

**ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC Nº 43
"Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86"**



Solar Nº 1: Calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86



Solar Nº 2: Calle San Bruno Nº 48

MUNICIPIO: SALAMANCA

CODIGO INE: 372745

EQUIPO REDACTOR:	VICTOR CAMPAL GARCIA	Arquitecto colegiado Nº 3.469
	IGNACIO GARCIA CASTAÑEDA	Arquitecto colegiado Nº 3.487

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L.

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Fecha de entrega: JULIO 2.010

1. ANTECEDENTES.....	4
Copia dictamen municipal emitido para aprobación inicial del Estudio de Detalle del Sector SU-NC Nº 43 “Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86”.....	5
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	8
3. DI-MI MEMORIA INFORMATIVA.....	10
T.I CARACTERISTICAS DEL AMBITO	10
T.I.1 Identificación de las parcelas incluidas en el sector.....	10
T.I.2 Superficie del sector.....	10
T.I.3 Estructura de la propiedad del suelo.....	10
T.I.4 Características topográficas, situación y estado actual	10
T.I.5 Infraestructuras existentes	11
T.II DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	12
T.II.1 Marco legal.....	12
T.II.2 Normas Urbanísticas	12
T.II.3 Estudios de detalle.....	12
4. DN-MV MEMORIA VINCULANTE.....	14
T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	14
T.II. ORDENACION GENERAL	15
T.II.1 Justificación del cumplimiento de las determinaciones de ordenación general.....	15
T.II.1.1 Uso predominante	15
T.II.1.2 Usos compatibles y prohibidos	15
T.II.1.3 Densidad bruta de edificación	15
T.II.1.4 Densidad máxima de edificación	15
T.II.1.4 Densidad máxima de población	15
T.II.1.5 Densidad máxima de población	15
T.II.1.5 Índice de variedad de uso	15
T.II.1.6 Índice de variedad tipológica	16
T.II.1.7 Índice de integración social	16
T.II.1.8 Plazos para establecer la ordenación detallada	16
T.II.1.9 Sistemas generales	17
T.II.2 Justificación del cumplimiento de las determinaciones de ordenación general potestativas.....	17
T.II.2.1 Tipología.....	17
T.II.2.2 Altura máxima.....	17
T.II.2.3 Directrices de ordenación.....	17
T.III ORDENACION DETALLADA	18
T.III.1 Relación de modificaciones y/o sustituciones parciales sobre la ordenación detallada previamente establecida.	18
T.III.2 Determinaciones de ordenación detallada establecidas para el ámbito.....	18
T.III.2.1 Calificación urbanística (Planos Nº O.1, O.2.1 y O.2.2).....	19
T.III.2.2 Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.....	19
T.III.2.3 Reserva de suelo para aparcamientos.....	20
T.III.2.4 Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.....	20
T.III.2.5 Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público.....	20
T.III.2.6 Sistema local de vías públicas	21
T.III.3 Determinación del aprovechamiento medio.....	21
T.III.3.1 Aprovechamiento lucrativo total del Sector SU-NC N 43.	21
T.III.3.2 Superficie total del sector	21
T.III.3.3 Cálculo del aprovechamiento medio del Sector	22
T.III.4 Determinación de los derechos y deberes de los propietarios del Sector	22
T.III.5 Delimitación de las unidades de actuación.....	23
T.III.6 Determinación del sistema de actuación	23
T.IV CUADROS SINTESIS	24
5. DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA.....	28
T.I. DISPOSICIONES GENERALES	28
Cap. 1 Ambito de aplicación.....	28
T.II. ORDENACION DETALLADA. ORDENANZAS	29
Cap. 1. Condiciones específicas de los usos. Tabla síntesis de usos.	29
1.1 Uso Predominante: Residencial.....	29

1.2	Usos Compatibles	29
1.3	Usos Complementarios o Exigibles	29
1.4	Usos Prohibidos	29
Cap. 2	Condiciones específicas de edificación	29
2.1	Parcela mínima	29
2.2	Ocupación de la parcela	29
2.3	Patios de parcela	30
2.4	Alineaciones y Rasantes.....	30
2.5	Altura de la edificación nº máximo de plantas	30
2.6	Altura de piso	30
2.7	Edificabilidad y densidad de población	30
2.8	Vuelos	30
2.9	Condiciones estéticas	30
Cap. 3	Regulación de las tipologías edificatorias.....	30
3.1	Tipología	30
Cap. 4	Calculo del Aprovechamiento Medio	30
4.1	Aprovechamiento lucrativo total del Sector SU-NC N 43.....	30
4.2	Superficie total del sector.....	31
4.3	Calculo del aprovechamiento medio del Sector.....	31
T.III.	CONDICIONES DE URBANIZACION	32
Cap. 1	Red viaria	32
Cap. 2	Espacios libres	33
Cap. 3	Servicios Urbanos	33
Cap. 4	Coste de las obras de urbanización.....	33
T.IV.	DESARROLLO Y GESTION.....	34
Cap. 1	Plazos para el desarrollo y gestión de la apertura completa del vial.....	34
6.	FICHA SINTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	36
7.	DOCUMENTOS ANEJOS	37
	Información catastral Solar Nº 1: calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86.....	38
	Información catastral Solar Nº 2: calle San Bruno Nº 48.....	39
	Nota simple informativa Solar Nº 1: calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86.....	40
	Nota simple informativa Solar Nº 2: calle San Bruno Nº 48.....	42
	Información catastral finca calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84.....	44
	Nota simple informativa finca calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84	45
	Copia parcial escritura de permuta nº 2.866: Solar calle Santa Teresita Nº 84	47
8.	PLANOS	51
PI.1	Situación y Delimitación. Planeamiento vigente.....	52
PI.2	Estructura de la propiedad. Dotaciones urbanísticas públicas.....	53
PO.1	Ordenación General.....	54
PO.2	Calificación Urbanística. Sistemas generales, espacios libres, equipamientos y viales.....	55
PO.3	Calificación Urbanística. Solar Residencial	56
PO.4	Resumen ejecutivo. Ambito de aplicación.	57

1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (PGOUS) ha sido aprobado definitivamente en enero de 2007. Los solares objeto del presente documento han sido clasificados en dicho PGOUS como un Sector de Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC) con el nº 43.

En enero de 2008 fue presentado ante el Ayuntamiento de Salamanca documento de Modificación de la Delimitación del Sector SU-NC Nº 43, Estudio de Detalle y Proyecto de Actuación del Sector SU-NC Nº 43 "Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86" para su tramitación.

La Modificación de la Delimitación del Sector SU-NC Nº 43 fue aprobada definitivamente con fecha 5 de febrero de 2009 por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (BOCYL de fecha 23 de marzo de 2009).

El Estudio de Detalle que establece la ordenación detallada del Sector SU-NC Nº 43 fue aprobado inicialmente con fecha 25 de abril de 2008. En el acuerdo de aprobación inicial se condiciona la aprobación definitiva del estudio de detalle a la aprobación definitiva de la Modificación de la Delimitación del Sector propuesta y a la presentación de un nuevo "*documento que incorpore las correcciones indicadas en el expositivo del presente dictamen*".

El presente documento de Estudio de Detalle del Sector SU-NC Nº 43 se redacta para su APROBACIÓN DEFINITIVA, incorporando (sobre el documento presentado para aprobación inicial) las correcciones indicadas en el dictamen aprobado por la Comisión de Fomento en el acuerdo de aprobación inicial de fecha 25 de abril de 2008 (se incluye copia del citado acuerdo en el presente documento).

Copia dictamen municipal emitido para aprobación inicial del Estudio de Detalle del Sector SU-NC Nº 43 "Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86".

16 03 09 13:44

URBANISMO Y VIVIENDA

923279174

p. 2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
ÁREA DE ORDENACIÓN LOCAL

CERTIFICADO CON ACUSE DE RECIBO

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
REGISTRO GENERAL DE SALIDA
Núm: 2008010316
29/04/08 09:17

Direc. de Área Ord. Local

25 ABR 2008

Con fecha **25 ABR 2008** por Resolución de Alcaldía se acordó aprobar un dictamen de la Comisión de Fomento que literalmente transcrito dice :

"La Comisión de Fomento en sesión celebrada el día 19 de marzo de 2008, ha conocido del Estudio de Detalle del Sector SU-NC nº43, promovido por MENDEZ ESCRIBANO S.L., cuyo objeto es establecer la ordenación detallada del Sector, de conformidad con el artículo 135 del RUCyL y artículo 8.11.2 de las NNUU de Salamanca.

Asimismo, el Estudio de Detalle tiene como objeto completar la apertura de una calle de nueva creación prevista en el PERI nº9 del anterior Plan General. En este sentido, el Sector SU-NC Nº43 comprende dos parcelas, una de titularidad privada (Santa Teresita del Niño Jesús nº86), que va a ser destinada a viario público, y otra de titularidad municipal (San Bruno nº 48), en la que los propietarios de la parcela privada van a materializar su aprovechamiento.

De conformidad con el PGOU vigente de Salamanca, la superficie del sector es de 92 m2. No obstante, simultáneamente con el Estudio de Detalle, la sociedad MENDEZ ESCRIBANO S.L. ha presentado un documento para la Modificación de la Delimitación del Sector, debido a que la delimitación que de la parcela privada sita en calle Santa Teresita del Niño Jesús nº86 efectúa el PGOU comprende también parte del solar colindante sito en calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 84, haciéndolo así coincidir con una errónea descripción gráfica catastral de la parcela, y pretendiéndose de este modo adaptar la delimitación del sector a la realidad existente. En caso de resultar definitivamente aprobada la misma, el sector pasaría de tener una superficie de 92 m2 a 75,94 m2.

En su relación se emite informe técnico proponiendo la aprobación inicial del Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

- No se podrá aprobar definitivamente hasta la aprobación definitiva de la modificación del sector.
- Deberá suprimirse el apartado de modificación del sector del Estudio de Detalle y figurar como antecedentes del mismo.

Plaza Mayor, 15 - 37002 SALAMANCA - www.aytosalamanca.es

- La parcela mínima será la existente (54,63 m²), en la que se ubicará una única vivienda de superficie edificable 42,62 m², aunque sí se permitirán agrupaciones.
- En cuanto a la ITPLAN (ORDEN FOM 1572/2007), se incluirá un apartado concreto de Normativa Urbanística (DN-UN), en el que aparecerán las Ordenanzas, Condiciones de urbanización y Desarrollo y Gestión. En este apartado se debe indicar los plazos del cumplimiento de los deberes urbanísticos (cesión, equidistribución, urbanización y edificación), tanto en memoria como en la ficha resumen. Se incluirán los costes de urbanización.

Es emitido asimismo informe jurídico favorable a la aprobación inicial, debiendo tener en cuenta:

- La finca sita en calle Santa Teresita del Niño Jesús nº86 no se hace en la nota simple informativa aportada como tal, sino como sita en calle Santa Teresa nº76. Este extremo deberá ser aclarado.
- En cuanto al establecimiento de la ordenación detallada del sector, el Estudio de Detalle informado cumple con lo dispuesto en el artículo 135 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, siendo precisa no obstante una mayor concreción en lo relativo a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (urbanización, cesión y edificación), máxime teniendo en cuenta que la estimación contenida en el documento (página 28), no va a poder ser cumplida.
- Por lo que hace a la documentación que debe contener el Estudio de Detalle presentado, y en coherencia con las previsiones contenidas en los artículos 136 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y 25.2 de la ITPLAN, constatamos la falta de la documentación relativa a "Normativa Urbanística", atendiendo a la estructura marcada por la Instrucción: Disposiciones Generales, Ordenanzas, Condiciones de urbanización y Desarrollo y gestión.
- Con relación al T. III.7 incluido en las determinaciones de ordenación detallada bajo la rúbrica "Resumen ejecutivo. Justificación del cumplimiento de los plazos para completar la apertura de la calle afectada", entendemos que dicho Resumen Ejecutivo, en caso de incluirse con tal denominación, ha de tener el contenido señalado en el artículo 2.2 de la ITU 1/2007: "delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente", y "ámbitos en los que se

16 03 09 13:45

URBANISMO Y VIVIENDA

923279174

p. 4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
ÁREA DE ORDENACIÓN LOCAL

suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística”.

En base a lo anteriormente expuesto esta Comisión propone a V.I. acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle SU-NC nº43 “Santa Teresita del Niño Jesús”, promovido por MENDEZ ESCRIBANO S.L., debiendo el interesado presentar para aprobación definitiva documento que incorpore las correcciones indicadas en el expositivo del presente dictamen.

SEGUNDO.- Publicar y notificar el presente acuerdo en la forma prevista en el artículo 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 154.3 del Reglamento de Urbanismo.

TERCERO.- Disponer la apertura de un periodo de *información pública* por espacio de un mes a partir de la publicación del último de los anuncios preceptivos en el Boletín Oficial de Castilla y León, Boletín Oficial de la Provincia y prensa local.

CUARTO.- Suspender en los terrenos afectados por este Estudio de Detalle, y hasta su aprobación definitiva, o, en todo caso, por periodo máximo de un año, el otorgamiento de las licencias a que hacen referencia los artículos 53 y 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y 156 y 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.”

Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y efectos oportunos.

Salamanca, a

25 ABR 2008



EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA-Para hacer constar que la presente expedición se cursa por el nº 43 del expediente de revisión, con fecha de inicio 05/04/08
EL SEPT 05/04/08

Comisionado,
EL JEFE DEL NEGOCIADO.

MENDEZ ESCRIBANO S.L.
CIF/B-37387321
Calle Veracruz, 12, bajo izqda
SALAMANCA

Plaza Mayor, 15 - 37002 SALAMANCA - www.aytosalamanca.es

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento se redacta con la finalidad de establecer la ordenación detallada del Sector SU-NC Nº 43 de Suelo Urbano No Consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, con el objeto de obtener una parcela de suelo como dotación urbanística pública para completar la ordenación detallada del PERI Nº 9 del municipio de Salamanca.

Se trata de la obtención, por medio del planeamiento urbanístico, de un solar (Solar nº 1) para dotaciones públicas, con el fin de completar la apertura de una calle en el PERI Nº 9. Actualmente el Solar Nº 1 objeto del estudio de detalle, de titularidad privada, pertenece a la sociedad Méndez Escribano S.L, promotora del Estudio de Detalle.

Según las Directrices de Ordenación contenidas en la Ficha nº 43 de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC) **“los terrenos privados (objeto del presente estudio de detalle) se destinarán a viario público, materializándose el aprovechamiento lucrativo en los terrenos de transferencia”**.

Por medio del presente documento y del posterior proyecto de actuación se modificará la propiedad del solar (terrenos privados), que pasará a formar parte del dominio público.

El aprovechamiento que le correspondería materializar a los actuales propietarios sobre dicho solar (según la normativa vigente) se les otorgará en otro solar que en la actualidad es propiedad del Ayuntamiento de Salamanca (terrenos de transferencia).

El solar que se pretende tener como dotación pública (objeto del presente documento) está situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86 (Solar nº 1).

El solar donde se va a materializar el aprovechamiento correspondiente al anterior (por efecto del presente estudio de detalle y el correspondiente proyecto de actuación) está situado en la calle San Bruno Nº 48 (Solar nº 2). Para la redacción del presente documento, se considera que el Solar nº 2 de la calle San Bruno nº 48 (propiedad del Ayuntamiento de Salamanca en pleno dominio por título de cesión gratuita según Nota simple informativa) es de dominio público, en virtud del Expediente de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico nº 840, y a los efectos oportunos para el Estudio de Detalle y del Proyecto de Actuación.

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC Nº 43 “Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA



Solar Nº 1: Calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86



Solar Nº 2: Calle San Bruno Nº 48

MUNICIPIO: SALAMANCA

CODIGO INE: 372745

EQUIPO REDACTOR:	VICTOR CAMPAL GARCIA	Arquitecto colegiado Nº 3.469
	IGNACIO GARCIA CASTAÑEDA	Arquitecto colegiado Nº 3.487

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L.

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Fecha de entrega: JULIO 2.010

3. DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

T.I CARACTERISTICAS DEL AMBITO

T.I.1 Identificación de las parcelas incluidas en el sector

Solar nº 1 (que se pretende obtener como dotación pública, objeto del presente documento):

Situación:	Calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86
Referencia catastral:	5400901TL7450A0001PS
Superficie catastral:	21,00 m ²
Superficie Nota Simple Registro	25,00 m ²
Superficie real:	21,31 m ²
Propietario:	Méndez Escribano S.L

Solar nº 2 (donde se va a materializar el aprovechamiento correspondiente al anterior, por efecto del presente estudio de detalle y el correspondiente proyecto de actuación).

Situación:	Calle San Bruno nº 48
Referencia catastral:	5398912TL7359G0001IU
Superficie catastral:	66,00 m ²
Superficie Nota Simple Registro	66,00 m ²
Superficie real inicial*:	65,41 m ²
Superficie real final**:	54,63 m ²
Propietario:	Ayuntamiento de Salamanca

T.I.2 Superficie del sector

Según las justificaciones contenidas en puntos anteriores del presente documento la superficie de las parcelas incluidas en el Sector SU-NC N° 43 es la siguiente:

Superficie real Solar nº 1 situado en Calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86:	*21,31 m²
Superficie real Solar nº 2 situado en calle San Bruno nº 48:	
Superficie real inicial* (sin rectificación de alineaciones).	65,51 m²
Levantamiento topográfico (Plano N° I.1.2)	
Superficie neta final de la "Zona Edificable" **	54,63 m²
(** Descontando la superficie afectada por la rectificación de alineaciones (Plano I.1.2))	

Por tanto la **superficie del Sector SU-NC N° 43 es de 75,94 m²** (*21,31 m² + **54,63 m²)

* Según Plano N° I.1.1. Levantamiento topográfico.

** Superficie neta "Zona Edificable" según Plano SU-NC 42/43 del PGOUS y levantamiento topográfico

T.I.3 Estructura de la propiedad del suelo

Solar nº 1: situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86 es propiedad de la sociedad Méndez Escribano S.L. con CIF B37387321 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Veracruz N° 12, bajo izquierda, Salamanca (37008), según Nota Simple Informativa.

Solar nº 2: situado en la calle San Bruno nº 48 es propiedad del Ayuntamiento de Salamanca, en pleno dominio y por título de cesión gratuita (Nota Simple Informativa de Registro de la Propiedad N° 1 de Salamanca)

T.I.4 Características topográficas, situación y estado actual

El ámbito del presente estudio de detalle está formado por dos solares discontinuos, situados en las calles Santa Teresita del Niño Jesús nº 86 (Solar N° 1) y San Bruno nº 48 (Solar N° 2).

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca estos solares están incluidos en el Sector Nº 43, con la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado.

El **Solar Nº 1** que se pretende obtener como dotación pública (objeto del presente documento) está situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86. Presenta un frente de fachada de 4,61 m. hacia la calle anteriormente citada y otro frente de fachada de 7,26 m hacia la calle cuya apertura se pretende completar mediante la gestión del presente documento.

Tiene forma trapezoidal, con topografía casi completamente plana. Consta de una superficie real de 21,31 m². Tiene una densidad máxima de edificación reconocida de 2 m²/m² según ficha del Sector de SU-NC Nº 43 del PGOU de Salamanca. El solar consta, por tanto, de una edificabilidad máxima de 42,62 m². Actualmente sobre el Solar Nº 1 existe construida una vivienda.

El **Solar Nº 2** donde se va a materializar el aprovechamiento correspondiente al solar anterior (por efecto del presente estudio de detalle y el correspondiente proyecto de actuación) está situado en la calle San Bruno, nº 48 (frente de fachada en diedro de 5,60 y 2,05 m). Tiene forma rectangular, con topografía inclinada en el frente de fachada con desnivel en dirección norte-sur del 8.61% (aproximadamente 0,48 m).

Consta de una superficie bruta inicial de 65,41 m², según levantamiento topográfico adjunto.

Según el PGOUS tanto el Solar Nº 2 objeto del presente documento como colindante (calle San Bruno Nº 50) están afectados por una rectificación de alineaciones. La ejecución de esta corrección de alineaciones tiene como consecuencia la cesión de una parte de la superficie del solar inicial que pasa a formar parte los terrenos de dominio público que configuran la calle San Bruno (viales públicos). A la superficie restante neta del solar (interior a la rectificación de alineaciones) se le denomina Zona Edificable según el PGOUS.

Superficie de solar cedida para viales públicos:	10,78 m ²
Superficie neta Zona Edificable:	54,63 m ²
Superficie bruta Solar Nº 2 inicial:	65,41 m ²

Como se ha dicho en puntos anteriores del presente documento, en adelante y a los efectos de establecer todas las determinaciones de ordenación general y detallada del Sector, que se justificarán a continuación, tomaremos que la superficie del Solar Nº 2 situado en la calle San Bruno Nº 48 es de 54,63 m², que es la superficie que corresponde a la Zona Edificable (según definición de PGOUS y levantamiento topográfico).

T.1.5 Infraestructuras existentes

En el ámbito del solar situado en la calle Santa Teresita Nº 86 existen las infraestructuras definidas en el Plan Especial y Proyecto de Urbanización correspondiente al PERI Nº 9 y cumplen las condiciones de la Ley del Suelo de Castilla y León para el suelo urbano consolidado.

Respecto al solar ubicado en la calle San Bruno nº 48 las calles perimetrales de esta manzana también están dotadas de los todos los servicios urbanísticos necesarios: acceso rodado, abastecimiento de agua, red de alcantarillado, red de suministro de energía eléctrica, red de telefonía y alumbrado público.

T.II DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

T.II.1 Marco legal

La Constitución Española de 1978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, según contempla el Art. 47.

En cuanto a la legislación urbanística autonómica el estudio de detalle se redacta según lo dispuesto en las siguientes leyes y decretos:

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
(*Texto en vigor desde el 19 de diciembre de 2006*)

Ley 5/1999, de 5 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
(*Texto en vigor desde el 30 de diciembre de 2008*)

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
(*Texto en vigor desde el 17 de agosto de 2009*)

T.II.2 Normas Urbanísticas

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca ha sido aprobado definitivamente en enero de 2007.

En dicho Plan General se clasifican los terrenos afectados por el presente estudio de detalle como un Sector de Suelo Urbano No Consolidado, en concreto el Sector Nº 43 de SU-NC, según las fichas correspondientes y en la documentación gráfica recogida en el Anejo de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

En concreto las determinaciones de ordenación general que afectan a este sector figuran individualizadamente consignada en la ficha nº 43 contenida en el Art 8.11.2 de las Normas Urbanísticas.

T.II.3 Estudios de detalle

El presente documento se redacta conforme a lo definido en el RUCyL (Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009) en los artículos 131 y siguientes.

Respecto a la documentación presentada el documento se ha elaborado siguiendo lo determinado en la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

En el punto 1 del Art 25 (Capítulo IV) de la citada Instrucción se determinan los documentos necesarios que han de contener los Estudios de Detalle Caso 1, que son los que tienen por objeto completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado y en los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya estuviera establecida la ordenación detallada.

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC Nº 43 “Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Solar N° 1: Calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86



Solar N° 2: Calle San Bruno Nº 48

MUNICIPIO: SALAMANCA

CODIGO INE: 372745

EQUIPO REDACTOR:	VICTOR CAMPAL GARCIA	Arquitecto colegiado Nº 3.469
	IGNACIO GARCIA CASTAÑEDA	Arquitecto colegiado Nº 3.487

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L.

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Fecha de entrega: JULIO 2.010

4. DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (PGOUS) ha sido aprobado definitivamente en enero de 2007.

Los solares objeto del presente documento han sido clasificados en dicho documento como un Sector de Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC) con el nº 43.

El presente documento se redacta con el objeto de completar la ordenación detallada del PERI Nº 9 del municipio de Salamanca. Se trata de la obtención, por medio del planeamiento urbanístico, de un solar (solar nº 1) para dotaciones públicas, con el fin de completar la apertura de una calle en el PERI Nº 9. Actualmente el solar objeto del estudio de detalle es de titularidad privada.

Según las Directrices de Ordenación contenidas en la Ficha nº 43 de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC) **“los terrenos privados (objeto del presente estudio de detalle) se destinarán a viario público, materializándose el aprovechamiento lucrativo en los terrenos de transferencia”**.

Por medio del presente documento se modificará la propiedad del solar (terrenos privados), que pasará a formar parte del dominio público.

El aprovechamiento que le correspondería materializar a los actuales propietarios sobre dicho solar (según la normativa vigente) se les otorgará en otro solar que en la actualidad es propiedad del Ayuntamiento de Salamanca (terrenos de transferencia).

Por todo lo anterior y teniendo en cuenta que, según la Ficha Nº 43 del Art. 8.11.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUS se establece un plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de dicho Plan General para establecer la ordenación detallada del sector, se considera convenientemente justificada la oportunidad del presente documento.

T.II. ORDENACION GENERAL

Justificación del cumplimiento de las determinaciones de ordenación general establecidas por el planeamiento general vigente

Según el Art. 132 Punto 2 "los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales"

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (PGOUS) recoge las determinaciones de ordenación general establecidas para el Sector nº 43 de Suelo Urbano No Consolidado, según lo dispuesto en la Ficha Nº 43 contenida en el Art. 8.11.2 de las Normas Urbanísticas del propio Plan General.

T.II.1 Justificación del cumplimiento de las determinaciones de ordenación general.

T.II.1.1 Uso predominante

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
Residencial	Residencial	Cumple

T.II.1.2 Usos compatibles y prohibidos

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
Los correspondientes a la Ordenanza 2ª en zona 5	Los correspondientes a la Ordenanza 2ª en zona 5	Cumple

T.II.1.3 Densidad bruta de edificación

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
2,00 m ² /m ² , aplicado exclusivamente a los terrenos privados incluidos en el Sector	*42,62 (2,00 m ² /m ² x 21,31 m ² de superficie de terrenos privados incluidos en el Sector)	Cumple

T.II.1.4 Densidad máxima de edificación

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
0,88 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales	*42,62 (0,5945 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	Cumple

*Referidos a la superficie de terrenos privados existentes en el sector (21,31 m²) resultante de la modificación de de la delimitación del sector contenida en el presente documento.

T.II.1.4 Densidad máxima de población

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
1 vivienda (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	1 vivienda	Cumple

T.II.1.5 Densidad máxima de población

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
1 vivienda (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)	1 vivienda	Cumple

T.II.1.5 Índice de variedad de uso

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
10%	No es de aplicación (según justificación anexa)	

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca determina, en función de lo establecido en el 2. d) del Art. 86 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que en Suelo urbano No Consolidado se debe fijar un índice de variedad de uso “que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante excluidas las viviendas con protección pública” y que debe ser igual o superior al 10%.

En nuestro caso, dadas las especiales características del Sector que consta de un aprovechamiento lucrativo máximo de 42,62 m² destinado a uso residencial, aplicando literalmente lo establecido en el Plan General y en el Art. 86 de RUCyL obtendríamos que sería necesario dedicar a usos compatibles una superficie de 4.26 m² construidos.

En esta superficie resultante es imposible establecer cualquiera de los usos compatibles reconocidos en la Ordenanza 2ª de la zona 5 del Plan General.

Por todo lo anterior consideramos convenientemente justificado que no se aplique al Sector SU-NC Nº 43 la obligatoriedad de destinar el 10% del aprovechamiento lucrativo para usos compatibles con el uso predominante, al no ser posible materialmente efectuar la reserva para usos compatibles con el predominante, dadas las características físicas y la cantidad de m² de aprovechamiento finales.

T.II.1.6 Índice de variedad tipológica

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
En Suelo Urbano No Consolidado no es obligatorio (Punto 3 b) del Art. 86 del RUCyL)	-	CUMPLE

T.II.1.7 Índice de integración social

(Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
10%	No es de aplicación (según justificación anexa)	

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca determina que se debe destinar un 10% de la edificabilidad del Sector SU-NC Nº 43 a vivienda de protección pública.

Según el punto 2 e) del Art. 86 y el Art. 87 del RUCyL:

“1. El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 % de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable (...)

*2. No obstante, de forma excepcional y justificada, el Plan General podrá:
En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 %, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector (...)*

Como se ha dicho en puntos anteriores, dadas las especiales características del Sector, que tiene un aprovechamiento lucrativo máximo de 42,62 m², aplicando literalmente lo establecido en el Plan General obtendríamos que es necesario construir 4,26 m² de viviendas de protección pública. Por otra parte las características mínimas de las viviendas de protección pública (superficies mínimas) hacen inviable que se puedan construir viviendas de este tipo en los 42,62 m totales de aprovechamiento lucrativo del Sector.

Por todo lo anterior consideramos convenientemente justificado que no se aplique al Sector SU-NC Nº 43 la obligatoriedad de destinar el 10% del aprovechamiento lucrativo (4,26 m²) a la construcción de viviendas de protección.

T.II.1.8 Plazos para establecer la ordenación detallada

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
1 año a partir de la aprobación del Plan General	El PGOUS fue aprobado definitivamente en enero de 2007. Se presentó el documento para aprobación inicial en noviembre de 2007.	CUMPLE

T.II.1.9 Sistemas generales

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
10 m ² de suelo por cada 100 m ² construidos, con destino al Sistema General de Equipamiento	4,26 m ² con destino al Sistema General de Vías Publicas	CUMPLE

Siguiendo con lo establecido en punto 4 b) del Art. 83 "para cada uno de los elementos de los sistemas generales que aún no estén ejecutados, el Plan General debe indicar:

- a) *Los criterios para su dimensionamiento, diseño y ejecución, de forma que se garantice su coherencia con el conjunto de la ordenación general.*
- b) *El sistema de obtención de los terrenos privados que deban pasar a titularidad pública, indicando el sector en el que se incluyan, en su caso. En particular, cuando alguno de los elementos del sistema general de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.*
- c) *El sistema de financiación de su ejecución*

En este sentido, según se determina en las directrices de ordenación del Sector, los terrenos privados se destinarán a viario público. Es decir, se destinará a viario público 21,31 m² de superficie, de los cuales 4,26 m² corresponden a los 10 m² de suelo por cada 100 m² construidos del Sector SU-NC nº 43, con destino al Sistema General de Equipamiento.

Por tanto se considera suficientemente justificado que la ordenación del Sector SU-NC 43 cumple con la reserva prevista en el PGOUS con destino al Sistema General de Equipamiento (Vías Públicas).

T.II.2 Justificación del cumplimiento de las determinaciones de ordenación general potestativas.**T.II.2.1 Tipología**

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
Edificación en manzana compacta o entre medianeras	Edificación en manzana compacta o entre medianeras	CUMPLE

T.II.2.2 Altura máxima

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
3 plantas y 10,50 mts Se prohíbe ático y planta bajo cubierta	3 plantas y 10,50 m. Se prohíbe ático y planta bajo cubierta	CUMPLE

T.II.2.3 Directrices de ordenación

PGOUS	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43	
Los terrenos privados se destinarán a viario público, materializándose el aprovechamiento lucrativo en los terrenos de transferencia	Los terrenos privados (parcela situada en calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86) se destinarán a viario público. El aprovechamiento lucrativo del sector se materializará en los terrenos de transferencia (calle San Bruno Nº 48).	CUMPLE

Por efecto del presente estudio de detalle el aprovechamiento del sector (edificabilidad) se materializará en el solar de la calle San Bruno, mientras que el solar de la calle Santa Teresita se destinará a viales públicos.

Por efecto del posterior instrumento de gestión (proyecto de Actuación) se modificará la propiedad del solar de la calle San Bruno nº 48, que pasará a pertenecer a la sociedad Méndez Escribano, mientras que el solar de la calle Santa Teresita nº 86 pasará a ser de uso y dominio público con destino a viales.

T.III ORDENACION DETALLADA

T.III.1 Relación de modificaciones y/o sustituciones parciales sobre la ordenación detallada previamente establecida.

La delimitación del Sector SU-NC Nº 43 abarca dos solares discontinuos situados en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86 (propiedad de Méndez Escribano S.L.) y otro solar en la calle San Bruno Nº 48 (propiedad del Ayuntamiento de Salamanca).

En la actualidad el solar de la calle Santa Teresita tiene uso predominante residencial, superficie 21,31 m², edificabilidad 2,00 m²/m².

El solar de la calle San Bruno, actualmente de dominio público, con una superficie neta de la "Zona Edificable" de 54,63 m².

Este solar está "desprovisto de edificabilidad" (Nota Simple Informativa) por proceder de la ejecución de un Expediente de Transferencia de aprovechamiento urbanístico.

Mediante el presente estudio de detalle que pretende establecer la ordenación detallada del Sector SU-NC Nº 43 se modifican las siguientes cuestiones sobre lo anteriormente expuesto:

- 1º El aprovechamiento lucrativo total del Sector (42,62 m²) se materializará por completo en el solar ubicado en la calle San Bruno, que actualmente no tiene asignado aprovechamiento.
- 2º. El solar de la calle Santa Teresita se incorporará al vial anexo con el fin de completar la calle prevista del PERI Nº 9.

T.III.2 Determinaciones de ordenación detallada establecidas para el ámbito.

Según el punto 2 del Art. 101 del RUCyL "la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado comprende:

- a) *Calificación urbanística (artículo 94, con las especialidades del artículo 103).*
- b) *Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95, con las especialidades de los artículos 104, 105, 106 y 106 bis).*
- c) *Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107).*
- d) *Delimitación de unidades de actuación (artículo 108).*
- e) *Usos fuera de ordenación (artículo 98).*
- f) *Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).*
- g) *Áreas de tanteo y retracto (artículo 100)."*

No obstante en el caso del Sector SU-NC nº 43 la mayor parte de los parámetros de ordenación detallada están ya establecidos en el PGOUS al estar enclavado dentro de una zona concreta de la ciudad (Unidad Urbana 19. Barrio Blanco) con una normativa específica para dicha zona, que es la descrita en la Ordenanza 2ª de Edificación en manzana compacta extensiva, definida en el Capítulo 8.3 del Título VIII (Normas Específicas del suelo urbano) del Tomo II de las Normas Urbanísticas incluidas en el PGOUS.

ORDENACION DETALLADA SECTOR DE SU-NC Nº 43		
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano No consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	75,94 m² (21,31 + 54,63)
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	71,68 m² (75,94 - 4,26 (Sistemas Generales))
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Estudio de Detalle
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación

T.III.2.1 Calificación urbanística (Planos Nº O.1, O.2.1 y O.2.2)

(Art. 94 y especialidades de los Art. 102 y 103)

CALIFICACION URBANISTICA	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a la Ordenanza 2ª en zona 5
	INTENSIDAD DE USO O EDIFICABILIDAD	42,62 m² (a materializar íntegramente en el solar ubicado en la calle San Bruno nº 48.
	TIPOLOGIA	Edificación en manzana compacta o entre medianeras (Art 8.3.2 de Ordenanza 2ª de Edificación en manzana compacta extensiva)
	ALTURA MAXIMA	3 plantas y 10,50 mts Se prohíbe ático y planta bajo cubierta (Art 8.3.7 de Ordenanza 2ª de Edificación en manzana compacta extensiva)
	PARCELA MINIMA	La existente (54,63 m²) Se permiten agrupaciones (Art 8.3.3 de Ordenanza 2ª de Edificación en manzana compacta extensiva)
	OCUPACION DE PARCELA	85% (100% en planta baja para usos no residenciales) Condiciones especiales según Art 8.3.4 de Ordenanza 2ª de Edificación en manzana compacta extensiva.
	FONDO EDIFICABLE	-
	PONDERACION ENTRE USOS	-
	PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de aparcamiento por vivienda

T.III.2.2 Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos

(Art. 95, con las especialidades de los Art. 104, 105, 106 y 106 bis)

El Art. 95 del RUCyL Sistemas Locales, dice lo siguiente:

1. *El Plan General de Ordenación Urbana debe señalar y cuantificar los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos, teniendo en cuenta los criterios señalados en el artículo 83.1.*
2. *Los elementos de los sistemas locales de vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos públicos deben ser de titularidad y uso público en todo caso.*
3. *Para cada uno de los elementos de los sistemas locales que aún no estén ejecutados, el Plan General debe indicar los criterios para su diseño y ejecución, así como su carácter público o privado y, para los de carácter público, el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.*
4. *El Plan General puede señalar también otras condiciones y normas para la ordenación, la urbanización y el uso de cualquiera de las dotaciones urbanísticas que prevea.*

En los puntos siguientes del presente documento trataremos de justificar convenientemente el cumplimiento del resto de parámetros que configuran ordenación detallada del Sector SU-NC Nº 43 según las condiciones establecidas en los Art. 104, 105, 106 y 106 bis del RUCyL.

Para ello es necesario tener muy en cuenta las especiales características del Sector SU-NC Nº 43, de superficie neta total 54,63 m² una vez efectuada la corrección de alineaciones prevista en el PGOUS y aprovechamiento total de 42,62 m².

T.III.2.3 Reserva de suelo para aparcamientos

(Art. 104 del RUCyL)

El punto 1 del Art. 104 del Reglamento determina que *“Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público”*.

En el caso del Sector SU-NC Nº 43 cuenta con un aprovechamiento lucrativo máximo de 46,62 m².

La estricta aplicación del art. 104 para el caso del Sector SU-NC Nº 43 da como resultado que es necesario efectuar la reserva de 2 plazas de aparcamiento.

Una plaza de aparcamiento de uso público, que se ubicará en terrenos de uso y dominio publico. Dicha plaza de aparcamiento deberá situarse en los terrenos del solar de la calle Santa Teresita, que, por efecto del presente documento, se destinarán a viario público. No obstante la realización o no de esta plaza de aparcamiento situada en terrenos de uso público dependerá del diseño que los técnicos municipales tengan previsto para la calle del PERI Nº 9 que se ha de completar por efecto del presente documento

Una plaza de aparcamiento que se situará en terrenos de titularidad privada, es decir, en el solar que por efecto del presente estudio de detalle y posterior proyecto de actuación se materializará el aprovechamiento al que tienen derecho los propietarios privados del Sector (calle San Bruno nº 48). El edificio que se construya en dicho solar deberá contar con al menos otra plaza aparcamiento .

Reserva de suelo para aparcamientos Según Art. 104, punto1, del RUCyL	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43 Ordenación detallada	
2 plazas de aparcamiento por cada 100 m ² construibles (al menos una de ellas de uso publico)	1 plaza de aparcamiento en terrenos de uso y dominio público, situada en calle Santa Teresita 1 plaza de aparcamiento en interior de terrenos donde se materializará el aprovechamiento lucrativo (calle San Bruno)	CUMPLE

T.III.2.4 Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos

(Art. 105 del RUCyL).

Según el punto 1 a) del Art. 105 del RUCyL, en Suelo Urbano No Consolidado se debe efectuar una reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:

- a) En suelo urbano no consolidado 15 m² cada 100 m² construibles.

En nuestro caso se ha efectuado una reserva para espacio libre público de $42,62 \text{ m}^2 \times 0,15 = 6,99 \text{ m}^2$.

La superficie resultante no satisface las condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie es inferior a 500 m² capacidad, con lo que, según el punto 3 b) del Art. 105, esta superficie se podrá destinar a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas publicas; en este caso se destinarán a viales.

Reserva de suelo para espacios libres públicos (Según Art. 105 del RUCyL)	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43 Ordenación detallada	
15 m ² cada 100 m ² construibles	$42,62 \text{ m}^2 \times 0,15 = 6,99 \text{ m}^2$, con destino a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas publicas: en este caso se destinarán a viales	CUMPLE

T.III.2.5 Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público

(Art. 106 RUCyL).

Según el punto 1 a) del Art 106 del RUCyL, en Suelo Urbano No Consolidado se debe efectuar una reserva de terrenos con destino a equipamientos de 10 m² cada 100 m² construibles.

En nuestro caso dadas se ha efectuado una reserva para equipamientos de $46,62 \text{ m}^2 \times 0,15 = 6,99 \text{ m}^2$.

La superficie resultante no satisface las condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, con lo que, según el punto 3 a) del Art. 106, esta superficie se podrá destinar a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas publicas; en este caso se destinarán a viales.

Reserva de suelo para equipamientos (Según Art. 106 del RUCyL)	Estudio de Detalle Sector SU-NC N° 43 Ordenación detallada	
10 m ² cada 100 m ² construibles	$42,62 \text{ m}^2 \times 0,15 = 6,99 \text{ m}^2$, con destino a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas publicas: en este caso se destinarán a viales	CUMPLE

T.III.2.6 Sistema local de vías públicas

Según se determina en las directrices de ordenación del Sector, los terrenos privados se destinarán a viario público. Es decir, se destinará a viario público 21,31 m² de superficie.

De la aplicación de los parámetros anteriormente enumerados se han obtenido los siguientes datos:

Reserva de suelo para Sistemas Generales: 4,26 m² con destino al Sistema General de Vías Publicas
 Reserva de suelo para espacios libres públicos: 6,99 m², con destino a incrementar las reservas viales.
 Reserva de suelo para equipamientos: 6,99 m², con destino a incrementar las reservas viales.
TOTAL: 18,24 m²

Hasta ahora, de la aplicación de los parámetros de ordenación general y detallada establecidos en el RUCyL se ha obtenido una superficie de 18,24 m², que se destinarán a viario público (siguiendo las directrices de ordenación establecidas en el PGOUS) del total de 21,31 m² cuya obtención para vial público ha de justificarse por medio del planeamiento.

El resto de la superficie (3,07 m²) hasta completar la superficie total del solar de titularidad privada de la calle Santa Teresita que ha de ser destinado a viario publico, se asignará al sistema local de vías publicas del sector.

Sistema local de vías públicas	Estudio de Detalle Sector SU-NC N° 43 Ordenación detallada	
	3,07 m ²	

T.III.3 Determinación del aprovechamiento medio

(Art. 107 del RUCyL)

T.III.3.1 Aprovechamiento lucrativo total del Sector SU-NC N 43.

El PGOUS asigna una densidad bruta de edificación de 2,00 m²/m², aplicado exclusivamente a los terrenos privados incluidos en el Sector.

Teniendo en cuenta que el terreno privado del Sector es exclusivamente el solar ubicado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86 y que la superficie de este solar es de 21,31 m², el aprovechamiento lucrativo máximo se determina mediante la siguiente operación:

Aprovechamiento lucrativo = 21,31 m² x 2,00 m²/m² = 42,62 m² en el uso predominante Residencial

T.III.3.2 Superficie total del sector

Según el punto 1 d) del Art. 107, a efectos del calculo del aprovechamiento medio del Sector, "de la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación".

En nuestro caso no existe dentro del Sector SU-NC nº 43 ninguna superficie de terreno destinada a dotaciones urbanísticas públicas. En nuestra opinión, el solar de titularidad municipal que forma parte del

Sector no constituye ninguna dotación pública existente ya que no tiene las condiciones mínimas necesarias para ser considerado como tal. Así mismo, según se determina en la Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad, el solar de la calle San Bruno ha sido adquirido por el Ayuntamiento de Salamanca por "título de cesión gratuita".

Por tanto la superficie del Sector a efectos del cálculo del aprovechamiento medio es la siguiente:

Sup. solar situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86: 21,31 m²
Sup. solar situado en la calle San Bruno Nº 48: 54,63 m²

Superficie total del Sector SU-NC Nº 43 75,94 m²

T.III.3.3 Cálculo del aprovechamiento medio del Sector

Según el punto 1 del Art. 107 del RUCyL "Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre la superficie total del sector, conforme las siguientes reglas:

(...)"

En el caso del Sector SU-NC Nº 43, según los datos obtenidos anteriormente, el cálculo del aprovechamiento medio responde a la siguiente operación:

Aprovechamiento medio = Aprovechamiento total / superficie total

Aprovechamiento medio = 42,62 m² / 75,94 m² = 0,56123 m²/m²

T.III.4 Determinación de los derechos y deberes de los propietarios del Sector

Como se ha dicho anteriormente el aprovechamiento lucrativo total que el PGUOS otorga al Sector SU-NC Nº 43 es de 2,00 m²/m², aplicado exclusivamente a los terrenos privados incluidos en el Sector (calle Santa Teresita nº 86).

La titularidad de los terrenos privados pertenece a la sociedad Méndez Escribano S.L., con domicilio en la calle Veracruz nº 12, bajo izqda, de la provincia de Salamanca (37008), con C.I.F. Nº B37387321.

Los terrenos de titularidad pública incluidos en el Sector no tienen derecho de aprovechamiento lucrativo. La titularidad de estos terrenos pertenece al Ayuntamiento de Salamanca.

Por todo lo anterior, según el punto 1. b) 1º del Art. 42. del RUCyL, en Suelo Urbano No consolidado "corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector, (...)".

	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43 Ordenación detallada	
Derechos de los propietarios (Art. 42. del RUCyL)	(90% del aprovechamiento medio del Sector, aplicado sobre la superficie bruta de las parcelas)	
Méndez Escribano S.L	0,9 x (75,94m ² x 0,56123 m ² /m ²) = 38,358 m²	CUMPLE

En cumplimiento de los Art. 43 "los propietarios de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el Art. 48. (...)".

En este sentido en el punto b) del Art. 48 se determina que entre los deberes se encuentra el de "entregar a la administración actuante con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar que exceda del correspondiente a los propietarios (...)"

	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43 Ordenación detallada	
Deber de cesión de los propietarios (Art. 48. del RUCyL)	(10% del aprovechamiento medio del Sector, aplicado sobre la superficie bruta de las parcelas)	

Ayuntamiento de Salamanca	0,1 x (75,94m ² x 0,56123 m ² /m ²) = 4,262 m²	CUMPLE
---------------------------	--	---------------

Según la regla 3ª, punto b) del Art. 48 del RUCyL, "La administración actuante puede admitir que los terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la ejecución de obras o la prestación de servicios de valor equivalente, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a las reglas previstas en el apartado 2 del Art. 438.

En nuestro caso, debido a las especiales características del Sector SU-NC^o 43, estimamos que no es posible establecer una parcelación que, cumpliendo con las condiciones mínimas exigidas, permita la materialización del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Salamanca.

Por tanto proponemos que la cesión obligatoria del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento se materialice mediante pago en efectivo, previa valoración del aprovechamiento que le corresponde (4,262 m²) en el Proyecto de Actuación. Con este fin la sociedad Méndez Escribano S.L. y el Ayuntamiento de Salamanca han suscrito un Convenio Urbanístico de Monetización de Aprovechamiento Urbanístico.

T.III.5 Delimitación de las unidades de actuación

(Art. 107 del RUCyL)

La gestión urbanística integrada del Sector SU-NC N^o 43 se desarrollará mediante una unidad de actuación única.

T.III.6 Determinación del sistema de actuación

Para la gestión urbanística integrada del Sector SU-NC N^o 43 **se propone el sistema de concierto** ya que los terrenos privados (calle Santa Teresita del Niño Jesús N^o 86) que integran el Sector pertenecen a un único propietario (Méndez Escribano S.L.), en virtud de lo dispuesto en los Art. 255 y 256 del RUCyL.

A estos efectos se considera que el solar de la calle San Bruno (propiedad del Ayuntamiento de Salamanca) es en la actualidad de uso y dominio público, adquiridos por título de cesión gratuita.

T.III.7 Resumen ejecutivo. Justificación del cumplimiento de plazos para completar la apertura de la calle afectada

En cumplimiento del Art. 136.1 del RUCyL en el presente documento se incluye un plano (PO.4 Resumen ejecutivo) donde se determina la situación del ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente.

T.IV CUADROS SINTESIS

DATOS INFORMATIVOS SECTOR DE SU-NC Nº 43 (Calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86 y calle San Bruno nº 48)	
Según la Modificación de Superficie del sector SU-NC Propuesta.	
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano No consolidado
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	75,94 m² (21,31 + 54,63)
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	71,68 m² (75,94 - 4,26 (Sistemas Generales)
INSTRUMENTO DE ORDENACION	Estudio de Detalle
INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL DEL SECTOR SU-NC Nº 43 (Calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86 y calle San Bruno nº 48)	
USO PREDOMINANTE	Residencial Los correspondientes a Ordenanza 2ª en zona 5
USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a Ordenanza 2ª en zona 5
DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACION	42,62 m ²
DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	42,62 m ²
DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	1 vivienda
DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	1 vivienda
INDICE DE VARIEDAD DE USO	No es de aplicación
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	No es de aplicación
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	*1 año a partir de la aprobación del Plan General
SISTEMAS GENERALES	4,26 m ² con destino al Sistema General de Vías Públicas

*Según copia literal de ficha de PGOUS.

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL POTESTATIVAS DEL SECTOR SU-NC Nº 43 (Calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86 y calle San Bruno nº 48)	
TIPOLOGIA	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
ALTURA MAXIMA	3 plantas y 10,50 metros. Se prohíbe ático y planta bajo cubierta
DIRECTRICES DE ORDENACION	Los terrenos privados se destinarán a viario publico, materializándose el aprovechamiento lucrativo en los terrenos de transferencia

CALIFICACION URBANISTICA		
CALIFICACION URBANISTICA	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a la Ordenanza 2ª en zona 5
	INTENSIDAD DE USO O EDIFICABILIDAD	42,62 m ² (a materializar íntegramente en el solar ubicado en la calle San Bruno nº 48)
	TIPOLOGIA	Edificación en manzana compacta o entre medianeras (Art 8.3.2 de Ordenanza 2ª de Edificación en manzana compacta extensiva)
	ALTURA MAXIMA	3 plantas y 10,50 mts Se prohíbe ático y planta bajo cubierta (Art 8.3.7 de Ordenanza 2ª de Edificación en manzana compacta extensiva)
	PARCELA MINIMA	La existente (54,63 m ²) Se permiten agrupaciones (Art 8.2.3 de Ordenanza 2ª de Edificación en manzana compacta extensiva)
	OCUPACION DE PARCELA	85% (100% en planta baja para usos no residenciales) Condiciones especiales según Art 8.3.4 de Ordenanza 2ª de Edificación en manzana compacta extensiva
	FONDO EDIFICABLE	-
	PONDERACION ENTRE USOS	-
	PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza de aparcamiento por vivienda

DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO (Art. 107 del RUCyL)	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL SECTOR SU-NC N 43	21,31 m ² x 2,00 m ² /m ² = 42,62 m ² en el uso predominante Residencial
SUPERFICIE DEL SECTOR SU-NC Nº 43	75,94 m ² (21,31 m ² + 54,63 m ²)
APROVECHAMIENTO MEDIO	42,62 m ² / 75,94 m ² = 0,56123 m ² /m ²

SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS, SERVICIOS URBANOS, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS (ART. 95, CON LAS ESPECIALIDADES DE LOS ART. 104, 105 Y 106)

Reserva de suelo para aparcamientos		
Artículo 104 del RUCyL	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43 Ordenación detallada	
2 plazas de aparcamiento por cada 100 m ² edificables (al menos una de ellas de uso público)	1 plaza de aparcamiento en terrenos de uso y dominio público, situada en calle Santa Teresita 1 plaza de aparcamiento en interior de terrenos de calle San Bruno	CUMPLE

Reserva de suelo para espacios libres públicos		
Artículo 105 del RUCyL	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43 Ordenación detallada	
15 m ² cada 100 m ² edificables en el uso predominante	42,62 m ² x 0,15 = 6,99 m ² , con destino a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas publicas: en este caso se destinarán a viales	CUMPLE
Reserva de suelo para equipamientos		
Artículo 105 del RUCyL	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43 Ordenación detallada	
15 m ² cada 100 m ² edificables en el uso predominante	42,62 m ² x 0,15 = 6,99 m ² , con destino a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas publicas: en este caso se destinarán a viales	CUMPLE
Viales		
	Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43 Ordenación detallada	
Sistema local de vías públicas	3,07 m ²	

RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIE INICIAL DEL SECTOR SU-NC Nº 43 (según la modificación de la delimitación propuesta en el presente documento)		
Superficie Solar nº 1 Calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86	21,31 m ²	
Superficie Solar nº 2. Calle San Bruno nº 48	65,41 m ²	Superficie solar inicial: Sin rectificación de alineaciones
Superficie Solar nº 2. Calle San Bruno nº 48	54,63 m ²	"Zona edificable" según PGOUS: una vez efectuada la rectificación de alineaciones.
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	75,94 m²	Con alineación rectificada según PGOUS

SUPERFICIES RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SU-NC Nº 43		
SUPERFICIE SOLAR PRIVADO	54,63 m ²	Solar donde se materializará el Aprovechamiento lucrativo del Sector
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	4,26 m ²	Con destino al Sistema de Vías Públicas
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	6,99 m ²	Con destino a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas publicas: en este caso se destinarán a viales
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	6,99 m ²	Con destino a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas publicas: en este caso se destinarán a viales
SUPERFICIE VIALES	3,07 m ²	
SUPERFICIE TOTAL RESULTANTE	75,94 m²	

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC Nº 43 "Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86"

DN-NU NORMATIVA URBANISTICA



Solar Nº 1: Calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86



Solar Nº 2: Calle San Bruno Nº 48

MUNICIPIO: SALAMANCA

CODIGO INE: 372745

EQUIPO REDACTOR:	VICTOR CAMPAL GARCIA	Arquitecto colegiado Nº 3.469
	IGNACIO GARCIA CASTAÑEDA	Arquitecto colegiado Nº 3.487

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L.

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

Fecha de entrega: JULIO 2.010

5. DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

T.I. DISPOSICIONES GENERALES

Cap. 1 Ambito de aplicación

La normativa específica referida a continuación tiene como ámbito de aplicación a los terrenos incluidos en los planos de Ordenación (PO) en el presente documento.

Las Ordenanzas de edificación estarán exclusivamente referidas al terreno donde se va a materializar el aprovechamiento resultante: Solar Nº 2 situado en calle San Bruno Nº 48.

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca ya establece con claridad las condiciones de ordenación detallada de la zona donde se ubican los solares objeto del presente documento. En concreto, la Normativa Urbanística que determine las condiciones de edificación en el solar resultante es la establecida en el PGOUS para la Ordenanza 2ª (Edificación de Manzana Compacta Extensiva) en Zona 5 para el Suelo Urbano, definida en el Capítulo 8.3 del Título VIII (Normas Específicas del Suelo Urbano. Ordenanzas)

T.II. ORDENACION DETALLADA. ORDENANZAS

Cap. 1. Condiciones específicas de los usos. Tabla síntesis de usos.

Los usos predominantes, compatibles, complementarios y prohibidos previstos para el Solar N° 2 donde se ha de materializar la edificabilidad resultante del Estudio de Detalles son los determinados para la Ordenanza 2ª en Zona 5, según lo establecido en el Cuadro de Regulación de Usos del Art. 8.23.1 de la Normativa Urbanística y el Plano 9-OD de los planos de ordenación del P.G.O.U de Salamanca.

1.1 Uso Predominante: Residencial

Admitiéndose la clase de vivienda, en sus dos categorías, vivienda colectiva y vivienda unifamiliar y a clase Residencia Comunitaria

Residencial Vivienda Unifamiliar	RVU
Residencial Vivienda Colectiva	RVC
Residencias Comunitarias	RC

1.2 Usos Compatibles

Los usos compatibles son los previstos en el Cuadro de Regulación de Usos del Art. 8.23.1 de la Normativa Urbanística PGOUS para la Ordenanza 2ª en Zona 5.

1.3 Usos Complementarios o Exigibles

Garaje: 1 plaza de aparcamiento en el interior de la parcela donde se ha de materializar el aprovechamiento lucrativo (calle San Bruno nº 48).

1.4 Usos Prohibidos

Los usos prohibidos son los determinados para la Ordenanza 2ª en Zona 5 (Cuadro de Regulación de Usos del Art. 8.23.1 de la Normativa Urbanística PGOUS)

Cap. 2 Condiciones específicas de edificación

Las condiciones específicas de edificación son las establecidas en el Capítulo. 8.3 Ordenanza 2ª de Edificación en manzana compacta extensiva de la Normativa Urbanística PGOUS.

2.1 Parcela mínima

La parcela mínima será la existente (54,63 m²), según lo determinado en el plano PO.1 del Estudio de Detalle.

En dicha parcela se ubicará una única vivienda de superficie edificable 42.62 m², aunque si se permitirán agrupaciones.

Se permiten agrupaciones con solares colindantes de forma que la parcela resultante deberá cumplir con lo establecido en el Art. 8.3.3 de la de la Normativa Urbanística PGOUS, donde se establece lo siguiente:

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor de 4,50 mts.

b) La superficie de la parcela será igual o superior a 50 m2.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 4,50 mts.

2.2 Ocupación de la parcela

Según Art. 8.3.4 Normativa Urbanística PGOUS

- 85% (superficie de la parcela resultante es inferior a 250 m²).

- 100% en planta baja para usos no residenciales.

Condiciones especiales

- Si se disponen en planta baja viviendas y otros usos y las viviendas tienen luces a patio interior, se deberá cumplir el porcentaje de ocupación exigible aplicado a la superficie de la vivienda y el patio.

- En aquellos casos en que la dimensión y la forma de la parcela edificable permitan resolver el programa interno del edificio sin necesidad de patios de ventilación y/o iluminación, no será exigible el porcentaje de ocupación máxima.

- Cuando las cesiones para el viario público, por aplicación de las alineaciones oficiales, sean superiores al 15% de la superficie de la parcela, se podrán reducir los porcentajes de

ocupación exigibles, con el límite el cumplimiento de las condiciones de patios interiores.
- La proyección sobre la superficie interior de la parcela (incluidos los patios de parcela) de todo tipo de cuerpos salientes, computará en su totalidad a los efectos de la ocupación máxima, excepto los aleros formados por prolongación del último forjado que no superen 20 cm. de vuelo

2.3 Patios de parcela

Según Art. 8.3.5 Normativa Urbanística PGOUS.

Serán de aplicación las condiciones de patios de parcela señalados en el Art. 6.4.9.

2.4 Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones serán las señaladas en el plano PO.1.

Las rasantes serán las existentes.

El resto de condiciones serán las definidas en el Art. 8.3.6 de la Normativa Urbanística PGOUS.

2.5 Altura de la edificación nº máximo de plantas

Altura máxima edificación: 3 plantas y 10,50 m

Las condiciones generales respecto de la altura de la edificación y nº de plantas se atenderán a lo determinado en el Art. 8.3.7 de la Normativa Urbanística PGOUS.

2.6 Altura de piso

Según Art. 8.3.8 Normativa Urbanística PGOUS.

La altura de piso (de forjado a forjado) tendrá las siguientes dimensiones:

a) En Planta Baja:

Altura máxima: 4,20 metros.

Altura mínima: 3,20 metros.

En el caso de proyectarse viviendas en planta baja, se permitirá una altura de piso mínima de 2,80 m (Se tendrá en cuenta que en este caso no se podrá transformar en otros usos compatibles)

b) En Planta de Pisos:

Altura mínima: 2,80 metros.

2.7 Edificabilidad y densidad de población

Edificabilidad: 42,62 m²

Densidad de población: 1 vivienda

2.8 Vuelos

Según lo dispuesto en los Artículos 6.3.11 al 6.3.14 de la Normativa Urbanística PGOUS.

No se permiten cuerpos salientes cerrados recayentes a patios cerrados ni al espacio libre interior de parcela.

2.9 Condiciones estéticas

Según lo dispuesto en los Artículos 6.4.34 al 6.4.42 de la Normativa Urbanística PGOUS.

Cap. 3 Regulación de las tipologías edificatorias

3.1 Tipología

Según Art. 8.3.2 Normativa Urbanística PGOUS.

Edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías, sin definición de alineación interior y en el que la edificación puede extenderse por la totalidad de la parcela, con las limitaciones de ocupación máxima y que resuelve las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios abiertos o cerrados.

Cap. 4 Calculo del Aprovechamiento Medio

4.1 Aprovechamiento lucrativo total del Sector SU-NC N 43.

El PGOUS asigna una densidad bruta de edificación de 2,00 m²/m², aplicado exclusivamente a los

terrenos privados incluidos en el Sector.

Teniendo en cuenta que el terreno privado del Sector es exclusivamente el solar ubicado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86 y que la superficie de este solar es de 21,31 m², el aprovechamiento lucrativo máximo se determina mediante la siguiente operación:

Aprovechamiento lucrativo = 21,31 m² x 2,00 m²/m² = 42,62 m² en el uso predominante Residencial

4.2 Superficie total del sector

Según el punto 1 d) del Art. 107, a efectos del cálculo del aprovechamiento medio del Sector, *“de la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación”*.

En nuestro caso no existe dentro del Sector SU-NC nº 43 ninguna superficie de terreno destinada a dotaciones urbanísticas públicas. En nuestra opinión, el solar de titularidad municipal que forma parte del Sector no constituye ninguna dotación pública existente ya que no tiene las condiciones mínimas necesarias para ser considerado como tal. Así mismo, según se determina en la Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad, el solar de la calle San Bruno ha sido adquirido por el Ayuntamiento de Salamanca por “título de cesión gratuita”.

Por tanto la superficie del Sector a efectos del cálculo del aprovechamiento medio es la siguiente:

Sup. solar situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86:	21,31 m ²
Sup. solar situado en la calle San Bruno Nº 48:	54,63 m ²

Superficie total del Sector SU-NC Nº 43	75,94 m²
--	----------------------------

4.3 Cálculo del aprovechamiento medio del Sector

Según el punto 1 del Art. 107 del RUCyL *“Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre la superficie total del sector, conforme las siguientes reglas:*

(...)”

En el caso del Sector SU-NC Nº 43, según los datos obtenidos anteriormente, el cálculo del aprovechamiento medio responde a la siguiente operación:

Aprovechamiento medio =	Aprovechamiento total	/	superficie total	
Aprovechamiento medio =	42,62 m²	/	75,94 m²	= 0,56123 m²/m²

T.III. CONDICIONES DE URBANIZACION

Cap. 1 Red viaria

Por efecto de la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle y del Proyecto de Actuación necesario para completar la gestión del Sector se pretende completar la apertura de una calle en el PERI Nº 9.

La superficie del área de intervención de las obras de urbanización es de 40,00 m², referidas exclusivamente a la parcela de la calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86 y su entorno.

Actualmente los alrededores del solar se encuentran completamente urbanizados tanto en lo que respecta a la calle Licenciado de Vidriera como en el frente de fachada a la calle Santa Teresita del Niño Jesús.

Los terrenos pertenecientes al Solar Nº 1 (Calle Santa Teresita Nº 86) que han de destinarse a vial público están ocupados por una edificación de una planta. Por otro lado existe una parte de terreno perteneciente al Solar Nº 3 (Calle Santa Teresita Nº 84) que la sociedad Méndez Escribano S.L. va a ceder provisionalmente al Ayuntamiento y urbanizar de forma gratuita para regularizar la alineación resultante (3,38 m²). Esta parte de terreno también está ocupada actualmente por una edificación.

Para efectuar las obras de urbanización del vial se debe acometer previamente el derribo de las edificaciones existentes.

Posteriormente se explanará y acondicionará el terreno para adaptarlo a las rasantes definitivas tanto del firme de la calzada como de las aceras.

Una vez efectuados los trabajos previos se procederá a la ejecución de las obras de pavimentación correspondientes según las características geométricas del vial existente, en continuidad con éste. En todo caso por ubicarse el nuevo trazado del encintado de en una zona exterior al Sector SU-NC Nº 43 queda a juicio de los técnicos municipales la elección del trazado definitivo y la ejecución de dichas obras.

Las características técnicas de la urbanización de la calle Licenciado de Vidriera responden a lo establecido en el P.E.R.I del Area Norte del Barrio Blanco. Por otra parte recientemente se han ejecutando en la calle Santa Teresita del Niño Jesús obras para el Acondicionamiento urbano de dicha calle Santa Teresita del Niño Jesús, para lo cual ha sido elaborado el correspondiente proyecto técnico. Dicho proyecto ha sido redactado por la Unidad Técnica del Área de Ingeniería Civil y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Salamanca.

Para la elaboración del presente documento nos hemos puesto en contacto con los técnicos de dicha Unidad Técnica quienes nos han facilitado la información necesaria sobre las características de las obras que se están ejecutando con el fin de que lo que se determine en el presente documento se adapte a los descrito en el proyecto redactado para la urbanización de dicha calle tanto en relación a los materiales a emplear en las obras como en la geometría del vial y de la acera correspondientes.

El vial a completar por tanto se realizará según las características técnicas y materiales determinadas en el punto 2 de la Memoria de dicho Proyecto, cuyas obras se encuentran actualmente en proceso de ejecución, según lo siguiente:

(...)

El firme de la calzada se llevará a cabo mediante le ejecución de una sub-base compuesta por 0,20 m de zahorra artificial. El paquete de firmes estará compuesto por 0,20 m de hormigón HP-40 y finalmente una capa de rodadura de MBC tipo D-12 de 0,05 m.

La delimitación de las aceras se efectuará mediante un bordillo de granito de dimensiones 30x15 cm, (...).

Las aceras se ejecutarán con una sub-base realizada con 0,10 m de zahorra artificial, una base compuesta por 0,15 m de hormigón HM-20 y finalmente una baldosa de granitos triturados de 5 cm de espesor asentada sobre 5 cm. de mortero tipo M-5

(...)

El resto de actuaciones incluidas en el Proyecto municipal no intervienen en el presente proyecto de urbanización.

Cap. 2 Espacios libres

El Sector SU-NC Nº 43 no prevé la intervención ni la urbanización de espacios libres.

Cap. 3 Servicios Urbanos

La urbanización del sector no prevé la intervención en los servicios urbanos: las calles perimetrales constan actualmente de todos los servicios urbanos necesarios.

Cap. 4 Coste de las obras de urbanización.

El coste de la urbanización determinado en este punto está referido en exclusivamente a las obras necesarias para la ejecución de la 1ª Fase de la apertura del vial: urbanización del solar situado en la calle Santa Teresita Nº 86 y de parte del terreno perteneciente al solar de la calle Santa teresita nº 84 (3,38 m²).

La descripción pormenorizada de las obras se realizará en las Determinaciones Completas de Urbanización que forman parte del Proyecto de Actuación que se tramita conjuntamente con este Estudio de Detalle.

El presupuesto estimado para las obras es el siguiente:

Presupuesto Ejecución Material (P.E.M.):	4.878,77	€
Gastos Generales (GG) y Beneficio Industrial (B.I.) 19%	926,96	€
Total Presupuesto Contrata	5.805,73	€
I.V.A (18%):	1.045,03	€
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL:	6.850,76	€

Asciende el presupuesto general a la cantidad de SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS.

T.IV. DESARROLLO Y GESTION

Como se ha dicho anteriormente la finalidad del estudio de detalle planteado y del posterior proyecto de actuación necesario para la gestión del sector es la obtención de los terrenos de titularidad privada para completar el trazado de un vial perteneciente al PERI Nº 9.

Cap. 1 Plazos para el desarrollo y gestión de la apertura completa del vial.

Para justificar el cumplimiento de plazos hemos de tener en cuenta lo siguiente:

El solar situado en la calle San Bruno Nº 48 es el terreno de titularidad municipal (procedente de las transferencias) incluido en el Sector SU-NC Nº 43 donde se ha de materializar la edificabilidad procedente de los terrenos de titularidad privada incluidos en el Sector.

La sociedad Méndez Escribano S.L es propietaria de los terrenos que rodean al solar situado en la calle San Bruno Nº 48:

- Parcelas situadas en el nº 50 y 52 de la calle San Bruno.
- Parcelas situadas en el nº 2 y 4 de la calle Santa Isabel.
- Parcelas situadas en el nº 35 y 37 de la calle Méndez Núñez.

Por efecto de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y del Proyecto de Actuación correspondiente el solar situado en la calle San Bruno Nº 48 pasará también a ser propiedad de la sociedad Méndez Escribano S.L.

Sobre los terrenos anteriormente citados la sociedad Méndez Escribano S.L pretende construir un edificio de viviendas. Con este fin se ha presentado ante el Ayuntamiento Proyecto Básico de Edificio para 11 viviendas, 3 oficinas y garajes, cuya aprobación *"queda suspendida hasta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle SU-NC número 43 "Santa Teresita del Niño Jesús"*, según consta en la notificación municipal emitida el 3 de octubre de 2008 (Registro General de Salida nº 2008021864).

Según consultas efectuadas con los técnicos municipales para la elaboración del presente Estudio de Detalle en relación con el error detectado respecto a los límites del Sector, ante la hipótesis de que la nueva delimitación del Sector SU-NC Nº 43 pudiese incluir parte del solar del nº 84 de la calle Santa Teresita, en su día se consideró conveniente que Méndez Escribano S.L adquiriese en propiedad el solar del nº 84.

De esta forma la sociedad "Méndez Escribano S.L", ha adquirido dicho solar a los anteriores propietarios, según escritura de permuta nº 2.866 (de la que se adjunta copia parcial en documentos anejos) efectuada ante el Notario Don Angel Gomez-Rodulfo Delgado perteneciente al Ilustre Colegio de Notarios de Valladolid.

Según lo descrito en las páginas 7 y 8 de la citada escritura la sociedad adquirente del solar sito en el nº 84 se compromete a entregar en pago del solar de la calle Santa Teresita nº 84 *"la vivienda situada en la planta segunda señalada con la letra E, con superficie útil de (...)"* del edificio que ha de construir Méndez Escribano S.L en el solar que posee en la calle San Bruno nº 50, *"previa agrupación con otros de su propiedad"*. Dicha sociedad se obliga a construir el nuevo edificio *"tan pronto como le sea concedida la Licencia de Obras por el Ayuntamiento de Salamanca y el plazo máximo de ejecución será de dieciocho meses contados a partir de la fecha de concesión de la Licencia de Obras, la cual se compromete a solicitar la sociedad adquirente en el plazo de cuatro meses contados a partir de esta fecha"*. La escritura de permuta se formalizó con fecha 10 de octubre de 2007.

A la vista de los antecedentes expuestos se propone que **la apertura de dicho vial en las condiciones establecidas en el Plan General se ejecutará en dos fases:**

Fase 1: Urbanización y cesión de los terrenos pertenecientes al solar situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86 (por efecto de la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle y del Proyecto de Actuación correspondiente) y de parte del solar situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84 (3,38 m² de cesión gratuita para regularización provisional de la alineación resultante), que es propiedad de la sociedad Méndez Escribano S.L., promotora del presente documento.

Fase 2: Urbanización y cesión de los terrenos pertenecientes al resto del solar resultante situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84, por efecto de la rectificación de alineaciones a que esta sometido según lo determinado en el PGOU de Salamanca. Para llevar a cabo la rectificación de alineaciones se deberá redactar un Proyecto de Normalización de Fincas.

Plazos para completar la Fase 1:

Cesión y urbanización del solar situado en la calle Santa Teresita Nº 86 y de parte del terreno perteneciente al solar de la calle Santa teresita nº 84 (3,38 m²) cedido provisionalmente al Ayuntamiento para regularizar la alineación resultante.

Por efecto de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y del Proyecto de Actuación que gestiona el Sector SU-NC nº 43 el solar situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86 pasa a ser de titularidad pública con destino a viales.

Los plazos estimados para la realización de las obras de **Urbanización del Vial Fase 1** (contados a partir de la fecha de la última publicación de la aprobación definitiva de los documentos citados anteriormente) son los siguientes:

Redacción proyecto de derribo de edificio existente:	1 mes
Concesión de licencia municipal para derribo:	-
Ejecución de obras de derribo y posterior Urbanización del vial:	2 meses

Según lo anterior estimamos que la ejecución de la 1º Fase de la apertura de la calle puede completarse en el plazo de 3 meses después de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y sus correspondientes publicaciones, sin incluir el tiempo necesario por el Ayuntamiento para la concesión de las preceptivas licencias.

Plazos para completar la Fase 2:

Cesión y Urbanización de los terrenos pertenecientes al resto del solar resultante situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84, por efecto de la rectificación de alineaciones impuestas en el PGOU de Salamanca.

Una vez completada la Fase 1 los promotores se comprometen a seguir realizando las gestiones oportunas para completar la apertura de la calle en las condiciones fijadas en el PGOU de Salamanca, que consistirán en lo siguiente:

Presentación en el Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Ejecución del Edificio para 11 viviendas, 3 oficinas y garajes que deberá incorporar las correcciones impuestas por los técnicos municipales al Proyecto Básico presentado para obtención de licencia urbanística, comunicadas al promotor y a los técnicos redactores mediante la notificación municipal emitida el 3 de octubre de 2008 (Registro General de Salida nº 2008021864).

Redacción entrega al Ayuntamiento de Salamanca del Proyecto de Normalización de Fincas donde se establezca la rectificación de alineaciones impuesta en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca para el solar situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 84

La segunda fase de la apertura de la calle que se inicia con la presentación del proyecto de ejecución no podrá completarse hasta la obtención de la licencia de 1ª ocupación del nuevo edificio de viviendas proyectado. En ese momento el actual inquilino abandonará la vivienda existente en la calle Santa Teresita Nº 84 para trasladarse a la nueva vivienda según lo previsto en la escritura de permuta del solar.

Teniendo en cuenta lo anterior los plazos previstos para la segunda fase son los siguientes:

Redacción y presentación al Ayuntamiento de Salamanca del proyecto de ejecución:	3 meses
Obtención de licencia de obras	-
Ejecución de las obras (según escritura permuta):	18 meses
Obtención licencia 1ª ocupación	-

Por tanto estimamos que tendríamos el solar de la calle Santa Teresita nº 84 disponible para la ejecución de la rectificación de alineaciones (PGOUS) de la 2ª Fase de la apertura de la calle **21 meses** después de la finalización de la primera parte, sin computar los tiempos necesarios por los servicios municipales para la concesión de las necesarias licencias de obras y de 1ª ocupación del edificio a construir para poder ejecutar la permuta correspondiente.

6. FICHA SINTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO			
NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:	SECTOR SU-NC Nº 43	MODIFICACION DE PLANEAMIENTO PREVIO:	NO
TIPO DE PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE	PROVINCIA: SALAMANCA	CODIGO INF: 372745
NOMBRE DEL MUNICIPIO:	SALAMANCA	POBLACION MUNICIPAL (Habitantes)	
FECHA DE APROBACION DEFINITIVA:			
CARTOGRAFIA DE REFERENCIA			
TIPO DE CARTOGRAFIA:		FECHA DE CARTOGRAFIA:	
REDACTORES			
VICTOR CAMPAL GARCIA	Arquitecto		
IGNACIO GARCIA CASTAÑEDA	Arquitecto		
PARAMETROS DE ORDENACION GENERA (Definidos por el Planeamiento General)			
SUPERFICIE TOTAL (m²):	75,94 m²	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	4,26 m²
CATEGORIA SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION (m²/m²):	42,62 m²
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	-
EN USO RESIDENCIAL			
DENSIDAD (viv/Ha):	MAXIMO 70 / MINIMO 40	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	-
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	-		
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA			
APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²)	0,56123	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m²)	42,62 m²
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
VIAS PUBLICAS (m²):	*4,26 m²	VIAS PUBLICAS (m²):	3,07 m²
SERVICIOS URBANOS (m²):		SERVICIOS URBANOS (m²):	-
ESPACIOS LIBRES (m²):		ESPACIOS LIBRES (m²):	**6,99 m²
EQUIPAMIENTOS (m²):		EQUIPAMIENTOS (m²):	**6,99 m²
Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: 1,00		VIVIENDAS	
USOS FUERA DE ORDENACION:	-	LIBRES:	1,00
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	-	PROTEGIDAS:	0,00
		TOTALES:	1,00
		PLAZOS PARA DEBERES URBANISTICOS	
		URBANIZACION:	
		CESION:	3 MESES
		EDIFICACION:	18 MESES
OBSERVACIONES			
* Con destino al Sistema General de Vias Publicas			
**Con destino a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas publicas: es este caso se destinarán a viales			

Salamanca, julio de 2010


VICTOR CAMPAL GARCIA


IGNACIO GARCÍA CASTAÑEDA

7. DOCUMENTOS ANEJOS

Información catastral Solar Nº 1: calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86

Información catastral Solar Nº 2: calle San Bruno Nº 48

Nota simple informativa Solar Nº 1: calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86

Nota simple informativa Solar Nº 2: calle San Bruno Nº 48

Información catastral finca calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84

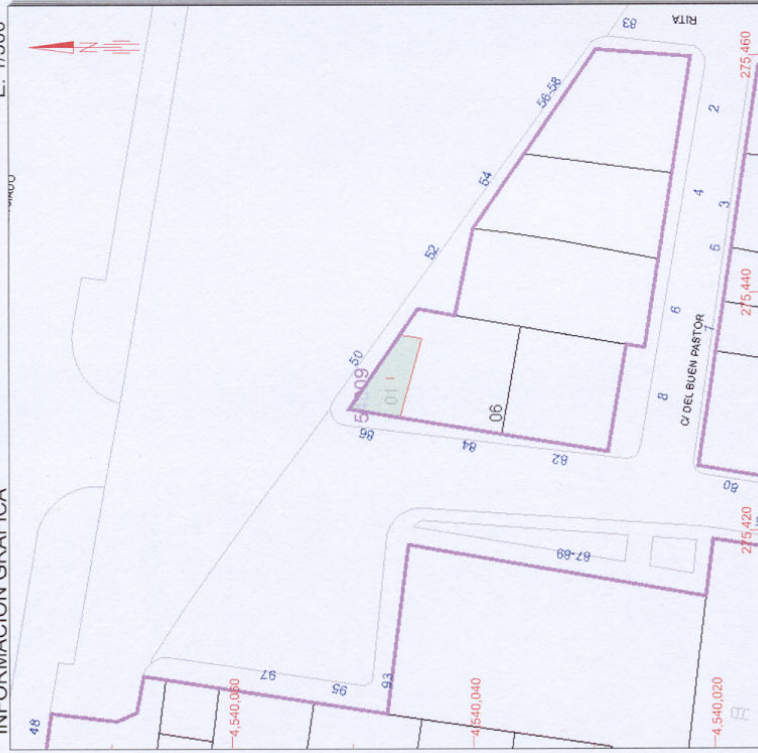
Nota simple informativa finca calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84

Copia parcial escritura de permuta nº 2.866: finca calle Santa Teresita Nº 84.

Información catastral Solar Nº 1: calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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

Jueves, 16 de Octubre de 2008

- 275,460 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5400901TL7450A0001PS

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SANTA TERESITA DE JESUS 86
SALAMANCA 37006-SALAMANCA

USO LOCAL PRINCIPAL
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN
1963

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
21

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SANTA TERESITA DE JESUS 86
SALAMANCA [SALAMANCA]

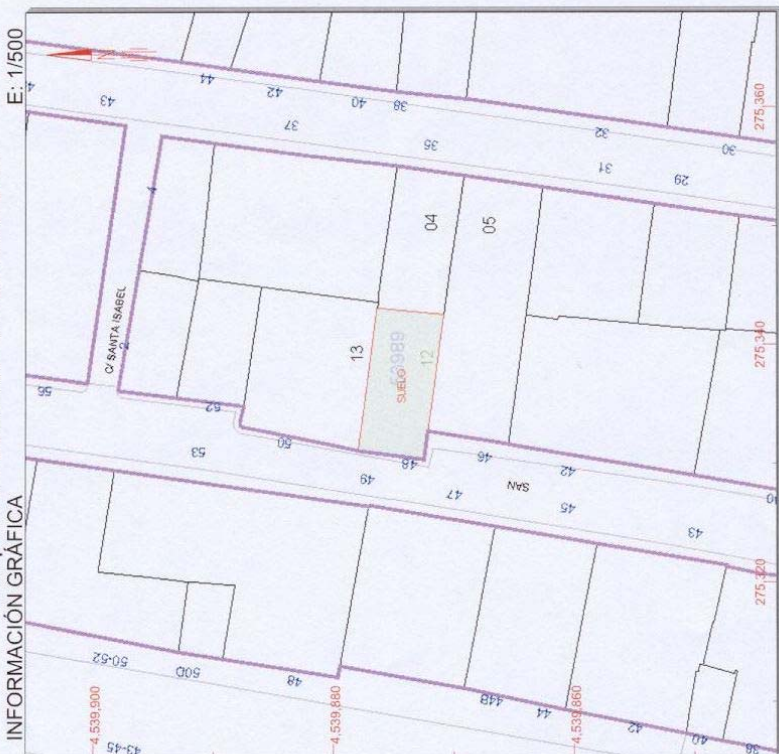
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
21

SUPERFICIE SUELO (m²)
21

TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

Información catastral Solar Nº 2: calle San Bruno Nº 48

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**
Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA



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

Jueves, 18 de Octubre de 2007

- 275.360 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5398912TL7359G0001IU

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO
CL SAN BRUNO 48
SALAMANCA 37006-SALAMANCA

USO LOCAL PRINCIPAL
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN
1935

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
43

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SAN BRUNO 48
SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
43

SUPERFICIE SUELO (m²)
66

TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	34
ALMACEN	1	00	02	9

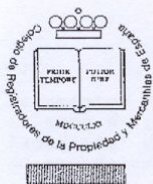
Nota simple informativa Solar Nº 1: calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86

20/01 '10 MIE 13:11 FAX 923 270195

REG. PROPIEDAD N.1

→→ GOMEZ RODULFO

002

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA J 6801125**

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 de Reglamento Hipotecario, ya 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.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13
C.P. 37008 SALAMANCA
TELEFONO (923)212665



NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 139
ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 19/01/2010
Fecha de Emisión: 20/01/2010
Petición nº 42 del Notario de SALAMANCA, DON ANGEL GOMEZ RODULFO DELGADO.
Nº Fax Notario: 923.280.897
FINCA DE SALAMANCA Nº: 5957

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA FINCA DE SALAMANCA Nº: 5957 Sección:
IDUFIR: 37009000063194

URBANA: CASA DE PLANTA BAJA, al sitio del CANTO BLANCO, en la calle SANTA TERESA, número setenta y seis, en esta ciudad de Salamanca. MIDE veinticinco metros cuadrados todos cubiertos, en último estado de vida. LINDA: frente: calle Santa Teresa; derecha, entrando, así como por el fondo, con finca de don Feliciano Santos González; izquierda, tierras de Diego Martín Cosío y herederos de Francisco Martín Moro. REFERENCIA CATASTRAL: 5400901TL7450A0001PS.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MENDEZ ESCRIBANO SL,	B37387321	3936	424	149	8

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.
Formalizada en escritura autorizada el día 05/09/07, en SALAMANCA, por el Notario Don ANGEL GÓMEZ-RODULFO DELGADO, nº de protocolo 2575.
Inscripción: 8ª Tomo: 3.936 Libro: 424 Folio: 149 Fecha: 26/12/2007

CARGAS

Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 3.360 euros por autoliquidación. Salamanca a 26 de Diciembre de 2007.

NOTA ACTUACION URBANISTICA y que consiste en: Al margen de la inscripción 6ª consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación, nota que copiada literalmente dice:
"Con esta fecha ha sido EXPEDIDA CERTIFICACION de dominio y cargas relativa a la finca de este número, incluida en el PROYECTO DE ACTUACION con determinaciones básicas sobre urbanización y completas sobre reparcelación del SECTOR SU-NC nº 43 "SANTA TERESITA DEL NIÑO JESUS" -promovido por "Méndez Escribano, SL"- . Tal certificación se expide de conformidad con el artículo 5. de la Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en virtud de escrito del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca -URBANISMO Y VIVIENDA-, de 21 de mayo de 2009, que se presentó en esta Oficina a las 10:50 horas del día 03 de los corrientes, asiento 811 del Diario 43. Salamanca, 19 de junio de 2009. "

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 5957

Pág: 1 de 2

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

Informaciones pendientes de contestar:
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

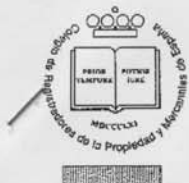
Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 20/01/2010, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Nota simple informativa Solar Nº 2: calle San Bruno Nº 48

07/12 '07 VIE 10:29 FAX 923 270195 REG. PROPIEDAD N.1 +--+ GOMEZ RODULFO 003



NOTA SIMPLE INFORMATIVA H 5926170

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 de Reglamento Hipotecario, ya 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.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 5-13
C.P. 37008 SALAMANCA
TELEFONO (923)212665



NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 3063
ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 05/12/2007
Fecha de Emisión: 05/12/2007
Petición nº 1059 del Notario de Salamanca, Angel Gómez-Rodulfo Delgado.
Nº Fax Notario: 923280897
FINCA DE SALAMANCA Nº: 27759

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA FINCA DE SALAMANCA Nº: 27759 Sección:

"URBANA: SOLAR DESPROVISTO DE EDIFICABILIDAD, procedente del derribo de una CASA sita en en esta ciudad de Salamanca -BARRIO BLANCO DE LOS PIZARRALES-, calle SAN BRUNO, número CUARENTA Y OCHO, que ocupa una SUPERFICIE de SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, de los cuales cuarenta y tres metros cuadrados se hallaban construidos. LINDA: por el frente u Oeste, con calle de su situación; derecha entrando, o Sur, casa de Francisco Becerro; izquierda o Norte, casa de Inés Vacas; y por la espalda, que es el Este, con finca de don Santiago Sánchez García."

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
EXCMO AYUNTAMIENTO SALAMANCA,	P3727600C	2779	99	93	6

100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de cesión gratuita.
Formalizada en escritura autorizada el día 31/07/03, por el Notario Don ANIBAL GALLEGO GARCÍA, nº de protocolo 2.354.
Inscripción: 6ª Tomo: 2.779 Libro: 99 Folio: 93 Fecha: 16/07/2004

CARGAS

La afeción DURANTE el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día diecisiete de julio de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS.

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 27759

Pág: 1 de 2

Informaciones pendientes de contestar:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 05/12/2007, a las 12 horas.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 27759

Pág: 2 de 2

2007

+++ GOMEZ RODRILFO

REG. PROPIEDAD N.1

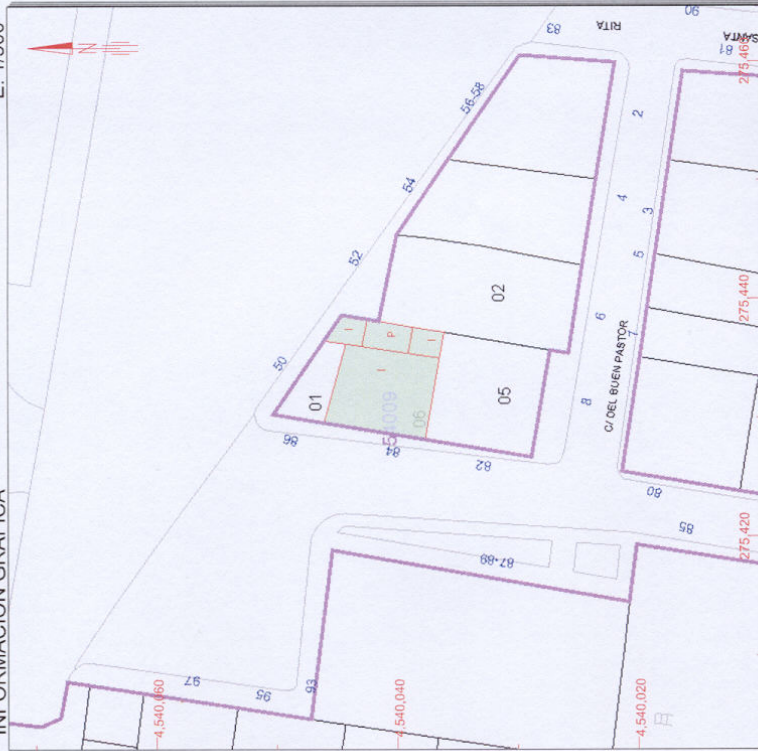
07/12/07 VIE 10:30 FAX 923 270195

Información catastral finca calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**
Municipio de SALAMANCA Provincia de SALAMANCA

E: 1/500

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

Jueves, 16 de Octubre de 2008

- 275,460 Condenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



Oficina Virtual del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5400906TL7450A00010S

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SANTA TERESITA DE JESUS 84
SALAMANCA 37006-SALAMANCA

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN: 1958

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 69

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SANTA TERESITA DE JESUS 84
SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 69

SUPERFICIE SUELO [m²]: 78

TIPO DE FINCA: Parcela con un unico inmueble

Nota simple informativa finca calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84

18-DIC-2007 18:33 DE :ANGEL GR 923280897 A:923261023 P.1/2
18/12 '07 MAR 13:53 FAX 923 270105 REG. PROPIEDAD N.1 GOMEZ RODULFO 001

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA I 091.0002**

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 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO
CALLE SANTA MARIA LA BLANCA Nº 3-13
C.P. 37008 SALAMANCA
TELEFONO 19231212666



NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 3143
ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 17/12/2007
Fecha de Emisión: 18/12/2007
Petición nº 1087 del Notario de SALAMANCA, DON ANGEL GOMEZ RODULFO DELGADO.
NºFax Notario:923280897
FINCA DE SALAMANCA Nº: 5956

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA FINCA DE SALAMANCA Nº: 5956 Sección:
IDUFIR: J7009000063187

URBANA: CASA de planta baja, con patio al fondo, sito en esta ciudad de Salamanca, al sitio del Canto Blanco, calle SANTA TERESITA DEL NIÑO JESUS, número OCHENTA Y CUATRO, que tiene una extensión superficial de SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, de los cuales corresponden diez metros cuadrados aproximadamente al patio y el resto a la parte cubierta. LÍNEA: por el Este, casa de herederos de Rogelio Lorenzo; Sur, de Emilio González Albino; Norte, José Velasco Alvarez; y por el Oeste, con la calle de Santa Teresita del Niño Jesús. REFERENCIA CATASTRAL: 54009061L7430A000108.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MENDES ESCRIBANO EL, 100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de permuta. Formalizada en escritura autorizada el día 10/10/07, en SALAMANCA, por el Notario Don ANGEL GÓMEZ-RODULFO DELGADO, nº de protocolo 2.366. Inscripción: 6º Tomo: 4.003 Libro: 491 Folio: 158 Fecha: 23/11/2007	37387321	4003	491	158	6

CARGAS

Esta finca queda afectada por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 4.550 euros por autoliquidación. Salamanca, 23 de noviembre de 2007.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 6056

Página 1 de 2

Panel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

18-DIC-2007 18:33 DE :ANGEL GR

923280897

A:923261023

P.2/2

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

Informaciones pendientes de contestar:
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 18/12/2007, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

NOTA SIMPLEINFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 5956

Pág. 2 de 2

18/12 07 MAR 13:53 FAX 923 270185 REG. PROPIEDAD N.1 +++ GOMEZ RODRIGO 003

Copia parcial escritura de permuta nº 2.866: Solar calle Santa Teresita Nº 84

CONSEJO REGULADOR SALAMANCA
OIRAFON
89, 91 y 93, Avda. de los R.
80 80 80 80 80 80 80 80
ADM. SALAMANCA, BOITE

DON ANDRES MENDEZ MONGE, mayor de edad, casado, vecino de Retortillo, (Salamanca), con domicilio en Cocheras 6, con D.N.I. y N.I.F. 7941265D. -----

Y DON ISMAEL-AGUSTIN PEREZ ESCRIBANO, mayor de edad, casado, vecino de Salamanca, con domicilio en C/ Doctor Gomez Ulla, N.º 21-23,7º Prta.B, con D.N.I. y N.I.F. 7750675C. -----

I N T E R V I E N E N

I).- Los dos primeros en su propio nombre y derecho. -----

II).- Y los dos últimos, como Administradores mancomunados, en nombre y representación de la Compañía Mercantil "**MENDEZ ESCRIBANO S.I.**", de nacionalidad española, que tiene asignado el C.I.F. número 337387321, domiciliada en Salamanca, provincia de Salamanca, C/ Veracruz, N.º 12, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Salamanca, Don Julian-José Blanco Pollo, con fecha veintinueve de Noviembre de dos mil uno, número 349 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Salamanca, en el folio 102, del libro 277 de Sociedades, hoja número SA8129, inscripción

- 2 -

ANGEL GÓMEZ-RODULFO DELGADO
NOTARIO
C/ Rector Lucerna, nº 1-9, 2º B
Teléf. 923 28 08 96
37002 SALAMANCA

ESCRITURA DE PERMUTA

NUMERO DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS. -----
En SALAMANCA, mi residencia, a diez de Octubre de dos mil siete. -----

Ante mí: **ÁNGEL GÓMEZ-RODULFO DELGADO**, Notario del Ilustre Colegio de Valladolid, -----

C O M P A R E C E N

De una parte: -----
Los cónyuges en régimen de separación de bienes **DOÑA MARIA-ISABEL LUCAS DE LA IGLESIA** y **DON MANUEL SANCHEZ BARREÑA**, mayores de edad, y vecinos de Salamanca, con domicilio en C/ Santa Teresita del Niño Jesús, N.º 84, con D.N.I. y N.I.F. 07850866T y 07841166Y, respectivamente. -----

Dicha separación resulta de la escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada ante el Notario de esta ciudad, Don Jesús García Sánchez, con fecha veintiséis de Octubre de mil novecientos noventa y nueve, número 3.331 de su protocolo. -----
Y de otra parte: -----

- 1 -

PM9736456

finca: -----
 UNA CASA de planta baja, con patio al fondo, sita en esta ciudad de Salamanca, al sitio del CANTO BLANCO, CALLE SANTA TERESITA DEL NIÑO JESUS NUMERO 84, que tiene una extensión superficial de setenta y cuatro metros cuadrados, de los cuales corresponden diez metros cuadrados aproximadamente al patio y el resto a la parte cubierta. Lindá por el Este, casa de herederos de Rogelio Lorenzo; Sur, de Emilio González Albiño; Norte, José Velasco Alvarez; y por el Oeste, con la calle de Santa Teresita del Niño Jesús. -----

Se valora en **SESENTA Y CINCO MIL EUROS**. -----
 Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de esta ciudad, al libro 491, 1ª, folio 158, finca número 5.956-N, inscripción 4ª. -----
 TITULO: La finca antes descrita le fue adjudicada a Doña María-Isabel Lucas de la Iglesia, en la escritura capitulaciones matrimoniales y liquidación de sociedad de gananciales otorgada con su esposo Don Manuel Sánchez Barreña, ante el Notario de esta ciudad, Don Jesús García Sánchez, con fecha 26 de Octubre de 1.999, antes citada.

REFERENCIA CATASTRAL: 5400906TL7450A00010S.

- 4 -

1ª. -----
 Dichos señores fueron nombrados y aceptaron el cargo expresado con carácter mancomunado y por tiempo indefinido, en la escritura de constitución de Sociedad, aseverando los mismos la vigencia de sus cargos y facultades y la subsistencia y capacidad jurídica de la Sociedad que representan.

JUICIO DE SUFICIENCIA: Yo, el Notario, por aplicación del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, hago constar que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas en la citada escritura, de la que me exhiben copia auténtica, para los actos contenidos en la presente escritura pública de permuta. -----

Los identifico por los documentos de identidad exhibidos, y tienen, a mi juicio, capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de PERMUTA, y

EXPONEN Y OTORGAN

I).- Que Doña María-Isabel Lucas de la Iglesia es dueña con carácter privativo, de la siguiente

- 3 -

PN9736457



información resultante del título, de las afirmaciones de la parte transmitente y de lo pactado entre ambas partes, haciendo constar éstas la urgencia de la formalización del acto objeto de la presente escritura. -----

SITUACION POSESORIA E IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI): La parte transmitente hace constar: -----

a). Que la finca antes descrita no está arrendada y constituye vivienda habitual de Doña María-Isabel Lucas de la Iglesia y de su esposo Don Manuel Sánchez Barreña. -----

b).- Y que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley de Haciendas Locales, R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, y a solicitud del Notario autorizante, no existe deuda alguna pendiente por el Impuesto de Bienes Inmuebles. ----

II).- **DOÑA MARIA-ISABEL LUCAS DE LA IGLESIA,** con el consentimiento de su esposo Don Manuel Sánchez Barreña, por constituir la finca que se hipoteca vivienda habitual de ambos cónyuges) **cede y transmite** la finca descrita en el apartado I) de esta escritura, en pleno dominio, a la Compañía Mercantil **"MENDEZ ESCRIBANO S. L."**, que

representada por Don Andrés Méndez Monge y Don Ismael-Agustín Pérez Escribano **la adquiere, a título de permuta,** transmitiéndose en el concepto de libre de cargas, como cuerpo cierto, así como al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, por lo que si apareciese alguno de ellos afectante a la finca transmitida, devengados con fecha anterior a hoy, su liberación y pago corresponderá a cargo de Doña María-Isabel Lucas de la Iglesia. -

III).- Que sobre el solar que posee la Compañía Mercantil **"MENDEZ ESCRIBANO, S. L."**, sito en casco de esta ciudad de Salamanca, en la calle San Bruno número cincuenta, previa agrupación con otros de su propiedad, dicha Sociedad se obliga a construir un nuevo edificio con viviendas y locales de construcción libre, conforme al Proyecto y Planos de los Arquitectos de esta ciudad, Don Víctor Campal García y Don Ignacio García Castañeda, y a comenzarla tan pronto como le sea concedida la Licencia de Obras por el Ayuntamiento de Salamanca,

PW9736459

y el plazo máximo de ejecución será de **DIECIOCHO MESES** contados a partir de la fecha de la concesión de la licencia de obras, la cual se compromete a solicitar la Sociedad adquirente en el plazo de cuatro meses contados a partir de esta fecha. -----

Si por motivos de obra o construcción tuviera que ser variado el proyecto, la Sociedad "**MEÑEZ ESCRIBANO S. L.**", podrá hacerlo, siempre y cuando no se varíe la ubicación, superficie, emplazamiento y distribución, y siempre que tal variación no suponga perjuicio alguno para la vivienda y plaza de garaje objeto de contraprestación que se reseña en el apartado siguiente. -----

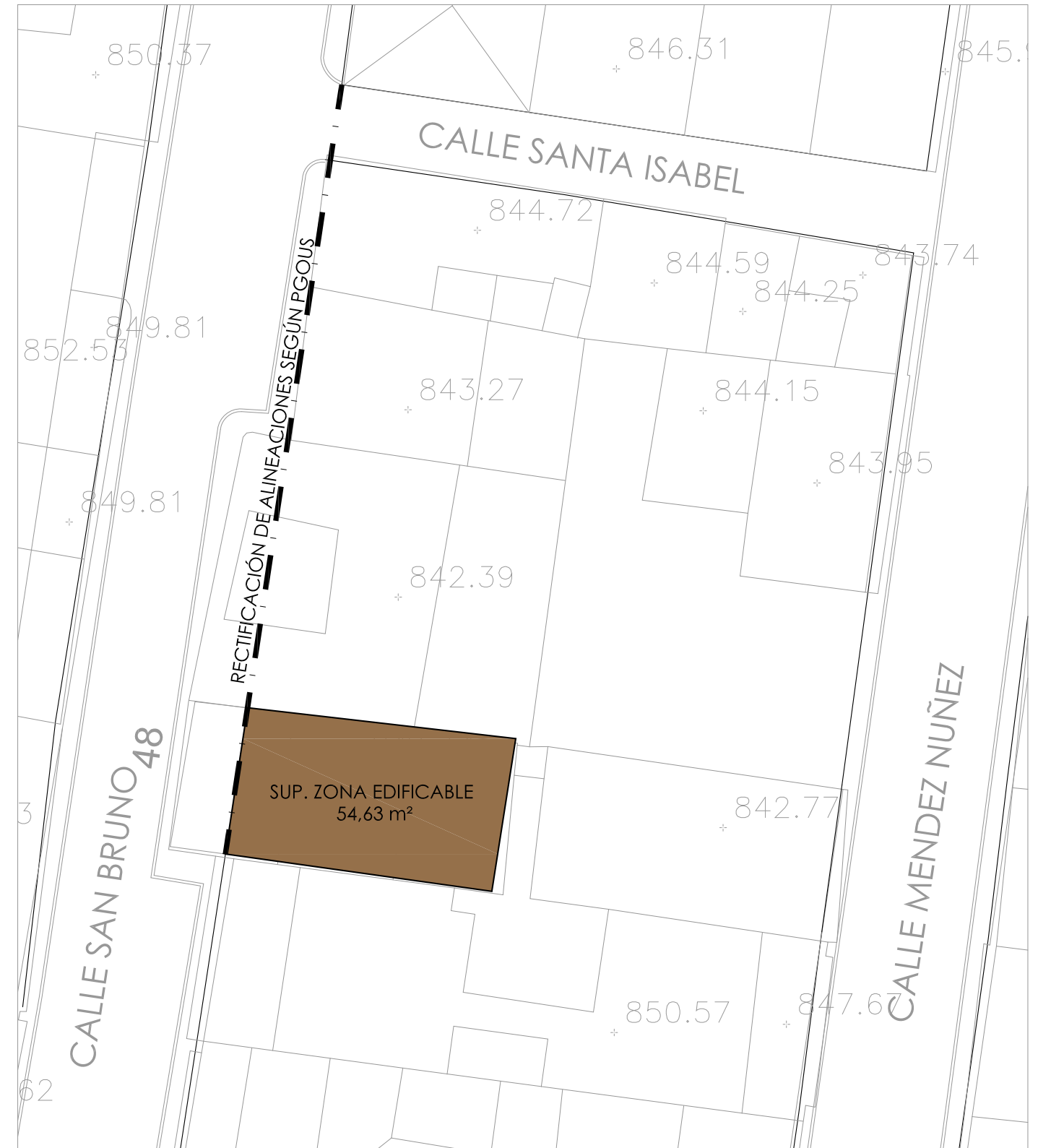
IV).- Como contraprestación de lo que por esta permuta adquiere, la Compañía Mercantil "**MEÑEZ ESCRIBANO S. L.**" se obliga a transmitir a DOÑA MARIA-ISABEL LUCAS DE LA IGLESIA en propiedad plena y libre de cargas, las siguientes fincas que formarán parte del nuevo edificio a construir por la citada Sociedad, según el apartado III) de esta escritura: -----

a).- La vivienda situada en la planta segunda, señalada con la letra E., con una superficie útil de cincuenta y un metros y cincuenta y cinco

8. PLANOS

- PI.1 Situación y Delimitación. Planeamiento vigente.
- PI.2 Estructura de la propiedad. Dotaciones urbanísticas públicas.

- PO.1 Ordenación General
- PO.2 Calificación Urbanística. Sistemas generales, espacios libres, equipamientos y viales.
- PO.3 Calificación Urbanística. Solar Residencial
- PO.4 Resumen ejecutivo



ORDENACIÓN GENERAL				
PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
R	RESIDENCIAL	54,63 m²	42,62 m²	1
VIALES	VIALES	21,31 m²	-	-
TOTAL		75,94 m²	42,62 m²	1

PLAZAS DE APARCAMIENTO	
En suelo público	1 plaza
En interior solar residencial	1 plaza
TOTAL	2 plazas

Cesión municipal 10%	** 4,262 m²
Reserva viv. protección	No es de aplicación
Aprovechamiento medio	0,56123 m²/m²

** Compensación mediante pago en efectivo previa valoración del aprovechamiento

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC N°43. SALAMANCA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

EQUIPO REDACTOR: VICTOR CAMPAL GARCÍA/ IGNACIO GARCÍA CASTAÑEDA. ARQUITECTOS

aut

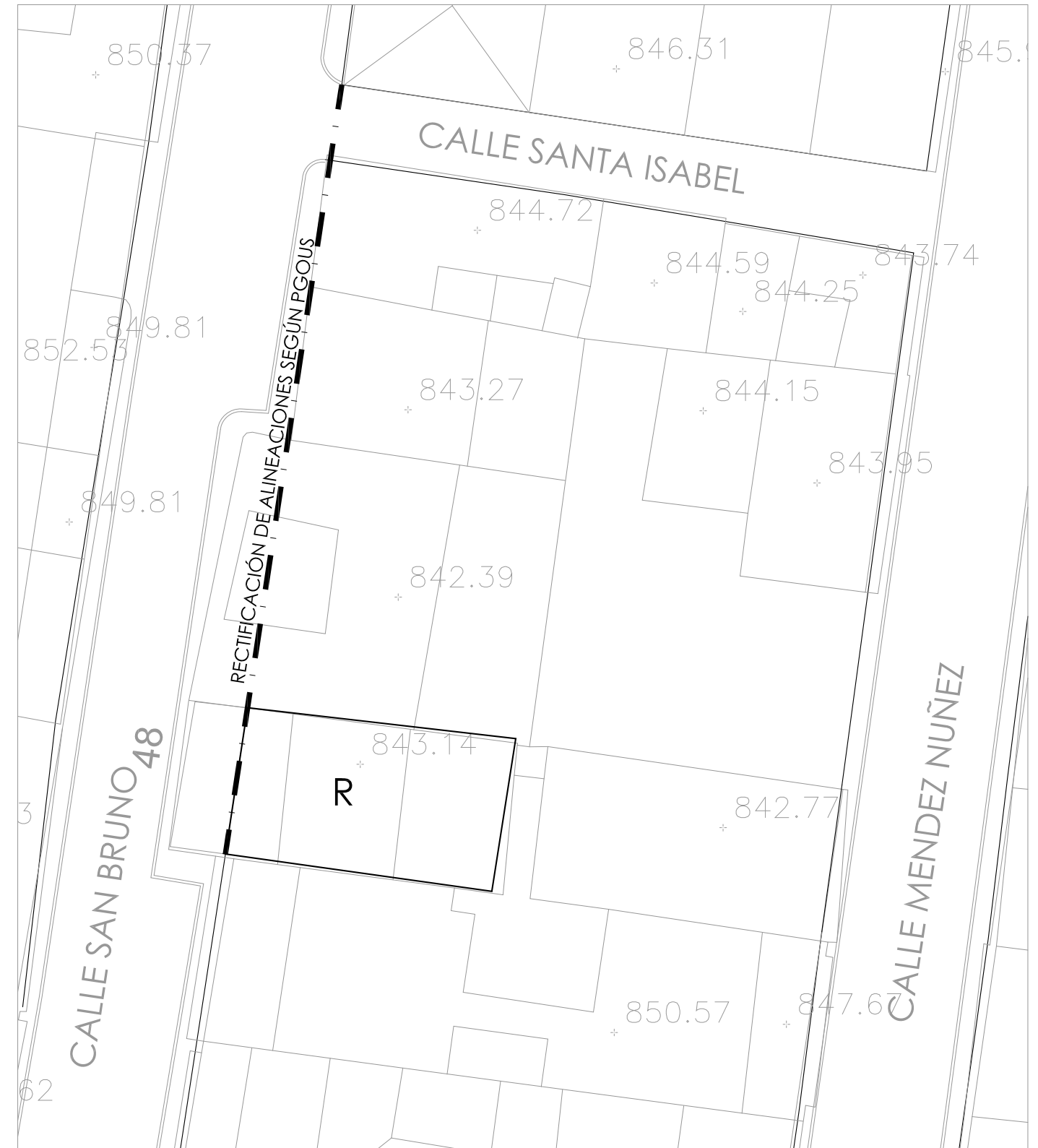
ESCALA: 1/200

FECHA: JULIO 2010



PO.1

ORDENACIÓN GENERAL



ORDENACIÓN GENERAL		
PARCELA	USO	SUPERFICIE
VIALES	VIALES	21.31 m ²

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC N°43. SALAMANCA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

EQUIPO REDACTOR: VICTOR CAMPAL GARCÍA/ IGNACIO GARCÍA CASTAÑEDA. ARQUITECTOS

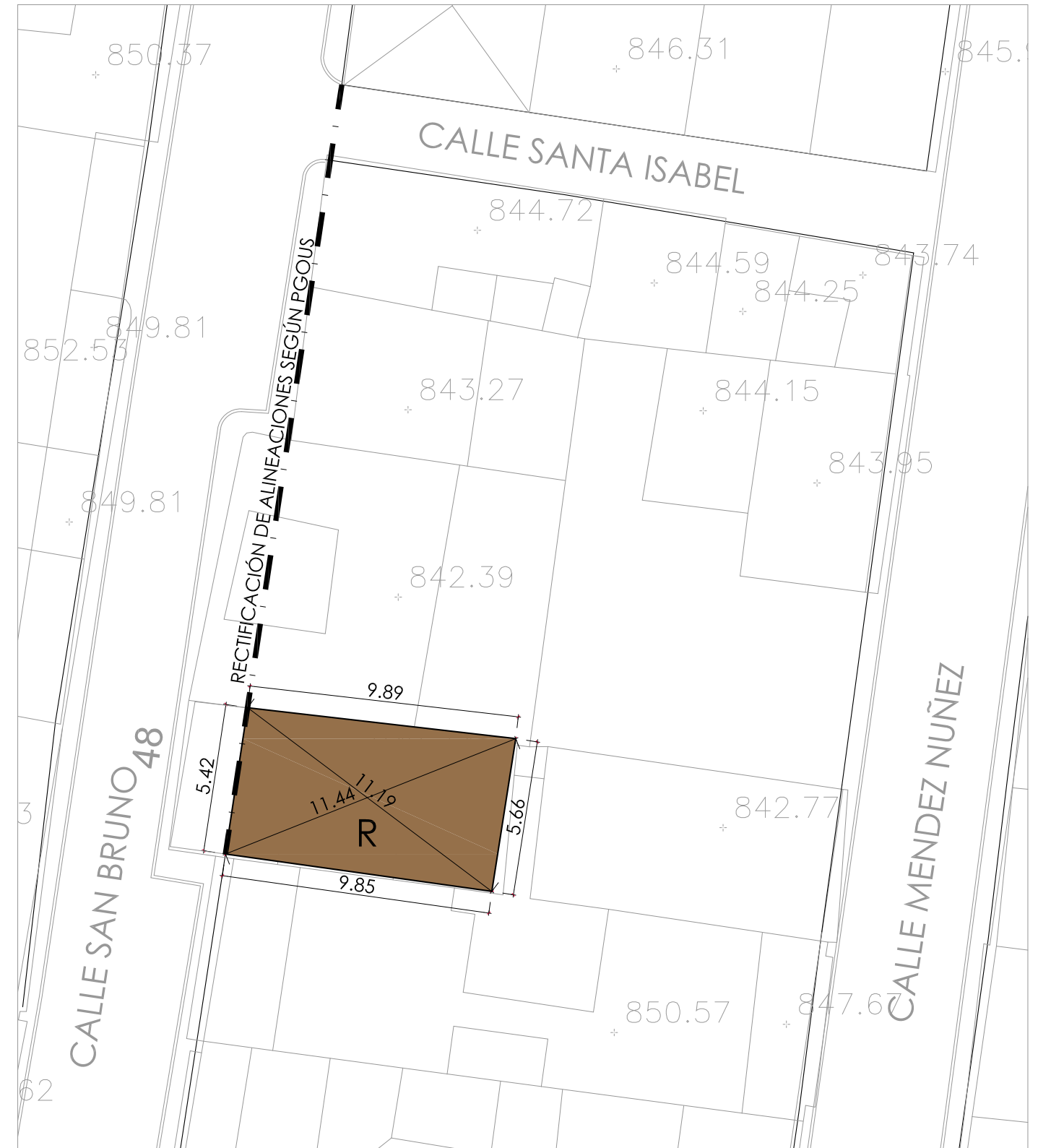



PO.2

ESCALA: 1/200

FECHA: JULIO 2010

SISTEMAS GENERALES, ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y VIALES



ORDENACIÓN GENERAL				
PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
R	RESIDENCIAL	54,63 m ²	42,62 m ²	1

USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a la Ordenanza 2ª en zona 5
INTENSIDAD DE USO O EDIFICABILIDAD	42,62 m ²
TIPOLOGÍA	Edificación en manzana compacta o entre medianeras
ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 m. Se prohíbe ático y planta bajo cubierta
PARCELA MÍNIMA	Existente: 54,63 m ²
OCUPACIÓN DE PARCELA	Según Art 8.2.4 de Ordenanza 2ª de Edificación en manzana compacta extensiva
FONDO EDIFICABLE	-
PONDERACIÓN ENTRE USOS	-

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC N°43. SALAMANCA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

EQUIPO REDACTOR: VICTOR CAMPAL GARCÍA/ IGNACIO GARCÍA CASTAÑEDA. ARQUITECTOS



pent



PO.3

ESCALA: 1/200

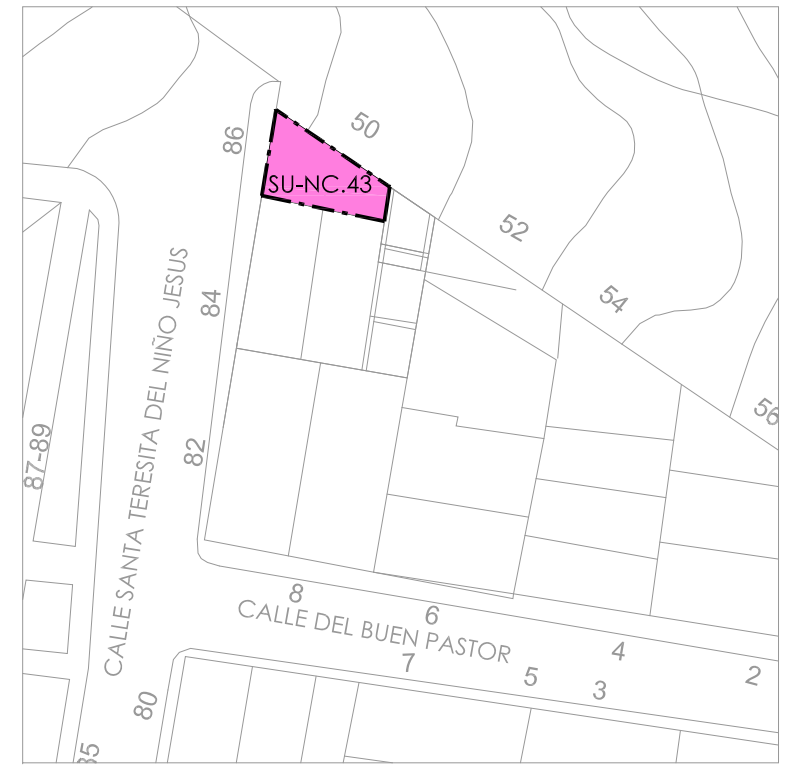
FECHA: JULIO 2010

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. SOLAR RESIDENCIAL



Escala 1/1000

SOLAR Nº1 C/ SANTA TERESITA DEL NIÑO JESUS Nº86

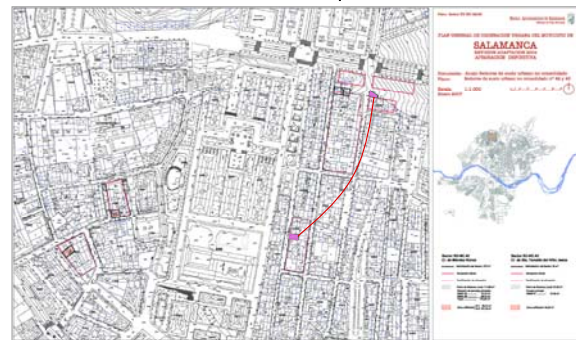


SOLAR Nº2 C/ SAN BRUNO Nº48



Escala 1/400

PLANO SECTOR SU-NC. 42/43



AMBITO DONDE SE MODIFICA LA ORDENACION VIGENTE

ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC Nº43. SALAMANCA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

EQUIPO REDACTOR: VICTOR CAMPAL GARCÍA/ IGNACIO GARCÍA CASTAÑEDA. ARQUITECTOS



PO.4

ESCALA: 1/400 1/1000 FECHA: JULIO 2010

RESUMEN EJECUTIVO. AMBITO DE APLICACION