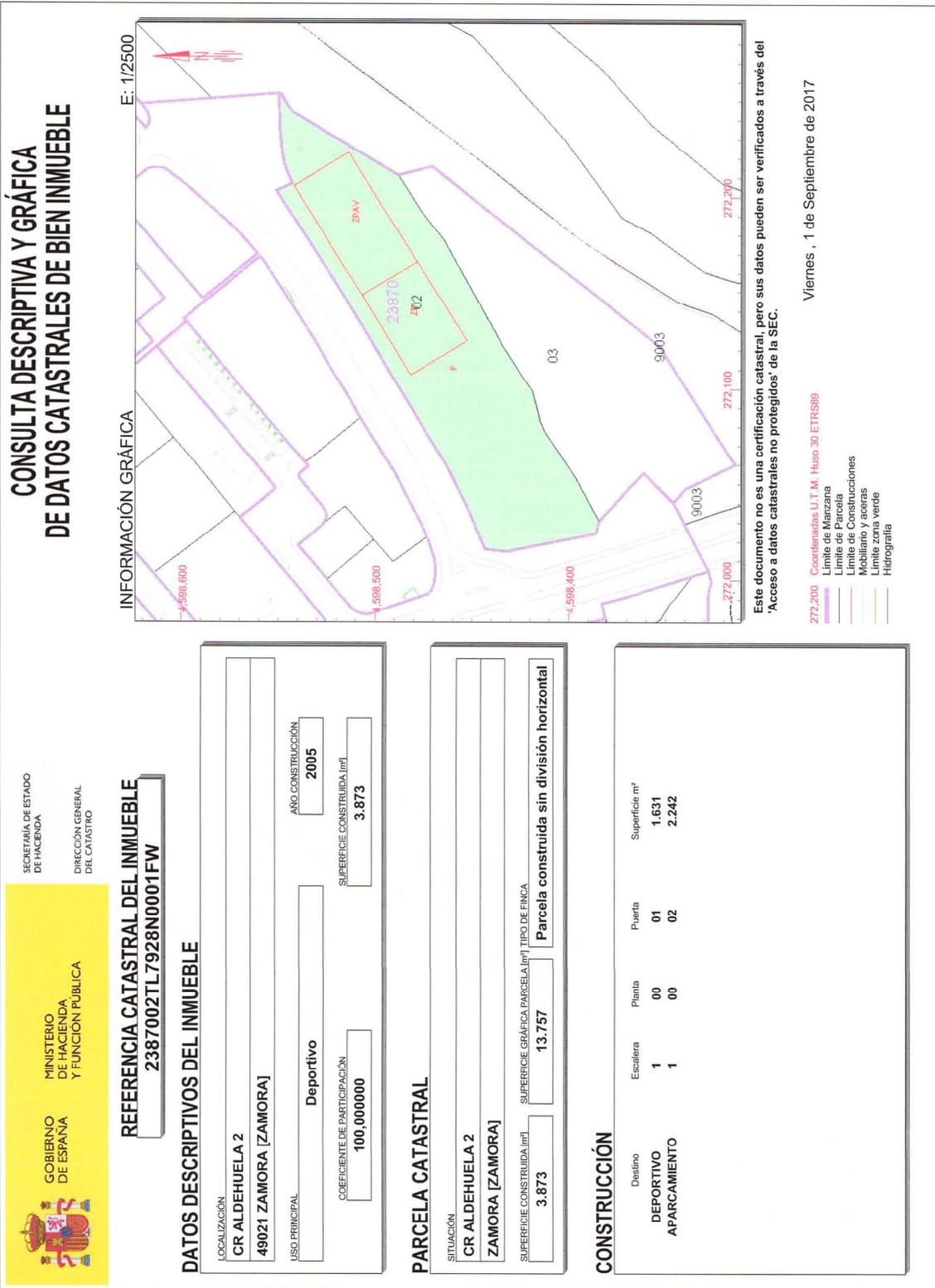
**PROY. ACTUACIÓN. SECTOR SUNC E15 "RÍO PALLAS".**  
Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - **REFUNDIDO** mayo 2019

Promotor:



ANEXO 1

**FICHA CATASTRAL DE LA FINCA DE ORIGEN**



**PROY. ACTUACIÓN. SECTOR SUNC E15 "RÍO PALLAS".**  
Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - **REFUNDIDO** mayo 2019

Promotor:



ANEXO 2

**CERTIFICACIÓN REGISTRAL. ACREDITACIÓN DE  
PROPIEDAD DE LOS TERRENOS**

Certificación Registral expedida por:

**ADORACIÓN REYES GÓMEZ DE LIAÑO POLO**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 ZAMORA

PZA. DEL CUARTEL VIEJO, Nº 7, P 2, EN. IZ.  
- ZAMORA (ZAMORA)  
Teléfono: 980508057  
Fax:  
Correo electrónico: @registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**ELISEO PLA RAMIREZ SL.**

con DNI/CIF: B46300117

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F03PH46P8**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)  
Su referencia:*

ADORACION DE LOS REYES GOMEZ DE LIAÑO POLO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE ZAMORA Nº 1 TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA-LEON.

**CERTIFICA:** Que en vista de la precedente instancia, suscrita por Eliseo Pla Ramirez SL para que le sea expedida certificación de dominio y cargas, de la finca **17942 CRU: 49009000129130** de este Registro, alegando como interés legítimo el de Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la descripción de dicha finca según resulta del Registro es como sigue:

**URBANA** o TIERRA, hoy **SOLAR**, en esta ciudad de Zamora, al sitio de la Peña de Francia, hoy **Carretera de la Aldehuela, nº 2**, de una extensión superficial de **trece mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados**. Sus linderos son: Norte, con camino vecinal de San Pablo a Villagodio, hoy calle Candelaria Ruiz del Arbol; Este, tierra de la huerta de las Pallas, de herederos de Nicolás Coco; Sur, con finca del Ayuntamiento de Zamora, y Oeste, sendero que del citado camino va a la casa de las Aguas. Además linda por Norte, Este y Oeste, con la porción de finca segregada. **Referencia catastral:** 2387002TL7928N0001FW.

**SEGUNDO:** la finca descrita aparece inscrita a favor de

**ELISEO PLA RAMIREZ SL., con C.I.F. B46300117** es titular del pleno dominio de esta finca, por compraventa, según la inscripción número 9, de fecha 10/01/2018, al folio 14, del Libro 1169 del término municipal de Zamora, Tomo 2506 del Archivo, en virtud de la escritura otorgada en Carcaixent, ante Doña MARÍA JOSÉ FERRÍS VÁZQUEZ, con número de protocolo 860, el 28 de Noviembre de 2017.

**TERCERO:** aparece gravada con las siguientes CARGAS:

**AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 10/01/2018, 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 despachar.**

NO hay documentos pendientes de despacho

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, que altere, modifique o contradiga el contenido de esta Certificación, extiendo la presente que firmo en Zamora, seis de noviembre del año dos mil dieciocho

#### ADVERTENCIAS

*Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación 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 D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)*

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:

I. De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

II. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

III. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ADORACIÓN REYES GÓMEZ DE LIAÑO POLO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ZAMORA 1 a día seis de Noviembre del año dos mil dieciocho.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (\*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(\*) C.S.V.: 249009277EA2146B

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



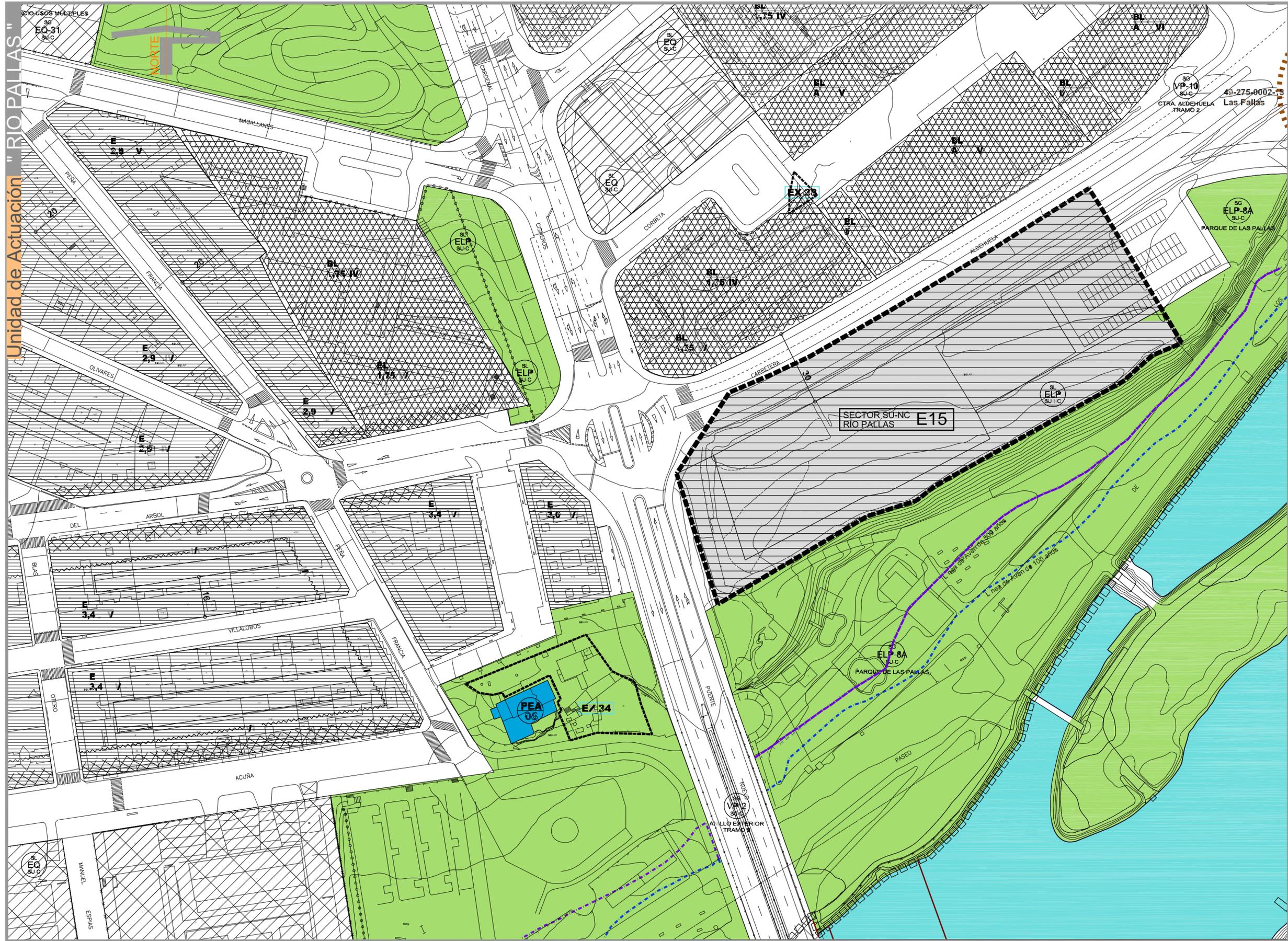
**PROY. ACTUACIÓN. SECTOR SUNC E15 "RÍO PALLAS".**  
Carretera de la Aldehuela, ZAMORA. - **REFUNDIDO** mayo 2019

Promotor:



DOCUMENTOS 03

**PLANOS**



Unidad de Actuación "RIO PALLAS"

PLANO DE SITUACIÓN  
(Localización de la Unidad en la revisión del PGOU)

01  
Nº PLANO

3.1  
CÓDIGO PLANO

1:1000  
ESCALAS

Mayo  
2019  
FECHA

E090PA19-TR  
EXPEDIENTE

PROYECTO de ACTUACIÓN de la Unidad de Actuación "RIO PALLAS", situada en la esquina de la Avenida de Cardenal Cisneros y Carretera de la Aldehuela - ZAMORA - Promotor: CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L. (CEP. S.L.) REFUNDIDO mayo 2019



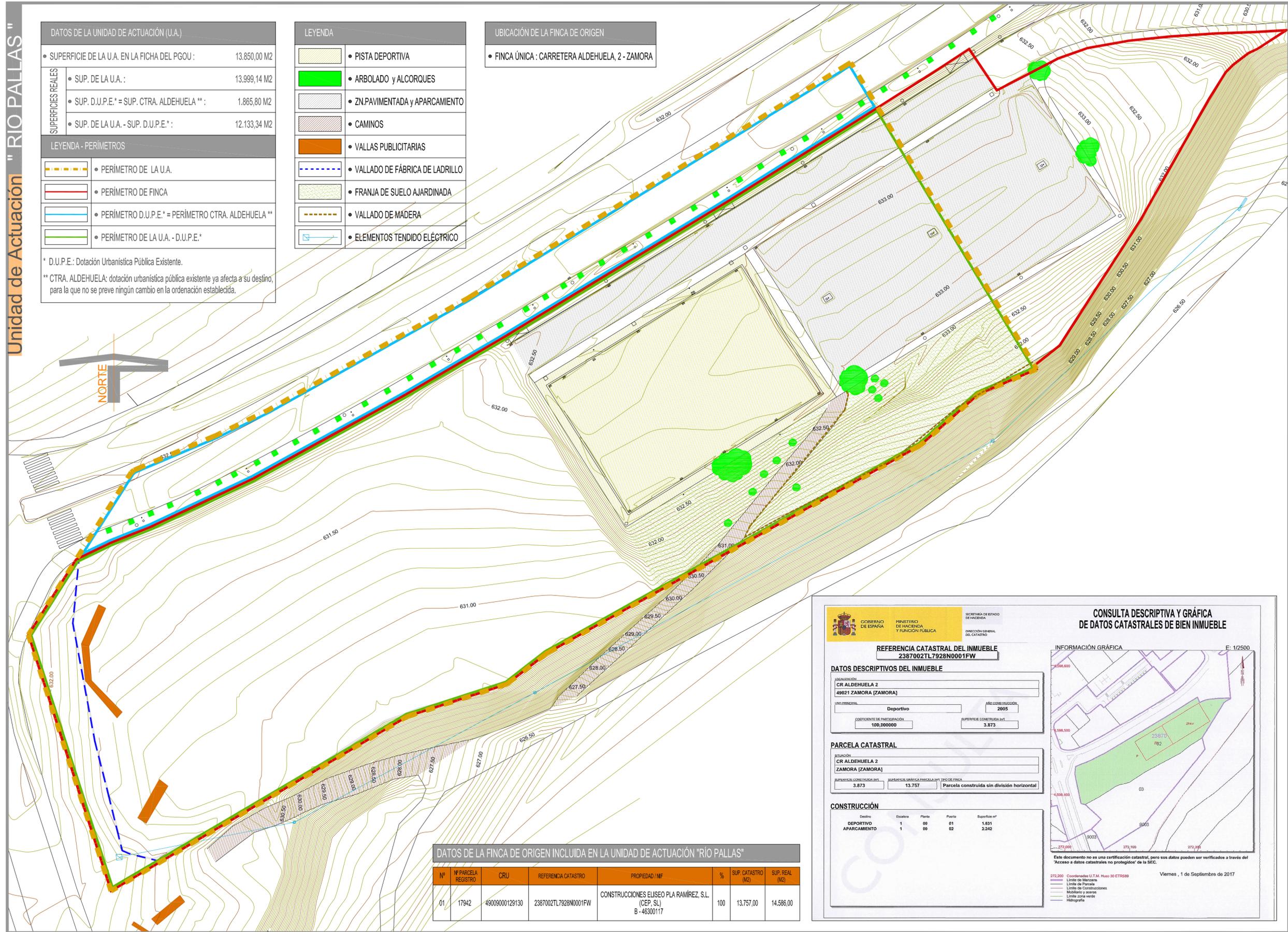
El presente Proyecto de Actuación (incluido el Arreglo Exterior) es un documento de carácter informativo y no constituye un contrato. Toda información contenida en el mismo es de carácter informativo y no constituye un contrato. Toda información contenida en el mismo es de carácter informativo y no constituye un contrato.

DATOS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (U.A.)	
• SUPERFICIE DE LA U.A. EN LA FICHA DEL PGOU :	13.850,00 M2
<b>SUPERFICIES REALES</b>	
• SUP. DE LA U.A. :	13.999,14 M2
• SUP. D.U.P.E.* = SUP. CTRA. ALDEHUELA ** :	1.865,80 M2
• SUP. DE LA U.A. - SUP. D.U.P.E.* :	12.133,34 M2
LEYENDA - PERÍMETROS	
	• PERÍMETRO DE LA U.A.
	• PERÍMETRO DE FINCA
	• PERÍMETRO D.U.P.E.* = PERÍMETRO CTRA. ALDEHUELA **
	• PERÍMETRO DE LA U.A. - D.U.P.E.*

\* D.U.P.E.: Dotación Urbanística Pública Existente.  
 \*\* CTRA. ALDEHUELA: dotación urbanística pública existente ya afecta a su destino, para la que no se preve ningún cambio en la ordenación establecida.

LEYENDA	
	• PISTA DEPORTIVA
	• ARBOLADO y ALCORQUES
	• ZN.PAVIMENTADA y APARCAMIENTO
	• CAMINOS
	• VALLAS PUBLICITARIAS
	• VALLADO DE FÁBRICA DE LADRILLO
	• FRANJA DE SUELO AJARDINADA
	• VALLADO DE MADERA
	• ELEMENTOS TENDIDO ELÉCTRICO

UBICACIÓN DE LA FINCA DE ORIGEN  
 • FINCA ÚNICA : CARRETERA ALDEHUELA, 2 - ZAMORA



DATOS DE LA FINCA DE ORIGEN INCLUIDA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "RIO PALLAS"							
Nº	Nº PARCELA REGISTRO	CRU	REFERENCIA CATASTRO	PROPIEDAD / NIF	%	SUP. CATASTRO (M2)	SUP. REAL (M2)
01	17942	49009000129130	2387002TL7928N0001FW	CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L. (CEP, SL) B - 46300117	100	13.757,00	14.586,00

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
2387002TL7928N0001FW

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: CR ALDEHUELA 2  
49021 ZAMORA [ZAMORA]

VIVO PRENCIAL: Deportivo Año CONSTRUCCIÓN: 2005

COMPONENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2): 3.873

**PARCELA CATASTRAL**

DETALLACIÓN: CR ALDEHUELA 2  
ZAMORA [ZAMORA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2): 3.873 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M2) TIPO DE FINCA: 13.757 Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalas	Planta	Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1	00	01	5.631
APARCAMIENTO	1	00	02	2.242

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500

Viernes, 1 de Septiembre de 2017

02	Nº PLANO
3.2	CÓDIGO PLANO
1:500	ESCALAS
Mayo 2019	FECHA
E090PA19-TR	EXPEDIENTE

PROYECTO de ACTUACIÓN de la Unidad de Actuación "RIO PALLAS", situada en la esquina de la Avenida de Cardenal Cisneros y Carretera de la Aldehuela - ZAMORA - Promotor : CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L. (CEP. S.L.) **REFUNDIDO mayo 2019**

# PLANO de ORDENACIÓN del ESTUDIO de DETALLE

DATOS PARA EL "E.D." DEL SECTOR E15 - RIO PALLAS -

DATOS PREVIOS (PGOU)	
• SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (FICHA PGOU) .....	13.850,00 m <sup>2</sup>
• INDICE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA .....	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
• EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL .....	10.387,50 m <sup>2</sup>

SUPERFICIES REALES	
• SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR.....	13.999,14 m <sup>2</sup>
• SUP. D.U.P.E.* = SUP. CTRA. ALDEHUELA **.....	1.865,80 m <sup>2</sup>
• SUP. DEL SECTOR - SUP. D.U.P.E.* .....	12.133,34 m <sup>2</sup>

\* D.U.P.E.: Dotación Urbanística Pública Existente.  
 \*\* CTRA. ALDEHUELA: dotación urbanística pública existente ya afecta a su destino, para la que no se prevé ningún cambio en la ordenación establecida.

CÁLCULOS	
• EDIFICABILIDAD TOTAL EN EL SECTOR.....	9.500,00 m <sup>2</sup>
• EDIFICABILIDAD PRIVADA.....	8.550,00 m <sup>2</sup>
• EDIFICABILIDAD DE CESIÓN AL AYTO.....	950,00 m <sup>2</sup>
• EDIFICABILIDAD MÁX. EN USO RESIDENCIAL.....	7.600,00 m <sup>2</sup>
• EDIFICABILIDAD EN USO COMPATIBLE (Comercial).....	1.900,00 m <sup>2</sup>
• APROV. TOTAL HOMOGENEIZADO (Ci = 1).....	9.500,00 m <sup>2</sup> up
• APROV. MEDIO DETERMINADO.....	0,7830 m <sup>2</sup> up/m <sup>2</sup>

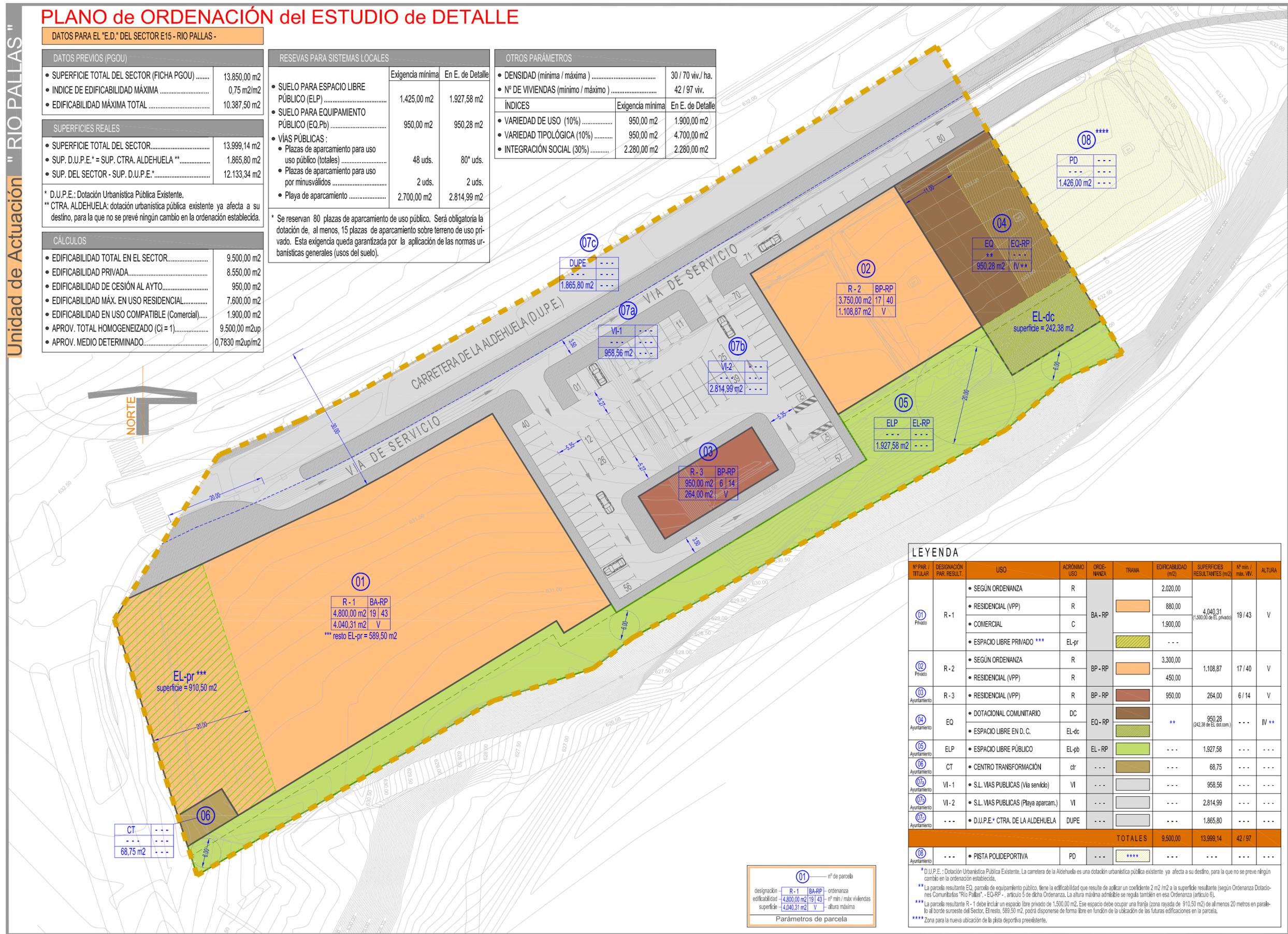
## RESEVAS PARA SISTEMAS LOCALES

	Exigencia mínima	En E. de Detalle
• SUELO PARA ESPACIO LIBRE PÚBLICO (ELP) .....	1.425,00 m <sup>2</sup>	1.927,58 m <sup>2</sup>
• SUELO PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EQ.Pb) .....	950,00 m <sup>2</sup>	950,28 m <sup>2</sup>
• VÍAS PÚBLICAS:		
• Plazas de aparcamiento para uso público (totales) .....	48 uds.	80* uds.
• Plazas de aparcamiento para uso por minusválidos .....	2 uds.	2 uds.
• Playa de aparcamiento .....	2.700,00 m <sup>2</sup>	2.814,99 m <sup>2</sup>

\* Se reservan 80 plazas de aparcamiento de uso público. Será obligatoria la dotación de, al menos, 15 plazas de aparcamiento sobre terreno de uso privado. Esta exigencia queda garantizada por la aplicación de las normas urbanísticas generales (usos del suelo).

## OTROS PARÁMETROS

• DENSIDAD (mínima / máxima) .....	30 / 70 viv./ha.
• Nº DE VIVIENDAS (mínimo / máximo) .....	42 / 97 viv.
ÍNDICES	
• VARIEDAD DE USO (10%) .....	950,00 m <sup>2</sup> / 1.900,00 m <sup>2</sup>
• VARIEDAD TIPOLOGICA (10%) .....	950,00 m <sup>2</sup> / 4.700,00 m <sup>2</sup>
• INTEGRACIÓN SOCIAL (30%) .....	2.280,00 m <sup>2</sup> / 2.280,00 m <sup>2</sup>



Nº PAR. / TITULAR	DESIGNACIÓN PAR. RESULT.	USO	ACRÓNIMO USO	ORDE-NAVZA	TRAMA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIES RESULTANTES (m <sup>2</sup> )	Nº mín. / máx. VIV.	ALTURA
01 Privado	R-1	• SEGÚN ORDENANZA	R	BA-RP	[Orange]	2.020,00	4.040,31 (1.500,00 de EL privado)	19 / 43	V
		• RESIDENCIAL (VPP)	R			880,00			
		• COMERCIAL	C			1.900,00			
		• ESPACIO LIBRE PRIVADO ***	EL-pr			---			
02 Privado	R-2	• SEGÚN ORDENANZA	R	BP-RP	[Light Orange]	3.300,00	1.108,87	17 / 40	V
		• RESIDENCIAL (VPP)	R			450,00			
03 Ayuntamiento	R-3	• RESIDENCIAL (VPP)	R	BP-RP	[Red]	950,00	264,00	6 / 14	V
04 Ayuntamiento	EQ	• DOTACIONAL COMUNITARIO	DC	EQ-RP	[Brown]	**	950,28 (242,38 de EL com.)	---	IV **
		• ESPACIO LIBRE EN D. C.	EL-dc			---			
05 Ayuntamiento	ELP	• ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EL-pb	EL-RP	[Green]	---	1.927,58	---	---
06 Ayuntamiento	CT	• CENTRO TRANSFORMACIÓN	ctr	---	[Blue]	---	68,75	---	---
07a Ayuntamiento	VI-1	• S.L. VIAS PUBLICAS (Vía servicio)	VI	---	[Grey]	---	958,56	---	---
		• S.L. VIAS PUBLICAS (Playa aparcam.)	VI	---	[Light Grey]	---	2.814,99	---	---
07b Ayuntamiento	---	• D.U.P.E.* CTRA. DE LA ALDEHUELA	DUPE	---	[Yellow]	---	1.865,80	---	---
08 Ayuntamiento	---	• PISTA POLIDEPORTIVA	PD	---	[White]	---	---	---	---
<b>TOTALES</b>						9.500,00	13.999,14	42 / 97	---

\* D.U.P.E.: Dotación Urbanística Pública Existente. La carretera de la Aldehuela es una dotación urbanística pública existente ya afecta a su destino, para la que no se prevé ningún cambio en la ordenación establecida.  
 \*\* La parcela resultante EQ, parcela de equipamiento público, tiene la edificabilidad que resulte de aplicar un coeficiente 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie resultante (según Ordenanza Dotaciones Comunitarias "Río Pallas", - EQ-RP -, artículo 5 de dicha Ordenanza. La altura máxima admisible se regula también en esa Ordenanza (artículo 6).  
 \*\*\* La parcela resultante R-1 debe incluir un espacio libre privado de 1.500,00 m<sup>2</sup>. Ese espacio debe ocupar una franja (zona rayada de 910,50 m<sup>2</sup>) de al menos 20 metros en paralelo al borde suroeste del Sector. El resto, 589,50 m<sup>2</sup>, podrá disponerse de forma libre en función de la ubicación de las futuras edificaciones en la parcela.  
 \*\*\*\* Zona para la nueva ubicación de la pista deportiva preexistente.

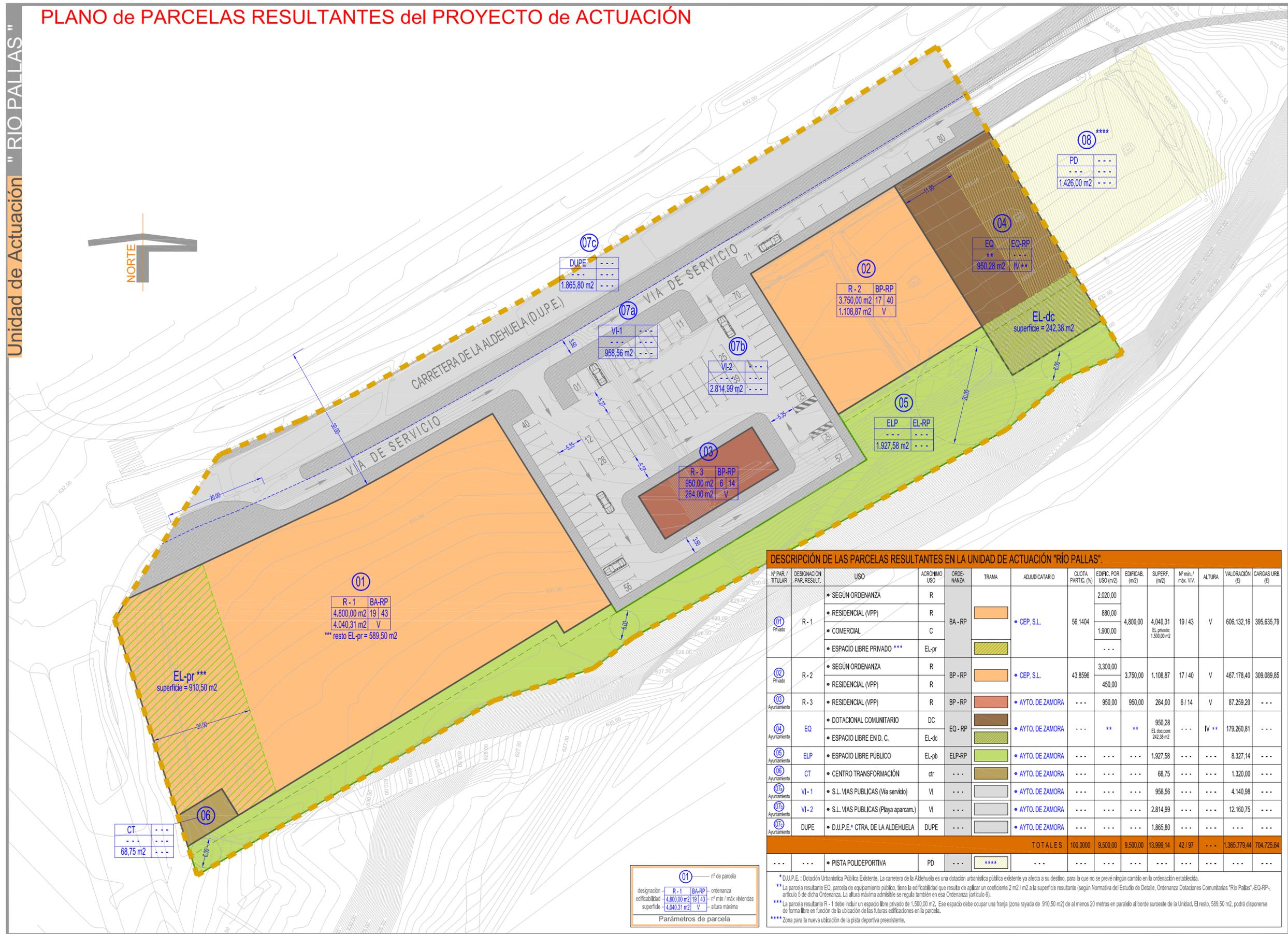
Parámetros de parcela	
01	nº de parcela
designación	R-1 BA-RP ordenanza
edificabilidad	4.800,00 m <sup>2</sup> 19   43
superficie	4.040,31 m <sup>2</sup> V
	altura máxima

03	Nº PLANO
3.3	CÓDIGO PLANO
1:500	ESCALAS
Mayo 2019	FECHA
E090PA19-TR	EXPEDIENTE

PROYECTO de ACTUACIÓN de la Unidad de Actuación "RIO PALLAS", situada en la esquina de la Avenida de Cardenal Cisneros y Carretera de la Aldehuela - ZAMORA - Promotor: CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMIREZ, S.L. (CEP. S.L.) REFUNDIDO mayo 2019



PLANO de PARCELAS RESULTANTES del PROYECTO de ACTUACIÓN



DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "RIO PALLAS".

Nº PAR. / TITULAR	DESIGNACIÓN PAR. RESULT.	USO	ACRÓNIMO USO	ORDE- NANZA	TRAMA	ADJUDICATARIO	CUOTA PARTIC. (%)	EDIFIC. POR USO (m2)	EDIFICAB. (m2)	SUPERF. (m2)	Nº mín. / máx. VIV.	ALTURA	VALORACIÓN (€)	CARGAS URB. (€)
01 Privado	R-1	• SEGÚN ORDENANZA	R	BA-RP	[Color]	• CEP, S.L.	56,1404	2.020,00	4.800,00	4.040,31 EL privado: 1.500,00 m2	19 / 43	V	606.132,16	395.635,79
		• RESIDENCIAL (VPP)	R					880,00						
		• COMERCIAL	C	1.900,00										
		• ESPACIO LIBRE PRIVADO ***	EL-pr	---										
02 Privado	R-2	• SEGÚN ORDENANZA	R	BP-RP	[Color]	• CEP, S.L.	43,8596	3.300,00	3.750,00	1.108,87	17 / 40	V	467.178,40	309.089,85
		• RESIDENCIAL (VPP)	R					450,00						
03 Ayuntamiento	R-3	• RESIDENCIAL (VPP)	R	BP-RP	[Color]	• AYO. DE ZAMORA	---	950,00	950,00	264,00	6 / 14	V	87.259,20	---
04 Ayuntamiento	EQ	• DOTACIONAL COMUNITARIO	DC	EQ-RP	[Color]	• AYO. DE ZAMORA	---	**	950,28	EL doc.com: 242,38 m2	---	IV **	179.260,81	---
		• ESPACIO LIBRE EN D. C.	ELdc	[Color]										
05 Ayuntamiento	ELP	• ESPACIO LIBRE PÚBLICO	EL-pb	ELP-RP	[Color]	• AYO. DE ZAMORA	---	---	---	1.927,58	---	---	8.327,14	---
06 Ayuntamiento	CT	• CENTRO TRANSFORMACIÓN	ctr	---	[Color]	• AYO. DE ZAMORA	---	---	---	68,75	---	---	1.320,00	---
07a Ayuntamiento	VI-1	• S.L. VIAS PUBLICAS (Vía servicio)	VI	---	[Color]	• AYO. DE ZAMORA	---	---	---	958,56	---	---	4.140,98	---
07b Ayuntamiento	VI-2	• S.L. VIAS PUBLICAS (Playa aparcam.)	VI	---	[Color]	• AYO. DE ZAMORA	---	---	---	2.814,99	---	---	12.160,75	---
07c Ayuntamiento	DUPE	• D.U.P.E.* CTRA. DE LA ALDEHUELA	DUPE	---	[Color]	• AYO. DE ZAMORA	---	---	---	1.865,80	---	---	---	---
<b>TOTALES</b>							100,0000	9.500,00	9.500,00	13.999,14	42 / 97	---	1.365.779,44	704.725,64
08 Ayuntamiento	PD	• PISTA POLIDEPORTIVA	PD	---	[Color]	---	---	---	---	---	---	---	---	---

\* D.U.P.E.: Dotación Urbanística Pública Existente. La carretera de la Aldehuela es una dotación urbanística pública existente ya afecta a su destino, para la que no se prevé ningún cambio en la ordenación establecida.  
 \*\* La parcela resultante EQ, parcela de equipamiento público, tiene la edificabilidad que resulta de aplicar un coeficiente 2 m2 / m2 a la superficie resultante (según Normativa del Estudio de Detalle, Ordenanza Dotaciones Comunitarias "Rio Pallas", EQ-RP, artículo 5 de dicha Ordenanza. La altura máxima admisible se regula también en esa Ordenanza (artículo 6).  
 \*\*\* La parcela resultante R-1 debe incluir un espacio libre privado de 1.500,00 m2. Ese espacio debe ocupar una franja (zona rayada de 910,50 m2) de al menos 20 metros en paralelo al borde suroeste de la Unidad. El resto, 589,50 m2, podrá disponerse de forma libre en función de la ubicación de las futuras edificaciones en la parcela.  
 \*\*\*\* Zona para la nueva ubicación de la pista deportiva preexistente.

01	nº de parcela
designación	R-1 BA-RP
edificabilidad	4.800,00 m2 / 19 / 43
superficie	4.040,31 m2 / V
Parámetros de parcela	

**04**  
Nº PLANO

**3.4**  
CÓDIGO PLANO

**1:500**  
ESCALAS

**Mayo 2019**  
FECHA

**E090PA19-TR**  
EXPEDIENTE

PROYECTO de E ACTUACIÓN de la Unidad de Actuación "RIO PALLAS", situada en la esquina de la Avenida de Cardenal Cisneros y Carretera de la Aldehuela - ZAMORA - Promotor: CONSTRUCCIONES ELISEO PLA RAMIREZ, S.L. (CEP. S.L.) **REFUNDIDO mayo 2019**