

# PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

de las parcelas afectadas por la Modificación puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en la calle Balborraz 56, 58 de Zamora



mayo 2021

<b>SITUACIÓN:</b>	Calle Balborraz 56-58	ZAMORA
<b>PROMOTOR:</b>	ARRIBAS CATOIRA Gonzalo MONTESINOS HERNÁNDEZ María Aurora	NIF: 12.412.203-T NIF: 71.018.994-P
<b>REDACTORES:</b>	FERNÁNDEZ PORTO María Jesús FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ Elena	ARQUITECTO Col. nº 2.119 COACAN ARQUITECTO Col. nº 1.931 COACAN

# INDICE

<b>I MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>4</b>
1 MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	1
1.1 Objeto del proyecto de Normalización .....	1
1.2 Antecedentes.....	1
1.3 Naturaleza del suelo .....	2
1.4 Bases legales de la actuación .....	2
1.5 Sistema de actuación de compensación.....	4
1.6 Procedimiento de aprobación del proyecto de normalización.....	4
1.7 Licencia de reforma del edificio de calle Balborraz nº58.....	5
2 DELIMITACIÓN DEL OBJETO FÍSICO DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN .....	6
2.1 Delimitación de la Unidad de Normalización .....	6
2.2 Situación urbanística. Modificación Puntual del PEPOCH en la calle Balborraz 56-58.....	6
2.3 Fincas incluidas en la unidad .....	7
2.4 Descripción de la Unidad de Normalización .....	7
2.5 Superficies construidas existentes.....	8
3 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y OTROS TITULARES DE DERECHOS AFECTADOS .....	9
3.1 Relación nominal de propietarios de las fincas afectadas.....	9
3.2 Relación de otras titulares de derechos .....	9
4 DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ACTUAL. FINCAS INICIALES .....	10
5 PROPUESTA DE NORMALIZACIÓN.....	16
5.1 Alcance del Proyecto de Normalización.....	16
5.2 Criterios de definición y valoración de los derechos, cargas e indemnizaciones de los afectados.....	16
5.3 Definición de los derechos .....	16
5.4 Cargas de los terrenos afectados.....	16
5.5 Indemnizaciones.....	16
5.6 Valoración de las parcelas resultantes .....	17
5.7 Criterios de adjudicación de parcelas normalizadas .....	17
5.8 Proceso de normalización. Adjudicación de fincas y compensaciones.....	17
6 DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD RESULTANTE. FINCAS NORMALIZADAS .....	18
7 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL .....	21
7.1 Estimación de porcentajes de participación.....	21
7.2 Estimación de costes previstos para el desarrollo .....	21
7.3 Valoración del suelo .....	21
7.4 Reparto de beneficios y gastos .....	22
7.5 Afectación de fincas registrales .....	22
7.6 Cuenta de liquidación provisional .....	23
8 BASES DE URBANIZACIÓN .....	23
8.1 Determinaciones básicas sobre urbanización .....	23
8.2 Plazo estimado para el Proyecto de urbanización.....	24
8.3 Características técnicas mínimas del Proyecto de Urbanización.....	25
8.4 Estimación del importe total de los gastos de urbanización.....	26
8.5 Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.....	26

<b>II ANEJOS A LA MEMORIA .....</b>	<b>27</b>
1 ANEJO 1. FICHAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS .....	28
2 ANEJO 2. NOTAS REGISTRALES DE LAS PARCELAS.....	31
3 ANEJO 3. ESTIMACIÓN DE GASTOS DE DESARROLLO.....	32
4 ANEJO 4. VALORACIÓN DEL SUELO .....	34
4.1 Método de valoración .....	34
4.2 Principio de mayor y mejor uso .....	34
4.3 Estudio de mercado.....	34
4.4 Cálculo de gastos de promoción .....	37
4.5 Valoración.....	37
<b>III CARTOGRAFÍA.....</b>	<b>38</b>
P.01 Situación. Vista Aérea. Plano Catastral.	
P.02 Plano de Ordenación. (Modificación PEPCH)	
P.03 Delimitación de la Unidad de Normalización	
P.04 Estructura de la propiedad actual. Parcelas Iniciales.	
P.05 Proceso de Normalización. Agrupación de parcelas.	
P.06 Estructura de la propiedad resultante. Parcelas Normalizadas.	
P.07 Plano superpuesto de información y adjudicación.	
P.08 Parcela Balborraz 58. Cesiones obligatorias.	
P.09 Determinaciones básicas de urbanización	
P.010 Coordenadas GML. Parcelas iniciales.	
P.011 Coordenadas GML. Parcelas resultantes.	



## 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.1 Objeto del proyecto de Normalización

El presente proyecto de normalización tiene por objeto delimitar la unidad de normalización y ejecutar las previsiones contenidas en la *“Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el Ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en relación con las parcelas sitas en la calle Balborraz 56 y 58 de Zamora”*.

A tal efecto se incorporan a su vez las bases de urbanización necesarias para la determinación de las obras de urbanización que se realizarán en el ámbito y su cuantificación económica para el reparto oportuno de las cargas de urbanización entre los distintos propietarios del ámbito.

Con el presente proyecto de normalización se definirán las fincas resultantes de la aplicación de este planeamiento y la distribución de cargas y beneficios entre los titulares del ámbito.

### 1.2 Antecedentes.

El antecedente inmediato del presente proyecto de normalización lo constituye la *“Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el Ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en relación con las parcelas sitas en la calle Balborraz 56 y 58 de Zamora”*, la cual, no habiendo delimitado un ámbito propiamente para su gestión, obliga a su vez a contener en el presente documento una delimitación de unidad de normalización.

Esta modificación de planeamiento encuentra su justificación en la consecución de los siguientes objetivos:

- Mantener, en la medida de lo posible, las edificaciones existentes, conservando y recuperando sus características originales, renunciando a la construcción de la nueva planta prevista en la zona suroeste en el anterior planeamiento.
- Modificar la superficie de cesión como espacio libre público, ampliando la superficie total de espacios libres (uso público más privado). La zona verde pública pasa a tener una continuidad entre las distintas fincas registrales que permite su acceso y justifica su existencia y funcionalidad como espacio verde público.

La tramitación de la *“Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el Ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en relación con las parcelas sitas en la calle Balborraz 56 y 58 de Zamora”* ha seguido el siguiente proceso:

- **Con fecha 06 de junio de 2017** se presenta *Consulta Previa sobre intervención en Balborraz 56, Estudio de Detalle “Balborraz”*
- **En fecha 8 de agosto de 2017** por acuerdo de *la Junta de Gobierno* se informa favorablemente la *Consulta Previa sobre intervención en Balborraz 56*
- **Con fecha 19 de diciembre de 2018** se presenta *Modificación Puntual del PEPCH en la calle Balborraz 56-58*
- **Con fecha 22 de mayo de 2019** el Pleno del *Exmo. Ayuntamiento de Zamora* acuerda la *Aprobación inicial del PGOU en el ámbito del PEPCH en las parcelas 56 y 58 de la calle Balborraz Exp. G-1476/2019*
- **Con fecha 20 de junio de 2019** se publica en el BOCYL con el objeto de someter a información pública la aprobación inicial de la *Modificación puntual del PGOU en el ámbito del PEPCH en las parcelas 56 y 58 de la calle Balborraz*
- **Con fecha 26 de junio de 2020** por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zamora se aprueba definitivamente la *Modificación puntual del PGOU en el ámbito del PEPCH en las parcelas 56 y 58 de la calle Balborraz*

### 1.3 Naturaleza del suelo

El suelo que conforma el ámbito de la “*Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el Ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en relación con las parcelas sitas en la calle Balborraz 56 y 58 de Zamora*”, y consecuentemente el de este instrumento de gestión urbanística, tiene naturaleza de suelo urbano consolidado, tal y como así se regula en los artículos 11 y 12 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León que dispone literalmente:

*“Artículo 11 Suelo urbano*

*Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.*

*Artículo 12 Categorías de suelo urbano*

1. *En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:*

- a) *Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.*
- b) *Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:*
  - 1º. *Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.*
  - 2º. *Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, y al menos aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación antes vigente.”*

### 1.4 Bases legales de la actuación

La normativa urbanística de aplicación dispone que, para aquel suelo urbano consolidado que deba ajustarse a las previsiones del nuevo planeamiento urbanístico, podrá aprobarse como actuación aislada, un proyecto de normalización que deberá delimitar, en caso de resultar necesario, una unidad de normalización. Se transcriben a continuación los preceptos normativos de aplicación:

*Artículo 71, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, “Ley 5/1999”):*

*“Actuaciones de normalización*

1. *Las actuaciones de normalización tendrán por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.*
2. *La gestión de las actuaciones de normalización se desarrollará sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizándose como instrumento el Proyecto de Normalización. Reglamentariamente se establecerán las condiciones para delimitar dichas unidades, así como el contenido del Proyecto y su procedimiento de aprobación, la cual producirá los efectos citados en el artículo 77.*
3. *Las actuaciones de normalización podrán gestionarse mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en el artículo 74.”*

## I. MEMORIA

*Artículos 216 y 219 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, "Decreto 22/2004"):*

*"Artículo 216 Objeto*

- 1. Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.*
- 2. Las actuaciones aisladas de normalización se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización.*
- 3. Los Proyectos de Normalización deben contener los siguientes documentos:*
  - a) Memoria justificativa.*
  - b) Delimitación de la unidad de normalización, cuando no esté delimitada por el instrumento de planeamiento general o si se modifican los límites allí previstos.*
  - c) Relación de los propietarios y otros titulares de derechos sobre las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, con indicación de los domicilios de todos ellos a efectos de notificaciones.*
  - d) Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de la propiedad.*
  - e) Documentos de información, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que reflejen la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.*
  - f) Documentos sobre la normalización, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que identifiquen con precisión las fincas normalizadas y el aprovechamiento que les corresponde, así como los terrenos a ceder al municipio.*
- 4. En los Proyectos de Normalización se seguirán las siguientes reglas, salvo cuando se aplique alguno de los sistemas de actuación integrada:*
  - a) Deben cederse gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes.*
  - b) Cuando el aprovechamiento que permita el planeamiento sobre las fincas normalizadas no coincida con el permitido sobre las fincas de origen, las variaciones deben ser compensadas en efectivo, o bien, con consentimiento del afectado, mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente.*
  - c) En defecto de acuerdo entre los propietarios de la unidad se aplican las reglas sobre reparcelación establecidas en los artículos 246 a 248."*

El proyecto de normalización podrá gestionarse mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en el artículo 74 de la Ley 5/1999, como serían:

*"Artículo 74 Sistemas de actuación*

- 1. Las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:*
  - a) Sistema de concierto.*
  - b) Sistema de compensación,*
  - c) Sistema de cooperación.*
  - d) Sistema de concurrencia.*
  - e) Sistema de expropiación."*

En el presente supuesto, dada la poca entidad de la unidad de normalización, la estructura de la propiedad y la iniciativa privada interesada en instar la regularización de la situación generada por el nuevo planeamiento, que hacen innecesario su impulso por parte del propio ente municipal, se ha considerado adecuado optar por el sistema de compensación.

## 1.5 Sistema de actuación de compensación

La presente unidad de normalización se gestiona mediante el sistema de actuación de compensación, previsto en los *artículos 259 a 263 del Decreto 22/2004*.

Asimismo, conviene destacar que, por así disponerlo el *artículo 80 de la Ley 5/99*,

1. *El sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación”, motivo por el cual aquel/llos propietarios que insten la aprobación del presente proyecto de normalización deberán acreditar ostentar al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.*

## 1.6 Procedimiento de aprobación del proyecto de normalización

La tramitación del presente proyecto de normalización viene establecida en el *artículo 251 del decreto 22/2004*, el cual es del siguiente tenor literal:

*“Artículo 251 Aprobación*

1. *Los Proyectos de Actuación no pueden aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación.*
2. *Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación para desarrollar una actuación integrada, con toda su documentación completa, no puede aprobarse definitivamente ningún otro Proyecto de Actuación presentado con posterioridad para desarrollar la misma actuación, mientras el Ayuntamiento no resuelva denegar la aprobación del primero.*
3. *Los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse de forma independiente mediante el siguiente procedimiento, completado con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente:*
  - a) *Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el Proyecto reúne los requisitos exigidos, acordar su aprobación inicial tal como fue presentado o con las modificaciones que procedan, y la apertura de un periodo de información pública de un mes. Este acuerdo debe publicarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.*
  - b) *En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto antes de tres meses desde su presentación con su documentación completa, transcurridos los cuales puede promoverse la información pública y la notificación a los propietarios por iniciativa privada conforme a los artículos 433 y 434.*
  - c) *El acuerdo de aprobación inicial del Proyecto puede suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en el ámbito de la unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, o en su caso del Proyecto de Reparcelación.*
  - d) *Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del Proyecto, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y notificarse a las personas citadas en la letra a) y a quienes hayan presentado alegaciones.*
  - e) *En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto antes de seis meses desde su aprobación inicial, transcurridos los cuales se entiende aprobado definitivamente por silencio, siempre que se hubiera realizado la información pública. En tal caso los promotores pueden realizar la publicación y las notificaciones citadas en el apartado anterior.*

## I. MEMORIA

*f) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.*

4. *En los sistemas de concierto y compensación, los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, conforme al procedimiento aplicable al instrumento de planeamiento de que se trate, completado con la notificación de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente.*
5. *Las mejoras que se ejecuten en el ámbito de la unidad de actuación con posterioridad a la aprobación inicial del Proyecto de Actuación en ningún caso otorgan derechos superiores a los que se poseían antes de la misma."*

### 1.7 Licencia de reforma del edificio de calle Balborraz nº58

En fecha 25 de marzo de 2014 la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Zamora acordó:

**PRIMERO.- CONCEDER Licencia Municipal de Obra a D. José Nuno Pinheiro Gaspar para Reforma y Reestructuración de edificio de viviendas a vivienda Unifamiliar en C/ Balborraz nº58, (Parcela Catastral 0983027), con estricta sujeción al Proyecto Reformado presentado, Visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el 22 de octubre de 2012 así como la documentación complementaria visada el 14 de mayo de 2013 y el 23 de septiembre de 2013 y el 9 de Enero de 2014, teniendo en cuenta lo siguiente:**

**A.- La edificación se ajustará a las alineaciones y rasantes oficiales con las especificaciones que fueron notificadas al promotor.**

**El espacio interior de la parcela objeto de cesión para vía pública deberá cederse libre de cargas y urbanizado y puesto que la parcela tiene pendiente el cumplimiento de los deberes de urbanización y cesión por no estar realizada la gestión de la Unidad de Actuación en que está incluida, se recuerda (prescripción de la Licencia autorizada el 2 de marzo de 2010):**

Esta superficie no ha sido cedida ni urbanizada hasta la fecha.

Según esto, la parcela de Balborraz 58 tiene pendientes los siguientes deberes de cesión:

- 1) CESIÓN PARA VIARIO PUBLICO: Esta carga ya está vinculada a la licencia de obra para reforma y rehabilitación concedida en la parcela con *fecha 25 de marzo de 2014*
- 2) CESIÓN PARA LUP: Esta carga está derivada de la *Modificación del PEPCH en la calle Balborraz 56-58* aprobada con fecha *26 de junio de 2020*, que es, por lo tanto, posterior a la licencia de 2014. Además, su cesión es necesaria para garantizar la continuidad de los espacios públicos incluidos en la parcela de Balborraz 56. Todo esto justifica la inclusión de esta pequeña superficie destinada a LUP e incluida en la parcela de Balborraz 56 dentro del ámbito del este Proyecto de reparcelación, dando de esta manera continuidad a la zona verde y conectando la misma con la cesión de viario que ya afectaba a la parcela Balborraz 56.

Se adjunta al presente Plano P05 indicativo de las superficies pendientes de cesión de la parcela Balborraz 56, señalando la vinculada a la licencia anterior y la cesión vinculada a la Modificación del PEPCH señalada y que se ha incluido en este Proyecto de Reparcelación.

## 2 DELIMITACIÓN DEL OBJETO FÍSICO DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

### 2.1 Delimitación de la Unidad de Normalización

La delimitación de la Unidad cuyo desarrollo se pretende, se corresponde con el *Ámbito de la Modificación Puntual del PEPOCH en la calle Balborraz 56-58 aprobada con fecha 26 de junio de 2020*, siendo precisamente, el motivo del presente documento la ejecución de dicho planeamiento urbanístico.

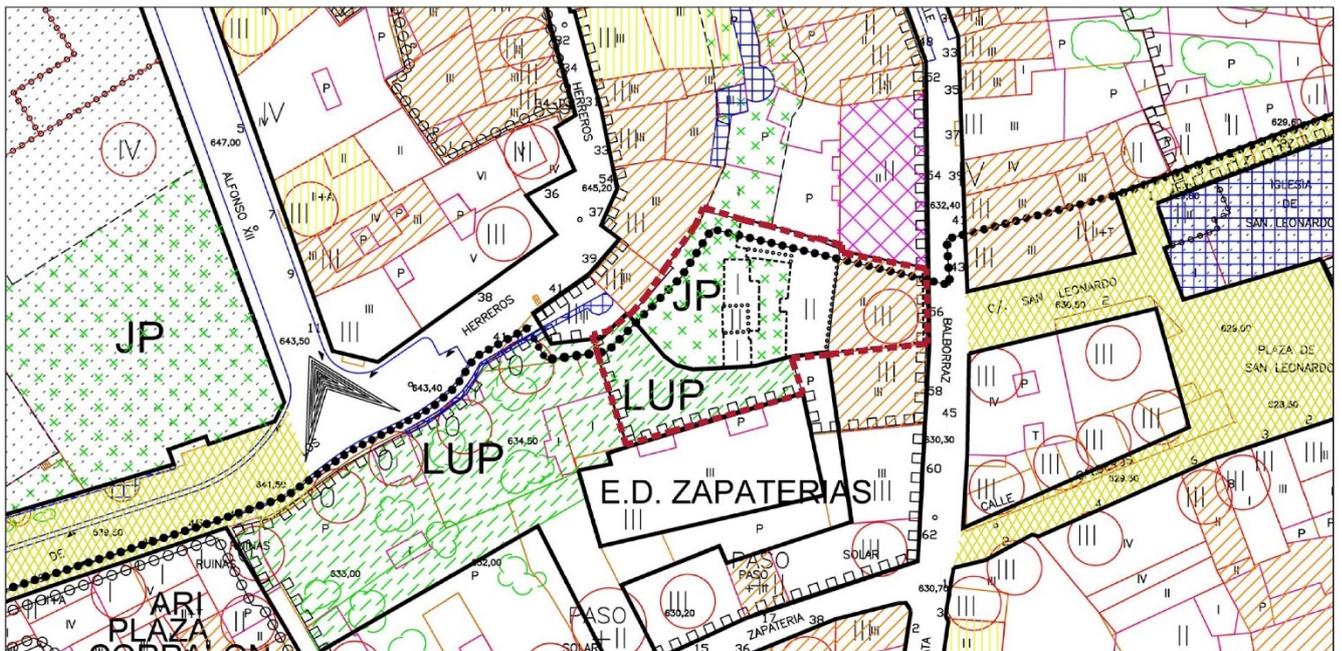
La delimitación gráfica se recoge en el Plano P03 anejo a esta Memoria.

### 2.2 Situación urbanística. Modificación Puntual del PEPOCH en la calle Balborraz 56-58

La delimitación de la Unidad cuyo desarrollo se pretende, se corresponde íntegramente con el *Ámbito de la Modificación Puntual del PEPOCH en la calle Balborraz 56-58 aprobada con fecha 26 de junio de 2020*.

Dicha Modificación que se desarrolló con una iniciativa restauradora, plantea mantener parte del conjunto edificado existente en la parcela 56, eliminando únicamente algunos añadidos de la edificación principal y, más concretamente, el anexo en el colindante sur, cuya demolición permite conseguir el Espacio de Uso libre Público y su articulación con el viario público previsto en el PGOU

La ordenación señalada en el plano de la Modificación del PECH es la siguiente:



En este plano se precisa la ordenación urbanística correspondiente, usos del suelo y alineaciones referidas a las edificaciones preexistentes y se especifican los aprovechamientos que quedan definidos por el área edificable de las edificaciones existentes y las alturas permitidas indicadas en cada caso.

### 2.3 Fincas incluidas en la unidad

En conformidad con lo dispuesto en los art. 92 y 97 del RUCyL se delimita la Unidad de Normalización que agrupa los terrenos afectados por la Modificación y que tiene por objeto:

- Adaptar la configuración física de las parcelas actuales a las determinaciones del planeamiento urbanístico
- La cesión gratuita a la administración actuante del espacio destinado a espacio libre público (LUP) previa inscripción del proyecto de Normalización en el registro de la propiedad.

Las fincas afectadas por la unidad son las parcelas catastrales 0983026TL7908S y 0983027TL7908S, situadas en el conjunto histórico de la ciudad, a lo largo de la calle Balborraz:

- La parcela 0983026TL7908S (Balborraz 56) queda incluida por completo en la Unidad de Normalización
- De la parcela 0983027TL7908S (Balborraz 58) solo se incluye en el ámbito de normalización un triángulo en el extremo oeste. Esta superficie se corresponde con aquella porción de suelo calificada como LUP (espacio verde público) por parte del planeamiento. En la medida en que su inclusión supone la cesión a la Administración actuante, su propietario será debidamente compensado económicamente en aplicación de la técnica reparcelatoria por no resultar más que una finca resultante con aprovechamiento urbanístico".

Para este Proyecto de Normalización, se ha realizado el levantamiento topográfico de la parcela 0983026TL7908S0005JY (Balborraz 56).

La superficie de parcela 0983027TL7908S0001XW (Balborraz 58) incluida en la Unidad de Normalización, se obtiene de la superposición con el plano de ordenación de la Modificación del PECH.

Se resumen las superficies incluidas en el proyecto de Normalización:

Denominación parcela	Referencia catastral	Superficie catastral de parcela	Superficie de parcela incluida en la Unidad	
C/ Balborraz, 56 (B.56)	0983026TL7908S0005JY	745 m2	Parcela íntegra (levantamiento topográfico)	713,13m2
C/ Balborraz, 58 (B.58)	0983027TL7908S0001XW	172 m2	Parcial (superposición PECH)	14,25 m2

<b>Total Ámbito de la Unidad de Normalización</b>	<b>727,38 m2</b>
---	------------------

### 2.4 Descripción de la Unidad de Normalización

La Unidad de Normalización se sitúa en el conjunto histórico de la ciudad, en la calle Balborraz y está compuesta por la totalidad de la parcela de Balborraz 56 y una pequeña porción de la parcela Balborraz 58.

- **La parcela Balborraz 56** está incluida íntegramente en la Unidad de Normalización. Actualmente la parcela está estructurada en dos niveles:

- en el primer nivel, a la cota de acceso desde la calle Balborraz, aparece un grupo de construcciones organizadas en torno a un patio interior, formado por la edificación principal y dos anejos rodeando el patio, alineados sobre los linderos norte y sur de la parcela. Al otro lado del patio, enfrente con el edificio principal, se sitúa un pequeño pabellón de estilo "regionalista", que salva el desnivel de 3 metros de altura entre los dos niveles de la parcela. La rasante oficial la define la calle Balborraz.
- el segundo nivel, situado entre el conjunto edificado y la pared rocosa de la muralla, se destina a jardín. Carece de construcciones. Se sitúa 3 metros por encima de la rasante oficial.

La fachada de la edificación principal a la calle Balborraz, tiene catalogación ambiental de nivel 5. Esta protección 5 obliga, por ello, al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y

**I. MEMORIA**

elementos visibles al exterior, exceptuando los añadidos y elevaciones espúreas, de acuerdo a las condiciones expresadas en la ficha del PEPCH.

- **La parcela Balborraz 58** tiene una pequeña parte incluida en la Unidad de Normalización. La porción incluida en la misma está configurada por un espacio triangular que actualmente no está edificado y al que se accede por un viario público según el P.G.O.U.

En la actualidad ese vial no se ha realizado y se usa como espacio privativo, estando su cesión vinculada a la *licencia concedida el 25 de marzo de 2014* para la edificación desarrollada en la parcela Balborraz 56 donde se establece que deberá cederse libre de cargas y urbanizada, por lo que resulta innecesaria su inclusión en el presente ámbito de gestión. Su cesión y urbanización debe ser ordenada directamente por parte del Consistorio sin necesidad alguna de incluirse en ningún ámbito de gestión urbanística.

El ámbito de la Unidad de Normalización tiene forma sensiblemente irregular y linda:

- Al este con la calle Balborraz desde la cual tiene acceso y que se establece como rasante oficial.
- Al norte, con la parcela catastral 0983025TL7908S (c/ Balborraz 52).
- Al oeste linda con una pared rocosa que en algunas zonas llega a alcanzar 10m de altura y sigue la trayectoria de las murallas. Sobre esta pared se asientan varias edificaciones con acceso desde la cota superior, desde la calle Herreros y que se corresponden con las parcelas: 0983070TL7908S, 0983069TL7908S, 0983068TL7908S y 0983067TL7908S.
- Al sur, con las parcelas 0983031TL7908S (c/ Zapaterías 17), 0983027TL7908S (resto de c/ Balborraz, 58) y 0983028TL7908S (c/ Balborraz 60).

**2.5 Superficies construidas existentes**

Según el levantamiento de las edificaciones existentes incluidas en el ámbito, nos encontramos con las siguientes Superficies construidas:

<b>Balborraz 56 (levantamiento)</b>	
Planta Baja	337,26
Planta Primera	337,85
<b>Total construido P.56</b>	<b>675,11</b>
<b>Balborraz 58</b>	
<b>Total construido P.58 incluido en Unidad</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CONSTRUIDO EN UNIDAD DE NORMALIZACIÓN</b>	<b>675,11</b>

Para poder desarrollar el planeamiento y llevar a cabo las cesiones correspondientes, es necesario demoler el anejo colindante con el lindero sur de la parcela Balborraz 56. De esta manera, además, se garantiza la conexión del LUP con el viario público previsto en el planeamiento y pendiente de ejecución. Se resumen las superficies que es preciso demoler, que son las señaladas en el plano P05 que incluida en la documentación gráfica que se adjunta a esta memoria:

<b>Demoliciones necesarias para el desarrollo del planeamiento</b>	
Anejo suroeste de Balborraz 56	34,40 m2
<b>TOTAL A DEMOLER PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO</b>	<b>34,40 M2</b>

### 3 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y OTROS TITULARES DE DERECHOS AFECTADOS

#### 3.1 Relación nominal de propietarios de las fincas afectadas

La unidad de normalización está conformada por una finca registral que se incluye en su totalidad, así como por una pequeña porción de suelo de una segunda finca, cuyos titulares se identifican a continuación:

PARCELA B. 56 BALBORRAZ 56 (ZAMORA)	
Parcela:	Balborraz 56
Referencia catastral:	0983026TL7908S0005JY
Titular:	1 <u>Nombre:</u> ARRIBAS CATOIRA Gonzalo <u>D.N.I.:</u> 12.412.203-T 2 <u>Nombre:</u> MONTESINOS HERNÁNDEZ M. Aurora <u>D.N.I.:</u> 71.018.994-P
Representante:	<u>Nombre:</u> ARRIBAS CATOIRA Gonzalo <u>Domicilio:</u> Plza del Maestro 1-Bajo (49014 ZAMORA) (Farmacia) <u>Teléfono:</u> 636 978 073 <u>Email:</u> <a href="mailto:papa1241@hotmail.com">papa1241@hotmail.com</a>
PARCELA B. 58 BALBORRAZ 58 (ZAMORA)	
Nº de finca:	Balborraz 56
Referencia catastral:	0983027TL7908S0001XW
Titular:	1 <u>Nombre:</u> PINHEIRO GASPAR Jose Nuno <u>D.N.I.:</u> 71.048.238-L
Contacto:	<u>Nombre:</u> PINHEIRO GASPAR Jose Nuno <u>Domicilio:</u> Balborraz 58 (49002) <u>Teléfono:</u> 658 877 155 <u>Email:</u>

#### 3.2 Relación de otras titulares de derechos

Al margen de los propietarios de las fincas incluidas en el ámbito de la Unidad de Normalización, cuya relación se contiene en el apartado anterior, la actuación no afecta a ningún otro interesado, más allá de los beneficiarios de las cargas registrales de la finca de Balborraz 58.

–Sobre la finca de Balborraz 56 no existen cargas ni gravámenes.

–Sobre la finca de Balborraz 58, constan distintas cargas, cuyos beneficiarios se listan a continuación:

• **Listado interesados y domicilios (beneficiarios de cargas de Balborraz 58):**

–BANCO SANTANDER: domicilio social en Santander, Paseo de Pereda, 9-12 C.P. 39000 y CIF A-39000013

–MARIA ROSA MORENO MARTIN, se desconoce el domicilio. por lo que se requiere al Ayuntamiento que notifique de conformidad con la información que obre en su padrón o bien de aquella que pudiera obtener en coordinación con otras administraciones públicas”.

–HACIENDA PUBLICA -Delegación Especial de Madrid, domicilio social en calle Guzmán el Bueno, 139, Madrid, C.P. 28003.

–INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL, paseo del prado 4, Madrid, C.P. 28014.

–TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL -Dirección Provincial de Zamora, Av. de Requejo, 23, 49012 Zamora, CP 49012.

La Unidad de normalización afecta a una mínima parte de la totalidad de la finca (en torno al 8%) y la actuación no repercute sobre la edificación existente en la misma, de manera que las cargas existentes se mantendrán en el resto de la finca no afectada por la actuación.

#### 4 DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ACTUAL. FINCAS INICIALES

El ámbito del Proyecto de Normalización incluye las siguientes fincas:

- Parcela Balborraz 56 con referencia catastral 0983026TL7908S0005JY, incluida en su totalidad dentro del ámbito de la Unidad de Normalización. Se ha realizado levantamiento topográfico de la misma y levantamiento de las superficies construidas existentes en la actualidad.
- Parcela Balborraz 58 con referencia catastral 0983027TL7908S0001XW. Sólo está incluida una superficie de 14,25m2 obtenida por superposición con el plano de Ordenación de la Modificación del PECH. En esa superficie incluida en la actualidad no existen construcciones.

La configuración de las fincas iniciales se recoge en el plano P04 adjunto a esta Memoria. Se adjuntan fichas resumiendo los datos de cada una de las parcelas originales incluidas en el P. de Normalización:

##### PARCELA B. 56. SITUACIÓN INICIAL



PARCELA B. 56. SITUACIÓN INICIAL	<b>Nº de finca:</b> IDUFIR: 49009000823373
	<b>finca de zamora nº</b> 7074
	<b>Situación:</b> Balborraz 56. Zamora
	<b>Referencia catastral:</b> 0983026TL7908S0005JY
	<b>Inscripción registral:</b> Registro de la propiedad nº. 1 de Zamora, tomo 923, libro 88, folio 88, alta 15
	<b>Naturaleza:</b> Urbana
	<b>Titular:</b>
	<u>Nombre:</u> ARRIBAS CATOIRA Gonzalo
	<u>D.N.I.:</u> 12.412.203-T
	<u>Título:</u> 1/2 pleno dominio con carácter privativo
<u>Nombre:</u> MONTESINOS HERNÁNDEZ Maria Aurora	
<u>D.N.I.:</u> 71.018.994-P	
<u>Título:</u> 1/2 pleno dominio con carácter privativo	
<b>Título:</b> Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA ROCIO HIDALGO HERNANDO, ZAMORA, el día 04/11/2014; con número de protocolo 1327; inscrita el 30/12/2014	

PARCELA B. 56. SITUACIÓN INICIAL

**Descripción registral**

URBANA: CASA en el casco de esta ciudad de Zamora y su calle de Balborraz, señalada con el número cincuenta y seis, compuesta de planta baja y alta, con desván, que ocupa una superficie de suelo de SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, siendo la superficie construida, según el catastro de seiscientos sesenta y un metros cuadrados.

Linda: por la derecha entrando, con casa que fue de don Alfredo Huertas y después de don Clemente del Cura; por el fondo, con la muralla; y por la izquierda, con casa de la viuda de don Julián Cejuela, antes de doña Eusebia Olivera Bartolomé, si bien, según documento ahora presentado, hoy linda: derecha entrando, con la finca nº 52 de calle Balborraz, de Jesús de la Rosa Martín; izquierda, con la finca nº 58 de calle Balborraz, de José Nuno Pinheiro Gaspar, y con la nº 17(D) de calle Zapatería, de comunidad de propietarios; fondo, con la finca nº 41(D) de calle Los Herreros, de Aureliana Pérez García, con la nº 41 de calle Los Herreros, de comunidad de propietarios, con la nº 39 de calle Los Herreros, de Julián Ferreras Rodríguez, y con la nº 37 de calle Los Herreros, de comunidad de propietarios; y frente, con dicha finca número 58 de calle Balborraz y con esta calle de situación.

**Cargas:**

POR PROCEDENCIA: OTRO:

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 19/11/2014, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

POR PROCEDENCIA: OTRO:

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 24/11/14, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 30/12/2014, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

**Sup. Parcela incluida:**

713,13 m2 (totalidad finca según levantamiento topográfico)

**Sup. Construida incluida:**

675,11 m2

**PARCELA B. 58. SITUACIÓN INICIAL**



<b>PARCELA B. 58. SITUACIÓN INICIAL</b>	<b>Nº de finca:</b> IDUFIR: 49009000004079
	<b>finca de zamora nº</b> 725
	<b>Situación:</b> Balborraz 58. Zamora
	<b>Referencia catastral:</b> 0983027TL7908S0001XW
	<b>Inscripción registral:</b> Registro de la propiedad nº. 1 de Zamora, tomo 2278, libro 941, folio 12, alta 21
	<b>Naturaleza:</b> Urbana
	<b>Titular:</b> <u>Nombre:</u> PINHEIRO GASPAR Jose Nuno <u>D.N.I.:</u> 71.048.238-L <u>Título:</u> pleno dominio con carácter privativo
	<b>Título:</b> Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA MARÍA JESÚS CASCIÓN PÉREZ-TEIJÓN, BERMILLO DE SAYAGO, el día 02/05/2007; con número de protocolo 524; inscrita el 25/06/2007.
	<b>Descripción registral</b> Urbana: Casa situada en esta ciudad de Zamora, calle de Balborraz, número 58, compuesta de piso bajo, principal y 2º con desván. Tiene una superficie de suelo de 172 metros cuadrados, siendo la construida de 418 metros cuadrados, y linda: al frente, con la calle de Balborraz, por donde tiene su acceso, por la izquierda, con el número 60 de la calle de Balborraz, por la derecha, con el número 56 de la calle de Balborraz, y al fondo, con el número 17 de la calle de Zapatería. Referencia catastral: 0983027TL7908S0001XW .

**Cargas:**

Una HIPOTECA a favor de BANCO DE CASTILLA S.A., para responder de 163.000 euros de principal, durante 24 meses al 4,75% anual hasta un tipo máximo del 8,875% anual por un total de 28.932,5 euros de intereses ordinarios, durante 24 meses al 12,875% anual hasta un tipo máximo del 12,875% anual por un total de 41.972,5 euros de intereses de demora, 24.450 euros de costas y gastos, con un plazo de amortización de 240 meses, a contar desde el 2 de Mayo de 2007 con fecha de vencimiento del 4 de Mayo de 2027, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de 163.000 euros. En virtud de escritura de HIPOTECA otorgada en BERMILLO DE SAYAGO ante DOÑA MARÍA JESÚS CASCÓN PÉREZ-TEIJÓN, de fecha 02/05/07. Según la Inscripción 22ª, de fecha 25 de Junio de 2007, al folio 13, del Libro 941, Tomo 2278, del término municipal de Zamora.

MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA 23ª.

Ampliado y novado el préstamo hipotecario de la inscripción 22ª, conforme a la 23ª, de fecha 22/06/2010, a favor del Banco de Castilla, S.A., hoy Banco Popular Español, S.A., en la cantidad de doscientos dos mil novecientos noventa y tres euros con noventa céntimos, quedando respondiendo tras la ampliación de las siguientes cantidades: El total importe de la obligación por principal, que asciende a TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (ciento sesenta y tres mil euros, importe inicial del préstamo, más doscientos dos mil novecientos noventa y tres euros con noventa céntimos importe ampliado). b) El importe de dos años de intereses ordinarios al 8,875% anual, por importe de SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (veintiocho mil novecientos treinta y dos euros con cincuenta céntimos, importe inicial del préstamo, más, treinta y seis mil treinta y un euros con cuarenta y dos céntimos, importe ampliado). c) El importe de dos años de intereses de demora al 12,875%, por importe de NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS (cuarenta y un mil novecientos setenta y dos euros con cincuenta céntimos importe inicial del préstamo, más, cincuenta y dos mil doscientos setenta euros con noventa y tres céntimos, importe ampliado). d) Una cantidad adicional para costas y en su caso para los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el art. 236.k del Reglamento Hipotecario por importe de CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (veinticuatro mil cuatrocientos cincuenta euros, importe inicial del préstamo, más treinta mil cuatrocientos cuarenta y nueve euros con ocho céntimos importe ampliado). El plazo improrrogable es hasta el 7 de mayo de 2035. Resulta de la escritura otorgada en Zamora el día siete de mayo de dos mil diez, ante el Notario de la misma Don Juan Francisco Jiménez Martín, número 866 de protocolo

Una HIPOTECA a favor de MARIA ROSA MORENO MARTIN,, para responder de 50.000 euros de principal, durante 12 meses al 4% anual hasta un tipo máximo del 4% anual por un total de 2.000 euros de intereses ordinarios, durante 12 meses al 12% anual hasta un tipo máximo del 12% anual por un total de 6.000 euros de intereses de demora, 2.500 euros de costas y gastos, con un plazo de amortización de 180 meses, a contar desde el 31 de Marzo de 2015 con fecha de vencimiento del 31 de Marzo de 2030, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de 420.000 euros. En virtud de escritura de HIPOTECA otorgada en ZAMORA ante DON JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ MARTÍN, de fecha 31/03/15. Según la Inscripción 24ª, de fecha 28 de Abril de 2015, al folio 212, del Libro 1098, Tomo 2435, del término municipal de Zamora.

Gravada con un EMBARGO a favor de la HACIENDA PUBLICA -Delegación Especial de Madrid- ascendiendo el importe pendiente total: ciento dos mil novecientos treinta y cinco euros con noventa y tres céntimos; INTERESES: cinco mil seiscientos setenta y nueve euros con setenta y ocho céntimos; COSTAS: cinco mil cuatrocientos treinta y un euros con cincuenta y siete céntimos; IMPORTE A EMBARGAR: ciento catorce mil cuarenta y siete euros con veintiocho céntimos; en virtud de expediente administrativo de apremio que se instruye en la Agencia Tributaria de Madrid, cuya diligencia de embargo nº 281623332820F se dictó con fecha 2 de marzo de 2016, dicho embargo ha sido anotado con la letra E el día 30 de mayo de 2016.

Con esta misma fecha, 30 de mayo de 2016, se expide certificación comprensiva de esta finca para el procedimiento a que se contrae la citada anotación ordenada así en el mandamiento que la motivó.

Un EMBARGO a favor del INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL en reclamación, junto con otras fincas más, de cuarenta mil quinientos cincuenta y cuatro euros con sesenta y dos céntimos de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros doce mil ciento sesenta y seis euros con treinta y nueve céntimos fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución, sin perjuicio de los posibles aumentos o reducciones que en dichas cantidades se irán comunicando según se vayan produciendo, en virtud de proceso de Ejecución de Títulos No Judiciales seguidos con el núm. 126/2016 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº. Seis de Zamora, y que fue anotado con la letra F el día 29 de Marzo de 2017.

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 29/03/2017, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Un EMBARGO a favor del BANCO SANTANDER, S.A. en reclamación, junto con otras fincas más, de ochenta mil ciento ochenta y siete euros con ochenta y cuatro céntimos de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros veinticuatro mil euros fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución, sin perjuicio de los posibles aumentos o reducciones que en dichas cantidades se irán comunicando según se vayan produciendo, en virtud de proceso de Ejecución de Títulos No Judiciales seguidos con el núm. 77/2016 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº. Cuatro de Zamora, y que fue anotado con la letra G el día 30 de Marzo de 2017.

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 30/03/2017, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Un EMBARGO a favor del BANCO SANTANDER, S.A. en de noventa y un mil trescientos ochenta y cinco euros con sesenta y nueve céntimos de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros veintisiete mil euros fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución, sin perjuicio de los posibles aumentos o reducciones que en dichas cantidades se irán comunicando según se vayan produciendo, en virtud de proceso de Ejecución de Títulos No Judiciales seguidos con el núm. 80/2016 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº. 4 de Zamora, que fue anotado con la letra H el día 3 de abril de 2017.

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 03/04/2017, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Un EMBARGO a favor de la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL -Dirección Provincial de Zamora- en reclamación de las siguientes cantidades: PRINCIPAL: cuatro mil setecientos treinta y nueve euros con setenta y siete céntimos; RECARGO: novecientos cuarenta y siete euros con noventa y tres céntimos; INTERESES: ochenta y un euros con setenta y ocho céntimos; COSTAS DEVENGADAS: diez euros con noventa y un céntimos; COSTAS E INTERESES PRESUPUESTADOS: quinientos euros.- TOTAL: SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS; en virtud de expediente administrativo de apremio seguido con el nº 49 01 16 00196529 que se instruye en la Unidad de Recaudación de dicha Tesorería, y que fue anotado con la letra I el día 25 de Abril de 2017.

Con esta misma fecha, 25 de Abril de 2017, se expide certificación comprensiva de esta finca para el procedimiento a que se contrae la citada anotación ordenada así en el mandamiento que la motivó.

Un EMBARGO a favor de INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL en reclamación de treinta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y nueve euros con veinte céntimos de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros diez mil euros fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución, sin perjuicio de los posibles aumentos o reducciones que en dichas cantidades se irán comunicando según se vayan produciendo, en virtud de proceso de Ejecución de Títulos No Judiciales seguidos con el núm. 178/2017 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº. Tres de Zamora, y que fue anotado con la letra J con fecha 8 de enero de 2018.

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 08/01/2018, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

#### OTRA CARGA

OBSERVACIONES: PRORROGADA por cuatro años más la anotación preventiva de embargo letra E, por medio de la letra K con fecha 26 de marzo de 2020, en virtud de mandamiento expedido el dos de marzo de dos mil veinte, por la Jefa de la Dependencia Regional Adjunta de Recaudación de la Agencia Tributaria -Delegación Especial de Madrid-.

Gravada con un EMBARGO a favor de BANCO SANTANDER, S.A. en reclamación, junto con otras fincas más, de trescientos veintinueve mil doscientos setenta y cinco euros con diecinueve céntimos de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros noventa y seis mil trescientos ochenta y dos euros con cincuenta y seis céntimos fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución, cantidades que se reclaman en el procedimiento de Ejecución de Títulos No Judiciales seguidos con el núm. 232/2019 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº. 2 de Zamora; dicho embargo ha sido anotado con la letra L con fecha 22 de Septiembre de 2020, en virtud de mandamiento expedido por la Letrado de la Administración de Justicia de referido Juzgado.

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 22/09/2020, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

#### OTRA CARGA

OBSERVACIONES: PRORROGADA por cuatro años más la anotación preventiva de embargo letra F, por medio de la letra M con fecha 29 de marzo de 2021, en virtud de mandamiento expedido el quince de marzo de dos mil veintiuno, por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 6 de Zamora.

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 29/03/2021, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

## 5 PROPUESTA DE NORMALIZACIÓN

### 5.1 Alcance del Proyecto de Normalización

En este proyecto de Normalización se incluyen las determinaciones de reparcelación conforme al artículo 245 del RUCyL. Según este artículo se incluyen las determinaciones completas sobre reparcelación, conforme a las reglas establecidas en los artículos 246, 247 y 248. Con ello, las operaciones de normalización que se llevan a cabo tienen por objeto:

- a) Determinación de los terrenos que deben ser objeto de cesión a las administraciones públicas.
- b) Valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación
- c) Adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación.
- d) Compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

### 5.2 Criterios de definición y valoración de los derechos, cargas e indemnizaciones de los afectados

Conforme al artículo 246 del RUCyL *"la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación"*. En este apartado, se indican los criterios de definición de derechos de los titulares de los terrenos afectados por la actuación de normalización, a efectos de determinar su participación, así como de las cargas que pesen sobre ellos

### 5.3 Definición de los derechos

El derecho de los propietarios afectados atenderá a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en el ámbito de la unidad de actuación aislada.

- Para la estimación de los derechos, se ha realizado el levantamiento topográfico de la Parcela de Balborraz 56, de manera que prevalece la realidad física de la misma respecto a la superficie registral y catastral.
- La superficie de Balborraz 58 incluida en el Proyecto de Normalización queda determinada por el ámbito de la *Modificación Puntual del PEPCH en la calle Balborraz 56-58*. Su delimitación queda definida por la superposición con el plano de normativa.

### 5.4 Cargas de los terrenos afectados

Se identifican las cargas existentes en los terrenos afectados por el Proyecto de Normalización:

- Sobre la finca de Balborraz 56 no existen cargas ni gravámenes.
- Sobre la finca de Balborraz 58, constan distintas cargas y afecciones relacionadas con hipotecas y embargos que afectan a la finca de origen. Dichas cargas son las descritas en las fichas de las parcelas iniciales (apartado 4). Puesto que la Unidad de normalización incluye sólo una mínima parte de la totalidad de la finca (en torno al 8%) que deberá cederse gratuitamente libre de cargas al Consistorio y la actuación no repercute sobre la edificación existente en la misma, las cargas existentes se mantendrán en el resto de la finca no afectada por la actuación.

### 5.5 Indemnizaciones

Para el desarrollo de la actuación de normalización y la ejecución del planeamiento, es necesaria la demolición de la edificación existente en Balborraz 56, adosada al lindero sur. Dicha construcción es un elemento de pequeña entidad (en torno a 34m<sup>2</sup>) que actualmente se encuentra abandonado y sin uso de manera que, no se contemplan indemnizaciones al respecto al entenderse plenamente amortizada la construcción si bien, su demolición como coste formará parte integrante del reparto de gastos entre los integrantes de la Proyecto de Normalización.

No existen otras construcciones u obras de urbanización previas que deban ser conservadas.

## 5.6 Valoración de las parcelas resultantes

Para el desarrollo de este Proyecto de Normalización, se realiza la valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación, con el objeto de atribuir equitativamente los derechos a los propietarios afectados. En este caso, tras la actuación de normalización existe una única parcela edificable, puesto que la otra parcela resultante será de cesión municipal para espacios libres.

La valoración de la parcela edificable se determina aplicando el valor de repercusión obtenido por el método residual estático. Dicha valoración se adjunta en los Anejos a esta memoria.

## 5.7 Criterios de adjudicación de parcelas normalizadas

Tal y como se ha descrito anteriormente, tras el proceso de normalización se obtienen dos únicas parcelas derivadas de la aplicación directa del plano de ordenación de la Modificación del PECH:

–Parcela edificable, en el ámbito de la parcela preexistente de Balborraz 56

–Parcela de cesión municipal para LUP (espacio libre de uso público)

Para la adjudicación de fincas resultantes se han seguido los criterios establecidos en el artículo 248 del RUYCL:

### Artículo 248

- e) Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en proindiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por ciento de la parcela mínima edificable.

En este caso, a la parcela inicial de Balborraz 58 le corresponde una superficie muy inferior al 25% sobre la parcela edificable resultante y, en consecuencia, se compensará el aprovechamiento correspondiente en efectivo.

## 5.8 Proceso de normalización. Adjudicación de fincas y compensaciones.

Como se ha hecho referencia en los apartados anteriores, este Proyecto de Normalización tiene por objeto:

–Adaptar la configuración física de las parcelas actuales a las determinaciones del planeamiento urbanístico

–La cesión gratuita a la administración actuante del espacio destinado a espacio libre público (LUP).

En el cuadro siguiente se esumen los terrenos afectados por el proyecto y su titularidad:

AFECTADOS POR EL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN				
TITULAR	DATOS DE PARCELA			
	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL PARCELA	% incluido	SUPERFICIE* INCLUIDA ÁMBITO
ARRIBAS CATOIRA Gonzalo MONTESINOS HERNÁNDEZ Maria Aurora	0983026TL7908S0005JY	713,13 m <sup>2</sup>	100,00%	713,13 m <sup>2</sup>
PINHEIRO GASPAS Jose Nuno	0983027TL7908S0001XW	172,00 m <sup>2</sup>	8,28%	14,25 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>				<b>727,38 M<sup>2</sup></b>

\* Sup. Balborraz 56 mediante levantamiento topográfico

Sup. Balborraz 58 área afectada por La Modificación del PCEH según superposición con el plano de ordenación

**I. MEMORIA**

Según los criterios anteriormente descritos, el proceso a llevar a cabo, con la situación inicial (parcelas iniciales y titularidades), y la situación tras la actuación de normalización, (parcelas resultantes, adjudicación y compensaciones que se corresponden por las diferencias de adjudicación producidas se resume en el cuadro siguiente, se resume en el cuadro siguiente:

ÁMBITO DEL P. DE NORMALIZACIÓN							
AFECTADOS POR EL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN			SITUACIÓN DE ORIGEN PARCELAS INICIALES		SITUACIÓN FINAL REPARTO DE DERECHOS		
TITULAR	REF. CATASTRAL	REF.	SUP. INCLUIDA	ÁMBITO %	PARCELA		OTROS DERECHOS
					REF.	SUP.	
ARRIBAS CATOIRA Gonzalo MONTESINOS HERNÁNDEZ M.AURORA	0983026TL7908S0005JY (en su totalidad)	B 56	713,13 m2	98,04%	B 56	522,38 m2	
PINHEIRO GASPAR Jose Nuno	0983027TL7908S0001XW (parcial 8,28% parcela)	B 58	14,25 m2	1,96%	-	-	COMPENSACIÓN ECONÓMICA
AYUNTAMIENTO DE ZAMORA		-			LUP	205,00 m2	-
<b>TOTAL ÁMBITO</b>			<b>727,38</b>	<b>M2</b>		<b>727,38</b>	<b>M2</b>

En el apartado correspondiente a la cuenta de liquidación provisional, se concretará el valor de los derechos y cargas, así como su reparto en función del porcentaje de participación de cada uno de los afectados.

**6 DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD RESULTANTE. FINCAS NORMALIZADAS**

Las fincas normalizadas resultantes son las siguientes:

- Parcela Balborraz 56
- Parcela LUP (Espacio libre de uso público) propiedad municipal

Procede significar, asimismo, que la descripción y dimensiones de las fincas normalizadas resultantes proceden de la superposición del levantamiento topográfico de la parcela B-56, con el plano de Proyecto de la parcela B-58 y la adaptación del plano de ordenación vigente para obtener la superficie de 205m<sup>2</sup> de LUP previstos en la Modificación del PECH, estando supeditadas a la configuración real que resulte del replanteo "in situ".

La configuración de las fincas normalizadas se recoge en el plano P05 adjunto a esta Memoria.

Se adjuntan fichas resumiendo los datos de cada una de las parcelas resultantes del Proyecto de Normalización:

**PARCELA B. 56. (Parcela resultante Proyecto de Normalización)**



<b>Nº de finca:</b> 1
<b>Situación:</b> Balborraz 56. Zamora
<b>Naturaleza:</b> Urbana
<b>Titular:</b> <u>Nombre:</u> ARRIBAS CATOIRA Gonzalo <u>D.N.I.:</u> 12.412.203-T <u>Título:</u> 1/2 pleno dominio con carácter privativo <u>Nombre:</u> MONTESINOS HERNÁNDEZ Maria Aurora <u>D.N.I.:</u> 71.018.994-P <u>Título:</u> 1/2 pleno dominio con carácter privativo
<b>Descripción:</b> Finca urbana identificada como resultante nº1 por el proyecto de normalización de Balborraz 56-58, de forma irregular y superficie de 522,38m2. Linda al norte con edificación de la calle Balborraz nº 54, al sur con edificación de la calle Balborraz 58, al Oeste con finca resultante nº 2 del proyecto de normalización de Balborraz 56 y al Este con calle Balborraz. En la misma consta una edificación de vivienda de 640,71 m2 construidos
<b>Cargas:</b> La finca está afectada al pago del 100% de los costes de urbanización que se estiman en 38,095,95€, así como al pago de una indemnización económica por defecto de adjudicación de 3,706,31€
<b>Sup. Parcela:</b> 522,38 m2
<b>Sup. Construida incluida:</b> 640,71 m2 (tras demoliciones)
<b>Sup. Edificable:</b> 755,07 m2 (estimación de área edificable por nºde alturas de planeamiento)

**PARCELA CESIÓN LUP (parcela resultante Proyecto de Normalización)**



<b>Nº de finca:</b> 2
<b>Situación:</b> Balborraz . Zamora
<b>Naturaleza:</b> Urbana
<b>Titular:</b> <u>Nombre:</u> Ayuntamiento de Zamora <u>C.I.F.:</u> P4930500F
<b>Descripción:</b> Zona verde. Linda al norte con edificación de la calle Balborraz nº 56, al Sur con parcela catastral con referencia 0983031, al Oeste mediante suelo calificado como zona verde con la calle de Herreros y al Este con la edificación de la calle Balborraz nº 58.
<b>Sup. Parcela:</b> 205,00 m2 (parte de la finca según superposición con PECH)

## 7 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La cuenta de liquidación provisional de la actuación aislada de normalización contiene, junto con la relación de las parcelas adjudicadas (a excepción de la parcela de cesión municipal para LUP), las cantidades resultantes de la elaboración del Proyecto de Normalización y demás gastos de gestión urbanística y complementarios de la ejecución material de la actuación

### 7.1 Estimación de porcentajes de participación

Conforme a las superficies de parcela incluidas en el ámbito de la Unidad de Normalización se obtienen los siguientes porcentajes que serán la base para el reparto de beneficios y cargas de su desarrollo

PARCELAS INICIALES			
REFERENCIA	P.	SUPERFICIE PARCELA	ÁMBITO %
0983026TL7908S0005JY	B 56	713,13 m <sup>2</sup>	98,04%
0983027TL7908S0001XW	B 58	14,25 m <sup>2</sup>	1,96%
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>727,38 M2</b>	<b>100,00%</b>

### 7.2 Estimación de costes previstos para el desarrollo

Los gastos estimados relativos a la elaboración del Proyecto de Normalización y gestión urbanística, así como los gastos complementarios de la ejecución material de la actuación (urbanización y demoliciones) se han estimado conforme al cuadro adjunto en el ANEJO 3 y son los siguientes.

<b>RESUMEN DE GASTOS PREVISTOS PARA EL DESARROLLO</b>	<b>38.095,95 €</b>
---	--------------------

### 7.3 Valoración del suelo

A efectos de cálculo de las compensaciones necesarias para el desarrollo de la actuación de normalización y, en concreto del defecto de aprovechamiento que le correspondería a la parcela de Balborraz 58, se ha realizado la valoración de la única parcela edificable resultante.

La valoración de la parcela edificable se ha realiza conforme al MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO. Este método consiste en determinar el valor de mercado del suelo a partir del valor del producto inmobiliario final, deduciendo de él todos los gastos e inversiones necesarias para ello incluyendo los gastos financieros, comerciales y el margen bruto o beneficio que un promotor de tipo medio consideraría.

Este método está basado en el principio del valor residual y en el principio del mayor y mejor uso, teniendo en cuenta además que tanto el valor en venta del producto inmobiliario como los costes, gastos y beneficios a detracer para obtener el valor del suelo, son considerados con valores en fecha de la valoración.

Se adjunta dicha valoración en los anejos a esta memoria, cuyo resultado se resume en el cuadro siguiente:

VALOR TOTAL DE SUELO (€)	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (€/M <sup>2</sup> )
227.281,75	727,38	312,47

**I. MEMORIA**

Según el terreno aportado para cada una de las parcelas se ha obtenido la siguiente valoración:

REFERENCIA	P.	%	SUPERFICIE (m2)	VALOR UNITARIO (€/M2)	VALOR TOTAL (€)
0983026TL7908S0005JY	B 56	98,04%	713,13	312,47 €	222.829,10 €
0983027TL7908S0001XW	B 58	1,96%	14,25	312,47 €	4.452,64 €
<b>VALOR TOTAL SUELO</b>		<b>100,00%</b>	<b>727,38</b>	<b>312,47 €</b>	<b>227.281,75 €</b>

**7.4 Reparto de beneficios y gastos**

Considerando los cálculos recogidos en los apartados anteriores (porcentajes de participación, estimación de gastos y valoración del suelo, obtenemos el siguiente cuadro resumen para cada una de las parcelas resultantes:

REPARTO DE BENEFICIOS Y GASTOS						
REFERENCIA	P.	BENEFICIOS				GASTOS (€)
		SUP PARCELA	EDIFICABILIDAD	COMPENSACIÓN		
		(M2)	(M2)	%	ECONÓMICA (€) *	
0983026TL7908S0005JY	B 56	522,38 m2	755,07 m2	100%	-	37.349,62 €
0983027TL7908S0001XW	B 58	0,00 m2	0,00 m2	0%	4.452,64 €	746,33 €
CESIÓN LUP		205,00 m2	-		-	-
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>727,38 M2</b>	<b>755,07 M2</b>	<b>100%</b>	<b>4.452,64 €</b>	<b>38.095,95 €</b>

Este reparto se corresponde a la aplicación estricta de los beneficios y gastos correspondiente a cada una de las fincas aportadas en función de la superficie de suelo aportada.

Para compensar el defecto de aprovechamiento atribuido a la finca de Balborraz 58 en el reparto de beneficios, se estima una compensación económica de 4.452,64€, resultado de la valoración descrita en el apartado anterior. Para la cuenta de liquidación provisional, de dicha compensación se deducirán los gastos del desarrollo urbanístico que le corresponden, que pasarán a ser asumidos por la finca de Balborraz 56.

**7.5 Afectación de fincas registrales**

La inclusión de parte de la Finca Registral 725 dentro del ámbito del presente proyecto de normalización motiva la modificación de la actual descripción de la finca, la cual pasará a ser:

*"Urbana: Casa situada en esta ciudad de Zamora, calle de Balborraz, número 58, compuesta de piso bajo, principal y 2º con desván. Tiene una superficie de suelo de 157,75 metros cuadrados, después de haberse practicado una cesión por afectación al proyecto de normalización de las parcelas afectadas por la Modificación puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en la calle Balborraz 56, 58 de Zamora. La superficie construida es de 418 metros cuadrados, y linda: al frente, con la calle de Balborraz, por donde tiene su acceso, por la izquierda, con el número 60 de la calle de Balborraz, por la derecha, con el número 56 de la calle de Balborraz, y al fondo, con el número 17 de la calle de Zapatería.*

*Referencia catastral: 0983027TL7908S0001XW."*

## 7.6 Cuenta de liquidación provisional

De conformidad con el artículo 249.2.b) del RUCyL y de acuerdo con lo contenido en los cuadros precedentes, la aportación financiera que ha de imputarse a cada parcela resultante, con indicación de sus titulares es la siguiente:

CUENTA DE LIQUIDACIÓN						
TITULAR	P.	BENEFICIOS			GASTOS (€)	
		SUP PARCELA	EDIFICABILIDAD	COMPENSACIÓN		
		(M2)	(M2)	ECONÓMICA (€) *		
ARRIBAS CATOIRA Gonzalo MONTESINOS HERNÁNDEZ M.Aurora	B 56	522,38 m2	755,07 m2	0,00 €	41.802,26 €	
PINHEIRO GASPAR Jose Nuno	B 58	0,00 m2	0,00 m2	3.706,31	0,00 €	

Para el cálculo de la cuenta de liquidación provisional, a la compensación económica atribuida a Balborraz 58 (por el defecto de aprovechamiento) se le ha restado el importe de los gastos de desarrollo urbanístico que le corresponden, que pasan a ser asumidos íntegramente por la finca de Balborraz 56.

Los gastos que deberá asumir la parcela de Balborraz 56, son la suma total de los costes del desarrollo urbanístico más la compensación económica atribuida a Balborraz 58 tras deducir sus gastos de desarrollo.

## 8 BASES DE URBANIZACIÓN

### 8.1 Determinaciones básicas sobre urbanización

De conformidad con lo previsto en el artículo 242 del RUCyL, las determinaciones sobre urbanización *“tienen por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del 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”*.

A este respecto, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del citado precepto y en el artículo 243 del RUCyL, el urbanizador puede optar por elaborar el Proyecto de Actuación incluyendo todas las determinaciones precisas para definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución de la urbanización, o simplemente incluir las bases para dicha urbanización.

La parcela edificable resultante de este Proyecto de Normalización cuenta con todos los servicios necesarios para su desarrollo urbanístico y, en consecuencia, no precisa de obras de urbanización para adquirir la condición de solar.

Los gastos de urbanización adscritos a la propuesta, están referidos al desarrollo de la zona de LUP incluida en la unidad. Según las propias determinaciones del PEPCH se trata de un espacio libre público prolongación del propuesto al suroeste, en el ámbito del *Estudio de Detalle Zapaterías* y comprendido dentro de los objetivos del mismo, que es la liberación de los restos de la muralla de manera que sea visible.

Con el desarrollo de la actuación de normalización aquí propuesta, ese espacio libre público quedaría como una zona interior aislada puesto que, para posibilitar el acceso, están pendiente de ejecución otras cesiones exteriores a la unidad, en concreto:

- El vial de acceso por el este, pendiente de la materialización de la cesión para viario público prevista en la licencia para la reforma de la parcela de Balborraz 58 y que conecta con la calle

Zapaterías a través del viario propuesto en el PEPOCH e incluido en el Estudio de Detalle de Zapaterías, también pendiente de desarrollo.

– La conexión con el LUP planteado en el *Estudio de Detalle Zapaterías*, con una superficie estimada de 950m<sup>2</sup>

En consecuencia, la urbanización de la zona de LUP incluida en esta Unidad de Normalización, está vinculada con el *Estudio de Detalle de Zapaterías* y su urbanización no tiene mucho sentido sin el desarrollo de esta última, tanto porque es imprescindible para garantizar su accesibilidad como porque sería más coherente el desarrollo de un proyecto de urbanización conjunto que integre las dos zonas verdes que se plantean en continuidad (LUP Balborraz y LUP Zapaterías)

Por ello, en este Proyecto de Normalización se limita a incluir las determinaciones básicas de urbanización con los mínimos establecidos del artículo 242.2 del RUCyL:

- a) *El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Urbanización que incluya las determinaciones completas sobre urbanización señaladas en el artículo siguiente.*
- b) *Las características técnicas mínimas que deba cumplir el Proyecto de Urbanización.*
- c) *La estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.*
- d) *Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización*

## 8.2 Plazo estimado para el Proyecto de urbanización

Tal y como ya se ha explicado, el LUP incluido en la Unidad de Normalización objeto de este proyecto, está estrechamente vinculado al desarrollo del *Estudio de Detalle de Zapaterías*.

A día de hoy el *E.D.Zapaterías* no se ha iniciado, por lo que no parece probable un desarrollo a corto plazo. Pero la realidad es que el mismo, ya sea total o por fases, condiciona al desarrollo del LUP de Balborraz siendo imprescindible, como mínimo, para garantizar el acceso al espacio libre.

Además, puesto que el Espacio libre de Balborraz está en continuidad con el Espacio libre de Zapaterías, ambas propuestas urbanizadoras deberían desarrollarse en consonancia, siendo óptimo el planteamiento de un Proyecto de urbanización global que integrase ambos espacios, aun cuando se planteara su desarrollo en varias fases.

En este sentido, el desarrollo de la Unidad de Actuación de Balborraz 56-58, puede suponer un impulso al E.D. de Zapaterías, puesto que, con su ejecución, se acabaría de concretar uno de los accesos a los espacios de uso público propuestos.

Por todo esto, en este Proyecto, se ha planteado que el agente urbanizador sea el propio Ayuntamiento de Zamora, desarrollando cuando precise, el Proyecto de urbanización necesario para la realización de las obras urbanizadoras del LUP adscrito a la *Unidad del Balborraz 56-58* de manera que, así mismo, se pueda plantear un Proyecto en consonancia con el LUP del E.D. Zapaterías.

La intervención del Ayuntamiento como agente urbanizador está contemplada en el Artículo 200. 2 del RUCyL:

*No obstante, cuando así convenga a la funcionalidad o calidad de la urbanización, el Ayuntamiento puede acordar su ejecución total o parcial por sus propios medios o por los de otra Administración pública, mediante el procedimiento de obras públicas ordinarias regulado en la legislación sobre régimen local. En cualquier caso, dicha ejecución pública no exime a los propietarios de su obligación de costear los gastos de urbanización.*

Por otro lado, a parcela edificable resultante de este Proyecto de Normalización cuenta con todos los servicios necesarios para su desarrollo urbanístico y, en consecuencia, no precisa de obras de urbanización para adquirir la condición de solar, por lo que su desarrollo urbanístico no está condicionado a la ejecución de las obras de urbanización y podría llevarse a cabo de manera independiente

Con la prestación de aval bancario por parte del titular de las Finca de Balborraz 56 por el importe de las obras de urbanización, menos los costes ya asumidos como podría ser el derribo de su edificación, y la acreditación del pago o depósito notarial del valor indemnizatorio, reducido en el importe de las obras de urbanización que teóricamente le corresponde a Balborraz 58, puesto que serán asumidas por Balborraz 56 se entenderán satisfechas las obligaciones urbanísticas del ámbito, por lo que procederá,

en caso de cumplirse con la legalidad, el otorgamiento en su caso de aquellas licencias de obras y de primera ocupación que se estimaran oportunas.

Se estiman 10 años como plazo máximo para que el urbanizador elabore y presente la tramitación de un Proyecto de urbanización que incluya las determinaciones completas de urbanización

### 8.3 Características técnicas mínimas del Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 68 PGOU de Zamora y el artículo 243 del RUCyL. Para ello contendrá los siguientes documentos:

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

Asimismo, el Proyecto de Urbanización se ajustará a las normas señaladas en los puntos del 1 al 8 del señalado artículo 68 del PGOU de Zamora de las cuales, dado que el espacio a urbanizar se trata de un Espacio verde, reseñamos concretamente las relativas al punto 6:

#### 6. Parques y jardines

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

- *Las especies vegetales deberán ser adecuadas al clima de la ciudad y se procurará sean de las autóctonas de la zona.*
- *Se evitará la plantación masiva de especies que produzcan un sobrecoste en su conservación y mantenimiento.*
- *Los proyectos de urbanización incluirán las redes peatonales y su tratamiento adecuado.*
- *El alumbrado público de parques y jardines será acorde con el diseño del conjunto y se emplearán los materiales que habitualmente coloca el Ayuntamiento.*
- *Deberá incluirse el sistema de drenaje y de la red de riego, dotada esta última de los automatismos necesarios para una mínima atención.*
- *Se completará la urbanización con la instalación de los elementos que se consideren necesarios en función de su magnitud, tales como bancos, papeleras y juegos de niños.*

Se cumplirán, además, las determinaciones establecidas por la legislación sectorial vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas.

#### 8.4 Estimación del importe total de los gastos de urbanización

El art. 242.2 del RUCyL establece que los proyectos de actuación con determinaciones básicas de urbanización contendrán al menos estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.

Las cargas de urbanización de la actuación comprenderán todos aquellos gastos necesarios para la redacción del Proyecto de Urbanización y sus medidas complementarias, así como aquellos para la realización de las obras y puesta en servicio de la urbanización.

Serán sufragados por los propietarios afectados, según el artículo 20 de RUCyL y se especifican en el artículo 198 de dicho reglamento. Estará incluidos los costes de ejecución material de las obras, los gastos y beneficios de las empresas urbanizadoras, las indemnizaciones si fuera pertinentes por derribo de construcción o destrucción de plantación, obras y/o instalaciones, que exija la ejecución de los planes, y los honorarios profesionales de los técnicos intervinientes en la redacción de los planos y proyectos, así como la gestión y dirección de las obras.

La valoración de los costes de urbanización previa al desarrollo del Proyecto de urbanización se ha realizado con el procedimiento de cálculo establecido por el COAL para la estimación de costes de referencia de obras de este tipo, tomando como base el plano P09 adjunto a esta memoria.

A continuación, se ha desglosado el importe total de los gastos de urbanización:

	Sup (m <sup>2</sup> )	Coef.	Pb (€/m <sup>2</sup> )	PEM (€)
<b>Presupuesto de Ejecución Material</b>	255	0,1	679	17.314,50 €

#### RESUMEN DE PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuesto de Ejecución material	(PEM)			17.314,50 €
Gastos generales	(GG)	13,00%	x ( 17.314,50 € )	2.250,89 €
Beneficio industrial	(BI)	6,00%	x ( 17.314,50 € )	1.038,87 €
<b>Presupuesto de contrata</b>				<b>20.604,26 €</b>
IVA		21,00%	x ( 20.604,26 € )	4.326,89 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>	<b>(PEM + GG+BI)+IVA</b>			<b>24.931,15 €</b>

#### 8.5 Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización

Para la contratación de las obras de urbanización se seguirán los criterios establecidos en la *Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público*.

En Zamora, a 18 de mayo de 2021



María Jesús FERNÁNDEZ PORTO  
ARQUITECTO Col. 2.119 del COACAN



Elena FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ  
ARQUITECTO Col. 1.931 del COACAN

## **II ANEJOS A LA MEMORIA**

# 1 ANEJO 1. FICHAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0983026TL7908S0005JY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL BALBORRAZ 56  
49002 ZAMORA [ZAMORA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida: 661 m2

Año construcción: 1900

### Construcción

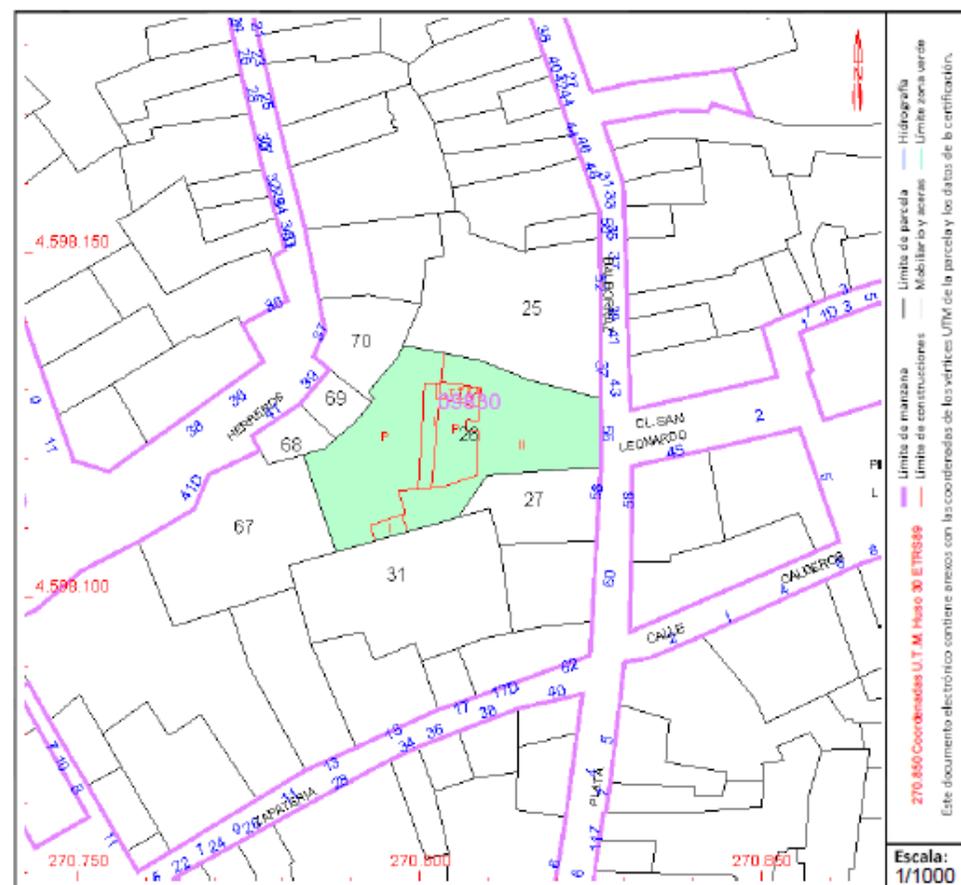
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/A	101
ALMACEN	1/00/03	59
VIVIENDA	1/00/B	129
ALMACEN	1/00/04	17
VIVIENDA	1/01/A	167
ALMACEN	1/01/C	15
VIVIENDA	1/01/B	173

## PARCELA

Superficie gráfica: 745 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0983027TL7908S0001XW

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL BALBORRAZ 58  
49002 ZAMORA [ZAMORA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 488 m2

Año construcción: 1900

### Construcción

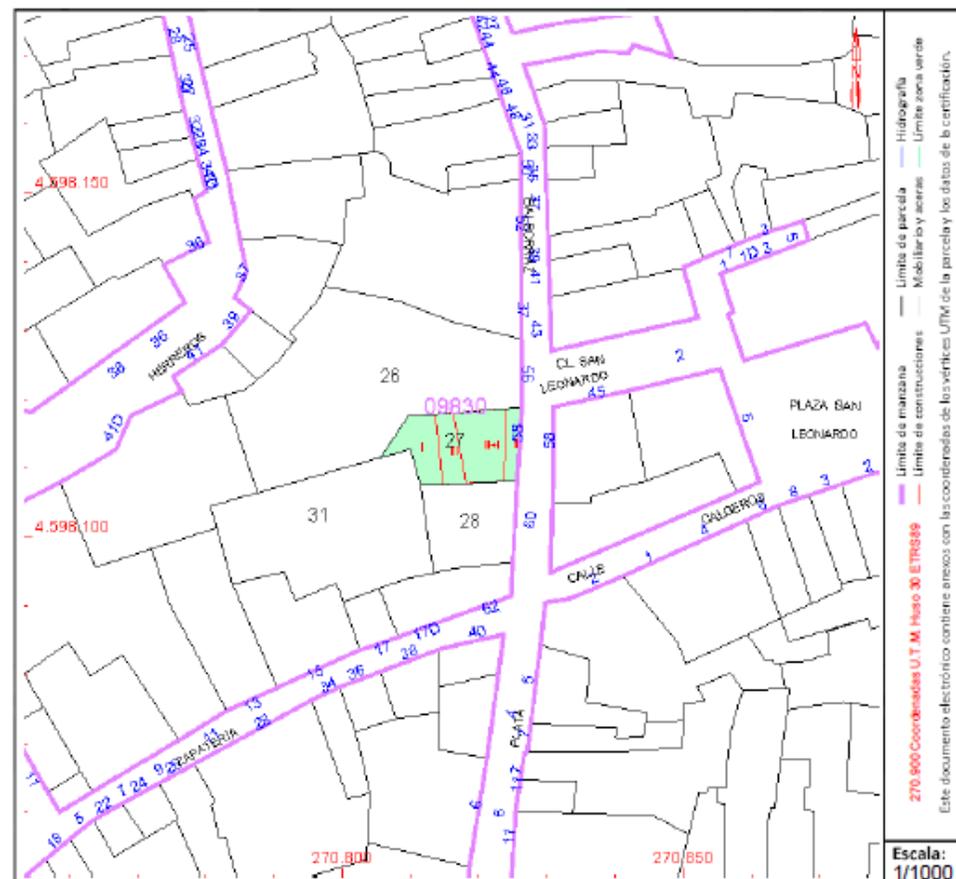
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	123
ALMACEN	1/00/02	49
VIVIENDA	1/01/01	123
VIVIENDA	1/02/01	123
VIVIENDA	1/+1/01	70

## PARCELA

Superficie gráfica: 173 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

## **2 ANEJO 2. NOTAS REGISTRALES DE LAS PARCELAS**

Información Registral expedida por

**ALFREDO SIERRA FERNANDEZ-VICTORIO**

Registrador de la Propiedad de ZAMORA 1  
Plaza del Cuartel Viejo, 7 - ZAMORA  
tlfno: 0034 980 508057

correspondiente a la solicitud formulada por

**DELOITTE LEGAL SLP**

con DNI/CIF: B80731839



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F20PN71Q7

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

Su referencia:ppublico

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

---

DESCRIPCION DE LA FINCA

IDUFIR: 49009000004079

FINCA DE ZAMORA Nº: 725

-----  
Urbana: Casa situada en esta ciudad de Zamora, calle de Balborraz, número 58, compuesta de piso bajo, principal y 2º con desván. Tiene una superficie de suelo de 172 metros cuadrados, siendo la construida de 418 metros cuadrados, y linda: al frente, con la calle de Balborraz, por donde tiene su acceso, por la izquierda, con el número 60 de la calle de Balborraz, por la derecha, con el número 56 de la calle de Balborraz, y al fondo, con el número 17 de la calle de Zapatería. Referencia catastral: 0983027TL7908S0001XW.

---

TITULARIDADES

TITULAR/CONYUGE	D.N.I.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
PINHEIRO GASPAR, JOSE NUNO	71.048.238-L	2278 941 12 21

TOTALIDAD del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA MARÍA JESÚS CASCIÓN PÉREZ-TEIJÓN, BERMILLO DE SAYAGO, el día 02/05/2007; con número de protocolo 524; inscrita el 25/06/2007.

PUBLICIDAD INFORMATIVA

La parcela en la que se ubica el edificio en calle Balborraz número 58 está incluida en el Sector de Suelo Urbano NO consolidado E.D. BALBORRAZ delimitada por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico, cuyo desarrollo, que debe realizarse por iniciativa municipal, no está iniciado; según resulta de certificación expedida por Secretario del Ayuntamiento de Zamora, el 8 de julio de 2014, tal y como resulta de nota al margen de la inscripción 21ª de esta finca, practicada el 29 de julio de 2014.

---

CARGAS

Una HIPOTECA a favor de BANCO DE CASTILLA S.A., para responder de 163.000 euros de principal, durante 24 meses al 4,75% anual hasta un tipo máximo del 8,875% anual por un total de 28.932,5 euros de intereses ordinarios, durante 24 meses al 12,875% anual hasta un tipo máximo del 12,875% anual por un total de 41.972,5 euros de intereses de demora, 24.450 euros de costas y gastos, con un plazo de

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

amortización de 240 meses, a contar desde el 2 de Mayo de 2007 con fecha de vencimiento del 4 de Mayo de 2027, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de 163.000 euros. En virtud de escritura de HIPOTECA otorgada en BERMILLO DE SAYAGO ante DOÑA MARÍA JESÚS CASCON PÉREZ-TEIJÓN, de fecha 02/05/07. Según la Inscripción 22ª, de fecha 25 de Junio de 2007, al folio 13, del Libro 941, Tomo 2278, del término municipal de Zamora.

**MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA 23ª.**

Ampliado y novado el préstamo hipotecario de la inscripción 22ª, conforme a la 23ª, de fecha 22/06/2010, a favor del Banco de Castilla, S.A., hoy Banco Popular Español, S.A., en la cantidad de doscientos dos mil novecientos noventa y tres euros con noventa céntimos, quedando respondiendo tras la ampliación de las siguientes cantidades: El total importe de la obligación por principal, que asciende a **TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS** (ciento sesenta y tres mil euros, importe inicial del préstamo, más doscientos dos mil novecientos noventa y tres euros con noventa céntimos importe ampliado). b) El importe de dos años de intereses ordinarios al 8,875% anual, por importe de **SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS** (veintiocho mil novecientos treinta y dos euros con cincuenta céntimos, importe inicial del préstamo, más treinta y seis mil treinta y un euros con cuarenta y dos céntimos, importe ampliado). c) El importe de dos años de intereses de demora al 12,875%, por importe de **NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS** (cuarenta y un mil novecientos setenta y dos euros con cincuenta céntimos importe inicial del préstamo, más, cincuenta y dos mil doscientos setenta euros con noventa y tres céntimos, importe ampliado). d) Una cantidad adicional para costas y en su caso para los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el art. 236.k del Reglamento Hipotecario por importe de **CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS** (veinticuatro mil cuatrocientos cincuenta euros, importe inicial del préstamo, más treinta mil cuatrocientos cuarenta y nueve euros con ocho céntimos importe ampliado). El plazo improrrogable es hasta el 7 de mayo de 2035. Resulta de la escritura otorgada en Zamora el día siete de mayo de dos mil diez, ante el Notario de la misma Don Juan Francisco Jiménez Martín, número 866 de protocolo

Una HIPOTECA a favor de MARIA ROSA MORENO MARTIN,, para responder de 50.000 euros de principal, durante 12 meses al 4% anual hasta un tipo máximo del 4% anual por un total de 2.000 euros de intereses ordinarios, durante 12 meses al 12% anual hasta un tipo máximo del 12% anual por un total de 6.000 euros de intereses de demora, 2.500 euros de costas y gastos, con un plazo de amortización de 180 meses, a contar desde el 31 de Marzo de 2015 con fecha de vencimiento del 31 de Marzo de 2030, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de 420.000 euros. En virtud de escritura de HIPOTECA otorgada en ZAMORA ante DON JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ MARTÍN, de fecha 31/03/15. Según la Inscripción 24ª, de fecha 28 de Abril de 2015, al folio 212, del Libro 1098, Tomo 2435, del término municipal de Zamora.

Gravada con un EMBARGO a favor de la HACIENDA PUBLICA -Delegación Especial de Madrid- ascendiendo el importe pendiente total: ciento dos mil novecientos treinta y cinco euros con noventa y tres céntimos; INTERESES: cinco mil seiscientos setenta y nueve euros con setenta y ocho céntimos; COSTAS: cinco mil cuatrocientos treinta y un euros con cincuenta y siete céntimos; IMPORTE A EMBARGAR: ciento catorce mil cuarenta y siete euros con veintiocho céntimos; en virtud de expediente administrativo de apremio que se instruye en la Agencia Tributaria de Madrid, cuya diligencia de embargo nº 281623332820F se dictó con fecha 2 de marzo de 2016, dicho embargo ha sido anotado con la letra E el día 30 de mayo de 2016.

Con esta misma fecha, 30 de mayo de 2016, se expide certificación comprensiva de esta finca para el procedimiento a que se contrae la citada anotación ordenada así en el mandamiento que la motivó.

Un EMBARGO a favor del INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL en reclamación, junto con otras fincas más, de cuarenta mil quinientos cincuenta y cuatro euros con sesenta y dos céntimos de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros doce mil ciento sesenta y seis euros con treinta y nueve céntimos fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución, sin perjuicio de los posibles aumentos o reducciones que en dichas cantidades se irán comunicando según se vayan produciendo, en virtud de proceso de Ejecución de Títulos No Judiciales seguidos con el núm. 126/2016 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº. Seis de Zamora, y que fue anotado con la letra F el día 29 de Marzo de 2017.

**AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 29/03/2017, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Un EMBARGO a favor del BANCO SANTANDER, S.A. en reclamación, junto con otras fincas más, de ochenta mil ciento ochenta y siete euros con ochenta y cuatro céntimos de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros veinticuatro mil euros fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución, sin perjuicio de los posibles aumentos o reducciones que en dichas cantidades se irán comunicando según se vayan produciendo, en virtud de proceso de Ejecución de Títulos No Judiciales seguidos con el núm. 77/2016 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº. Cuatro de Zamora, y que fue anotado con la letra G el día 30 de Marzo de 2017.

**AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 30/03/2017, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Un EMBARGO a favor del BANCO SANTANDER, S.A. en de noventa y un mil trescientos ochenta y cinco euros con sesenta y nueve céntimos de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros veintisiete mil euros fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución, sin perjuicio de los posibles aumentos o reducciones que en dichas cantidades se irán comunicando según se vayan produciendo, en virtud de proceso de Ejecución de Títulos No Judiciales seguidos con el núm. 80/2016 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº. 4 de Zamora, que fue anotado con la letra H el día 3 de abril de 2017.

**AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 03/04/2017, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Un EMBARGO a favor de la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL -Dirección Provincial de Zamora- en reclamación de las siguientes cantidades: PRINCIPAL: cuatro mil setecientos treinta y nueve euros con setenta y siete céntimos; RECARGO: novecientos cuarenta y siete euros con noventa y tres céntimos; INTERESES: ochenta y un euros con setenta y ocho céntimos; COSTAS DEVENGADAS: diez euros con noventa y un céntimos; COSTAS E INTERESES PRESUPUESTADOS: quinientos euros.- TOTAL: SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS; en virtud de expediente administrativo de apremio seguido con el nº 49 01 16 00196529 que se instruye en la Unidad de Recaudación de dicha Tesorería, y que fue anotado con la letra I el día 25 de Abril de 2017.

Con esta misma fecha, 25 de Abril de 2017, se expide certificación comprensiva de esta finca para el procedimiento a que se contrae la citada anotación ordenada así en el mandamiento que la motivó.

Un EMBARGO a favor de INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL en reclamación de treinta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y nueve euros con veinte céntimos de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros diez mil euros fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución, sin perjuicio de los posibles aumentos o reducciones que en dichas cantidades se irán comunicando según se vayan produciendo, en virtud de proceso de Ejecución de Títulos No Judiciales seguidos con el núm. 178/2017 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº. Tres de Zamora, y que fue anotado con la letra J con fecha 8 de enero de 2018.

**AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 08/01/2018, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

#### OTRA CARGA

**OBSERVACIONES:** PRORROGADA por cuatro años más la anotación preventiva de embargo letra E, por medio de la letra K con fecha 26 de marzo de 2020, en virtud de mandamiento expedido el dos de marzo de dos mil veinte, por la Jefa de la Dependencia Regional Adjunta de Recaudación de la Agencia

Tributaria -Delegación Especial de Madrid-

Gravada con un EMBARGO a favor de BANCO SANTANDER, S.A. en reclamación, junto con otras fincas más, de trescientos veintidós mil doscientos setenta y cinco euros con diecinueve céntimos de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros noventa y seis mil trescientos ochenta y dos euros con cincuenta y seis céntimos fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución, cantidades que se reclaman en el procedimiento de Ejecución de Títulos No Judiciales seguidos con el núm. 232/2019 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº. 2 de Zamora; dicho embargo ha sido anotado con la letra L con fecha 22 de Septiembre de 2020, en virtud de mandamiento expedido por la Letrado de la Administración de Justicia de referido Juzgado.

**AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 22/09/2020, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

#### OTRA CARGA

**OBSERVACIONES:** PRORROGADA por cuatro años más la anotación preventiva de embargo letra F, por medio de la letra M con fecha 29 de marzo de 2021, en virtud de mandamiento expedido el quince de marzo de dos mil veintiuno, por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 6 de Zamora.

**AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 29/03/2021, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día TREINTA DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO antes de la apertura del diario.

Las cargas caducadas serán canceladas de oficio en la siguiente operación registral. Art. 353/3 del Reglamento Hipotecario.

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

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 5

?•De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma 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.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 del servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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)

## ADVERTENCIAS

---

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases 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. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:

<http://www.registradores.org>

---

<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



---

<http://www.registradores.org>

Pág. 7

Información Registral expedida por

**ALFREDO SIERRA FERNANDEZ-VICTORIO**

Registrador de la Propiedad de ZAMORA 1  
Plaza del Cuartel Viejo, 7 - ZAMORA  
tlfno: 0034 980 508057

correspondiente a la solicitud formulada por

**DELOITTE LEGAL SLP**

con DNI/CIF: B80731839



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F20NQ73F2

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

Su referencia:ppublico

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

---

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

---

IDUFIR: 49009000823373

FINCA DE ZAMORA Nº: 7074

URBANA: CASA en el casco de esta ciudad de Zamora y su calle de Balborraz, señalada con el número cincuenta y seis, compuesta de planta baja y alta, con desván, que ocupa una superficie de suelo de SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, siendo la superficie construida, según el catastro de seiscientos sesenta y un metros cuadrados. Linda: por la derecha entrando, con casa que fue de don Alfredo Huertas y después de don Clemente del Cura; por el fondo, con la muralla; y por la izquierda, con casa de la viuda de don Julián Cejuela, antes de doña Eusebia Olivera Bartolomé, si bien, según documento ahora presentado, hoy linda: derecha entrando, con la finca nº 52 de calle Balborraz, de Jesús de la Rosa Martín; izquierda, con la finca nº 58 de calle Balborraz, de José Nuno Pinheiro Gaspar, y con la nº 17(D) de calle Zapatería, de comunidad de propietarios; fondo, con la finca nº 41(D) de calle Los Herreros, de Aureliana Pérez García, con la nº 41 de calle Los Herreros, de comunidad de propietarios, con la nº 39 de calle Los Herreros, de Julián Ferreras Rodríguez, y con la nº 37 de calle Los Herreros, de comunidad de propietarios; y frente, con dicha finca número 58 de calle Balborraz y con esta calle de situación.

---

**TITULARIDADES**

---

TITULAR	D.N.I.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
ARRIBAS CATOIRA, GONZALO		12.412.203-T 923 88 88 15

1/2 del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA ROCIO HIDALGO HERNANDO, ZAMORA, el día 04/11/2014; con número de protocolo 1327; inscrita el 30/12/2014.

TITULAR	D.N.I.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
MONTESINOS HERNANDEZ, MARIA AURORA		71.018.994-P 923 88 88 15

1/2 del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA ROCIO HIDALGO HERNANDO, ZAMORA, el día 04/11/2014; con número de protocolo 1327; inscrita el 30/12/2014.

---

CARGAS

---

**POR PROCEDENCIA: OTRO:**

**AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 19/11/2014, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

**POR PROCEDENCIA: OTRO:**

**AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 24/11/14, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente

**AFECCIÓN:** Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 30/12/2014, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISÉIS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO antes de la apertura del diario.

Las cargas caducadas serán canceladas de oficio en la siguiente operación registral. Art. 353/3 del Reglamento Hipotecario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

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

•De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma 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.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de

satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 del servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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)

## ADVERTENCIAS

---

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases 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. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

### **3 ANEJO 3. ESTIMACIÓN DE GASTOS DE DESARROLLO**

**CUADRO-RESUMEN DE GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y OTROS**

CONCEPTO	UD.	VALOR						TOTAL
		UNITARIO	PEM	P. CONTRATA	BASE	IVA		
						%	valor	
<b>Gastos de gestión urbanística</b>					<b>7.905,00 €</b>	21%	1.660,05 €	<b>9.565,05 €</b>
• Redacción de Documentos de gestión (P.Normalización, P.Urbanización, J.Compensación etc)	1	4.500,00 €	4.500,00 €					
• Tasas (P.Actuación+P.Urbanización)	1	1.500,00 €	1.500,00 €					
• Notaría, registro	1	1.750,00 €	1.750,00 €					
• Provisión de gastos imprevistos	2% del total de los a		155,00 €					
<b>Gastos de Ejecución Material</b>					<b>23.579,26 €</b>	21%	4.951,64 €	<b>28.530,90 €</b>
• Costes de Urbanización	205 m2		17.314,50 €	20.604,26 €				
• Demoliciones	34,4 m2		2.500,00 €	2.975,00 €				
<b>RESUMEN GASTOS</b>								<b>38.095,95 €</b>

## 4 ANEJO 4. VALORACIÓN DEL SUELO

### 4.1 Método de valoración

El método utilizado para valorar el terreno es el MÉTODO RESIDUAL MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO ESTÁTICO.

Este método está basado en el principio del valor residual y en el principio del mayor y mejor uso, teniendo en cuenta además que tanto el valor en venta del producto inmobiliario como los costes, gastos y beneficios a detracer para obtener el valor del suelo, son considerados con valores en fecha de la valoración. El cálculo se hace sin tener en cuenta el factor tiempo, pero sí todos los componentes que inciden en el valor del producto inmobiliario.

Se trata de establecer el valor unitario de repercusión del suelo a partir del valor de mercado del producto inmobiliario terminado, deduciendo de él todos los gastos de construcción, de promoción, los gastos financieros y los gastos comerciales (que se integran en la expresión Ci).

El beneficio o margen bruto de la promoción se deduce en un porcentaje sobre el valor de mercado (1-b).

Ese porcentaje es variable en función del riesgo de la operación inmobiliaria, y por tanto en función del uso inmobiliario. La expresión que utilizada es:

$$F = VM * (1-b) - Ci$$

Siendo:

*F:* valor de mercado del suelo

*VM:* valor de mercado del inmueble terminado

*b:* margen de beneficio del promotor en tanto por uso atendiendo a las ratios medios del mercado, en ese momento y para ese producto.

*Ci:* cada uno de los costes y gastos de la promoción considerados, incluyendo además los gastos comerciales y los financieros.

### 4.2 Principio de mayor y mejor uso

La promoción inmobiliaria más probable, teniendo en cuenta el mejor uso y la demanda existente en la zona es la promoción de BLOQUE RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

Dadas las características de la parcela, frente de fachada, nivel de protección y condiciones de acceso, se propone destinar toda la superficie a vivienda, de manera que el inmueble tipo no cuenta con garaje ni existen locales en planta baja o sótano. Según la edificabilidad de la parcela y el número de plantas, el inmueble tipo tiene una superficie media de 125,85m<sup>2</sup> construidos con comunes. En el siguiente cuadro se resumen sus características principales:

#### VIVIENDA TIPO (Superficie media):

Situación	Zamora
Dirección	Balborraz 56
dormitorios	3
baños	2
Garaje	No
Otros anejos	Sí (trasteros, parcela común)
Sup. Const. Comunes (m <sup>2</sup> )	125,85

### 4.3 Estudio de mercado

Para estimar el valor de mercado se han considerado inmuebles a la venta con características similares a las viviendas que se podrían promover, en el entorno próximo (testigos).

A estos testigos, posteriormente se les ha aplicado unos coeficientes de homogeneización siguiendo los criterios de comparación anexos al presente informe.



Testigo	1	2	3	4	5	6
Fecha oferta	30/03/2021	30/03/2021	30/03/2021	30/03/2021	30/03/2021	30/03/2021
Situación	Zamora	Zamora	Zamora	Zamora	Zamora	Zamora
Dirección	Rúa del Silencio		Calle sacramento 14	Calle de la travesía	Rua de los Notarios 6	Costanilla S.Antolin 1
Antigüedad	1990 y recién reformado	2007	2003	reformado (en torno 2000)	1994	2008
Planta	2º	3º	1º	4º	Bajo	1º
Dormitorios	3	2	3	3	3	3
Baños	2	2	2	2		2
Garaje	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí y trastero
Anejos (terraza, parcela)	No	No	Sí Terraza 60m2	No	Patio Comunitario	No
URLFuente	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/88816223/fo-to/8/">https://www.idealista.com/inmueble/88816223/fo-to/8/</a>	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/92954792/">https://www.idealista.com/inmueble/92954792/</a>	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/317681/">https://www.idealista.com/inmueble/317681/</a>	<a href="https://www.pisos.com/comprar/piso-zamora_capital_centro-1687933038_515555/">https://www.pisos.com/comprar/piso-zamora_capital_centro-1687933038_515555/</a>	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/93282378/">https://www.idealista.com/inmueble/93282378/</a>	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-pisos-en-zamora-zamora/casco-antiguo-352956125.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-pisos-en-zamora-zamora/casco-antiguo-352956125.htm</a>
Tlf contacto	980 802 312	980 802 097	636 000 813	610 465 616	305 785 683	980 805 064
Sup. Util (m2)	90,00	65,00	99,00	100,00	80,00	92,00
Sup. Construida (m2)	105,00	75,00	116,00	130,00	90,00	106,48
Sup. Const. Comunes (m2)	113,40	81,00	125,28	140,40	99,90	115,00
Precio Encuestado	170.000 €	133.000 €	190.000 €	220.000 €	135.000 €	179.000 €
Precio Unitario m2 construido	1.499,12 €	1.641,98 €	1.516,60 €	1.566,95 €	1.351,35 €	1.556,52 €

## HOMOGENEIZACIÓN

Calificación global del testigo (mejor, coef <1; peor, coef >1)

Testigo		Garaje	S.C.C. Vivienda	Anejos	Ubicación/ Entorno	Antigüedad /calidades /infraestructuras	Coef Global	Precio unitario testigo	VUH(€/m2)
1	Valor Coef.	Sí 0,90	113,40 0,98	No 1,05	Ligeramente peor 1,04	1990 y recién reformado 1,07	<b>1,01</b>	1.499,12 €	1.511,11 €
2	Valor Coef.	Sí 0,90	81,00 0,90	No 1,05	Similar 0,98	2007 1,04	<b>0,97</b>	1.641,98 €	1.599,28 €
3	Valor Coef.	Sí 0,90	125,28 1,00	Sí 1,05	Similar 1,00	2003 1,06	<b>1,00</b>	1.516,60 €	1.519,64 €
4	Valor Coef.	Sí 0,90	140,40 1,03	No 1,05	Similar 0,98	reformado (en tomo2000) 1,07	<b>1,01</b>	1.566,95 €	1.576,35 €
5	Valor Coef.	Sí 0,90	99,90 0,95	Sí 1,03	Ligeramente peor 1,04	1994 1,09	<b>1,00</b>	1.351,35 €	1.354,05 €
6	Valor Coef.	Sí 0,87	115,00 0,98	No 1,05	Similar 1,00	2008 1,04	<b>0,99</b>	1.556,52 €	1.537,84 €
									<b>VUM(€/m2)</b>
<b>Inmueble tipo</b>	<b>Valor</b>	<b>No</b>	<b>125,85</b>	<b>Sí</b>	<b>Balborraz 56</b>	<b>2021</b>			<b>1.516,38 €</b>

	Sup. Construida (m2)	Valor unitario *(€/m2)	Valor Total
Valor de Mercado Inmueble	711,07	1.516,38 €	<b>1.078.252,55 €</b>

\* Sup. Construida vivienda. Los trasteros se han repercutido como anejo

#### 4.4 Cálculo de gastos de promoción

Se han estimado los siguientes gastos:

##### Calculo del Presupuesto de obra: Obras de Construcción +Obras de Urbanización

			PEM	PRESUPUESTO CONTRATA
Costes de Constucción			403.188,50 €	479.794,32 €
vivienda	711,07	550		
anejos	44,00	275		
Costes de demoliciones*			45.000,00 €	53.550,00 €
Costes de Urbanizació	205		17.314,50 €	20.604,26 €
			<b>465.503,00 €</b>	<b>553.948,57 €</b>

\* demolición completa del edificio conservando fachada para desarrollar mejor uso

##### Otros gastos Gastos

	% PEM	PRESUPUESTO
Desarrollo urbanístico	calculado	7.905,00 €
Gastos técnicos (proyectos, telecomunicaciones, geotécnico, topógrafo, D.T Arquitecto Aparejador))	8%	37.240,24 €
Tasas, licencias de Proyecto de Obra	calculado	3.641,27 €
Otros (seguros registros etc)	1%	4.655,03 €
Gastos financieros	6%	27.930,18 €
Comercialización	2%	21.565,05 €
		<b>102.936,77 €</b>

<b>TOTAL GASTOS PARA EL DESARROLLO DE LA PROMOCIÓN</b>	<b>656.885,34 €</b>
--	---------------------

#### 4.5 Valoración

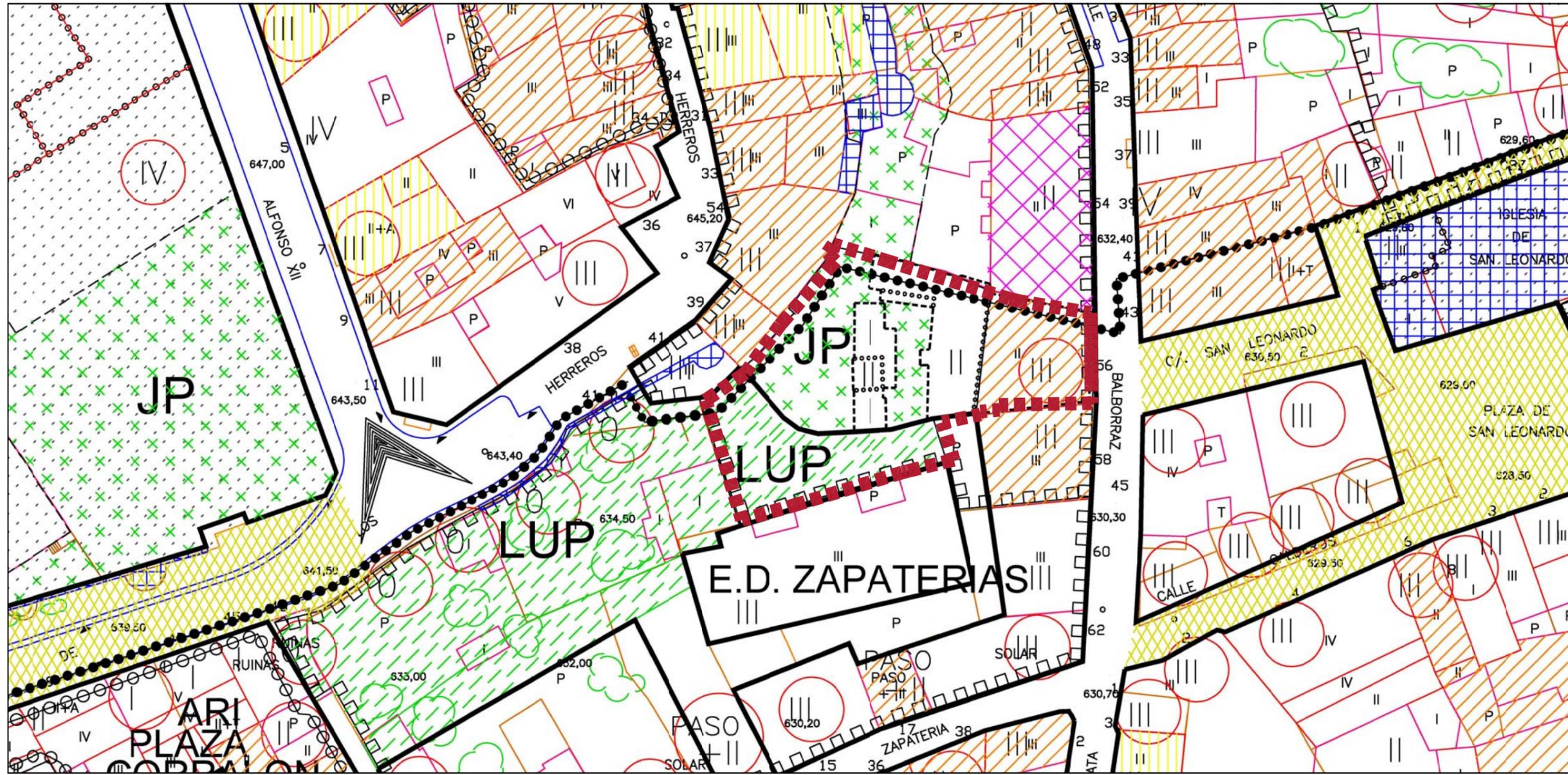
Según lo expuesto:

	VALOR TOTAL DE SUELO (€)	SUP. SUELO (m2)	VALOR UNITARIO (€/M2)
<b>F = VM * (1-b) - Ci</b>	<b>227.281,75</b>	<b>727,38</b>	<b>312,47</b>

REFERENCIA	P.	%	SUPERFICIE (m2)	VALOR UNITARIO (€/M2)	VALOR TOTAL (€)
0983026TL7908S0005JY	B 56	98,04%	713,13	312,47 €	222.829,10 €
0983027TL7908S0001XW	B 58	1,96%	14,25	312,47 €	4.452,64 €
<b>VALOR TOTAL SUELO</b>		<b>1</b>	<b>727,38</b>	<b>312,47 €</b>	<b>227.281,75 €</b>

### III CARTOGRAFÍA





Ámbito modificación  
 Parcelas afectadas:  
 - Balborraz 56  
 - Balborraz 58 (parcial)

fase:  
 Proyecto de Normalización:  
 Parcelas afectadas por la  
 Modificación Puntual del PEPCH  
 BALBORRAZ 56-58  
 situación:  
 Calle Balborraz 56- 58 ZAMORA

plano:  
 PLANO DE ORDENACIÓN  
 (MODIFICACIÓN PECH)  
 escala:  
 A3 E:1/500  
 fecha:  
 mayo 2021

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZAMORA**  
**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

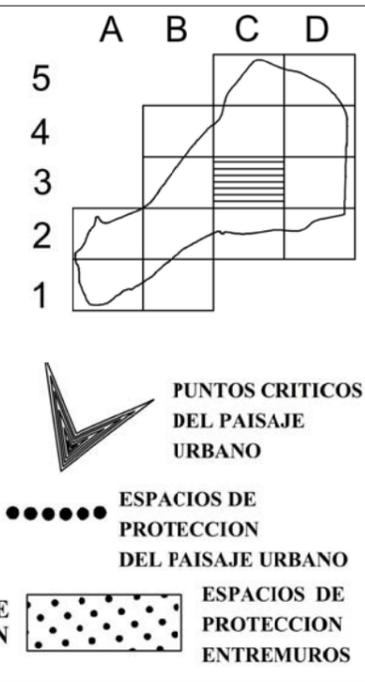
<b>DIRECTOR DEL PROYECTO:</b> ARQUITECTO JUAN M. ALONSO VELASCO	<b>ASISTENCIA TECNICA:</b> ARQUITECTURA V&ANSIMO	MAYO 2.000 ESC. 1:500 N.T. 262	<b>APROBACION MUNICIPAL</b> Refundido segun APROBACION DEFINITIVA
---	---	--------------------------------------	---

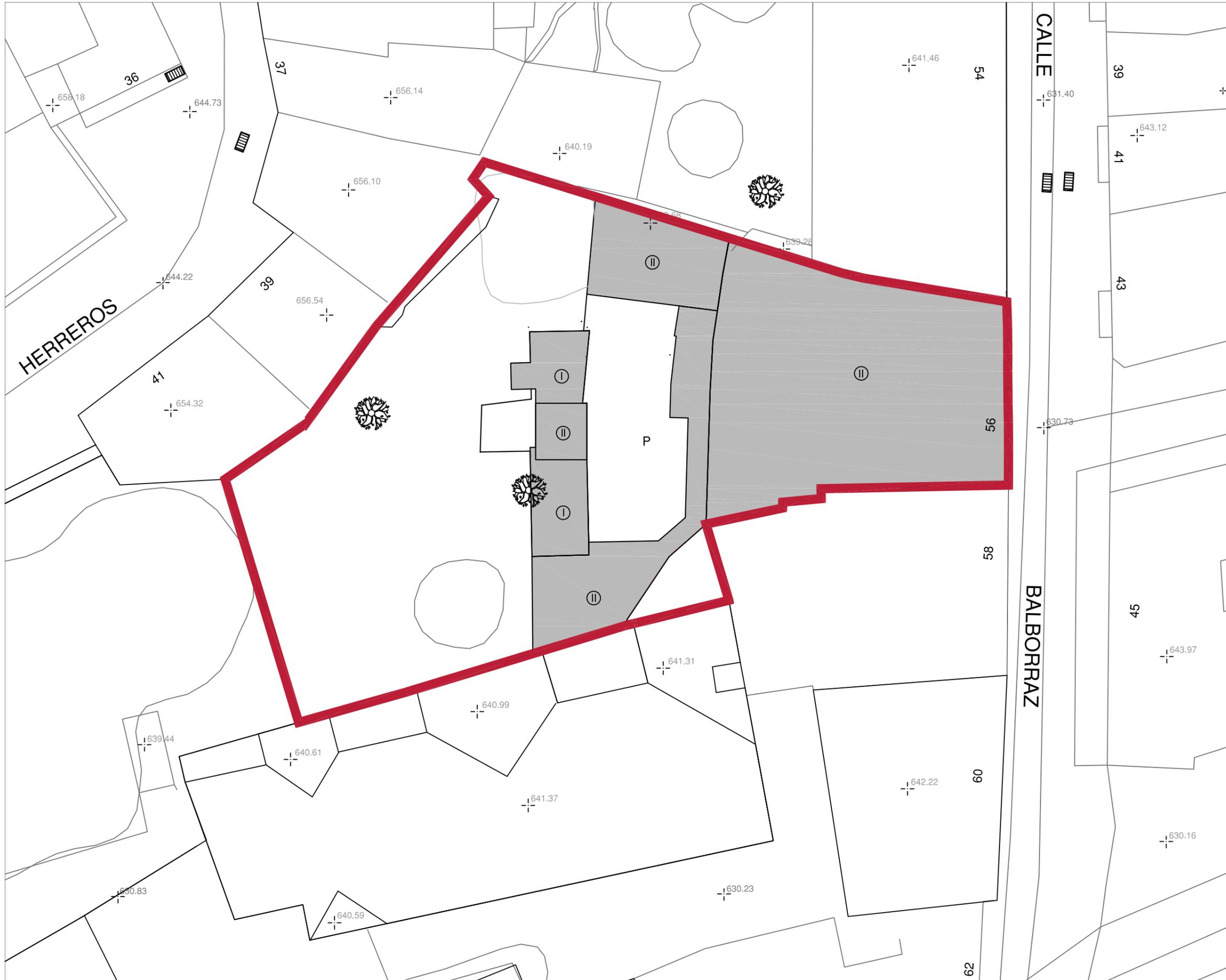
**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION  
 DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA**  
 MODIFICADO SEPTIEMBRE 2020  
**DETERMINACIONES Y PROPUESTAS**  
 PLANO 1 (3-C) ORDENACION, CATALOGO Y GESTION

- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO
- □ □ □ DELIMITACION DE P.E.R.I. O DE ESTUDIO DE DETALLE. DEFINICION Y LIMITES DE UNIDAD DE EJECUCION
- ○ ○ ○ AREA DE REHABILITACION INTEGRADA O PRIORITARIA
- ~ ALINEACION DE CALLE
- ~ ALINEACION DE LA EDIFICACION (EXT. E INT.)
- ○ ○ ○ ○ SEPARACION DE ALTURAS
- III ALTURA DE LA EDIFICACION QUE SE MODIFICA (N. DE PLANTAS)
- II ALTURA DE LA EDIFICACION QUE SE MANTIENE (N. DE PLANTAS)
- LUP ESPACIO LIBRE PUBLICO
- JP ESPACIO LIBRE PRIVADO
- DC DOTACION CIUDAD (EQUIPO URBANO)

- CATALOGO**
- MURALLA - NIVEL 1
  - RESTOS " NIVEL 1
  - NIVEL 1
  - NIVEL 2
  - NIVEL 3

- NORMATIVA DE PROTECCION**
- NIVEL 4
  - NIVEL 5
  - ENTORNO DE PROTECCION B.I.C.





Delimitación de la Unidad



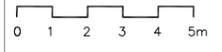
fase:  
Proyecto de Normalización:

**Parcelas afectadas por la  
Modificación Puntual del PEPCH  
BALBORRAZ 56-58**

situación:  
Calle Balborraz 56- 58 ZAMORA

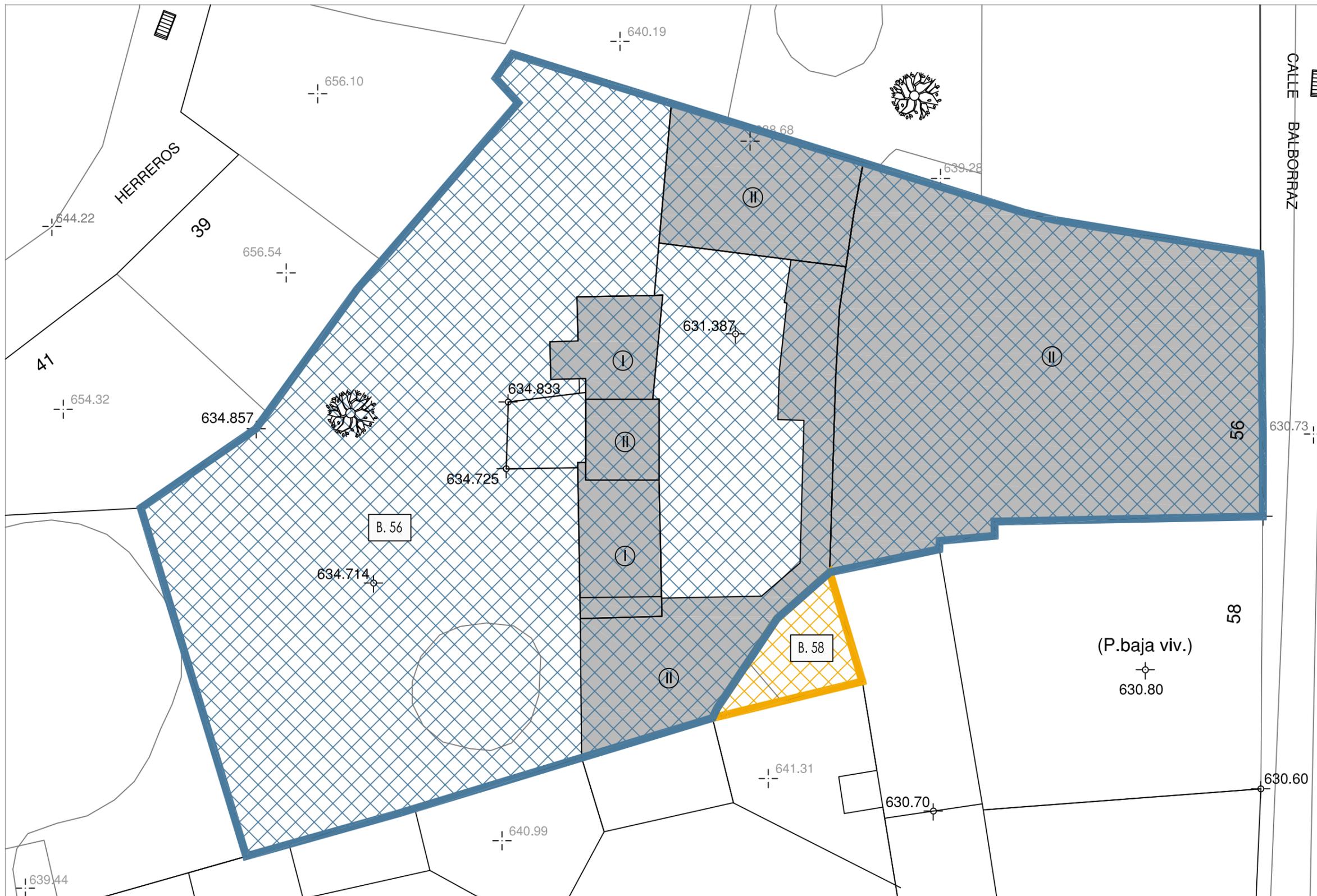
plano:  
**DELIMITACIÓN DE LA  
UNIDAD DE NORMALIZACIÓN**

escala:  
A3 E:1/200



fecha:  
mayo 2021

**P.03**



Parcela B. 56



Parcela B. 58



Construcciones existentes  
(con alturas existentes)



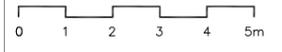
fase:  
Proyecto de Normalización:

**Parcelas afectadas por la  
Modificación Puntual del PEPCH  
BALBORRAZ 56-58**

situación:  
Calle Balborraz 56- 58 ZAMORA

plano:  
**ESTRUCTURA DE LA  
PROPIEDAD ACTUAL  
PARCELAS INICIALES**

escala:  
**A3 E:1/150**

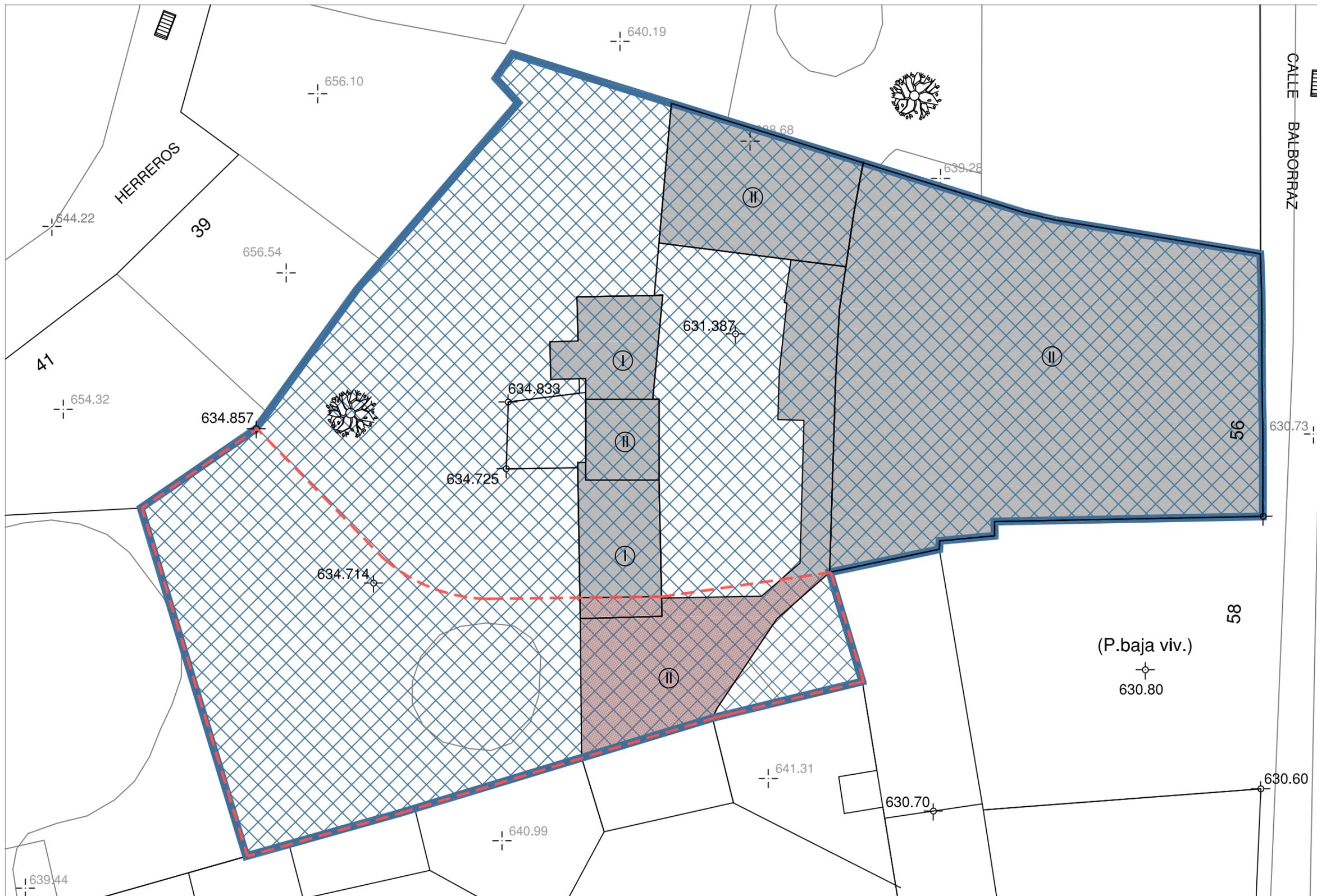


fecha:  
mayo 2021

**P.04**

**PARCELAS INICIALES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO**

REFERENCIA	P.	SUPERFICIE PARCELA (incluida en el ámbito)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (incluida en el ámbito)
0983026TL7908S0005JY	B 56	713,13 m2	675,11 m2
0983027TL7908S0001XW	B 58	14,25 m2	0,00 m2
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>727,38 M2</b>	<b>675,11 M2</b>



- Agrupación instrumental
- Construcciones existentes
- Demoliciones previstas
- Cesiones previstas en el planeamiento (LUP)

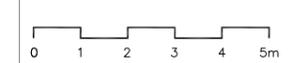
fase:  
 Proyecto de Normalización:

**Parcelas afectadas por la  
 Modificación Puntual del PEPCB  
 BALBORRAZ 56-58**

situación:  
 Calle Balborraz 56- 58 ZAMORA

plano:  
**PROCESO DE NORMALIZACIÓN  
 AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL**

escala:  
 A3 E:1/150



fecha:  
 mayo 2021

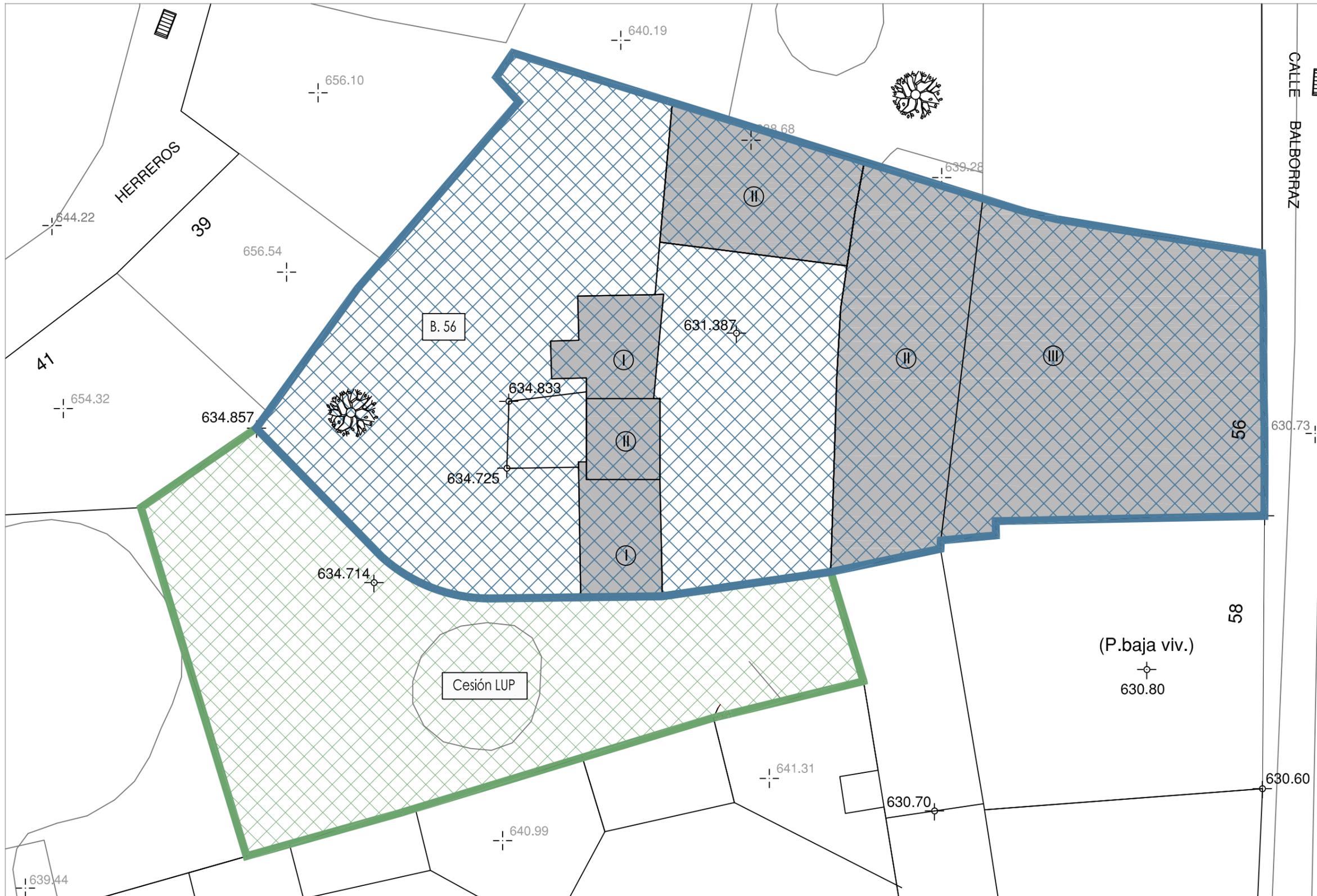
**P.05**

**AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL DE PARCELAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO**

REFERENCIA	SUPERFICIE PARCELA (incluida en el ámbito)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (incluida en el ámbito)
<b>TOTAL AGRUPACIÓN DE PARCELAS</b>	<b>727,38 M2</b>	<b>675,11 M2</b>

**Demoliciones necesarias para el desarrollo del planeamiento**

Anejo suroeste de Balborraz 56	34,40 m2
<b>Total demoliciones necesarias</b>	<b>34,40 M2</b>



Parcela B. 56

Cesión LUP

Construcciones PECH  
(con indicación de alturas)

fase:  
Proyecto de Normalización:

**Parcelas afectadas por la  
Modificación Puntual del PEPCH  
BALBORRAZ 56-58**

situación:  
Calle Balborraz 56-58 ZAMORA

plano:  
**ESTRUCTURA DE LA  
PROPIEDAD RESULTANTE  
PARCELAS NORMALIZADAS**

escala:  
A3 E:1/150

PARCELAS RESULTANTES			DEMOLICIONES PREVISAS	Superficies estimadas según la Modificación puntual del PEPCH*	
REFERENCIA	P.	SUPERFICIE PARCELA			
0983026TL7908S0005JY	B 56	522,38 m <sup>2</sup>	34,40 m <sup>2</sup>	Planta Baja	286,31 m <sup>2</sup>
PARCELA MUNICIPAL CESIÓN LUP	LUP	205,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	Planta Primera	262,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>727,38 M<sup>2</sup></b>	<b>34,40 M<sup>2</sup></b>	Planta Segunda	205,85 m <sup>2</sup>
				<b>TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE</b>	<b>755,07 m<sup>2</sup></b>

\* Estimada según el número de alturas previstas en el planeamiento



**PARCELA INICIALES**

P-B. 56 P-B. 56

**PARCELAS RESULTANTES**

P-B. 56 P-B. 56

**CONSTRUCCIONES**

demolidas PECH

**ALTURAS**

previas PECH

II III

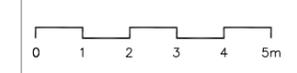
fase:  
 Proyecto de Normalización:

**Parcelas afectadas por la  
 Modificación Puntual del PECH  
 BALBORRAZ 56-58**

situación:  
 Calle Balborraz 56- 58 ZAMORA

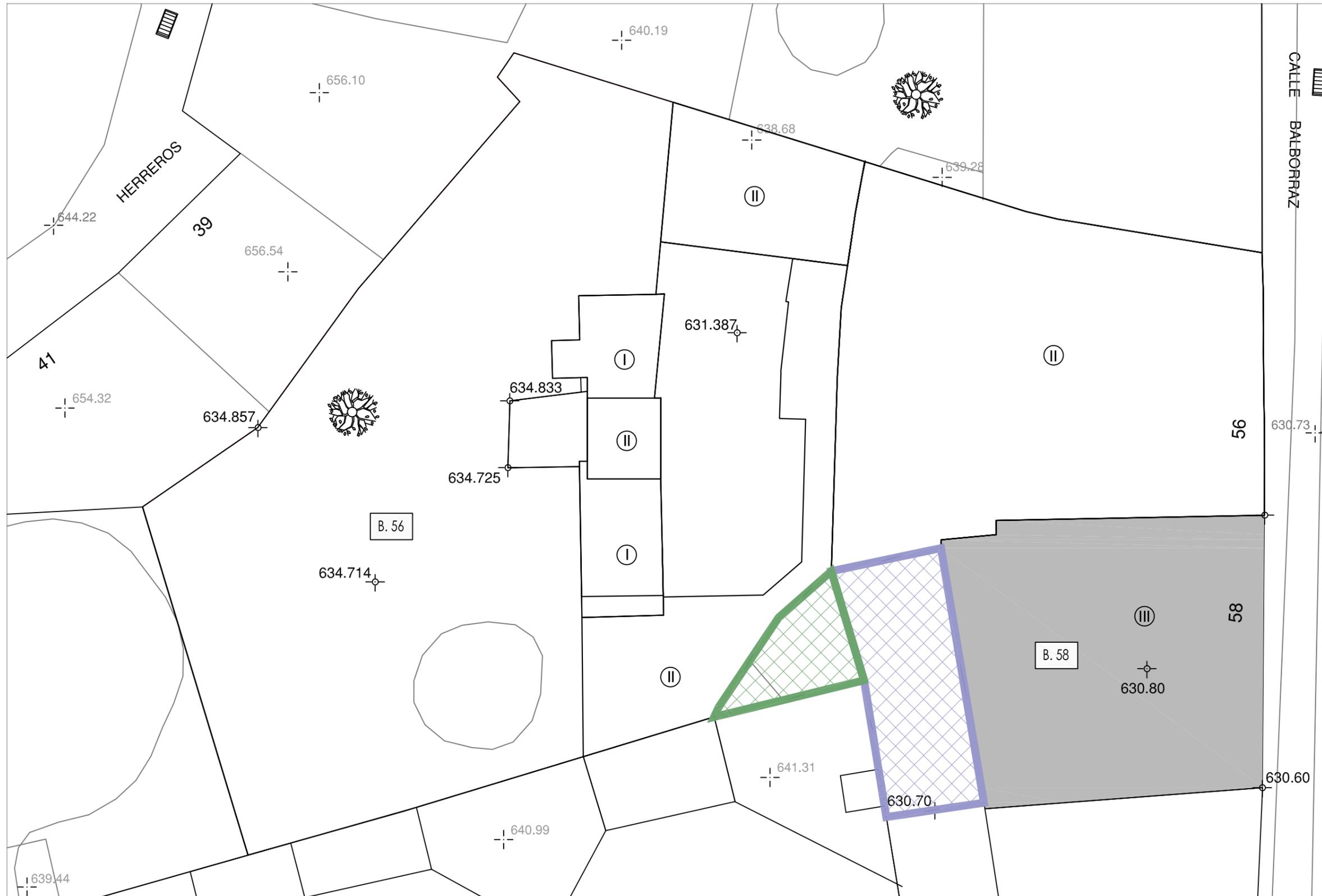
plano:  
**PLANO SUPERPUESTO  
 DE INFORMACIÓN Y  
 ADJUDICACIÓN**

escala:  
 A3 E:1/150



PARCELAS INICIALES				PARCELAS RESULTANTES			
REFERENCIA	P.	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	REFERENCIA	P.	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD PECH*
0983026TL7908S0005JY	B 56	713,13 m2	675,11 m2	0983026TL7908S0005JY	B 56	522,38 m2	755,07 m2
0983027TL7908S0001XW	B 58	14,25 m2	0,00 m2	PARCELA MUNICIPAL CESIÓN LUP	LUP	205,00 m2	
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>727,38 M2</b>	<b>675,11 M2</b>	<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>727,38 M2</b>	<b>755,07 M2</b>

\* Estimada según el número de alturas previstas en el planeamiento



Cesión LUP según modificación PECH



Cesión viario público vinculada a licencia de reforma concedida en B.58 con fecha 25/03/2014



fase:

Proyecto de Normalización:

**Parcelas afectadas por la Modificación Puntual del PECH BALBORRAZ 56-58**

situación:

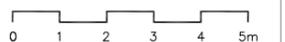
Calle Balborraz 56-58 ZAMORA

plano:

**PARCELA BALBORRAZ 58  
CESIONES OBLIGATORIAS**

escala:

**A3 E:1/150**



fecha:  
mayo 2021

**P.08**

**OBSERVACIONES:**

La parcela de Balborraz 58 tiene pendientes los siguientes deberes de cesión:

- 1) CESIÓN PARA VIARIO PUBLICO: Esta carga está vinculada a la licencia de obra para reforma y rehabilitación concedida en la parcela con fecha 25 de marzo de 2014
- 2) CESIÓN PARA LUP: Esta carga está derivada de la Modificación del PECH en la calle Balborraz 56-58 aprobada con fecha 26 de junio de 2020, y, por lo tanto, posterior a la licencia de 2014. Además, su cesión es necesaria para garantizar la continuidad de los espacios públicos incluidos en la parcela de Balborraz 56. Todo esto justifica su inclusión dentro del ámbito del este Proyecto de reparcelación.



fase:  
 Proyecto de Normalización:

**Parcelas afectadas por la  
 Modificación Puntual del PECH  
 BALBORRAZ 56-58**

situación:  
 Calle Balborraz 56-58 ZAMORA

plano:  
**DETERMINACIONES BÁSICAS  
 URBANIZACIÓN**

escala:  
 A3 E:1/150

fecha:  
 mayo 2021



U. NORMALIZACION BALBORRAZ 56-58  
 zona LUP Balborraz interior

LUP BALBORRAZ

ESPACIOS PRIVATIVOS

parcelas privadas    construcciones



DESARROLLO DEL PECH:  
 esquema de conexiones del LUP

LUP BALBORRAZ

LUP ZAPATERÍAS

espacio libre publico  
 zona verde para  
 liberación de la muralla



Parcela B. 56

Parcela B. 58  
(parcial, zona incluida en  
P. de Reparcelación)

fase:  
Proyecto de Normalización:

**Parcelas afectadas por la  
Modificación Puntual del PEPCH  
BALBORRAZ 56-58**

situación:

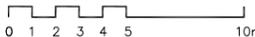
Calle Balborraz 56- 58 ZAMORA

plano:

COORDENADAS GML  
PARCELAS INICIALES

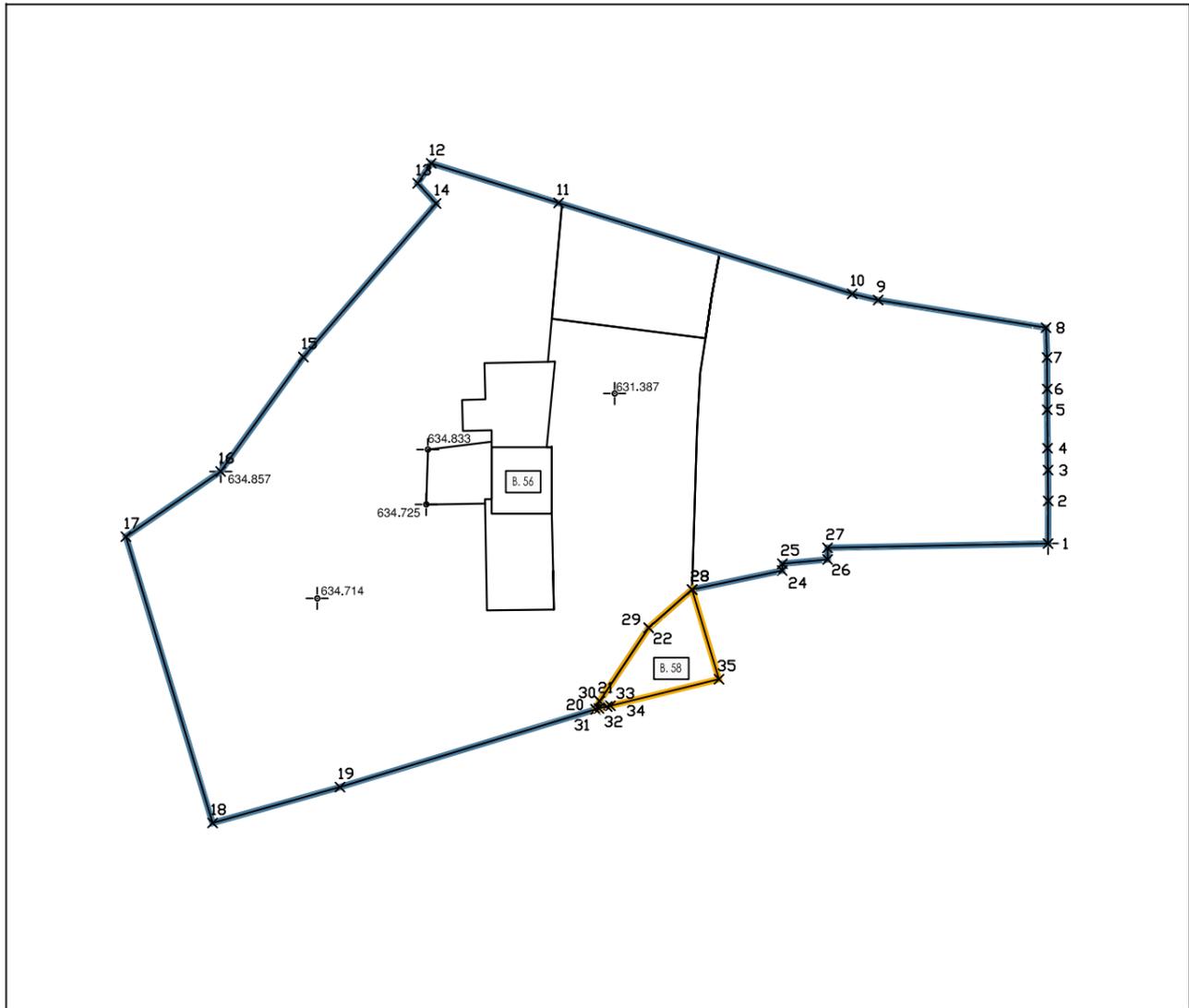
escala:

A3 E:1/300



fecha:  
mayo 2021

**P.10**



**PARCELA 1 (B.56) : REF. CATASTRAL 0983026TL7908S0005JY**

**GEOREFERENCIACIÓN VERTICES PARCELAS**

NÚMERO DE PUNTO	DESCRIPCIÓN	LONGITUD	LATITUD
1	P1	270826,08	4598119,51
2	P1	270826,08	4598121,47
3	P1	270826,08	4598122,88
4	P1	270826,05	4598123,89
5	P1	270826,04	4598125,66
6	P1	270826,04	4598126,62
7	P1	270826,03	4598128,06
8	P1	270825,98	4598129,43
9	P1	270818,26	4598130,70
10	P1	270817,07	4598130,99
11	P1	270803,56	4598135,16
12	P1	270797,70	4598136,99
13	P1	270797,07	4598136,07
14	P1	270797,92	4598135,14
15	P1	270791,82	4598128,08
16	P1	270788,01	4598122,82
17	P1	270783,65	4598119,82
18	P1	270787,64	4598106,66
19	P1	270793,50	4598108,31
20	P1	270805,27	4598111,89
21	P1	270805,44	4598112,26
22	P1	270807,70	4598115,64
23	P1	270809,70	4598117,40
24	P1	270813,84	4598118,27
25	P1	270813,85	4598118,58
26	P1	270815,94	4598118,78
27	P1	270815,93	4598119,31

**PARCELA 2 (B.58): REF. CATASTRAL 0983027TL7908S0001XW**

**GEOREFERENCIACIÓN VERTICES PARCELAS**

NÚMERO DE PUNTO	DESCRIPCIÓN	LONGITUD	LATITUD
28	P2	270809,70	4598117,40
29	P2	270807,70	4598115,64
30	P2	270805,44	4598112,26
31	P2	270805,27	4598111,89
32	P2	270805,41	4598111,93
33	P2	270805,80	4598112,02
34	P2	270805,94	4598112,05
35	P2	270810,94	4598113,27



Parcela B. 56



Cesión LUP



fase:

Proyecto de Normalización:

**Parcelas afectadas por la  
Modificación Puntual del PEPCH  
BALBORRAZ 56-58**

situación:

Calle Balborraz 56- 58 ZAMORA

plano:

COORDENADAS GML  
PARCELAS RESULTANTES

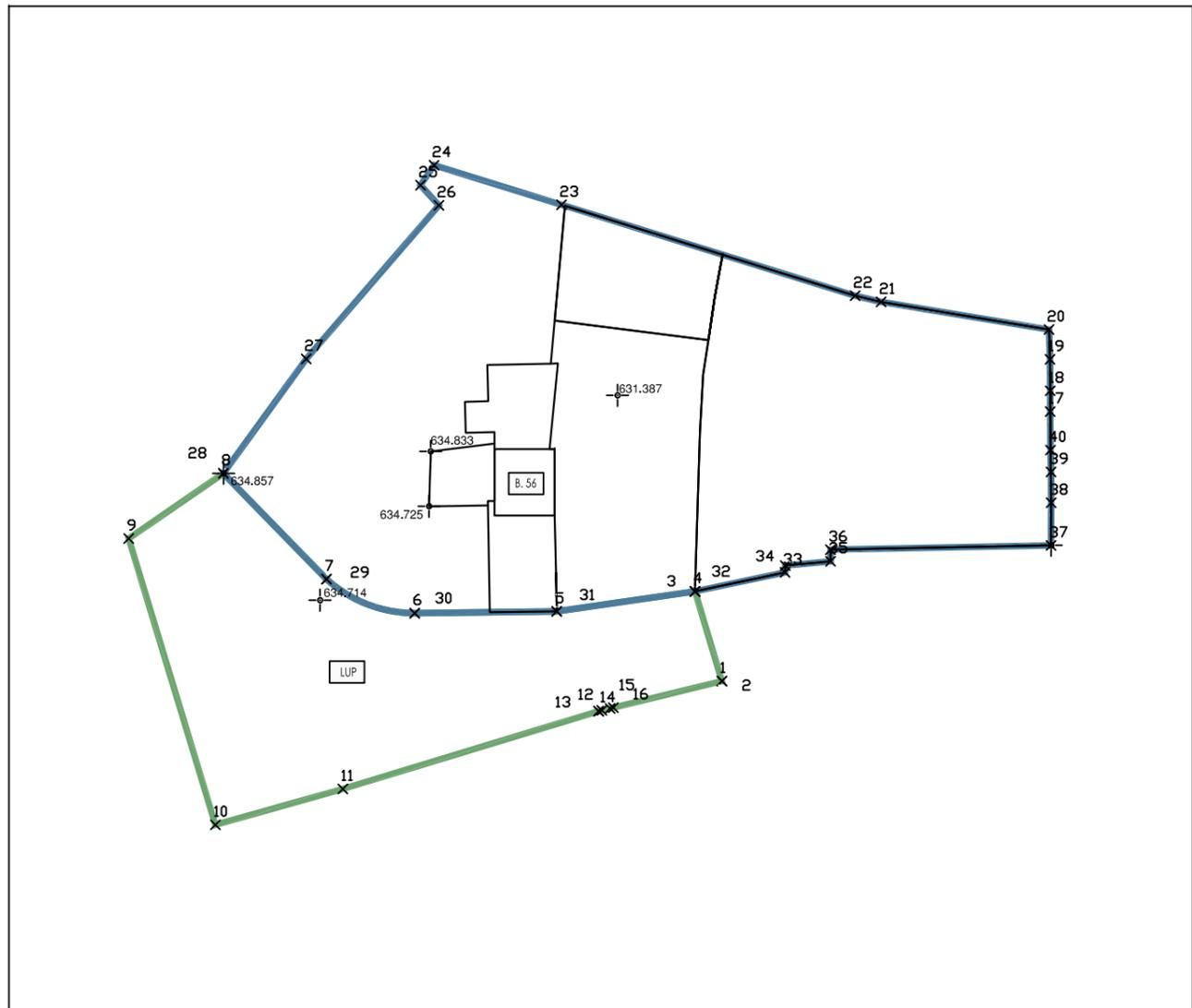
escala:

A3 E:1/300



fecha:  
mayo 2021

**P.11**



**PARCELA 1 (B.56): BALBORRAZ 56**

GEOREFERENCIACIÓN VERTICES PARCELAS

NÚMERO DE PUNTO	DESCRIPCIÓN	LONGITUD	LATITUD
17	Parcela 2	270826,04	4598125,66
18	Parcela 2	270826,04	4598126,62
19	Parcela 2	270826,03	4598128,06
20	Parcela 2	270825,98	4598129,43
21	Parcela 2	270818,26	4598130,70
22	Parcela 2	270817,07	4598130,99
23	Parcela 2	270803,56	4598135,16
24	Parcela 2	270797,70	4598136,99
25	Parcela 2	270797,07	4598136,07
26	Parcela 2	270797,92	4598135,14
27	Parcela 2	270791,82	4598128,08
28	Parcela 2	270788,01	4598122,82
29	Parcela 2	270792,75	4598117,96
30	Parcela 2	270796,81	4598116,39
31	Parcela 2	270803,34	4598116,48
32	Parcela 2	270809,70	4598117,40
33	Parcela 2	270813,84	4598118,27
34	Parcela 2	270813,85	4598118,58
35	Parcela 2	270815,94	4598118,78
36	Parcela 2	270815,93	4598119,31
37	Parcela 2	270826,08	4598119,51
38	Parcela 2	270826,08	4598121,47
39	Parcela 2	270826,08	4598122,88
40	Parcela 2	270826,05	4598123,89

**PARCELA 2 (LUP): CESIÓN ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO**

GEOREFERENCIACIÓN VERTICES PARCELAS

NÚMERO DE PUNTO	DESCRIPCIÓN	LONGITUD	LATITUD
1	Parcela 1	270810,94	4598113,27
2	Parcela 1	270810,94	4598113,27
3	Parcela 1	270809,70	4598117,40
4	Parcela 1	270809,70	4598117,40
5	Parcela 1	270803,34	4598116,48
6	Parcela 1	270796,81	4598116,39
7	Parcela 1	270792,75	4598117,96
8	Parcela 1	270788,00	4598122,82
9	Parcela 1	270783,65	4598119,82
10	Parcela 1	270787,64	4598106,66
11	Parcela 1	270793,50	4598108,31
12	Parcela 1	270805,26	4598111,89
13	Parcela 1	270805,27	4598111,89
14	Parcela 1	270805,41	4598111,93
15	Parcela 1	270805,80	4598112,02
16	Parcela 1	270805,94	4598112,05