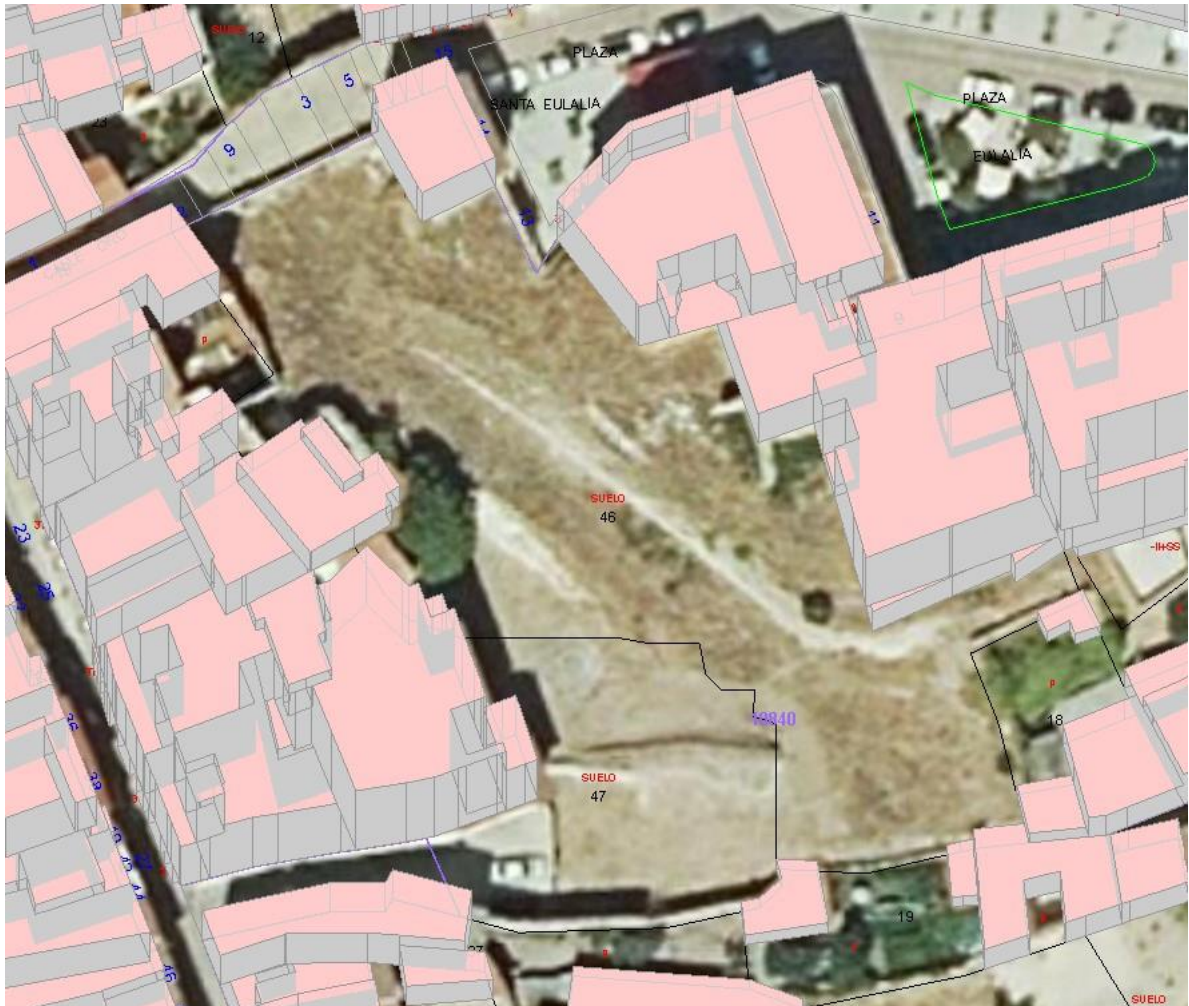


DOCUMENTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE



“U.E. SANTA EULALIA” (Zamora)

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1. Datos Generales.
2. Medio físico.
3. Estructura de la propiedad
4. Ámbito de la Unidad de Ejecución
5. Determinaciones de los Instrumentos de Planeamiento de Ordenación del Territorio y del Planeamiento Urbanístico.
6. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
7. Protección arqueológica.
8. Protección Civil
9. Medidas de prevención de contaminación acústica
10. Certificación Registral.
11. Certificación Catastral.

2. DETERMINACIONES EXISTENTES

1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente

3. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

1. Encuadre del Estudio de Detalle en el Planeamiento General.
2. Ordenación detallada.
3. Determinaciones de Ordenación detallada que se modifican.
4. Documentación.
5. Informes previos.

4. MEMORIA VINCULANTE

1. Objetivos del Estudio de Detalle
2. Justificación de la delimitación de la unidad de ejecución y la conveniencia de su desarrollo.
3. Delimitación de la Unidad de Ejecución.
4. Suspensión de licencias.
5. Interés Social
6. Justificación de los objetivos del Estudio de Detalle y “Resumen Ejecutivo” con las modificaciones introducidas.
7. Justificación de no alteración de la Ordenación General.
8. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial y sobre la Ordenación General vigente.
9. Determinaciones de Ordenación Detallada.
10. Ordenación.
11. Gestión Urbanística.
12. Fundamentos de derecho.
13. Situación jurídica y urbanística.

5. Planos de información:

01. Situación de la Unidad de Ejecución.
02. Topográfico de la Unidad de Ejecución.
03. Estructura de la propiedad.

6. Planos de Ordenación:

04. Ordenación de la Unidad de Ejecución.
05. Comparativo de Alineaciones y Ocupación.
06. Volumetría y Niveles de la Edificación.

El presente documento ha sido redactado por ZARCO, Sociedad Cooperativa Limitada ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, encargada de la asistencia técnica para la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución “Santa Eulalia” de Zamora.

El trabajo ha sido desarrollado bajo la responsabilidad del siguiente equipo redactor:

- Dña María de Los Ángeles Mora Martín, abogada, dirección jurídica.
- D. Julio Alberto Gazapo González, arquitecto.
- D. Pablo Ramos Isidro, arquitecto, dirección técnica.
- D. Antonio Jesús de Andrés Benito, responsable de ZARCO, S.C.L.

1. MEMORIA INFORMATIVA

Se redacta el presente Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado de la Unidad de Ejecución "Santa Eulalia", por iniciativa privada.

1. DATOS GENERALES.

El presente Estudio de Detalle denominado en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora como "U.E. Santa Eulalia" se redacta por encargo de "PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U.", representada por Dña. Mónica Picciolato de Lucas, con domicilio a estos efectos en la [REDACTED]

2. MEDIO FÍSICO

2.1. Situación y dimensiones

El terreno comprendido en la "U.E. Santa Eulalia" se halla situado en pleno Casco Urbano consolidado de Zamora, comprendido entre la Plaza Santa Eulalia y las calles Escalinata y Oro.

Su forma es completamente irregular, sensiblemente alargada en la dirección noroeste-sureste, estando casi en su totalidad delimitado por parcelas contiguas, lindando al noroeste con la calle Oro, al noreste con la plaza Santa Eulalia y al sur con la calle Escalinata (de futura apertura).

Su topografía presenta un gran desnivel entre las cotas situadas al norte de la parcela (Plaza Santa Eulalia) y las cotas de la calle Escalinata, situada al sur.

2.2. Geotecnia

La parcela presenta unas características geotécnicas similares al resto de la ciudad consolidada, estando constituido por pudingas (arenisca de Zamora) muy compactas que admiten cargas de 4 kg/cm².

Sobre la arenisca existen actualmente rellenos antrópicos formados por los vertidos incontrolados a lo largo de los años, que forman los bancales actuales.

Los rellenos presentan baja compacidad y coloración negruzca, variando su potencia en los diferentes bancales, obteniéndose profundidades desde 80 centímetros a 5 metros.

2.3. Topografía

El Casco Histórico de Zamora se asienta sobre una meseta, elemento topográfico cuya superficie ha evolucionado con el tiempo, presentando una doble concavidad manifestada a través de dos puntos de inflexión, representada físicamente mediante la presencia de ramblas, con mayor o menor pendiente según su localización.

La parcela que nos ocupa se encuentra en una de estas ramblas, caracterizada por el fuerte desnivel entre sus cotas más desfavorables, siendo éste de aproximadamente 14 metros de desnivel.

La acción humana ha ido creando con el tiempo bancales para favorecer el asentamiento de las edificaciones. Actualmente existen tres bancales formados por rellenos antrópicos sobre la arenisca de Zamora, característica de todo el Casco Antiguo de Zamora.

2.4. Vegetación, cultivos y plantaciones existentes

En la actualidad no existen cultivos, arbolados o plantaciones dignas de mención.

2.5. Usos y construcciones existentes

En la actualidad no existen edificaciones sobre la parcela.

2.6. Capacidad de carga

La capacidad portante del terreno (nivel formado por las areniscas) es correcta y suficiente para resolver las edificaciones sin cimentaciones costosas, estimándose como válida para las futuras edificaciones, lógicamente con ciertas reservas derivadas de la extensión de los terrenos afectos al Estudio de Detalle.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PARCELA 1. PLAZA SANTA EULALIA, 13.

- Referencia Catastral: 1084046TL7908S0001XW
- Superficie Catastral: 1.841 m²



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PZ SANTA EULALIA 13 Suelo
49002 ZAMORA [ZAMORA]

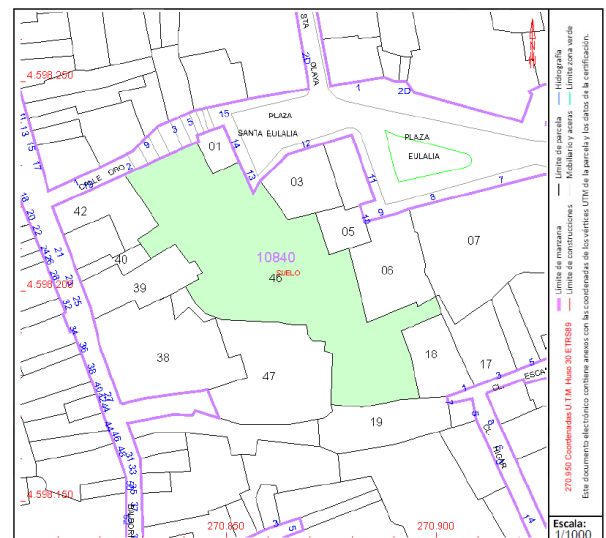
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1084046TL7908S0001XW

PARCELA

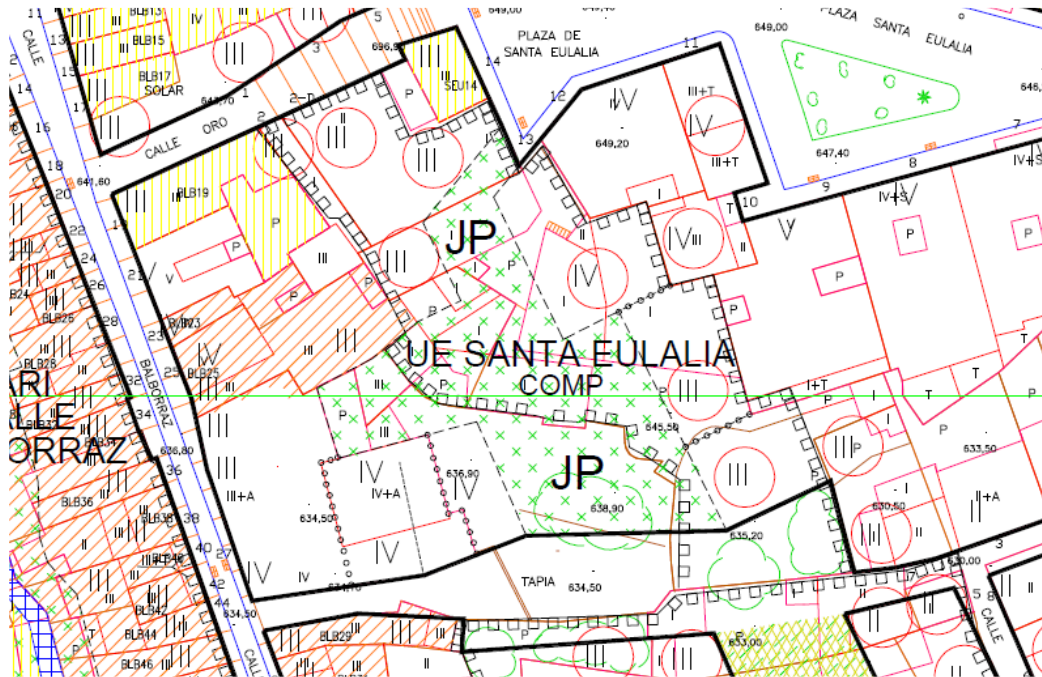
Superficie gráfica: 1.841 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



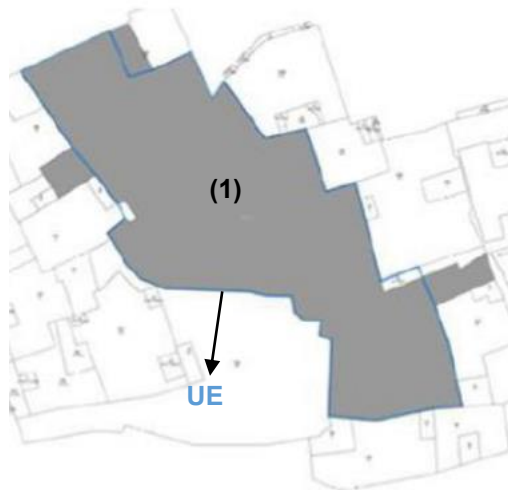
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

4. AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

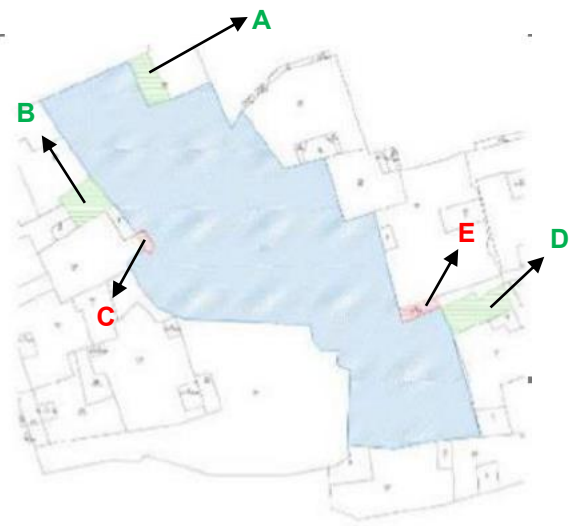
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ZAMORA DETERMINACIONES Y PROPUESTAS PLANO 1 (3-C) ORDENACIÓN, CATÁLOGO Y GESTIÓN



**COMPARACIÓN DE LA PARCELA CON
 LA U.E. SOBRE PARCELARIO**



COMPARACIÓN DE SUPERFICIES



(1) Superficie de parcela, según medición real
 Superficie: 1.806,12 m²

UE Superficie de la U.E., según PECHA
 Sup. U.E.: (1) – (A+B+D) + (C+E)
 U.E.=1.806,12–113,03+17,29=1.710,38 m²



Superficie de parcela INCLUIDA dentro de la U.E.
 Sup. Azul: (1) – (A+B+D)
 Sup. Azul: 1.806,12 – 113,03 = 1693,09 m²



Superficie de parcela EXCLUIDA de la U.E.
 Sup. Verde: A+B+D=26,71+33,15+53,17=113,03 m²



Superficie de otras parcelas INCLUIDAS en la U.E.
 Sup.Roja: C+E = 8,20+9,09 = 17,29 m²

La superficie de la U.E. "Santa Eulalia" está delimitada por la línea de cuadraditos en el Plano 1 (3-C) del PEPCHA de Zamora, pero ni en el gráfico ni en la ficha de la UE SANTA EULALIA (I 6.2./1 según P.G.O.) (Sustituye al E.D. del P.G.O.) se determina la superficie numérica que se delimita.

La medición topográfica real de la PARCELA (1) tiene una superficie de 1.806,12 m².

La parcela (1) tiene unos trozos de terreno, grafiados en color verde y denominados como A (27,16 m²), B (33,15 m²) y D (53,17 m²), que forman parte de la PARCELA (1), pero no están incluidos en la delimitación de la U.E. Santa Eulalia y otros trozos de terreno, grafiados en color Rojo y denominados como C (8,20 m²) y E (9,09 m²), que son restos de otras parcelas incluidas en la U.E. Santa Eulalia, pero que no forman parte de la PARCELA (1).

A la vista de los ajustes realizados en la Unidad de Ejecución Santa Eulalia para adaptar la delimitación a la realidad física de los terrenos, comprobamos si nos encontramos dentro del margen del 5% de variaciones de superficie que se pueden producir.

Superficie delimitada por la U.E. Santa Eulalia: 1.710,38 m²

Superficie la PARCELA (1): 1.806,12 m²

VARIACIÓN DE SUPERFICIE: $\frac{1.806,12 - 1.710,38}{1.710,38} = 5,60\% > 5\%$

Se producen variaciones de superficie superiores al 5% respecto de la delimitación de superficie de la U. E. Santa Eulalia.

Por tal motivo y como consecuencia de que las Unidades de Ejecución son figuras de Planeamiento que han sido sustituidas en la Normativa Urbanística vigente por las Unidades de Normalización, según el Art. 218 del RUCyL, son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización. Estas unidades pueden delimitarse y modificarse:

- a) En el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, así como sus revisiones y modificaciones, conforme a los criterios señalados en el artículo 97. En particular, las modificaciones del planeamiento cuyo único objeto sea la creación, agrupación, división, alteración de límite o supresión de unidades de normalización, sin alterar otras determinaciones, pueden tramitarse por el procedimiento del artículo 171.

Este es nuestro caso, la Unidad de Normalización tan solo altera los límites de la antigua Unidad de Ejecución, sin alterar ninguna otra de las determinaciones. Podremos tramitarla por el procedimiento del artículo 171.

TRAMITACIÓN.

Art. 171. Modificaciones de los ámbitos de gestión o de los plazos para cumplir deberes

En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de normalización o de las unidades de actuación, o bien los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, conforme a lo dispuesto en los artículos:

154 (Aprobación inicial)

155 (Información pública)

158.1 (Cambios posteriores a la información pública)

165 (Aprobación por el ayuntamiento).

Además, para la aprobación de estas modificaciones no es obligatorio lo dispuesto en los artículos:

153 (Informes previos),

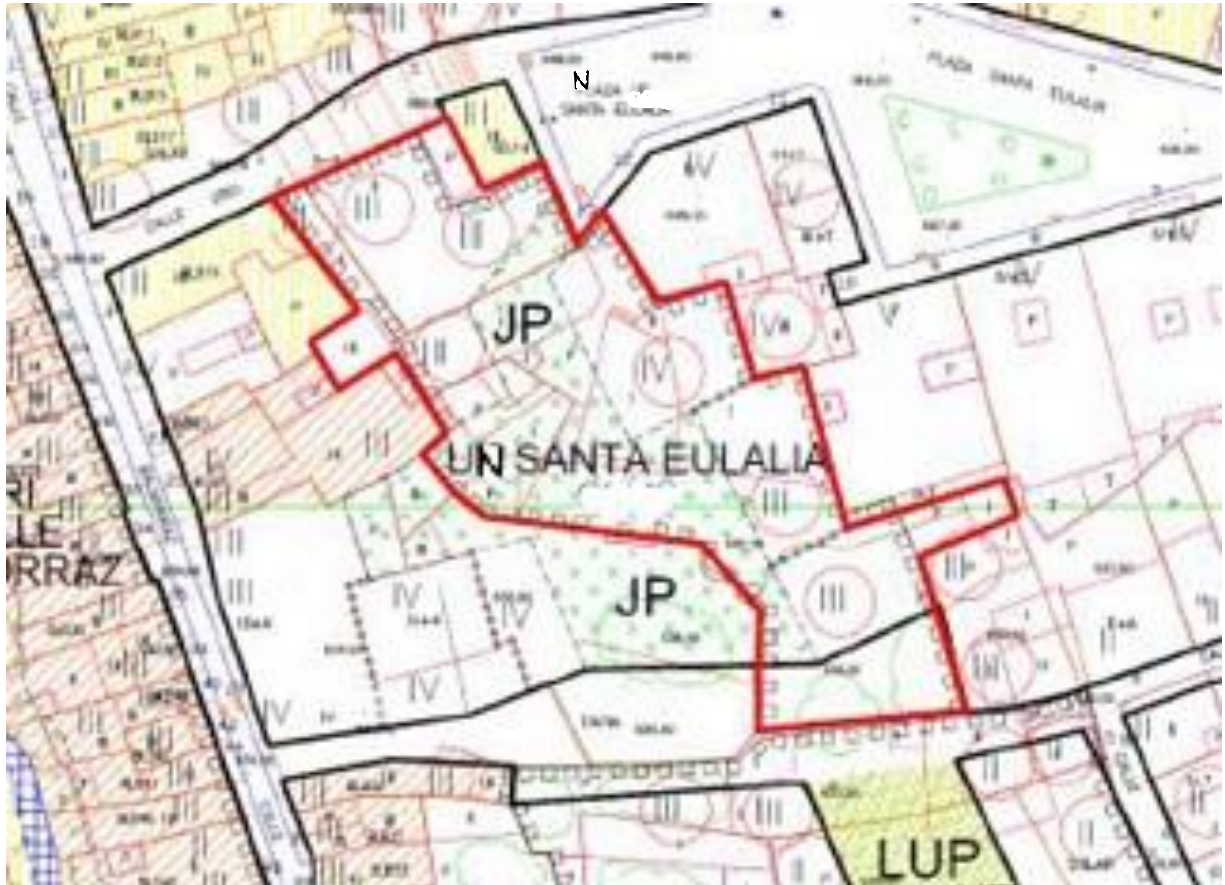
156 (Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión)

157 (Trámite ambiental)

158.2 (Cambios posteriores a la información pública)

salvo que se incurra en alguno de los supuestos en los que la legislación del Estado exige la solicitud de informe preceptivo.

SUPERPOSICIÓN DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA Y LA U.N. SANTA EULALIA SOBRE EL PLANO 1 (3-C) DEL PEPCHA



LÍMITE DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN SANTA EULALIA.

El resto de las determinaciones no se modifican respecto de las de la Unidad de Ejecución Santa Eulalia

5. DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SANTA EULALIA"



U.E. SANTA EULALIA. (I 6.2./1 según P.G.O.) (Sustituye al E.D. del P.G.O.).

- **Objeto:** Apertura de un espacio libre privado, en el interior e la manzana situada entre Balborraz, Plaza de Santa Eulalia y Escalinata, que permita un tratamiento adecuado del desnivel existente, entre las calles santa Eulalia y Escalinata.
- **Sistema:** Compensación.
- **Ordenación:** Mediante nuevas alineaciones y alturas señaladas por el Plan Especial, que recoge básicamente la alegación presentada por la propiedad.
- **Organo Actuante:** Junta de Propietarios.
- **Medición:**
Urbanización plaza: 750 m2.
- **Volumetría o Aprovechamiento:**
- **Etapas:** 1ª del Plan Especial.

6. EL GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ANTERIORMENTE VIGENTES.

Se había tramitado un Estudio de Detalle sobre la Unidad de Ejecución Santa Eulalia, referidos a los terrenos que exactamente ocupa en la actualidad la Parcela 1 (anteriormente se configuraban en 4 parcelas) y que había sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Zamora el 4 de agosto de 2006.

En una consulta efectuada por la propiedad sobre el estado actual de la vigencia del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento, a través de los servicios jurídicos, informa que el plazo del desarrollo del Estudio de Detalle aprobado en 2006 ha expirado al haber transcurrido más de 10 años desde la aprobación definitiva.

En conclusión, el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución Santa Eulalia, aprobado el 4 de agosto de 2006, no se encuentra vigente.

No se ha desarrollado el Estudio de Detalle aprobado y éste no se encuentra vigente. Por lo tanto, el Estudio de Detalle debe ajustarse a las determinaciones legales vigentes en el momento de su tramitación.

7. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

El PEPCH de Zamora cuenta entre su documentación con un Fichero de Catálogo y Normativa de Protección y la RPGOU cuenta con un Catálogo Arqueológico que define tanto a nivel gráfico como escrito la normativa de protección de los bienes arqueológicos del término municipal de Zamora.

Del análisis de estos documentos se puede apreciar que la parcela queda dentro del ámbito del PEPCH de Zamora y se encuentra dentro del yacimiento arqueológico de Zamora Capital (Ficha 4 del catálogo de la RPGOU) con una protección de grado 2.

El nivel de protección de GRADO 2, es el aplicado a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la concreta determinación de su alcance espacial.

Supone que, de forma previa a las obras que sean autorizables de acuerdo a las vigentes leyes de Urbanismo y Patrimonio Cultural, y siempre con el correspondiente permiso oficial de la administración competente en materia de Cultura, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León.

En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.



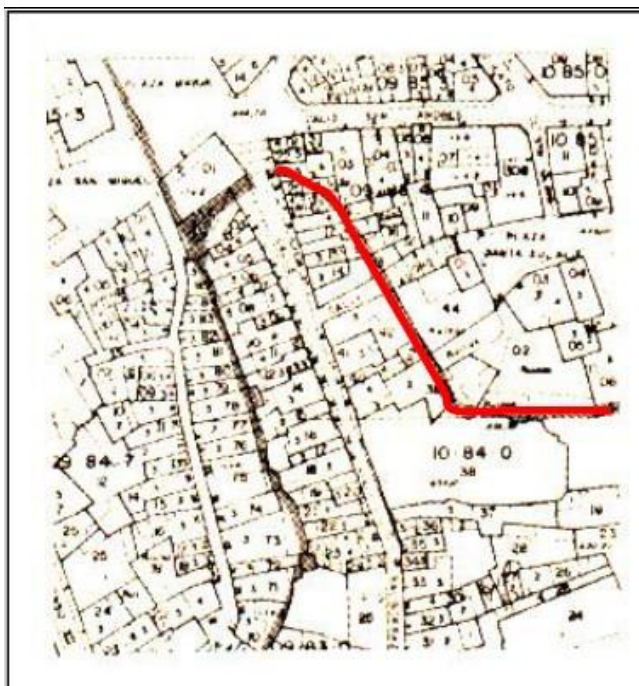
No obstante, en este punto y con carácter previo a cualquier tipo de obra que implique movimientos de tierras o excavaciones en la parcela, se estará a lo dispuesto en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y del 101 al 127 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como lo dispuesto en el PEPCH de Zamora.



Plano con el trazado de las murallas de Zamora, según G. Ramos de Castro. Marcado en rojo el tramo correspondiente a Plaza Santa Eulalia – Calle Balborraz



Plano de J. A. Gutiérrez que recoge el trazado de los diferentes recintos amurallados de la ciudad. Se ha marcado en rojo el tramo correspondiente a Plaza Santa Eulalia – Calle Balborraz



Plano de F. J. Rodríguez Méndez (1996: 359), que recoge el trazado de la muralla a su paso por la Plaza Santa Eulalia a la calle Balborraz (marcado en rojo)

Se incorpora la Valoración final del Informe arqueológico de la Plaza de Santa Eulalia nº 13 c/v Calle del Oro de Zamora realizado por PROEXCO, S.L. Gabinete de Estudio del Patrimonio

Valoración final _____

Como resumen de este informe, tan sólo, podemos decir que en la zanja practicada en los banales superior e intermedio del solar de la Plaza Santa Eulalia c/v Calle del Oro de la ciudad de Zamora, no se han documentado restos que puedan relacionarse con el trazado correspondiente al segundo recinto murado de la ciudad, siendo las únicas cimentaciones observadas las relacionadas con los muros de los edificios preexistentes.

En cuanto al banal inferior, en el área más próxima a la Iglesia de San Leonardo, lo único que se puede concluir, a tenor de lo expuesto en el informe geotécnico dado que aquí no se ha practicado ninguna zanja, es que existe una importante colmatación de la zona por la acción humana, sin embargo y a pesar de ser una zona destinada a jardín hay que tener en cuenta que cualquier obra que se realice puede poner de manifiesto la necrópolis asociada a la iglesia, por lo que, en ese caso, habría que ponerlo en conocimiento del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Zamora, con el fin de adoptar las medidas pertinentes, conforme a la aplicación de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León:

“Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar en que se haya producido.” (Artículo 60.3)

8. PROTECCIÓN CIVIL.

El art. 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León establece que los instrumentos de Ordenación del Territorio y del planeamiento urbanístico general, así como sus revisiones, deberán ser sometidos al preceptivo informe del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos.

El resto de los instrumentos de planeamiento urbanístico, por ejemplo, el planeamiento de desarrollo, como es el caso del presente documento, sólo cuando afecten a áreas susceptibles a riesgos naturales o tecnológicos; siempre que hayan sido delimitados por el órgano administrativo competente para la protección de cada riesgo.

Como consecuencia del análisis los mapas de riesgo por inundación en el periodo de retorno de 500 años, se observa que el ámbito no está afectado por el riesgo de inundación y como tal el Plan General de Ordenación Urbana determinó la calificación del suelo urbano para la parcela mencionada, considerando que en ninguno de los riesgos analizados imposibilita su clasificación como suelo urbano.



Mapa de riesgo de inundabilidad 500 T

El Plan General de Ordenación Urbana justifica la inexistencia de riesgos naturales o tecnológicos para la parcela incluida en el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle.

9. MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Orden de 8 de agosto de 2019, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se aprueba la primera actualización del mapa estratégico de ruido del municipio de Zamora. El mapa estratégico del ruido del municipio de Zamora se aprobó por Orden FYM/618/2012, de 13 de julio (BOCyL nº 148 de 2 de agosto de 2012).



Mapa de ruido. Mapa de conflicto. Ruido total Ld



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



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



Mapa de ruido. Mapa de conflicto. Ruido total Ln



Mapa de Niveles sonoros. Ruido viario. Ld



Mapa de zonificación acústica

El sector se encuentra clasificado por el Mapa estratégico de ruido de Zamora de 2018 como área levemente ruidosa de acuerdo con las escalas de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León (BOCyL de 9 de junio, suplemento al nº 107 y nº 105) y del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (BOE de 23 de octubre, nº 254).

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

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

En el plano de niveles de tráfico se refleja un nivel sonoro en la plaza de Santa Eulalia y C/ Oro y C/ Escalinata de 60 - 65 dBA. El resto del ámbito tiene un nivel de 55 - 60 dBA. El nivel sonoro de ferrocarril e industria se encuentra por debajo de 55 - 60 dBA dada la separación con este tipo de usos y el nivel sonoro de Ruido Total Ld queda limitado al provocado por el tráfico. El nivel sonoro Ln es de 0 - 5 dBA en la calzada de la Plaza Santa Eulalia, C/Oro y C/ Escalinata. El nivel sonoro Lden Ruido Total es de 0 en la plaza Santa Eulalia, C/ Oro y C/ Escalinata.

En el mapa de conflicto Ld Ruido Total se señala el eje de la plaza Santa Eulalia, c/ Oro y C/ Escalinata con un nivel de 0 - 5 dBA, el de Le Ruido Total en la misma zona con un valor < 5 dBA.

10. CERTIFICACIÓN REGISTRAL.

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

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



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

EXPEDIDA A SOLICITUD DE MORA MARTIN, MARIA ANGELES
Entrada nº 7205

DESCRIPCION DE LA FINCA

CRU: 49009000711069
FINCA DE ZAMORA Nº: 75664

Urbana: Solar con dos edificaciones en la Plaza de santa Eulalia, número 13, y calle del Oro, número 2, de mil novecientos diez metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados. La primera de las edificaciones destinada a almacén, con una superficie de trescientos cincuenta y cinco metros cuadrados; y la otra edificación compuesta de patio de entrada, local de planta baja a la derecha y locales de planta baja y otro destinado a almacén, construido en el terreno que da al jardín y huerto, jardín o huerto con terraza y en la parte baja un huerto, con una extensión superficial de mil trescientos dieciocho metros con noventa y cinco decímetros cuadrados. Linda, tomando como frente la plaza de santa Eulalia: por la derecha entrando, con don Eduardo Valverde Manso, con la calle del Oro, con don Germán Villar hermanos y con doña Alejandrina Arencilla Dufasac; por la izquierda, con casas de don Juan Villamazares Camino, doña Teresa Sobrino Sánchez, don Manuel Jiménez Calvo, doña Ana Caño Soto y don Bernardo Hernández; y al fondo, con fincas de don José Parra Vara, don Manuel Hernández Prieto, don Jesús Laguna Fernández y con patio de la casa de don Magín Ledesma, que formó parte de la primitiva finca total. Referencia Catastral: 1084046TL7908S0001XW.

TITULARIDADES

TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SL B67479451 2461 1124 131 10

TOTALIDAD del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por APORTACION SOCIAL en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ANTONIO PÉREZ-COCA CRESPO, MADRID, el día 20/12/2019; con número de protocolo 6808; inscrita el 06/02/2020.

PUBLICIDAD INFORMATIVA

Con relación al expediente EJ/23/2014 que se tramita en la Oficina de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zamora sobre el estado del solar sito en Zamora Plaza Santa Eulalia, 13, calle Oro, 2 y 4 y calle Escalinata, (parcelas catastrales 1084044, 1084043, 1084045 y 1084002), seguido frente a la mercantil SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.U., **se hace constar la afección real de esta finca al cumplimiento del deber de conservación**, impuesto por dicho Ayuntamiento de Zamora, en virtud de orden de ejecución de obra de fecha 17 de febrero de 2015. Resulta de comunicado relativo a la firmeza de dicha orden de ejecución expedido por el secretario municipal el 9 de julio de 2015, que se ha presentado a las 10,13 horas del día 15 de julio de 2015, asiento 1417 del diario 174. Retirado y aportado el 7 de los corrientes. Archivada copia. Zamora, 23 de octubre de 2015.

CARGAS

SERVIDUMBRE:

OBSERVACIONES: Esta gravada y es predio sirviente de una servidumbre de luces y vistas, en favor de la finca número 75648, que es el predio dominante, constituida en escritura autorizada por el notario de Zamora don Antonio Hernández Rodríguez Calvo, el día 5 de mayo de 2005, que motivó la inscripción 1ª de esta finca. **POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1/75650 ASIENTO: 1 TOMO: 2263 LIBRO: 926 FOLIO: 104 FECHA: 17/08/2005**

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 06/02/2020, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE Zamora 49009000711069

Pág: 1 de 3

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 06/02/2020, 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 DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS 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:

- I. 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.-

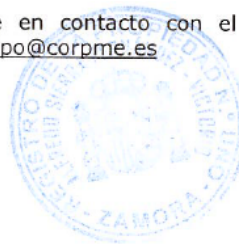
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación 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. 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



11. CERTIFICACIÓN CATASTRAL.



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1084046TL7908S0001XW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PZ SANTA EULALIA 13 Suelo 49002 ZAMORA [ZAMORA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2023]:	289.278,00 €
---------------------------	--------------

289.278,00 €

Valor catastral:	289.278,00 €
Valor catastral suelo:	289.278,00 €

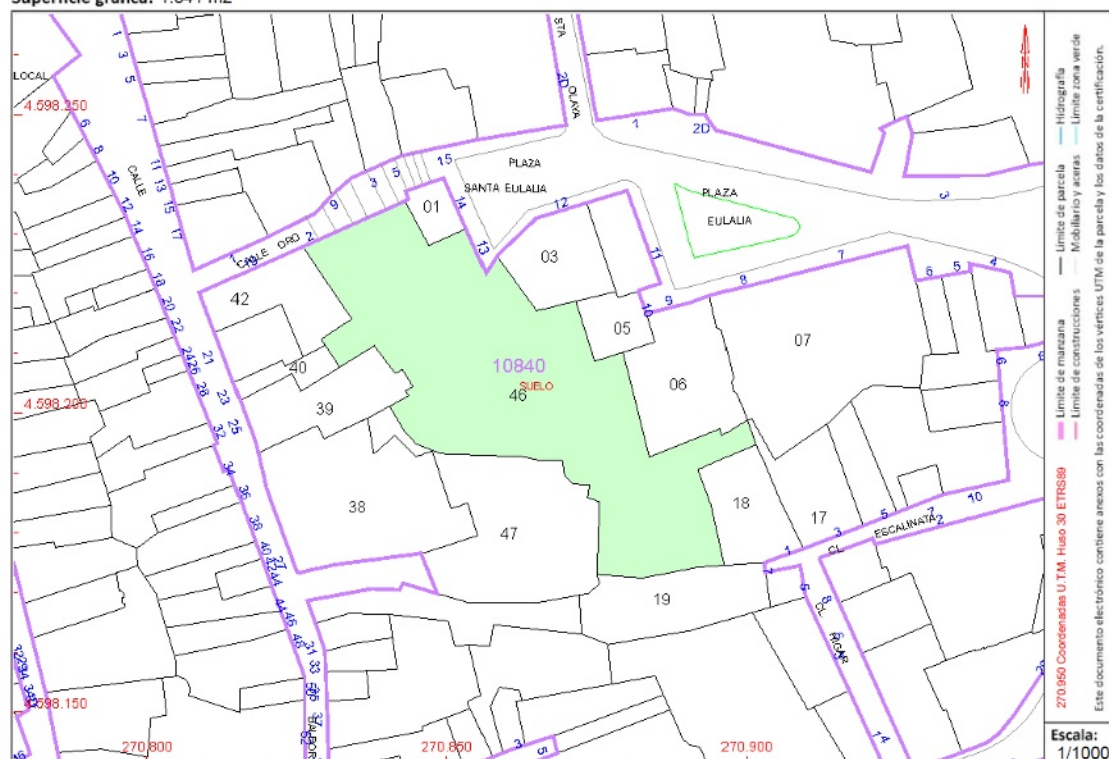
Valor catastral construcción:	0,00 €
-------------------------------	--------

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SL		100,00% de propiedad	

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.841 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: GERENCIA TERRITORIAL DE ZAMORA

Finalidad: cert

Fecha de emisión: 01/12/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: HDHQ2G26XD5ME291 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/12/2023





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

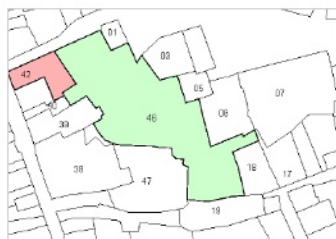
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1084046TL7908S0001XW

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1084042TL7908S0001OW

Localización: CL BALBORRAZ 19
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
RODRIGUEZ DE LEMA BLANCO GUIDO CONSTANCIO	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: 1084040TL7908S0001OW

Localización: CL BALBORRAZ 23
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 1084001TL7908S0001QW

Localización: PZ SANTA EULALIA 14
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GONZALEZ VALVERDE TOMAS	[REDACTED]	[REDACTED]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

05/04/2021



Referencia catastral: 1084003TL7908S0001QW

Localización: PZ SANTA EULALIA 12
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 1084005TL7908S0001QW

Localización: PZ SANTA EULALIA 10
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: HDHQ2G26XD5ME291 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/12/2023





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1084046TL7908S0001XW

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1084019TL7918S0001ZY

Localización: CL HIGAR 7
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
FERNANDEZ SILVA MARIA PAZ	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: 1084006TL7908S0001ZY

Localización: PZ SANTA EULALIA 9
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 1084018TL7918S0001SY

Localización: CL ESCALINATA 1
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
HERNAEZ HERNANDEZ RICARDO	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: 1084007TL7918S0001SY

Localización: PZ SANTA EULALIA 7
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 1084017TL7918S0001EY

Localización: CL ESCALINATA 3
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CALVO GUARIDO ALFONSA	[REDACTED]	[REDACTED]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: HDHQ2G26XD5ME291 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 01/12/2023





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1084046TL7908S0001XW

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1084039TL7908S-----

Localización: CL BALBORRAZ 25
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 1084047TL7908S0001IW

Localización: CL BALBORRAZ
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ZAMORA		



Referencia catastral: 1084038TL7908S-----

Localización: CL BALBORRAZ 27
ZAMORA [ZAMORA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: HDH02G26XD5ME291 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 01/12/2023



2. DETERMINACIONES EXISTENTES

1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL VIGENTE

1.1. Legislación Urbanística. Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León

El artículo 33 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su punto tercero, indica que los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen Estudios de Detalle (en suelo urbano), Planes Parciales (en suelo urbanizable) y Planes Especiales (en cualquier tipo de suelo).

En el caso que nos ocupa, el Estudio de Detalle se plantea como instrumento de planeamiento de desarrollo en un ámbito de suelo urbano consolidado para la modificación y ajuste de las dimensiones del Jardín Privado (JP) y de las alineaciones exteriores e interiores de la edificación al adaptarse ambos a las dimensiones reales de la parcela.

El presente estudio de detalle no modifica la ordenación general y podrá aprobarse ya que existe y es vigente el planeamiento general. (Art. 45, punto 3, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

1.2. Planeamiento vigente

La Ordenanza CASCO ANTIGUO viene recogida en Título III, Capítulo 1º de la Normativa Urbanística del la RPGOU de Zamora, desarrolladas en los artículos del 106 al 113.

ORDENANZA CASCO ANTIGUO

Artículo 106.- Ámbito de aplicación y definición

- 1) Es de aplicación en la zona incluida en la delimitación del Conjunto Histórico de la ciudad, con excepción del barrio de Olivares.
A partir de las tipologías tradicionales de las edificaciones existentes se establecen las pautas normativas que son de aplicación en todas las actuaciones que se realicen en esta zona tanto en las obras de sustitución y/o compleción de los vacíos existentes, como en las intervenciones en los edificios ya construidos.
- 2) La presente Ordenanza se aplicará a la Ordenación determinada por el planeamiento vigente.

Artículo 107.- Parcela mínima

1. Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.
2. A los efectos de segregación se establece lo siguiente:
 - No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 8 metros ni a superficies de parcela menores de 120m².

(Esta regulación es de aplicación en lugar de lo contemplado en el artículo 3.15 de las Ordenanzas del Plan Especial del Conjunto Histórico).

Artículo 108.- Usos y tipologías

- 1) Predominante
 - Residencial colectivo
- 2) Compatibles
 - Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
 - Productivo: Industrias, talleres y almacenes (excepto lo regulado en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico):
 - a. en categoría I en situaciones A2 y B.
 - b. en categoría II sólo en situación B.
 - Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B.
 - Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
 - Hospitalario y sanitario.
 - Oficinas.
 - Docente en situaciones A y B.
 - Garajes y aparcamientos.
 - Servicios, en Categorías I y II y situaciones B y C.
 - Zonas libres de Uso Público.
- 3) Prohibidos:
 - Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Para lo concerniente a las telecomunicaciones será de aplicación esta Ordenanza Casco Antiguo en lo que no contravenga a la vigente legislación sectorial de telecomunicaciones (Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones)

Artículo 109.- Jardín privado

En los planos de ordenación figuran zonas calificadas como Jardín Privado (JP). Se trata de jardines existentes y consolidados o áreas libres de edificación sobre la rasante en las parcelas de la zona histórica de la ciudad.

Artículo 110.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

- 1) Alineaciones y retranqueos:
 - a. En las parcelas en las que no existan Jardines Privados en fachada, las alineaciones exteriores son alineaciones de la edificación. Por ello, deberá situarse en ellas la fachada exterior del edificio y ocuparse con la edificación un fondo mínimo de 8 metros con el número de plantas que se establece en la ordenación, excepto que la parcela no permitiera alcanzar este fondo. En esta superficie de ocupación mínima pueden proyectarse patios de luces.

- b. No se admiten retranqueos frontales ni laterales de las edificaciones, con las siguientes excepciones:
 - Se establece un retranqueo mínimo de todos los frentes del edificio de 3 metros a la fábrica vertical de la muralla, en ambas caras salvo lo específicamente señalado en los planos de ordenación del Plan Especial del Conjunto Histórico.
 - Los que se determinaran por la Administración competente en caso de aparición de restos históricos o hallazgos arqueológicos.
 - En el caso de que existieran servidumbres de luces debidamente documentadas, debiendo en este caso construir al menos un cerramiento en la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas.
- c. En algunas manzanas se grafían las alineaciones interiores definidas por el fondo edificable. Son alineaciones máximas que no podrán ser superadas por la edificación ni sus cuerpos salientes, a excepción de las plantas de sótanos, semisótanos y bajas, que podrán ocupar los patios de manzana en su totalidad excepto que se trate de un Jardín Privado.

2) Ocupación máxima

- a. La ocupación de la edificación en la zona de parcela no calificada como Jardín Privado o patio de manzana se atenderá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento y la condición antes señalada sobre la ocupación de la superficie en el frente de la parcela.
- b. En la zona de la parcela calificada como Jardín Privado se establece una ocupación máxima
- c. sobre rasante del 10% de su superficie con un máximo de 20m² y una única planta destinada a usos auxiliares del jardín (almacén, cuarto de jardinería, cenador, porche, vestuarios,...).

3) No se admite la construcción de plantas bajas diáfanas

Artículo 111.- Determinación de la edificabilidad máxima

En el caso de **parcelas no incluidas en Estudios de Detalle** la edificabilidad máxima se obtiene de la aplicación de las condiciones volumétricas (alineaciones, retranqueos, ocupación, altura, número de plantas,...) establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación, de las condiciones de habitabilidad e higiénicas establecidas en la presente normativa y otras de aplicación y de las condiciones específicas que se establezcan en el Catálogo en su caso.

En el caso de **parcelas incluidas en Estudios de Detalle** la edificabilidad será la que se obtenga de aplicar a la ordenación propuesta por el planeamiento vigente las condiciones indicadas en el apartado anterior.

En el caso de **Estudio de Detalle que modifique la ordenación del planeamiento vigente**, no se podrán superar la intensidad y la ocupación máxima que se derive de la ordenación señalada.

Artículo 112.- Altura máxima de la edificación

Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en el P.E.P.C.H. y en la esta normativa general.

- La altura máxima de la planta baja y de planta de pisos es la regulada en el P.E.P.C.H. para cada Área de Homogeneidad Tipológica (AHT). Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir áticos.

Artículo 113.- Otras condiciones de volumen y estéticas

Se cumplirá lo dispuesto en el P.E.P.C.H. para las distintas Áreas y Subáreas de homogeneidad tipológica delimitadas en ese documento. En especial se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las cubiertas del edificio serán inclinadas con una pendiente mínima del 25% y máxima del 35% y se resolverán con faldones continuos y planos.
- Los faldones de cubierta se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia Jardín Privado y hacia fachadas interiores y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas coincidiendo la altura del alero en todos los frentes.
- No obstante, se excluyen de la necesidad de disponer de estos faldones que coincidan con el alero aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie inferior o igual a 12 m². (esta regulación es de aplicación en lugar de lo contemplando en el artículo 4.9 de las Ordenanzas del Plan Especial del Conjunto Histórico).
- No se admitirá la construcción de buhardas en los faldones de cubierta que den frente hacia vía pública, espacios libres de uso público o jardín privado en fachada excepto lo establecido en el P.E.P.C.H.
- Las chimeneas se rematarán de forma que recuerden tipologías tradicionales.
- No se admiten entrantes del plano de fachada o fachadas, debiendo ser planas.

3. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

1. ENCUADRE DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

No se modifica la ordenación general fijada por la R.P.G.O.U. de Zamora.

1. No se alteran los objetivos ni las propuestas de ordenación de la R.P.G.O.U.
2. No se modifica la clasificación de suelo.
3. No se modifican los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos y espacios libres, equipamientos y espacios protegidos.
4. No se modifica la catalogación de elementos protegidos.
5. No se modifican las reservas de suelo para ampliar el patrimonio público de suelo.
6. No se modifica la división de unidades urbanas.
7. No se modifica la financiación de la ejecución del P.G.O.U. El objetivo de este Estudio de Detalle es completar o modificar las determinaciones y propuestas.

2. ORDENACIÓN DETALLADA

El PEPCH de la R.P.G.O.U. define la ordenación detallada en el ámbito de actuación del Estudio de Detalle, Ordenanza Casco Antiguo.

De las determinaciones de ordenación detallada únicamente se modifican y ajustan las dimensiones del Jardín Privado (JP) y las alineaciones exteriores e interiores de la edificación al adaptarse ambos a las dimensiones reales de la parcela, según se recoge en la documentación gráfica.

Este cambio no afecta a la zona de ordenanza, edificabilidad, altura de la edificación, número de plantas ni al resto de la ordenación detallada recogida en el PEPCH de la R.P.G.O.U.

Se resalta de forma especial que la aprobación del presente Estudio de Detalle NO SUPONE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA, NI AUMENTO EN EL NÚMERO DE VIVIENDAS, NI DEL NÚMERO DE ALTURAS MÁXIMAS, NI REDUCCIÓN DE DOTACIONES URBANÍSTICAS.

Como consecuencia: NO SE HACE PRECISO INCREMENTAR RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS U OTRAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE MODIFICAN

Las únicas determinaciones de ordenación detallada que se modifican con respecto a la RPGOU y el PEPCH son las siguientes:

- **Ajuste de las dimensiones de la Unidad de Ejecución a la única parcela**

Para hacer coincidir la parcela con el ámbito de actuación ajustando partes de la parcela no incluidas y excluyendo otras mínimas partes de otras parcelas ya consolidadas con edificaciones.

- **Ajuste de las dimensiones del Jardín Privado.**

Se ajustan las dimensiones del Jardín Privado a los límites reales de la parcela única, que incluso aumenta su superficie respecto de los establecido en el Plano 1 (3-C) del PEPCH.

- **Alineaciones exteriores e interiores de la edificación.**

Se ajustan las alineaciones exteriores, sobre la plaza Santa Eulalia y la C/ Escalinata, y las interiores, sobre el Jardín Privado, estableciéndose una ocupación en superficie inferior a la inicialmente propuesta en el PEPCH.

4. DOCUMENTACIÓN

El Estudio de Detalle se redacta en base a lo establecido en la Ley 5/1.999; Ley de Urbanismo de Castilla y León, que establece en su artículo 45; y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), artículos 131 a 136.

- Contiene la documentación gráfica suficiente, utilizando como soporte la documentación gráfica del P.G.O.U.
- Incluye una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican los objetivos del E.D. y las propuestas de ordenación, igualmente se incluye en la memoria vinculante un “resumen ejecutivo” en el que se describe el ámbito de actuación.
- En la documentación gráfica se aporta plano con el ámbito de actuación del Estudio de Detalle.
- No se incluyen ámbitos específicos de suspensión de licencias al considerar que no se hace necesaria esta medida.
- En la memoria queda justificado que se respetan las determinaciones de ordenación general, sin que existan otros condicionantes señalados por otros instrumentos de planeamiento de carácter vinculante.
- Se incluye una relación detallada de las modificaciones que se realizan con respecto al planeamiento vigente con justificación de las mismas.

5. INFORMES PREVIOS

La tramitación del presente Estudio de Detalle le corresponde al Ayuntamiento, que deberá solicitar de las diferentes administraciones los preceptivos informes, así como la publicación de la aprobación y exposición pública.

El art. 153 del RUCyL señala que el Ayuntamiento debe solicitar previo a la aprobación inicial informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión: Estado, Comunidad Autónoma y Diputación Provincial.

El desarrollo posterior de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, Instrucción Técnica urbanística 1/2016 establece en su art. 4, los informes que deben solicitarse para el planeamiento de desarrollo, como es el caso.

4. MEMORIA VINCULANTE

1. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo de este Estudio de Detalle es completar o modificar las determinaciones y propuestas establecidas para este Suelo Urbano Consolidado por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora, que delimita ámbitos de Unidades de Ejecución, que con la denominación en la legislación urbanística vigente la gestión urbanística se efectuará mediante Actuaciones Aisladas a desarrollar sobre las parcelas existentes, o sobre agrupación de parcelas, denominadas UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.

En dicho planeamiento se prevé el desarrollo de la Unidad de Ejecución “U.E. Santa Eulalia” con el fin de desarrollar las Propuestas de Intervención de dicho Plan Especial, que se mantiene vigente puesto que el Plan General, norma de ámbito superior, hace suyos los objetivos del Plan Especial y que exige la remodelación de conjuntos espaciales o edificios para conseguir un justo reparto de cargas y beneficios, en concordancia con la legislación urbanística.

Según los objetivos del P.E.P.C.H. de Zamora: “Se establece la apertura de un espacio libre privado en el interior de la manzana situada entre la Plaza de Santa Eulalia y las calles Balborraz y Escalinata, permitiendo un tratamiento adecuado del desnivel existente entre la plaza de Santa Eulalia y la calle Escalinata”.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y LA CONVENIENCIA DE SU DESARROLLO.

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

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

3. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La superficie total de los terrenos que componen la unidad es de 1.806,12 m²., teniendo entidad suficiente para su desarrollo de acuerdo con el Planeamiento Urbanístico.

El Estudio de Detalle objeto de este proyecto engloba la siguiente parcela, relacionadas por su referencia catastral, quedando perfectamente definidos sus límites en la documentación gráfica del presente Estudio:

PARCELA Nº 1

PROPIETARIO PROMONTORIA COLISEUM
REAL ESTATE, S.L.U.

DATOS CATASTRALES: Ref. catastral: 1084046TL7908S0001XW

DATOS DEL REGISTRO de la
PROPIEDAD Nº1 de ZAMORA..... FINCA 75.664

La superficie real total de los terrenos comprendidos en esta Unidad de Normalización, según reciente medición aportada como documento en este Estudio de Detalle, es de 1.806,12 m².

4. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

En la parcela de la plaza Santa Eulalia, 13 de Zamora, incluida en el ámbito de actuación del Estudio de Detalle queda suspendido el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos desde el momento de la Aprobación Inicial del presente Estudio de Detalle hasta su Aprobación Definitiva o hasta la entrada en caducidad del expediente.

5. INTERÉS SOCIAL

Con la aprobación se permite que se den las condiciones de ocupación e implantación de edificaciones adecuadas para que se puedan materializar el aprovechamiento urbanístico sobre la parcela mencionada.

Con ello se actúa para conseguir unas condiciones adecuadas y respetuosas con el resto de los solares y parcelas edificadas y con el objetivo de la compleción del suelo urbano vacante y la revitalización del Conjunto Histórico.

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE Y “RESUMEN EJECUTIVO” CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

El objeto de este Estudio de Detalle es el de modificar ciertos parámetros de ordenación detallada de la parcela nº 13 de la plaza Santa Eulalia de Zamora, de propiedad privada y propietario único, relacionados con la modificación y ajuste de las dimensiones del Jardín Privado (JP) y de las alineaciones exteriores e interiores de la edificación al adaptarse ambos a las dimensiones reales de la parcela sobre la que se realiza este Estudio de Detalle.

Las únicas determinaciones de ordenación detallada que se modifican con respecto a la RPGOU y el PEPCH son las siguientes:

- Ajuste de las dimensiones de la Unidad de Ejecución a la única parcela

Para hacer coincidir la parcela con el ámbito de actuación ajustando partes de la parcela no incluidas y excluyendo otras mínimas partes de otras parcelas ya consolidadas con edificaciones.

- **Ajuste de las dimensiones del Jardín Privado a la Unidad de Ejecución**

Se ajustan las dimensiones del Jardín Privado a los límites reales de la parcela única, que incluso aumenta su superficie respecto de los establecido en el Plano 1 (3-C) del PEPCH.

- **Alineaciones exteriores e interiores de la edificación.**

Se ajustan las alineaciones exteriores, sobre la plaza Santa Eulalia y la C/ Escalinata, y las interiores, sobre el Jardín Privado, estableciéndose una ocupación en superficie inferior a la inicialmente propuesta en el PEPCH.

Se reflejan las superficies de estas modificaciones en el siguiente cuadro comparativo y que se muestra gráficamente en el plano ED-05 Comparativo de Alineaciones y ocupación.

SUPERFICIES según P.G.O.U. y P.E.P.C.H. de Zamora	
BLOQUE "A"	483,37 m ²
BLOQUE "B"	253,54 m ²
BLOQUE "C"	187,04 m ²
BLOQUE "D"	213,29 m ²
Total	1.137,24 m ²

SUPERFICIES según ESTUDIO de DETALLE	
BLOQUE "A"	466,45 m ²
BLOQUE "B"	255,59 m ²
BLOQUE "C"	182,24 m ²
BLOQUE "D"	217,60 m ²
Total	1.121,88 m ²

No se modifican ninguna de las otras determinaciones de ordenación detallada del PEPCH

7. JUSTIFICACIÓN DE NO ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL

El presente Estudio de Detalle no altera la ordenación general propuesta y establecida en el Plan General:

- No se alteran los objetivos ni las propuestas de ordenación del P.G.O.U.
- No se modifica la clasificación de suelo.
- No se modifican los sistemas generales de vías públicas servicios urbanos y espacios libres equipamientos y espacios protegidos.
- No se modifica la catalogación de elementos protegidos.
- No se modifican las reservas de suelo para ampliar el patrimonio público de suelo.
- No se modifica la división de unidades urbanas.
- No se modifica la financiación de la ejecución del PGOU.

8. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

No se alteran los objetivos y los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación del Territorio en la Comunidad de Castilla y León y tampoco se alteran en la Revisión del Plan General de Ordenación urbana de Zamora.

9. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9.1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

9.1.1 USO PREDOMINANTE

El uso predominante fijado en la Revisión del P.G.O.U. de Zamora para este tipo de suelo es el de **RESIDENCIAL COLECTIVO**.

9.1.2. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima se obtiene de la aplicación las condiciones volumétricas (alineaciones, retranqueos, ocupación, alturas, número de plantas,...) establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación, de las condiciones de habitabilidad e higiénicas establecidas en la presente normativa y otras de aplicación y de las condiciones específicas que se establezcan en el Catálogo en su caso. (Art. 111 del PGOU).

(Este cuadro tiene carácter orientativo)

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD según ESTUDIO de DETALLE			
	SUPERFICIE	ALTURA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR VOLUMETRÍA
BLOQUE "A"	466,45 m ²	III ALTURAS	1.399,25 m ²
BLOQUE "B"	255,59 m ²	IV ALTURAS	1.022,36 m ²
BLOQUE "C"	182,24 m ²	III ALTURAS	516,72 m ²
BLOQUE "D"	217,60 m ²	III ALTURAS	652,80 m ²
Total	1.121,88 m ²		3.591,13 m ²

EDIFICABILIDAD ESTIMADA : 3.232,02 m²

SE HA DESCONTADO UN 10% SOBRE EL TOTAL DEBIDO A LA NECESIDAD DE PATIOS INTERIORES EN LA VOLUMETRÍA MÁXIMA.

9.1.3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Usos y tipologías de acuerdo con la Ordenanza de Casco Antiguo del PGOU

9.2. SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS

Los sistemas locales de vías públicas quedan perfectamente reflejados en el Plan Especial de Protección del C.H. de Zamora. Las alineaciones de calles definen las vías públicas, siendo en todo caso de uso y dominio público.

9.3. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora define ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominándolos Unidades de Ejecución, por considerar conveniente completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior Estudio de Detalle.

Por ello, el planeamiento ha definido la Unidad de Ejecución “U.E. Santa Eulalia”, que se desarrolla mediante el presente Estudio de Detalle, definiendo su delimitación, objetivos y criterios que debe atender el instrumento de planeamiento de desarrollo.

9.4. PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Según el artículo 99 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se deben señalar plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49 de dicho Reglamento, siendo el instrumento de ordenación detallada quien señale dichos plazos de cumplimiento, a contar desde su entrada en vigor.

Se establece un máximo de diez años para cumplir con el conjunto de los deberes urbanísticos.

10. ORDENACIÓN

10.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

La ordenación del presente E.D. cumple con los objetivos reflejados en el apartado 1 de la Memoria Vinculante del presente Estudio de Detalle, cumpliendo con las determinaciones y propuestas establecidas por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora, que delimita la Unidad de Ejecución Santa Eulalia.

Se respetan los objetivos del P.E.P.C.H. de Zamora, estableciéndose un espacio libre privado en el interior de la manzana, permitiendo un tratamiento adecuado del desnivel existente entre la plaza de Santa Eulalia y la calle Escalinata.

10.2. SOLUCIÓN ADOPTADA.

Las parcelas resultantes edificables quedan definidas en el plano correspondiente y la reparcelación definitiva se reflejará en los correspondientes proyectos de edificación.

10.3. ZONIFICACIÓN.

A continuación, se describe la zonificación establecida por el Estudio de Detalle de acuerdo con las directrices y criterios de ordenación señalados, con asignación de usos para cada zona de conformidad con el planeamiento de aplicación.

10.3.1. Zona Residencial Colectivo

Componen esta zona las áreas o espacios destinados a albergar las edificaciones residenciales en tipología de vivienda colectiva.

A cada unidad edificatoria se le aplican unos parámetros volumétricos. La volumetría máxima se determina mediante las alturas máximas y las alineaciones fijadas en el Estudio de Detalle, cumpliendo con las directrices fijadas en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora.

Los datos relativos a superficie y aprovechamiento establecidas en cada área se reflejan en el plano correspondiente de la documentación gráfica.

10.3.2. Zona de Espacio Libre Privado (JP).

Componen esta zona las áreas o espacios destinados a albergar los espacios libres de uso privado.

Dichos espacios están reflejados en el plano correspondiente de la documentación gráfica.

10.3.3. Zona de Red viaria.

Constituyen exclusivamente esta zona, aquellos espacios ocupados por la infraestructura viaria destinada a la comunicación dentro del ámbito de la ciudad de Zamora.

Quedan definidas por las alineaciones fijadas en el Estudio de Detalle, según las directrices del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora.

11. GESTIÓN URBANÍSTICA

La Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo que lo regula, definen las Actuaciones Aisladas como medio de desarrollo de la Gestión Urbanística en suelo Urbano Consolidado.

La urbanización de los sistemas locales de vías públicas se desarrollará mediante una Actuación Aislada de Urbanización, regulada en la Sección 2ª del Capítulo II del Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se establece la gestión privada como medio más eficaz de ejecución de la Actuación, al tratarse de un único propietario.

12. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se tendrá en cuenta el Marco Jurídico en el que se contempla además de lo estipulado en la Normativa de rango superior al que se vincula (Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora), lo dispuesto en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004 de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y la Ley 10/1998 de 5 de diciembre de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León).

13. SITUACIÓN JURÍDICA Y URBANÍSTICA

13.1. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

La justificación de la redacción de este Estudio de Detalle deriva tanto de los fundamentos de derecho reseñados en el Apartado 12 de la memoria vinculante, como de las determinaciones gráficas y escritas del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora, que hacen referencia a los terrenos que nos ocupan.

Según las determinaciones del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, la unidad de ejecución aparece claramente definida e incluida dentro del Suelo Urbano Consolidado y la actuación edificatoria en dicho suelo exige como condición previa la adquisición del derecho a urbanizar mediante la Aprobación Definitiva del correspondiente Estudio de Detalle.

13.2. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE

El presente Estudio de Detalle se adecúa a las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zamora vigentes y que constituyen el planeamiento aplicable a la unidad de ejecución cuyo desarrollo se establece.

De acuerdo con las condiciones establecidas en el planeamiento vigente de Zamora, los parámetros urbanísticos que deben aplicarse en la elaboración del presente Estudio de Detalle son:

Superficie total de la unidad según medición aportada	1.806,12 m².
Condiciones de edificabilidad y edificación en parcelas residenciales	Ordenanza Casco Antiguo (Art. 111 PGOU)
Tipologías edificatorias	Residencial colectivo (Art. 108 PGOU)

13.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD.

Todos los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución son propiedad del promotor del presente Estudio de Detalle, PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U., que justifica la iniciativa de ejecución de la Unidad de Ejecución con suficientes garantías de gestión para llevarla a efecto.

Este promotor dispone de garantía patrimonial suficiente para garantizar perfectamente la acometida de la inversión que se pretende realizar.

Zamora, Febrero 2026

El Promotor,

Los Arquitectos,

Fdo.: Mónica Picciolato de Lucas
PROMONTORIA COLISEUM
REAL ESTATE, S.L.U.

Fdo.: Julio Alberto Gazapo Glez.

Fdo.: Pablo Ramos Isidro