

Refundido  
**PROYECTO DE NORMALIZACION DE FINCAS  
SECTOR 45A "ISPE"  
SALAMANCA  
PROMOTORES:  
HERMANOS MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA,  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA,  
REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESES e  
IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.**

**JOSE ARRIBAS MINGUEZ**  
ARQUITECTO

C/ SAN PABLO, 13-15, 3ªA. 37001 SALAMANCA  
PI/ DE ESPAÑA, 7, oficina 4. 37210 VITIGUDINO  
Tf./Fax 923.261364 jose.arribas@coal.es



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

C- 08 11 08 refundido

---

Refundido

**PROYECTO DE NORMALIZACION DE FINCAS**

**SECTOR 45A "ISPE"**

**SALAMANCA**

**PROMOTORES:**

**HERMANOS MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA,  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA,  
REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESES e  
IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.**

### 1.- OBJETO

El presente Proyecto de Normalización de Fincas se redacta como consecuencia de la necesidad de regularizar la situación registral de los terrenos afectados y proceder a la cesión del vial público denominado actualmente como calle Henry Collet al Ayuntamiento de Salamanca. Todo ello como consecuencia de lo establecido inicialmente en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca de 1984, el Plan Especial de Reforma Interior de la zona de los Maristas de 1997, y que ha sido recogido en el documento del vigente Plan General aprobado definitivamente con fecha 22 de enero de 2007.

Habiendo sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 3 de noviembre de 2009, se redacta el presente refundido incorporando las correcciones apuntadas en dicho acuerdo.

El presente documento se redacta por encargo de los propietarios iniciales del SECTOR 45A, ISPE:

**- HERMANOS MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA.**

Administración provincial H.H. Maristas. Avda/ de Oviedo, 2. 24008 León.  
CIF R2400554H

**- UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA.**

C/ Compañía, 5. 37001 SALAMANCA.  
CIF R3700047H

**- REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESES**  
C/ Henry Collet, 51. 37008 SALAMANCA.  
CIF R2800607J

y un nuevo propietario resultante de la venta de parte de la propiedad inicial de los H.H. Maristas:

**- IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.**  
C/ Alcalá, 265. Madrid.  
CIF A-79/850574

La sociedad **APEX 2000, S.A.U.**, que aparece como propietaria en el certificación registral de fecha 19 de junio de 2009, cambio su denominación por la de **IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.** según los Acuerdos Sociales firmados con fecha veintiocho de abril de dos mil cinco firmados ante el notario de Madrid, D. Miguel Ruiz Gallardon García de la Rasilla, de los que se adjunta copia.

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. José Arribas Mínguez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

## **2.- ANTECEDENTES**

Los terrenos objeto del presente proyecto de normalización están clasificados como suelo urbano por el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, aprobado definitivamente con fecha 22 de enero de 2007. Sin embargo, el origen de la zona objeto del presente proyecto esta dentro del sector denominado 45A en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca de 1984. En el año 1997, visado con fecha 18 de junio, se redacta el documento refundido del Plan Especial de Reforma Interior de la zona de los Maristas para su aprobación definitiva que se obtuvo en la sesión del Pleno del Ayuntamiento celebrada el día 4 de diciembre de 1997. Posteriormente se aprueba el Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre Reparcelación del Cuartel Julián Sánchez "El charro", adjudicándose parte de la finca inicial de los H.H. MARISTAS contenida en el PERI al Excmo. Ayuntamiento de Salamanca. Esta parte, actualmente destinada a campo de fútbol, ha sido inscrita en el Registro de Salamanca nº 1, libro 1091, tomo 4603, finca nº 63226, con fecha 24 de agosto de 2005. Esta finca se excluye del ámbito inicial del sector 45A a los efectos del presente proyecto. Se adjunta copia del folio correspondiente.

1091 1697

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
SA	SALAMANCA NUMERO UNO	SALAMANCA/18	1091	4603

127

FINCA N.º 63226

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

NOTAS MARGINALES

Declarado no sujeto, queda afecto por CINCO AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS. Salamanca, 24 de agosto de 2003.

18  
REPARCELA.

URBANA: PARCELA NO LUCRATIVA, denominada con el número 4, situada en los terrenos del ISPE. Tiene una superficie de SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS y LINDA: Norte, con el Sector 45B; Sur, con terrenos del ISPE; Este, con Avenida del Doctor Ramos del Manzano y Oeste, con vía distribuidora. Destinada a equipamientos. Ocupa materialmente el espacio al que en su día se asignó el número de FINCA REGISTRAL 5382B, folio 38 del libro 910/18, cuyo folio registral ha sido cerrado, tal y como consta en la nota extendida al margen de su inscripción 18, por haber sido aportada por su titular "El Corte Inglés, S.A.", al PROYECTO DE ACTUACION con determinaciones completas sobre REPARCELACION DEL CUARTEL JULIAN SANCHEZ "EL CHARRO", habiéndose adjudicado en sustitución de la misma otra finca nueva e independiente, radicante en la demarcación correspondiente al Registro de la Propiedad Número Cuatro de Salamanca, inscrita en el tomo 4.434, libro 1250, folio 64, finca número 65531, inscripción 18. SIN CARGAS. ADJUDICATARIO: El "AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA", con ocasión de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación de la Modificación Número 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca "Cuartel Julián Sánchez El Charro", acordada por Resolución de la Alcaldía de 12 de noviembre de 2004, en base al convenio urbanístico suscrito el día 8 de julio de 2003 por el Ministerio de Defensa, El Excelentísimo Ayuntamiento de Salamanca y "El Corte Inglés, S.A.", sobre los terrenos del acuartelamiento "Julián Sánchez El Charro". Dicho convenio había sido aprobado inicialmente por el "Excelentísimo Ayuntamiento de Salamanca" en sesión celebrada el día 4 de diciembre de 2003, siendo modificado parcialmente por acuerdo adicional de fecha 22 de marzo de 2004, en el que se recogía la necesidad de efectuar una modificación puntual el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, que fue aprobada por Orden 1049/2004, de 10 de junio, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, B.O.C y L. de 6 de julio de 2004, ratificándose el convenio con su acuerdo adicional, por don Federico Trillo-Figueroa y Martínez-Conde, Ministro de Defensa, el día 4 de marzo de 2004, tal y como consta en la inscripción 18 de la finca 65529 -otra de las fincas de resultado-, al folio 61 del libro 1250 del Registro de la Propiedad Número Cuatro de Salamanca, a la que me remito. En su virtud INSCRIBO la finca de este número a favor del "EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA", por ADJUDICACION, en el PROYECTO DE ACTUACION expresado. Así resultó de dicho Proyecto y de la certificación administrativa del acuerdo aprobatorio del mismo, expedida por don Eliseo Guerra Ares, Oficial Mayor Letrado; Secretario General de funciones del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, el día uno de diciembre de dos mil cuatro, presentados ambos documentos en esta Oficina a las 14 horas del día veintinueve del mes pasado, asiento 1226 del Diario 34. No sujeto al pago del Impuesto por autoliquidación, según nota al pie del documento. Salamanca, veinticuatro de agosto de dos mil cinco.



*[Handwritten signature]*

**DETERMINACIONES DEL P.E.R.I.** del PLAN ESPECIAL DE REFORMA DE INTERIOR DE LA ZONA DE LOS MARISTAS

El sector tiene determinados los siguientes principios básicos para la edificación:

- USO DOTACION INSTITUCIONAL PRIVADA
- USOS PERMITIDOS
  - . ESPACIOS VERDES PUBLICOS
  - . CONSTRUCCIONES AUXILIARES DE CARACTER PROVISIONAL DESTINADOS UNICAMENTE PARA USOS RECREATIVOS Y DEPORTIVO, ESPECIALMENTE INFANTILES, DE CARACTER PÚBLICO Y NO LUCRATIVO
  - . SENDAS PEATONALES
- EDIFICABILIDAD MEDIA 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
art. 76,d) del PGOU (1984)

**EDIFICABILIDAD NETA**

Es la detallada en el PERI para cada una de las unidades de ejecución.

- PARCELA MINIMA NO SE ESTABLECE
- OCUPACION MAXIMA EN PARCELAS 60%
- RETRANQUEOS A LINDEROS 3 m.
- ALTURA MAXIMA A CORNISA 12,50 m.
- Nº MAXIMO DE PLANTAS 3 + ATICO
- Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO 1 / 100 m<sup>2</sup> construidos

Estas determinaciones han sido modificadas por la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca con fecha 20 de julio de 2006.

**CESIONES DEL P.E.R.I.**

En cuanto a las cesiones para viales estas se determinan en el PERI en los siguientes apartados del PERI:

**JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA. 2.- Red Viaria**

En este apartado se describe la red viaria en los siguientes términos:

*"Se respeta y refuerza con un nuevo perfil el trazado de la Avda. Principal"*

Por ello se entiende como único vial a ejecutar la calle central del sector.

**CUADRO DE SUPERFICIES**

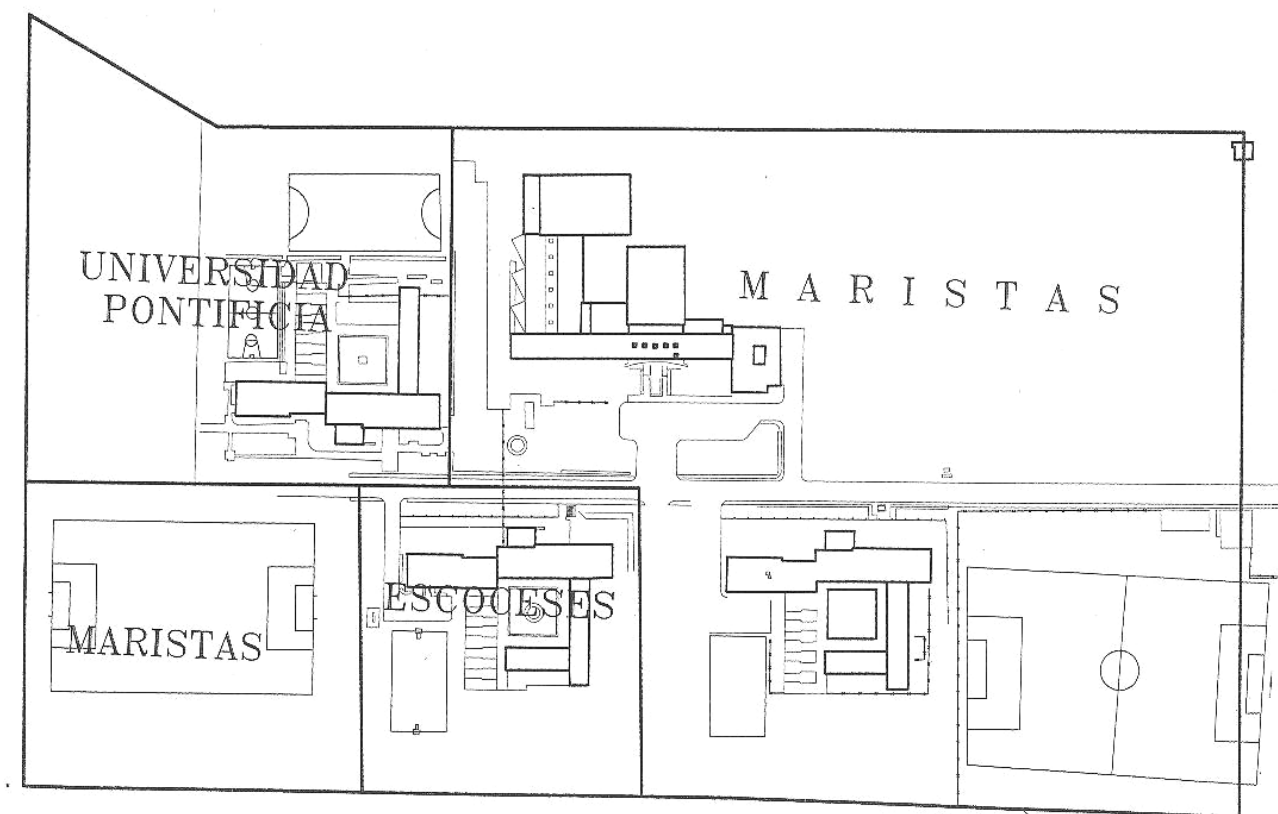
En el cuadro de superficies del PERI figuran las siguientes superficies:

SUPERFICIE BRUTA TOTAL.....	76.696,00 m <sup>2</sup>
CALLE.....	3.700,50 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA TOTAL.....	72.995.50 m <sup>2</sup>

Por lo tanto el total de cesiones de sector son 3.700 m<sup>2</sup> correspondientes a la superficie de la calle central.

Los propietarios que figuraban inicialmente en el PERI, se han modificado posteriormente por acuerdos entre los H.H. Maristas y la Universidad Pontificia de Salamanca, ventas de los H.H. Maristas a El Corte Ingles, S.A. Los propietarios que figuraban inicialmente en el PERI son las siguientes:

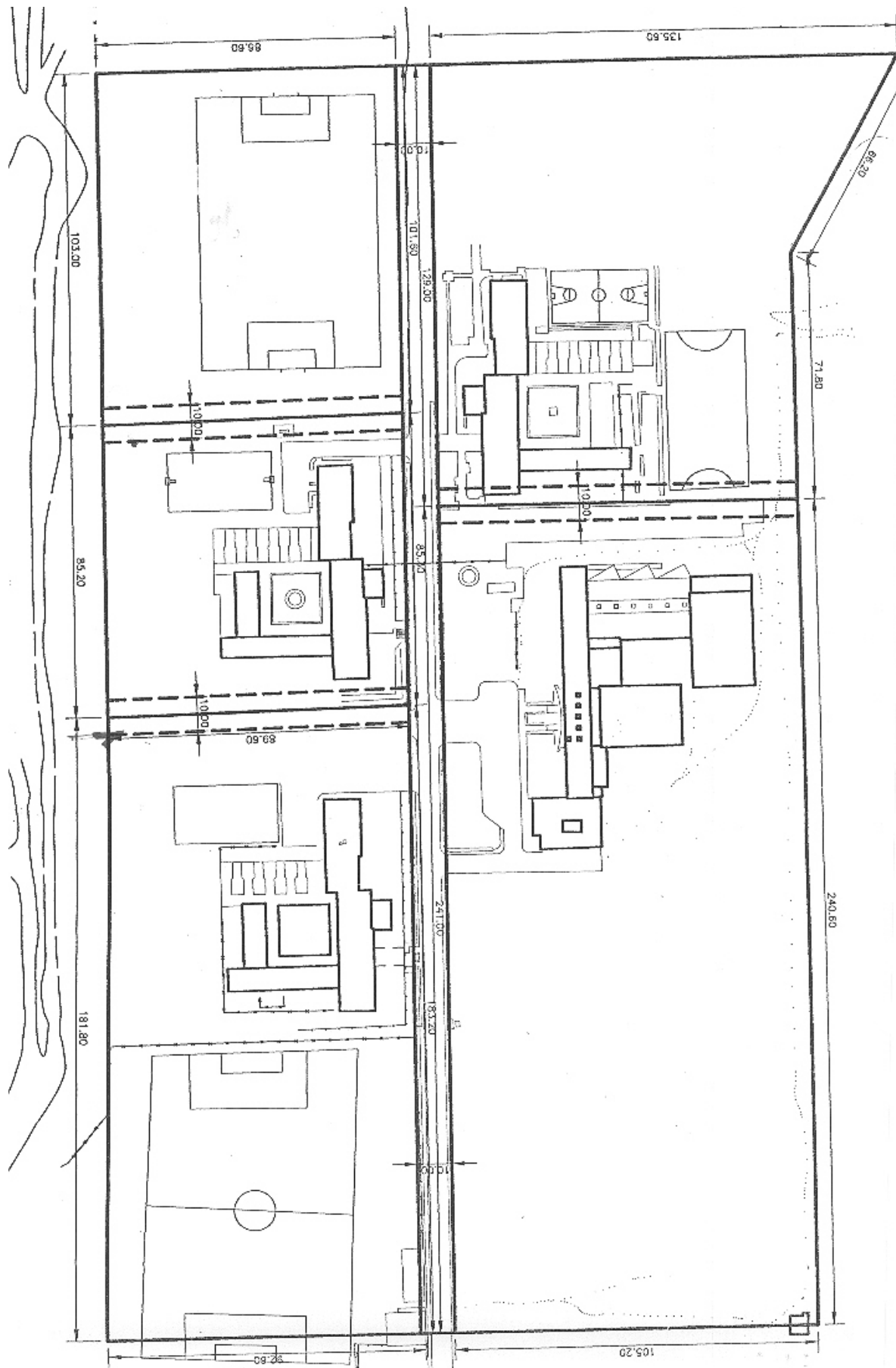
**HERMANOS MARISTAS, PROVINCIA COMPOSTELA DEL INSTITUTO HERMANOS MARISTAS**  
**UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA**  
**REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESSES**



### **PLANO 5. ALINEACIONES**

En el plano de alineaciones del Plan Especial Reforma Interior del sector ISPE, que se adjunta mas adelante, quedan detalladas las alineaciones de los viales del sector con dos tipos de grafismos:

- . LINEA CONTINUA correspondiente a la calle principal.
- . LINEA DISCONTINUA correspondiente a calles transversales.



Posteriormente, con fecha 2 de enero de 2006, se aprobó definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía de Salamanca, el Proyecto de Urbanización del sector 45-A "ISPE", redactado por mi, habiendo sido ejecutadas las obras que se terminaron con fecha 11 de septiembre de 2006. Estas están actualmente recepcionadas por parte del Ayuntamiento de Salamanca.

Como ya se ha dicho posteriormente ha entrado en vigor el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca aprobado definitivamente con fecha 22 de enero de 2007. Este planeamiento ha modificado los parámetros urbanísticos que son de aplicación. Los terrenos afectados se encuentran clasificados como suelo urbano y en concreto con uso de **DOTACION GENERAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO**, grado 1. Este uso y grado asigna una edificabilidad  $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Durante la tramitación del Plan General, la Universidad Pontificia de Salamanca presento varias alegaciones relacionadas con los datos contenidos en el PERI del ISPE que no fueron recogidos en los documentos iniciales del Plan General en su aprobación inicial. Como consecuencia de esas alegaciones, en el pleno del Ayuntamiento de Salamanca celebrado el día 20 de julio de 2006 se procedió a aprobar el documento del informe técnico a las alegaciones presentadas, siendo estimada la alegación presentada por la UPSA ya que el PERI contenía la totalidad de las cesiones que ya se habían materializado en la calle central, entre las cuales no estaban la calles señaladas transversales a la vía central. De esta manera estos viales quedan calificados como **"Espacio libre privado de uso público"**.

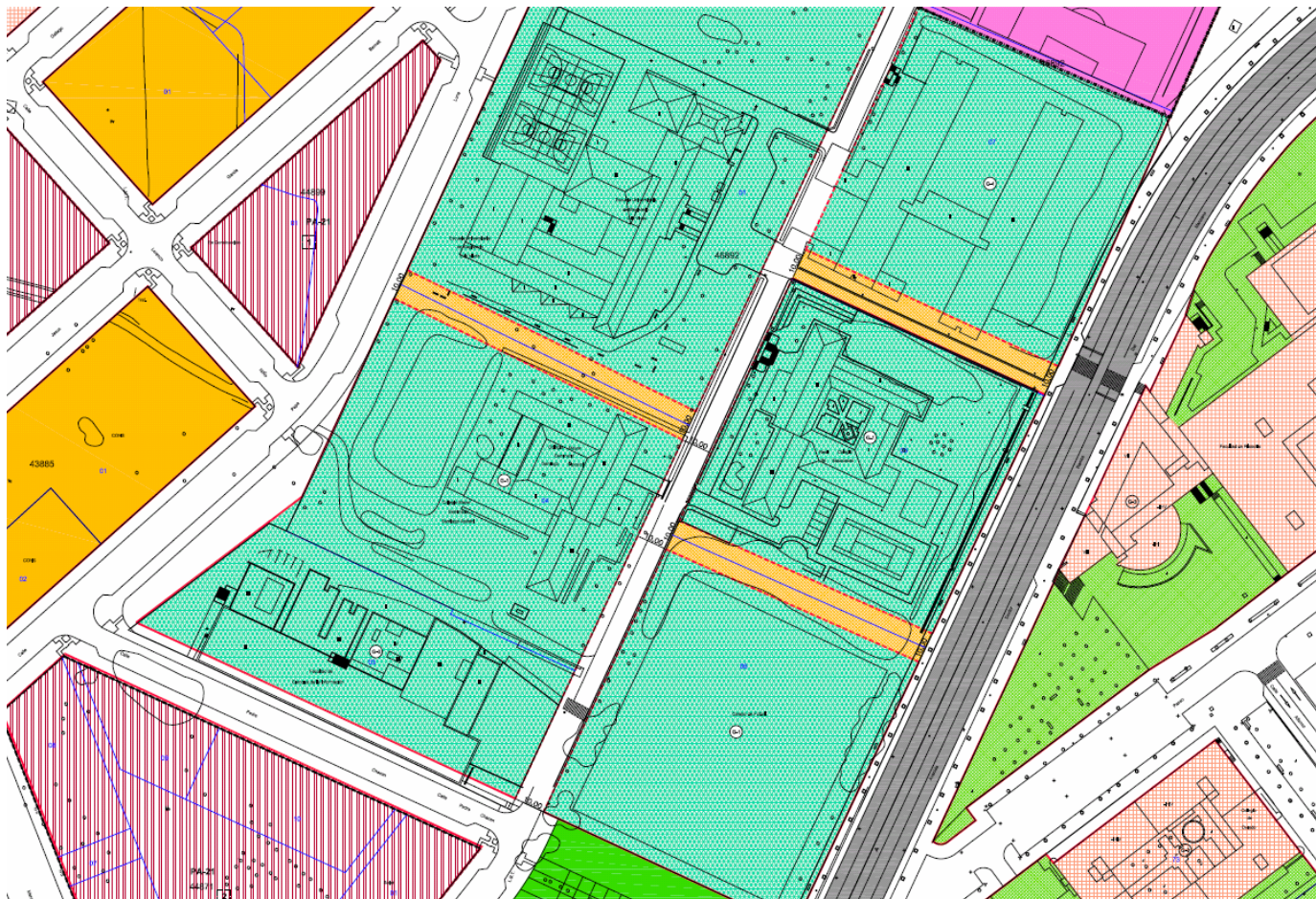
#### **DETERMINACIONES DEL Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca 2004.**

Los terrenos objeto del presente proyecto tiene los siguientes principios básicos para la edificación:

USO	DOTACION GENERAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO, grado 1
EDIFICABILIDAD NETA	$1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
PARCELA MINIMA	$2.500 \text{ m}^2$
OCUPACION MAXIMA	no se fija
RETRANQUEOS A LINDEROS	3 m.
ALTURA	15,00 m.
Nº MAXIMO DE PLANTAS	4

Se adjunta plano parcial donde se aprecia la ubicación de los citados espacios libres privados de uso público.





### **3.- NORMALIZACION DE FINCAS**

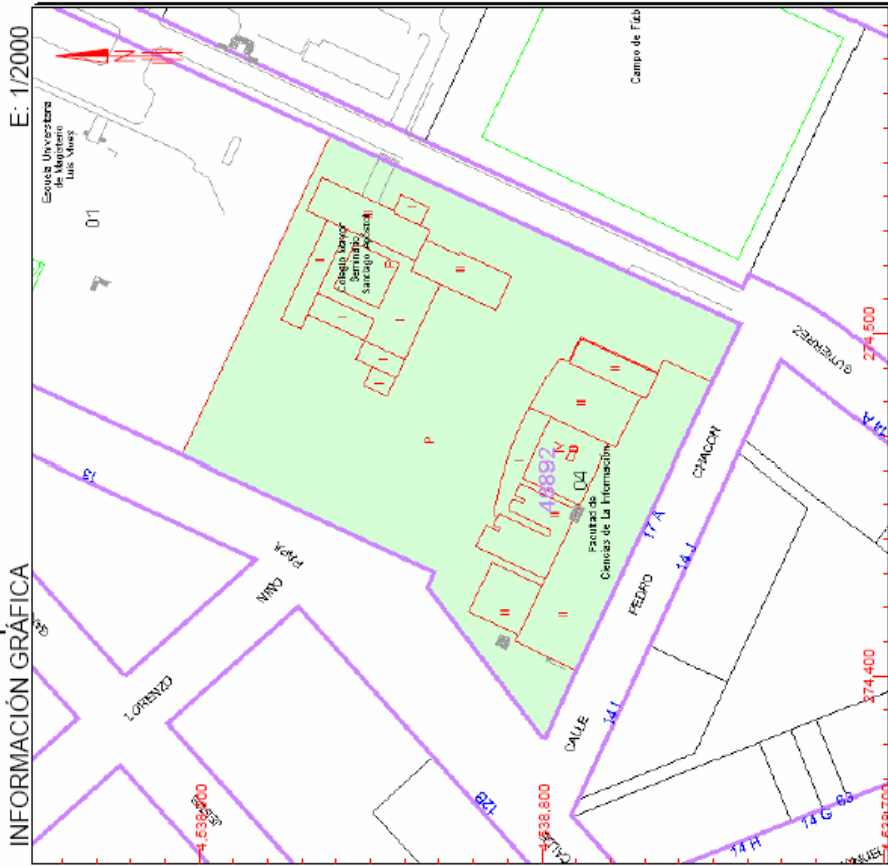
#### **3.1.- ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

En los planos adjuntos quedan reflejados gráficamente los terrenos afectados por el Proyecto de Normalización de Fincas, así como sus superficies. Las superficies que se hacen constar, tanto de las de cada propiedad como de las cedidas para el vial han sido obtenidas del levantamiento topográfico realizado.

Los propietarios actuales están definidos por las fichas de las consultas descriptivas y gráficas de datos catastrales que se adjuntan y están dentro de los límites establecidos de la zona en estudio. Se adjunta a continuación el plano catastral y la serie de fichas citadas de cada propietario que están detallados en el plano 2.



**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 SEC.

Jueves, 4 de Febrero de 2010

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

GOBIERNO DE ESPAÑA  
 MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
 SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
 Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**4689204TL7348H0001YK**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
 CL SECTOR 45-B 16  
 SALAMANCA [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
 Cultural

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
 2000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
 7.366

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
 CL SECTOR 45-B 16  
 SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
 7.366

SUPERFICIE SUELO (m²)  
 14.472

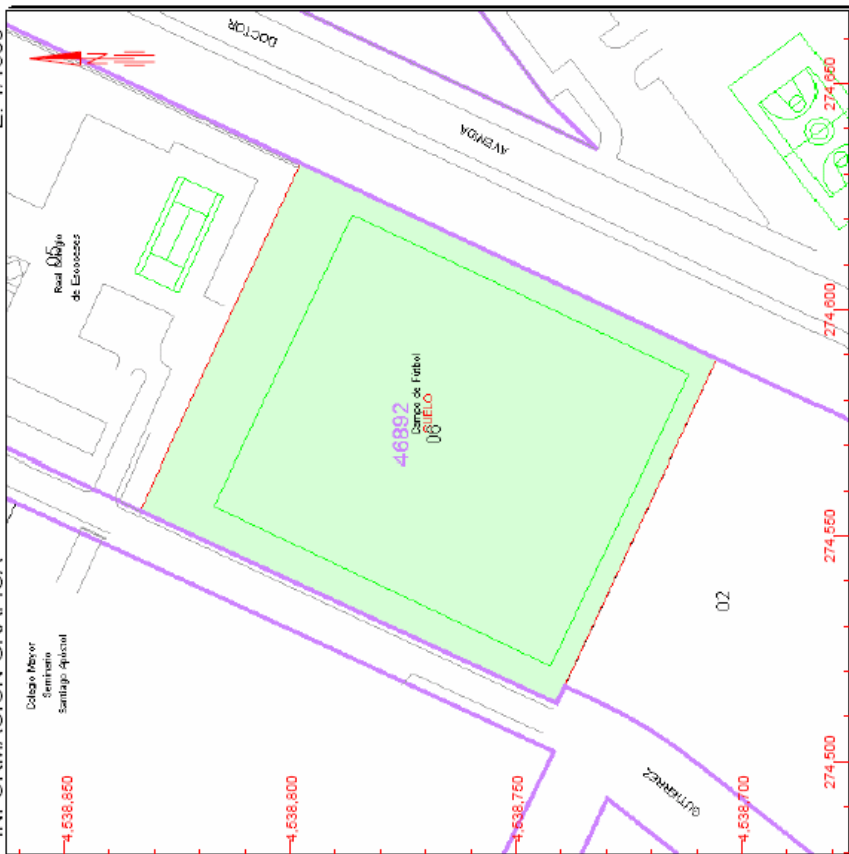
TIPO DE FINCA  
 Parcela con un unico inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ENSEÑANZA	1	SM	01	2.343
ENSEÑANZA	1	00	01	3.513
ENSEÑANZA	1	01	01	1.062
ENSEÑANZA	1	02	01	371
ENSEÑANZA	1	+1	01	77

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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

Jueves, 4 de Febrero de 2010

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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS



SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

Sede Electrónica del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4689206TL7348H0001QK**

**DATOS DEL INMUEBLE**

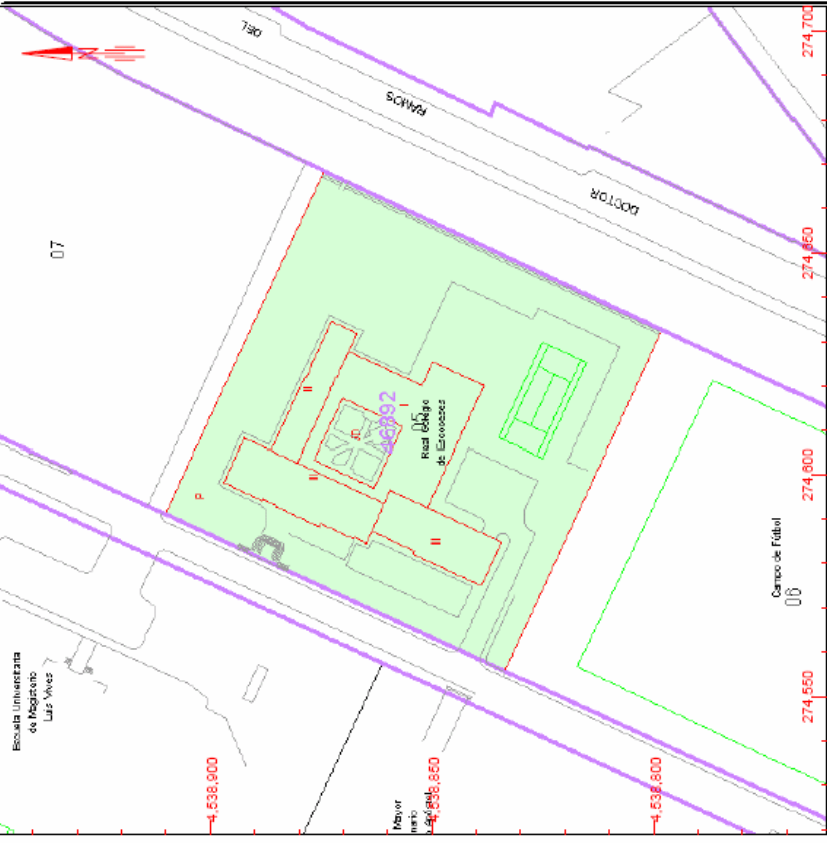
LOCALIZACIÓN	
CL SECTOR 45-B 17[E] Suelo	AÑO CONSTRUCCIÓN
SALAMANCA [SALAMANCA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	
100,000000	

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN	
CL SECTOR 45-B 17[E]	TIPO DE FINCA
SALAMANCA [SALAMANCA]	Suelo sin edificar
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )
--	8.680

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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

Jueves, 4 de Febrero de 2010

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

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GOBIERNO DE ESPAÑA

Sede Electrónica del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
4689205TL7348H0001GK

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL SECTOR 45-B 17[D]  
37007 SALAMANCA [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Religioso

AÑO CONSTRUCCIÓN  
1970

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA, m<sup>2</sup>  
2.903

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
CL SECTOR 45-B 17[D]  
SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA, m<sup>2</sup>  
2.903

SUPERFICIE SUELO, m<sup>2</sup>  
7.247

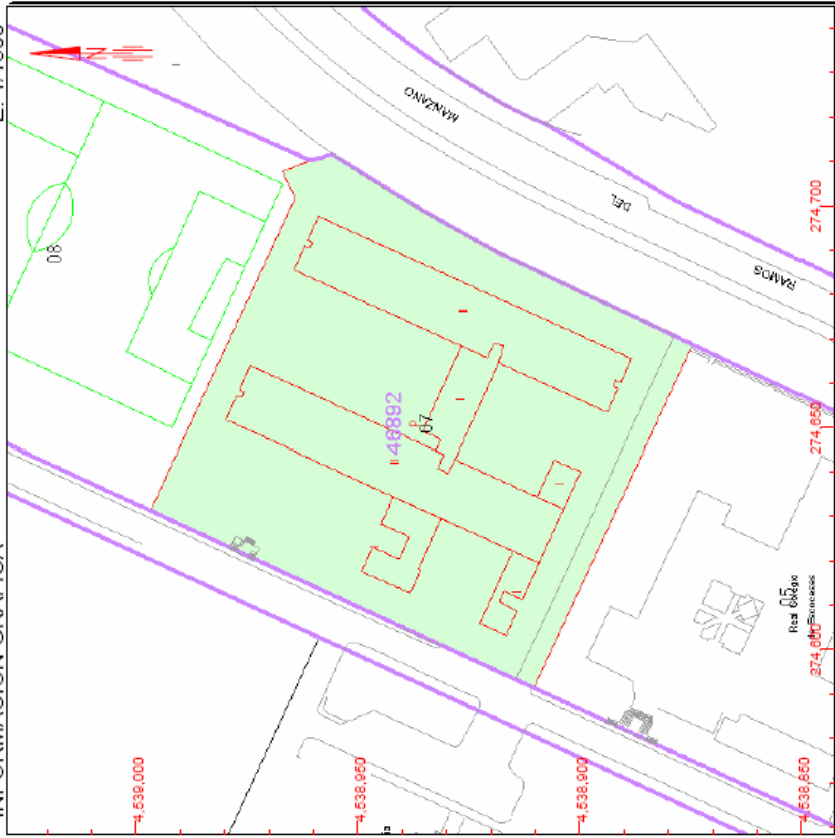
TIPO DE FINCA  
Parcela con un único inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ENSEÑANZA	1	00	01	1.466
ENSEÑANZA	1	01	01	812
ENSEÑANZA	1	02	01	625

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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

Jueves, 4 de Febrero de 2010

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

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GOBIERNO DE ESPAÑA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
4689207TL7348H0001PK

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
AV DOCTOR RAMOS DEL MANZANO  
SALAMANCA [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Cultural

AÑO CONSTRUCCIÓN  
2004

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA, m<sup>2</sup>  
6.742

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
AV DOCTOR RAMOS DEL MANZANO  
SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA, m<sup>2</sup>  
6.742

SUPERFICIE SUELO, m<sup>2</sup>  
8.262

TIPO DE FINCA  
Parcela con un unico inmueble

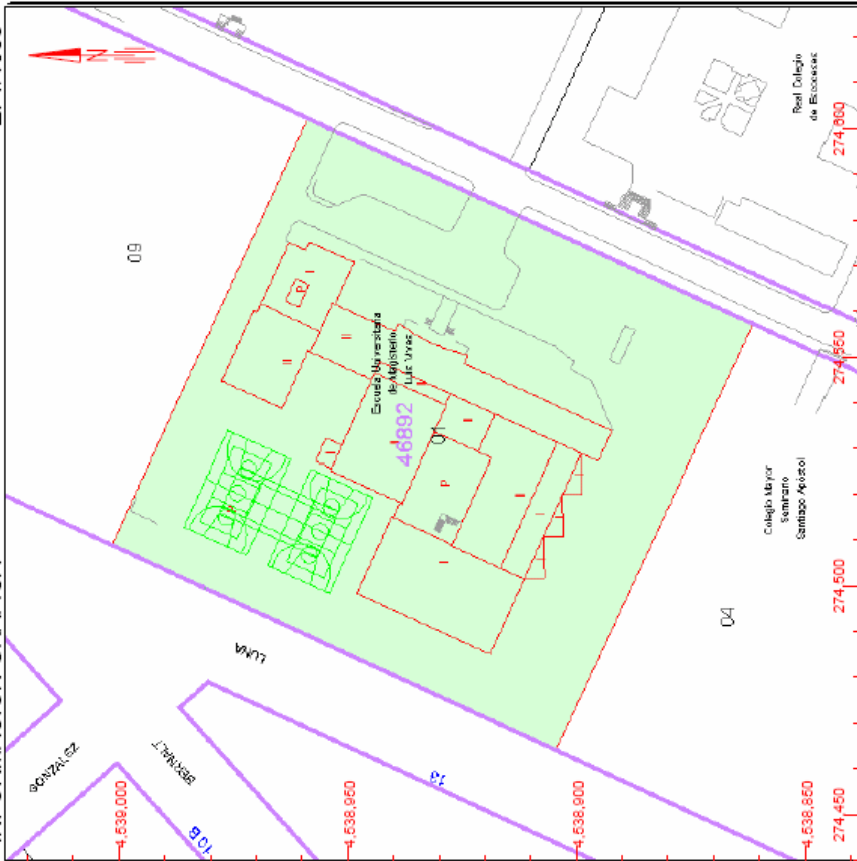
**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
SANIDAD	1	00	04	1.065
SANIDAD	1	00	05	74
SANIDAD	1	01	01	1.029
SANIDAD	1	01	02	1.029
SANIDAD	1	02	01	1.029
SANIDAD	1	02	02	1.029
APARCAMIENTO	1	00	01	540
APARCAMIENTO	1	00	02	914
ALMACEN	1	00	03	33

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

E: 1/1500

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 SEC.

Jueves, 4 de Febrero de 2010

- 274,000 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA



Sede Electrónica del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
4689201TL7348H0001WK

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	CM CEMENTERIO, DEL 121[B] SECTOR 45-B/17B		
	37007 SALAMANCA [SALAMANCA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Religioso	AÑO CONSTRUCCIÓN	1970
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	2.663

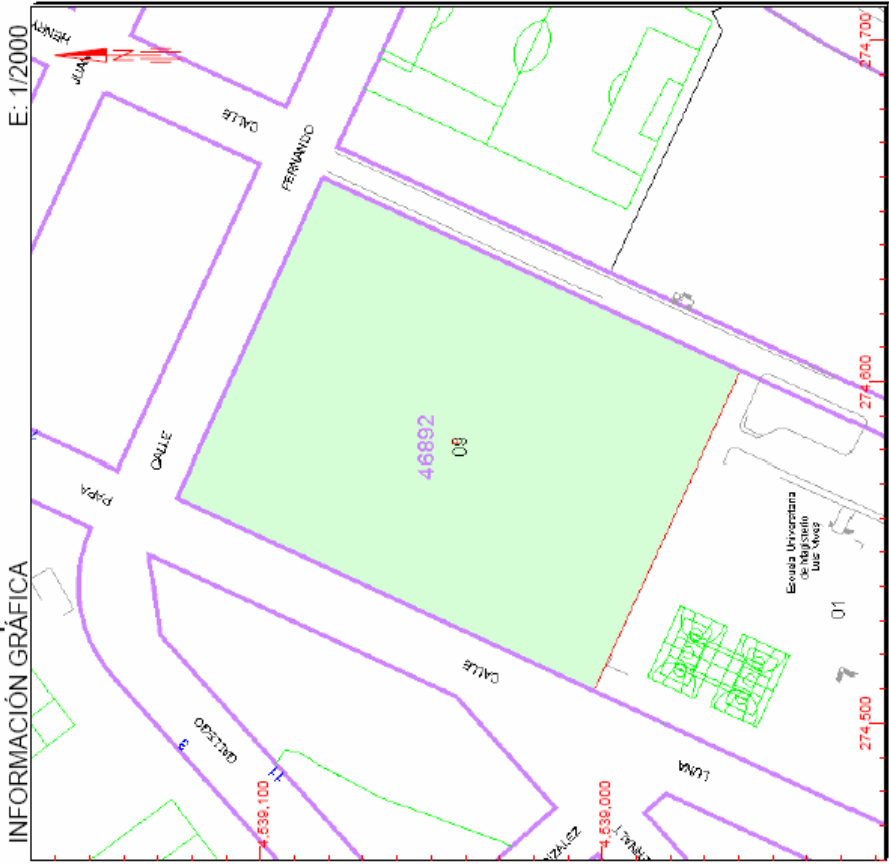
**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN	CM CEMENTERIO, DEL 121[B] SECTOR 45-B/17B		
	SALAMANCA [SALAMANCA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	2.663	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	11.043
		TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ENSEÑANZA	1	00	01	1.700
ENSEÑANZA	1	01	01	963

**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 SEC.

Jueves, 4 de Febrero de 2010

- 274,700 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GOBIERNO DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**4689209TL7348H0001TK**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL HENRY COLLET 121[B] Suelo SECTOR 45-B/17B  
37007 SALAMANCA [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACION  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)  
--

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACION  
CL HENRY COLLET 121[B]  
SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)  
--

SUPERFICIE SUELO (M<sup>2</sup>)  
13.933

TIPO DE FINCA  
Suelo sin edificar



Como resultado de las fichas anteriores tenemos los siguientes datos catastrales de los terrenos afectados:

<b>PROPIEDAD</b>	<b>ref. catastral</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>1</b> UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA	4689204TL7348H0001YK	14.472
<b>2</b> UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA	4689206TL7348H0001QK	8.680
<b>3</b> REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESES	4689205TL7348H0001GK	7.247
<b>4</b> IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.	4689207TL7348H0001PK	8.262
<b>5</b> H.H. MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA	4689201TL7348H0001WK	11.043
<b>6</b> H.H. MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA	4689209TL7348H0001TK	13.933

Puesto que el objetivo del proyecto es la necesidad de regularizar la situación registral de los terrenos afectados y proceder a la cesión del vial público denominado actualmente como calle Henry Collet al Ayuntamiento de Salamanca se reflejan los datos obtenidos del levantamiento topográfico realizado de las superficies iniciales de cada propietario actual. Estas superficies contienen para cada propietario la superficie de su frente de fachada a la calle Henry Collet hasta el eje de la misma o en su totalidad como es el caso de la propiedad 6.

De esta forma quedan definidas las siguientes zonas y propietarios:

	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>1 UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA</b>	15129,05
<b>2 UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA</b>	9206,55
<b>3 REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESES</b>	7642,00
<b>4 IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.</b>	8745,70
<b>5 HERMANOS MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA</b>	11585,46
<b>6 HERMANOS MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA</b>	15051,59
<b>TOTAL</b>	<b>67360,35</b>

Los datos registrales de las fincas afectadas que se detallan a continuación han sido obtenidos de las escrituras facilitadas por cada propietario y las Notas Simples solicitadas ante el Registro de la Propiedad de Salamanca. Los datos de cada propiedad que se reflejan son los más actualizados en fecha sobre todo en el caso de los H.H. Maristas, de cuya finca matriz se segregaron todas las propiedades actualmente existentes, incluida la citada anteriormente del Ayuntamiento de Salamanca que se ha excluido del presente proyecto. Estos datos son los siguientes:

<b>PROPIEDAD 1</b>	<b>C.I.F.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA	R3700047H	18.896
<b>PROPIEDAD 2</b>	<b>C.I.F.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA	R3700047H	9.427
<b>PROPIEDAD 3</b>	<b>C.I.F.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESES	R2800607J	7.642
<b>PROPIEDAD 4</b>	<b>C.I.F.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.	A-79/850574	9.251
<b>PROPIEDAD 5 y 6</b>	<b>C.I.F.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
H.H. MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA	R2400554H	24.975,92

Como se aprecia existen casos de diferencia entre las superficies que figuran en los datos catastrales, registrales y de los obtenidos del levantamiento topográfico.

### 3.2.- 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 artículo 47.

La legislación autonómica de Castilla y León estaba constituida por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, y 13/2005, de 27 de diciembre. Esta ha sido sustituida recientemente por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, MUSCyL. Por otra parte sigue en vigor el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, RUCyL., desarrollo integral de la Ley 5/1999, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero y modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, y 68/2006, de 5 de octubre. Estas normas se dictaron en el marco la legislación básica del Estado entonces vigente, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por las Leyes 53/2002, de 30 de diciembre, y 10/2003, de 20 de mayo.

En concreto para la redacción del presente proyecto de normalización de fincas se ha tenido en cuenta el art. 219 a 222 del RUCyL. En este sentido ha quedado definido a la delimitación de la unidad de actuación al no coincidir totalmente con la del sector 45A definido por el anterior Plan General. Se han definido completamente los límites y las identificaciones registrales y catastrales de los propietarios dentro del ámbito de la normalización. El proyecto de normalización no contiene documentos de urbanización ya que, como se ha dicho, con fecha 2 de enero de 2006, se aprobó definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía de Salamanca, el Proyecto de Urbanización del sector 45-A "ISPE", redactado por mi, habiendo sido ejecutadas las obras que se terminaron con fecha 11 de septiembre de 2006. Estas están actualmente recepcionadas por parte del Ayuntamiento de Salamanca. En este sentido no es necesario constituir la garantía de urbanización definida en el art. 222.b). No hay bienes afectados por la normalización que deban ser tasados para su compensación.

### 3.3.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA

Ante la divergencia existente entre las superficies que figuran en los datos registrales aportados y la realidad física de las parcelas actuales y como consecuencia de la necesidad de realizar la cesión del vial previsto en el Plan Especial de Reforma Interior de la zona de los Maristas, recogido por le vigente Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca de 2004, se ha optado por reflejar las fincas iniciales de cada propietario con la parte proporcional del vial a ceder en la longitud a la que da frente cada parcela a esa vía. De esta forma se mantienen las alineaciones exteriores resultado del PERI y de la realización de la urbanización de la calle Henry Collet.

Una vez realizadas las modificaciones de las parcelas como resultado de definir las alineaciones de la unidad, se obtiene las parcelas resultantes, obteniendo así el **CUADRO PARCELAS RESULTANTES** siguiente que esta detallado gráficamente en el plano 4:

<b>PROPIEDAD 1</b>	<b>C.I.F.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA	R3700047H	14.472,32
<b>PROPIEDAD 2</b>	<b>C.I.F.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA	R3700047H	8.679,94
<b>PROPIEDAD 3</b>	<b>C.I.F.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESES	R2800607J	7.246,72
<b>PROPIEDAD 4</b>	<b>C.I.F.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.	A-79/850574	8.261,76
<b>PROPIEDAD 5</b>	<b>C.I.F.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
H.H. MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA	R2400554H	11.043,23
<b>PROPIEDAD 6</b>	<b>C.I.F.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
H.H. MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA	R2400554H	13.932,69
<b>PROPIEDAD 7</b>	<b>C.I.F.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	P3727600C	3.723,69

Las propiedades **5 y 6** de los H.H. Maristas se han reflejado de forma separada al existir una separación física clara en el terreno y en la funcionalidad entre la zona no edificada ( **6** ) y la que contiene la Escuela Universitaria Luís Vives ( **5** ). Todas las parcelas resultantes cumplen la condición de parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup>.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca de 2004, para el uso DOTACION GENERAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO, grado 1, asigna una edificabilidad neta de **1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** con lo que las edificabilidades asignadas a cada parcela es la siguiente:

<b>PROPIEDAD 1</b>	m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup>
UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA	14.472,32	<b>21.708,45</b>
<b>PROPIEDAD 2</b>	m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup>
UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA	8.679,94	<b>13.019,91</b>
<b>PROPIEDAD 3</b>	m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup>
REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESES	7.246,72	<b>10.870,08</b>
<b>PROPIEDAD 4</b>	m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup>
IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.	8.261,76	<b>12.392,64</b>
<b>PROPIEDAD 5</b>	m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup>
H.H. MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA	11.043,23	<b>16.564,85</b>
<b>PROPIEDAD 6</b>	m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup>
H.H. MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA	13.932,69	<b>20.899,03</b>
<b>PROPIEDAD 7</b>	m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup>
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	3.723,69	<b>0</b>
	TOTAL	95.454,99

### **3.4.- CESION A LA VIA PÚBLICA**

Como consecuencia de la adaptación del ámbito del sector 45A a las alineaciones aprobadas materializadas por la ejecución de la calle Henry Collet, se procede a la cesión de una serie de porciones del terreno inicial, para la vía pública, que han sido detallados anteriormente. La superficie resultante de este terreno cedido al Ayuntamiento de Salamanca para vía pública y regularización de alineaciones es de **3723,69 m<sup>2</sup>**.

La superficie citada destinada a via publica se cede libre de cargas, siendo el motivo de su transmisión el resultado de la cesión prevista en el Plan Especial de Reforma Interior de la zona de los Maristas que obtuvo su aprobación definitiva en la sesión del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca celebrada el día 4 de diciembre de 1997

### **3.5.- FICHAS DE LAS FINCAS RESULTANTES**

Como se ha descrito en el desarrollo del presente proyecto, se procede describir las parcelas resultantes y la cesión al Ayuntamiento para vía publica, representándose en el correspondiente plano nº 4. Las características y descripción de cada una de las parcelas resultantes son las siguientes:

## FINCA PROPIEDAD 1

<b>PROPIETARIO:</b>	<b>UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA</b>
SUPERFICIE	14.472,32 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	21.708,45 m <sup>2</sup>
LINDEROS:	
noreste:	PARCELA 5. H.H. MARISTAS PROV. COMPOSTELA
suroeste:	CALLE PEDRO CHACON
noroeste	CALLE PAPA LUNA
sureste:	CALLE HENRY COLLET (cesión a vía publica )

CARGAS EXISTENTES: De la trasccripción de la certificación registral:  
*"Que la finca de que se trata no aparece gravada con cargas."*

DATOS REGISTRALES: están detallados en las certificaciones adjuntas.

## FINCA PROPIEDAD 2

<b>PROPIETARIO:</b>	<b>UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA</b>
SUPERFICIE	8.679,94m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	13.019,91 m <sup>2</sup>
LINDEROS:	
noreste:	PARCELA 3. REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESSES
suroeste:	ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR 45B
noroeste	CALLE HENRY COLLET (cesión a vía publica )
sureste:	Avda./ DOCTOR RAMOS DEL MANZANO

CARGAS EXISTENTES: De la trasccripción de la certificación registral: *"La afección durante el plazo de cinco años contados desde el día veintiocho de abril de dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados."*

DATOS REGISTRALES: están detallados en las certificaciones adjuntas.

### FINCA PROPIEDAD 3

<b>PROPIETARIO:</b>	<b>REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESES</b>
SUPERFICIE	7.246,72 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	10.870,08 m <sup>2</sup>
LINDEROS:	
noreste:	PARCELA 4. IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.
suroeste:	PARCELA 2. UNIVERSIDAD PORTIFICIA DE SALAMANCA
noroeste	CALLE HENRY COLLET (cesión a vía publica )
sureste:	Avda./ DOCTOR RAMOS DEL MANZANO

**CARGAS EXISTENTES:** De la transcripción de la certificación registral: *“Alega no sujeción, queda **afecta** por cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Salamanca, 7 de mayo de 2010”.*

**DATOS REGISTRALES:** están detallados en las certificaciones adjuntas.

### FINCA PROPIEDAD 4

<b>PROPIETARIO:</b>	<b>IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.</b>
	La sociedad <b>APEX 2000, S.A.U.</b> , que aparece como propietaria en el certificación registral de fecha 19 de junio de 2009, cambio su denominación por la de <b>IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.</b> según los Acuerdos Sociales firmados con fecha veintiocho de abril de dos mil cinco firmados ante el notario de Madrid, D. Miguel Ruiz Gallardon García de la Rasilla.
SUPERFICIE	8.261,76 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	12.392,64 m <sup>2</sup>
LINDEROS:	
noreste:	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
suroeste:	PARCELA 3. REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESES
noroeste	CALLE HENRY COLLET (cesión a vía publica )
sureste:	Avda./ DOCTOR RAMOS DEL MANZANO

**CARGAS EXISTENTES:** De la transcripción de la certificación registral: *“La afección durante el plazo de cinco años contados desde el día once de junio de dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.”*

**DATOS REGISTRALES:** están detallados en las certificaciones adjuntas.

**FINCA PROPIEDAD 5**

<b>PROPIETARIO:</b>	<b>H.H. MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA</b>
SUPERFICIE	11.043,23 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	16.564,85 m <sup>2</sup>
LINDEROS:	
noreste:	PARCELA 6. H.H. MARISTAS PROV. COMPOSTELA
suroeste:	PARCELA 1. UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA
noroeste	CALLE PAPA LUNA
sureste:	CALLE HENRY COLLET (cesión a vía publica )

**CARGAS EXISTENTES:** De la transcripción de la certificación registral: *"Alega no sujeción, queda **afecta** por cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Salamanca, 27 de febrero de 2009"*.

**DATOS REGISTRALES:** están detallados en las certificaciones adjuntas.

**FINCA PROPIEDAD 6**

<b>PROPIETARIO:</b>	<b>H.H. MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA</b>
SUPERFICIE	13.932,69 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA	20.899,03 m <sup>2</sup>
LINDEROS:	
noreste:	CALLE FERNANDO POBLACION
suroeste:	PARCELA 5. H.H. MARISTAS PROV. COMPOSTELA
noroeste	CALLE PAPA LUNA
sureste:	CALLE HENRY COLLET (cesión a vía publica )

**CARGAS EXISTENTES:** De la transcripción de la certificación registral: *"Alega no sujeción, queda **afecta** por cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentos. Salamanca, 27 de febrero de 2009"*.

**DATOS REGISTRALES:** están detallados en las certificaciones adjuntas.

**CESION A LA VIA PÚBLICA CALLE HENRY COLLET. PROPIEDAD 7**

<b>PROPIETARIO:</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA</b>
SUPERFICIE	3723,69 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	0 m <sup>2</sup>
LINDEROS:	
noreste:	CALLE FERNANDO POBLACION
suroeste:	PARCELA 1 de la UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA , PARCELAS 5 y 6 de los H.H. MARISTAS PROV. COMPOSTELA.
noroeste	CALLE PEDRO CHACON
sureste:	PARCELA 2 de la UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA , PARCELA 3 del REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESES y PARCELA 4 de IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

**CARGAS:** La superficie citada destinada a via publica se cede libre de cargas, siendo el motivo de su transmisión el resultado de la cesión prevista en el Plan Especial de Reforma Interior de la zona de los Maristas que obtuvo su aprobación definitiva en la sesión del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca celebrada el día 4 de diciembre de 1997

**DATOS REGISTRALES:** están detallados en las certificaciones adjuntas.

Salamanca, mayo de 2010.

**Fdo.: JOSE ARRIBAS MINGUEZ**  
Arquitecto



**DATOS REGISTRALES**  
**NORMALIZACION DE FINCAS**

**1 UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA**

**DATOS REGISTRALES**  
**NORMALIZACION DE FINCAS**

**2 UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE SALAMANCA**

**DATOS REGISTRALES**  
**NORMALIZACION DE FINCAS**

**3 REAL COLEGIO DE LOS ESCOCESSES**

## **DATOS REGISTRALES** **NORMALIZACION DE FINCAS**

### **4 IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.**

La sociedad **APEX 2000, S.A.U.** , que aparece como propietaria en el certificación registral de fecha 19 de junio de 2009, cambio su denominación por la de **IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.** según los Acuerdos Sociales firmados con fecha veintiocho de abril de dos mil cinco firmados ante el notario de Madrid, D. Miguel Ruiz Gallardon García de la Rasilla, de los que se adjunta copia.

**DATOS REGISTRALES**  
**NORMALIZACION DE FINCAS**

**5 y 6 HERMANOS MARISTAS PROVINCIA COMPOSTELA**