



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

PROYECTO DE ACTUACION CON DETERMINACIONES  
BASICAS SOBRE URBANIZACION Y REPARCELACION  
DEL SECTOR MARIN II

APROBACION DEFINITIVA

LOS INGENIEROS DE CAMINOS

ESTANISLAO ARAGON MERAS  
JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ

EL ARQUITECTO

JAVIER REY HARGUINDEY



**PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE  
URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN DEL SECTOR MARÍN II (SALAMANCA)**

---

**ÍNDICE DE DOCUMENTOS**

DOCUMENTO Nº 1	—	DETERMINACIONES GENERALES
DOCUMENTO Nº 2	—	DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN
DOCUMENTO Nº 3	—	DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN

DOCUMENTO N° 1

DETERMINACIONES GENERALES

## **DOCUMENTO Nº 1 — DETERMINACIONES GENERALES**

### **ÍNDICE**

- 1 - ANTECEDENTES
- 2 - SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 3 - URBANIZADOR
- 4 - IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS
- 5 - RELACIÓN DE PROPIETARIOS
- 6 - PLANOS DE INFORMACIÓN
  - 6.1 - Plano de situación
  - 6.2 - Topográfico
  - 6.3 - Parcelario
    - 6.3.1 - Parcelario del Sector
    - 6.3.2 - Parcelario de los Sistemas Generales Exteriores
  - 6.4 - Usos pormenorizados
- 7 - GARANTÍA DE URBANIZACIÓN
- 8 - PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

## **DOCUMENTO Nº 1 — DETERMINACIONES GENERALES**

### **1 - ANTECEDENTES**

El Sector “Marín II” del Plan General de Salamanca es un sector de suelo urbanizable situado al oeste del núcleo urbano, colindante con las autovías A-62 y A-66, cuya ordenación detallada fue desarrollada mediante el correspondiente Plan Parcial, aprobado definitivamente en el Pleno municipal celebrado el 10 de septiembre de 2009, con publicación en el B.O.C. y L. de fecha 14 de octubre del mismo año.

El Plan Parcial aprobado contempla el desarrollo del Sector mediante una sola Unidad de Actuación que abarca la totalidad de su ámbito.

Para el desarrollo de las actuaciones integradas, el instrumento de gestión adecuado es el Proyecto e Actuación (art. 234 y R.U.C y L.)

Conforme establece el art. 240 del mismo Reglamento, el objeto del presente Proyecto de Actuación es la programación técnica y económica de la ejecución del sector “Marín II”, en el término municipal de Salamanca.

En este Proyecto de Actuación se incluyen exclusivamente las determinaciones básicas sobre urbanización y reparcelación, remitiendo a los posteriores proyectos de Urbanización y Reparcelación el establecimiento de las determinaciones completas, de manera que sea la Junta de Compensación, una vez formalmente constituida, la que acometa la elaboración y tramitación de estos proyectos.

## 2 - SISTEMA DE ACTUACIÓN

La sociedad Inmobiliaria El Marín, S.A., empresa propietaria de más del 50% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación, pretende el desarrollo de ésta a través del **sistema de compensación**, al amparo del artículo 259 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En virtud de lo establecido en el artículo 260.1 del mismo Reglamento, el propietario mayoritario elabora y presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca el presente Proyecto de Actuación, al que acompañan los Estatutos de la Junta de Compensación, lo que permitirá la constitución de la Junta una vez aprobados definitivamente estos últimos, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 193 del Reglamento.

### 3 - URBANIZADOR

Según establece el artículo 263.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuando se actúa por el sistema de compensación el urbanizador es la propia **Junta de Compensación**. En virtud del mismo artículo, este otorgamiento tiene carácter provisional hasta que por parte de la Junta de Compensación se deposite la garantía que se indica en el apartado 7 del presente Documento. A partir de este momento la Junta de Compensación adquiere la condición de urbanizador con carácter definitivo.

Hasta el momento en el que se constituya la Junta de Compensación, la persona física que actúa como representante de la sociedad Inmobiliaria El Marín S.A., promotora del presente Proyecto de Actuación, será D. Adrian Castro Cornejo, domiciliado a efectos de notificaciones en Paseo Canalejas nº 87, 37001 Salamanca.

#### 4 - IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS

Los datos registrales de las fincas aportadas, grafiados en el plano 6.3 "Parcelario" del presente Documento, son los siguientes:

- **Finca nº I**

Propietario: Inmobiliaria El Marín S.A.

Superficie: 2.448.636,94 m<sup>2</sup>

Datos registrales: Tomo 3741, Libro 344, Folio 9, Finca 23924

- **Finca nº II**

Propietario: Chelverton Properties S.L.

Superficie: 93.861 m<sup>2</sup>

Datos registrales: Tomo 4346, Libro 834, Folio 123, Finca 52522

- **Finca nº III**

Propietario: Promociones Rosember S.L.

Superficie: 11.102,66 m<sup>2</sup>

Datos registrales: Tomo 3824, Libro 360, Folio 31, Finca 24662

- **Finca nº IV**

Propietario: Promociones Rosember S.L.

Superficie: 11.102,66 m<sup>2</sup>

Datos registrales: Tomo 4352, Libro 840 Folio 4, Finca 52684

- **Finca nº V**

Propietario: Manuel Ríos Prieto S.L.

Superficie: 11.102,66 m<sup>2</sup>

Datos registrales: Tomo 4352, Libro 840, Folio 1, Finca 52682

- **Finca nº VI**

Propietario: Inmobiliaria El Marín S.A.

Superficie construida: 35.123,67 m<sup>2</sup>

Datos registrales: Tomo 4695, Libro 1183, Folio 147, Finca 66542

- **Finca nº VII**

Propietario: Emiliano Calvo Chamorro (1/2) e Inmobiliaria El Marín S.A. (1/2)

Superficie: 8.580,44 m<sup>2</sup>

Datos registrales: Tomo 4372, Libro 860, Folio 23, Finca 53665

- **Finca nº VIII**

Propietario: Ayuntamiento de Salamanca

Superficie: 447 m<sup>2</sup>

Datos registrales: No inscrita. Expropiación (Acta de Avenencia 1978)



B2046048

# CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la **Certificación** expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

## CERTIFICACIÓN N° 274.

JOSE MARIA GOMEZ VALLEDOR, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE SALAMANCA, REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEON.

**CERTIFICA:** Que cumpliendo lo solicitado por ADRIAN CASTRO CORNEJO, NIF 7747832Y -"INMOBILIARIA ELMARIN SA"-, para que le sea expedida certificación relativa a la finca registral número FINCA DE SALAMANCA N°: 23924, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la finca relacionada se describe de la siguiente forma:

"RUSTICA: TIERRA, en el término municipal de Salamanca, de DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS CON NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS -2.448.636,94 metros cuadrados-. LINDA: Norte, finca 4 del Polígono 16 propiedad de Ludivina Martín Sánchez, finca 3 del polígono 16 propiedad de Ignacio Martín García, fincas 2, 3 y 4 del polígono 1, propiedad de Teresa Lamamie de Clairac, Josefa Laso García y Santiago Riera Villaplana, respectivamente, fincas 39, 40, 41 y 42, del polígono 1 propiedad de Paulino Riera Villaplana, Santiago Riera Villaplana, Ludivina Martín Sánchez y Abdón Benito Rodríguez, respectivamente, término municipal de Villamayor y finca incluida en el Sector "MARIN I"; Sur, antigua vía del ferrocarril a Portugal, franja de terreno junto al río de Eulalia Carrasco Cano, río Tormes y "Villas Residenciales, SL"; Oeste, fincas 3 y 4 del Polígono 15 propiedad de Alejandro Turrión y José María Oliva Hernández, respectivamente, río Tormes y "Villas Residenciales, S.L."; y Este, parcela de los hermanos Ríos Prieto, depuradora de aguas residuales, carretera de acceso a la depuradora de aguas residuales y fincas 62 y 64 del Polígono 14 propiedad de Eulalia Carrasco Cano.".

**SEGUNDO:** Que la finca descrita aparece inscrita a favor de "INMOBILIARIA ELMARIN SA", con C.I.F. A81647562, titular del pleno dominio de la totalidad de la finca descrita por títulos de: COMPRAVENTA, a doña Adelaida Benito Rodríguez, DNI 11980450A, doña Isabel Benito Rodríguez, DNI 9468325, y doña Inmaculada Benito Rodríguez, DNI 7575091H, según la Inscripción 3ª, tomo 3741, libro 344, folio 7, fechada el 21 de abril de 1997; AGREGACION, formalizada en escritura otorgada en Salamanca, el día 27 de mayo de 2002, ante el Notario don JULIO RODRIGUEZ GARCIA, n° de protocolo 1.795, según la Inscripción 5ª, tomo 3.741, libro 344, folio 9 de fecha 26 de mayo de 2003; Y LA RECTIFICACION DEL ERROR MATERIAL COMETIDO EN EL PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 77 "LA PLATINA" del PGOU DE SALAMANCA, según notificación de la correspondiente resolución del Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca -de 28 de diciembre de 2007- expedida por la Secretaría General del mismo, el día 8 de enero de 2008, inscrita el 3 de abril de 2008, al folio 125 del libro 362/1ª.

**TERCERO:** Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con las siguientes **CARGAS:**

Alegada exención, 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 a 15 de Febrero de

2.007.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca que se certifica, extiendo la presente, que firmo en Salamanca a 22 de Octubre de 2.009.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación 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 H 5927767

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

Fecha de Emisión: VEINTISÉIS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE  
Solicitante: INMOBILIARIA MORISCOS SA,

FINCA DE SALAMANCA Nº: 52522



## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 52522 Sección:  
IDUFIR: 37009000501344

PARCELA DE TERRENO procedente de la FINCA ANTIGUA al paraje denominado "EL MARIN", en término municipal de Salamanca, que ocupa una SUPERFICIE de NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS, cuyos LINDEROS son los siguientes: Norte, en línea recta de 310'72 metros, con resto de la finca matriz de que se segrega; Sur, con vía pública conocida como Carretera o Camino del Cementerio y con la finca segregada y límite del Sector 77; Este, con la finca segregada y límite del Sector 77; y Oeste, con el límite de la expropiación prevista sobre la finca matriz de la que procede para ampliación de la Carretera de N-620 -Burgos/Portugal- con la que ésta linda y hasta su confluencia con la citada Carretera o Camino del Cementerio, en una longitud total de 263'56 metros.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CHELVERTON PROPERTIES SL, 100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa. Formalizada en escritura autorizada el día 21/02/07, por el Notario Don FRANCISCO JAVIER MONEDERO SAN MARTIN, nº de protocolo 904. Inscripción: 2ª Tomo: 4.346 Libro: 834 Folio: 123 Fecha: 14/03/2007	881921306	4346	834	123	2

## 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 140575,81 euros por autoliquidación. Salamanca a 14 de Marzo de 2007.

Una **HIPOTECA** a favor de "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A." para responder de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS de **PRINCIPAL**; CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS de **INTERESES ORDINARIOS**; UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS de **INTERESES de DEMORA**; UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS para **COSTAS PROCESALES**; y OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS para **GASTOS**. Formalizada en escritura autorizada

por el Notario de Madrid don Francisco-Javier Monedero San Martín, el veintinueve de Febrero de dos mil siete. Constituida en la inscripción 3ª de veinte de marzo del año dos mil siete.

El plazo señalado en la escritura reseñada como el de **VENCIMIENTO DE LA OBLIGACION GARANTIZADA** es de VEINTICUATRO MESES contados a partir del día uno de marzo de dos mil siete .

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 108.750,00 euros por autoliquidación. Salamanca, 20 de marzo de 2007.

---

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:

Número 470 del Diario 40 de fecha 25/09/2007, ANOTACION DE EMBARGO EJECUTIVO del Juzgado PRIMERA INSTANCIA Nº 9 ALICANTE.

**\*\* POR FAX**, EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO NUEVE DE ALICANTE, presenta en el día de hoy, a las nueve horas y treinta y cinco minutos, al amparo del artículo 609 de la L.E.C., comunicación de haber autorizado mandamiento expedido el día veintinueve de Septiembre del año dos mil siete, por el Juez del Juzgado de Primera Instancia Nº 9 de Alicante, según el cual, en dicho Juzgado se siguen autos de TITULOS JUDICIALES número 1262/2007, a instancias de la Sociedad denominada "GLEEDS IBERICA, S.A. contra "CHELVERTON PROPIERTIES, S.L.", en reclamación de 142.634,72 EUROS de principal y 25.000,00 EUROS para intereses y costas, se ordena se tome ANOTACION PREVENTIVA DEL EMBRAGO trabado, sobre la finca número 32522 del término municipal de Salamanca.

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISEIS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE, a las 12:00 horas.

Honorarios: 3,49 Euros.

**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 H 5927800

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



Fecha de Emisión: VEINTISIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE  
Solicitante: INMOBILIARIA MORISCOS SA,

FINCA DE SALAMANCA Nº: 24662

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 24662 Sección:  
IDUFIR: 37009000237021

Naturaleza de la finca: Otros rústica

Via Pública: EL MARIN

Número: Planta: Puerta:

Linderos: Norte, CMNO MARIN AL CEMENTERIO

Sur, PARCELA 55 B -PROMOCIONES ROSEMBER SL-

Este, LIMITE DEL SECTOR 77 -PARCELA 55C -PROMOCIONES ROSEMBER SL- SEGREGADA, INCLUIDA EN EL SECTOR 77-

Oeste, RESTO DE FINCA MATRIZ DE LA QUE SE SEGREGO

Referencia Catastral: NO CONSTA

Superficie: de ONCE MIL CIENTO DOS COMA SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMOCIONES ROSEMBER SL,	B37325602	3824	360	31	3

100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de aportación.

Formalizada en escritura autorizada el día 28/04/04, en SALAMANCA, por el Notario Don JOSÉ MARIA GÓMEZ RIESCO, nº de protocolo 719.

Inscripción: 3ª Tomo: 3.824 Libro: 360 Folio: 31 Fecha: 17/07/2004

## CARGAS

La afección 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:

NÓ hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE, antes de la apertura del diario.

**Honorarios: 3,49 Euros.**

**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 H 5925035

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. 342 de Reglamento Hipotecario, ya que solo 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



Fecha de Emisión: CUATRO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE  
Solicitante: INMOBILIARIA MORISCOS SA,

FINCA DE SALAMANCA Nº: 52684

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA Nº: 52684 Sección:  
IDUFIR: 37009000503317

RUSTICA: BB).- TROZO DE TERRENO en término municipal de Salamanca, al sitio de "EL MARIN", de una SUPERFICIE de ONCE MIL CIENTO DOS COMA SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS -11.102,66 metros cuadrados-. LINDA al Norte, Parcela 55 c -PROMOCIONES ROSEMBER, SL-. Sur: Parcela 55 a -MANUEL RIOS PRIETO SL-. Este: Limite del Sector 77 -Parcela 55 b -PROMOCIONES ROSEMBER SL- segregada, incluida en el Sector 77-. Y Oeste: Resto de finca matriz de la que se segregó.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMOCIONES ROSEMBER SL, 100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de aportación. Formalizada en escritura autorizada el día 28/04/04, en SALAMANCA, por el Notario Don JOSÉ MARÍA GÓMEZ RIESCO, nº de protocolo 719. Inscripción: 2º Tomo: 4.352 Libro: 840 Folio: 4 Fecha: 17/07/2004	B37325602	4352	840	4	2

## CARGAS

La afección 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

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día CUATRO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE, a las 13:00 horas.

Honorarios: 3,49 Euros.

**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 H 5925036

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 solo 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 N° 5-13  
C.P. 37008 SALAMANCA  
TELEFONO (923)212665



Fecha de Emisión: CUATRO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE  
Solicitante: INMOBILIARIA MORISCOS SA,

FINCA DE SALAMANCA N°: 52682

## DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SALAMANCA

FINCA DE SALAMANCA N°: 52682 Sección:  
IDUFIR: 37009000503300

RUSTICA: AA). TROZO DE TERRENO en término municipal de Salamanca, al sitio de "EL MARIN", de una SUPERFICIE de ONCE MIL CIENTO DOS COMA SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. LINDA al Norte: Parcela 55 b -PROMOCIONES ROSEMBER SI-; al Sur Acceso Geste a Salamanca y Parcelas 57 -"Inmobiliaria El Marin, SA"- y 58 -Esteban Iglesias Pérez y Luzdivina Sena Romo-; al Este, Limite del Sector 77 -Parcela 55 a, segregada, incluida en el Sector 77-; y Oeste: Resto de finca matriz de la que se segregó.

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MANUEL RIOS PRIETO SL, 100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por titulo de aportación. Formalizada en escritura autorizada el día 06/05/04, en SALAMANCA, por el Notario Don JESUS GARCIA SANCHEZ, n.º de protocolo 1.598. Inscripción: 2º Tomo: 4.352 Libro: 840 Folio: 1 Fecha: 17/07/2004	B37331774	4352	840	1	2

## CARGAS

La afeccion 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

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día CUATRO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE, a las 13:00 horas.

**Honorarios:** 3,49 Euros.

**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).



# CERTIFICACIÓN

B2046054

Para información de consumidores se hace constar que sólo la **Certificación** expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



## CERTIFICACIÓN N° 271.

JOSE MARIA GOMEZ VALLEDOR, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE SALAMANCA, REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEON.

**CERTIFICA:** Que cumpliendo lo solicitado por ADRIAN CASTRO CORNEJO - INMOBILIARIA ELMARIN SA-, para que le sea expedida certificación relativa a la finca registral número FINCA DE SALAMANCA N°: 66542, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la finca relacionada se describe de la siguiente forma:

"RUSTICA, en el término de Salamanca, denominada HUERTA OTEA. Mide TREINTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTITRES con SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS -35.123,67 m<sup>2</sup>- de superficie. LINDA: Norte, finca segregada incluida en el Sector "MARIN I"; Sur, río Tormes; Este, porción segregada de Adolfo Vicente Calvo y otra de Domingo Calvo; y Oeste, finca del Marín. REFERENCIA CATASTRAL: 37900A003000690000HZ.".

**SEGUNDO:** Que la finca descrita aparece inscrita a favor de "INMOBILIARIA ELMARIN SA", con C.I.F. A81647562, por título de Compraventa, a Eulalia Carrasco Cano, NIF 7585714S, formalizada en escritura otorgada el día 29 DE AGOSTO DE 2007, en SALAMANCA, ante el Notario don JULIAN JOSE BLANCO POLLO, n° de protocolo 1.262, según la Inscripción 1ª, del tomo 4.695, libro 1.183, folio 147 con fecha 11 de octubre de 2007.

**TERCERO:** Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con las siguientes **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 383.661,63 euros por autoliquidación. Salamanca a 11 de Octubre de 2.007.

### DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca que se certifica, extiendo la presente, que firmo en Salamanca a 27 de Octubre de 2.009.

  
JOSE M. GOMEZ VALLEDOR  
N.º I. 2.563 748

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación 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).



# CERTIFICACIÓN



Para información de consumidores se hace constar que sólo la **Certificación** expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 25 de la Ley Hipotecaria.

## CERTIFICACIÓN N° 271.

JOSE MARIA GOMEZ VALLEDOR, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE SALAMANCA, REGISTRO DE SALAMANCA NUMERO UNO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEON.

**CERTIFICA:** Que cumpliendo lo solicitado por ADRIAN CASTRO CORNEJO - INMOBILIARIA ELMARIN SA-, para que le sea expedida certificación relativa a la finca registral número FINCA DE SALAMANCA N°: 53665, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la finca relacionada se describe de la siguiente forma:

**RUSTICA:** HUERTA, llamada OTEA, conocida con el nombre de "CASTELAR", en el término municipal de Salamanca, que mide aproximadamente OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA con CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS -8.580,44 m<sup>2</sup>-; perteneciéndole, además, el pedazo de río que hace frente con dos isletas pequeñas. **LINDA:** Este, tierra de los hermanos Arroyo Gordo; Oeste, tierras de Eulalia Carrasco Cano y Goncoex; Sur, con el río Tormes; y Norte, tierra de Goncoex y parte segregada incluida en el Sector "MARIN I".

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

**EMILIANO CALVO CHAMORRO**, con D.N.I. 7829375Z, UNA MITAD INDIVISA, por DONACION de los cónyuges don Domingo Calvo Santos y doña María Chamorro Paredero, NIF 7741229G y 7753417W, formalizada en escritura otorgada el día 12 de febrero de 2001, en SALAMANCA, ante el Notario don JESÚS GARCÍA SÁNCHEZ, n° de protocolo 481, según su Inscripción 1ª, tomo 4.372, libro 860, folio 23, de fecha 01 de junio de 2001.

"INMOBILIARIA ELMARIN S.A.", con C.I.F. A81647562, UNA MITAD INDIVISA, por título de Compraventa, a JOSE LUIS CALVO CHAMORRO, NIF 7848149C, formalizada en escritura otorgada en Salamanca, el día 21 de febrero de 2008, ante el Notario don ANTONIO DORAL ALVAREZ, n° de protocolo 275, según la Inscripción 2ª, tomo 4372, libro 860, folio 23, de fecha 08 de abril de 2008.

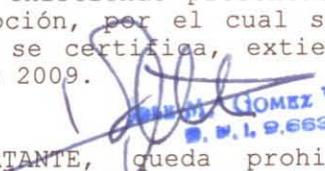
**TERCERO:** Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con las siguientes **CARGAS:**

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 31.447,99 euros por autoliquidación. Salamanca a 8 de Abril de 2.008.

### DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca que se certifica, extiendo la presente, que firmo en Salamanca a 27 de Octubre de 2009.

  
JOSE MARIA GOMEZ VALLEDOR  
B. N. I. 9.663.748

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación 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).

## 5 - RELACIÓN DE PROPIETARIOS

La relación de propietarios de las fincas incluidas en la unidad de actuación que constan en el Registro de la Propiedad es la siguiente:

<b>Titular</b>	<b>DNI/CIF</b>	<b>Domicilio</b>
Inmobiliaria El Marín S.A.	A 81647562	Pº de la Castellana, 132 28046 Madrid
Chelverton Properties S.L.	B 81921306	Avda. Concha Espina 63 1º Izda. 28016 Madrid
Promociones Rosember S.L.	B 37325602	Plaza Barrio Vidal 1 37006 Salamanca
Manuel Ríos Prieto S.L.	B 37331774	Calle Padilla 1-5 Bajo 37003 Salamanca
Emiliano Calvo Chamorro	7829375 Z	Avda. de Villamayor 14, Ático A 37007 Salamanca

## **6 - PLANOS DE INFORMACIÓN**

Se adjuntan los siguientes planos:

6.1 - Plano de situación

6.2 - Topográfico

6.3 - Parcelario

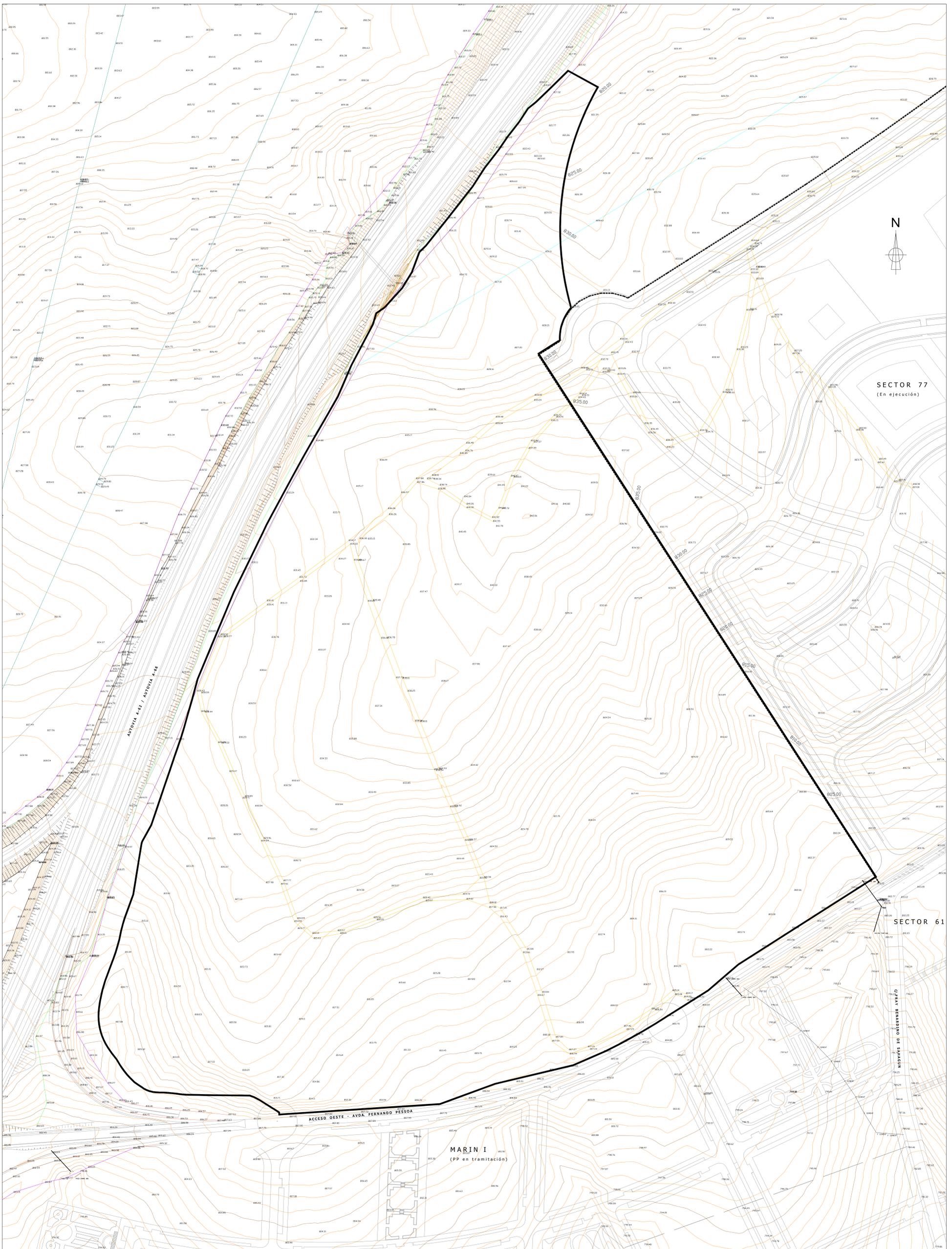
6.3.1 - Parcelario del Sector

6.3.2 - Parcelario de los Sistemas Generales Exteriores

6.4 - Usos pormenorizados

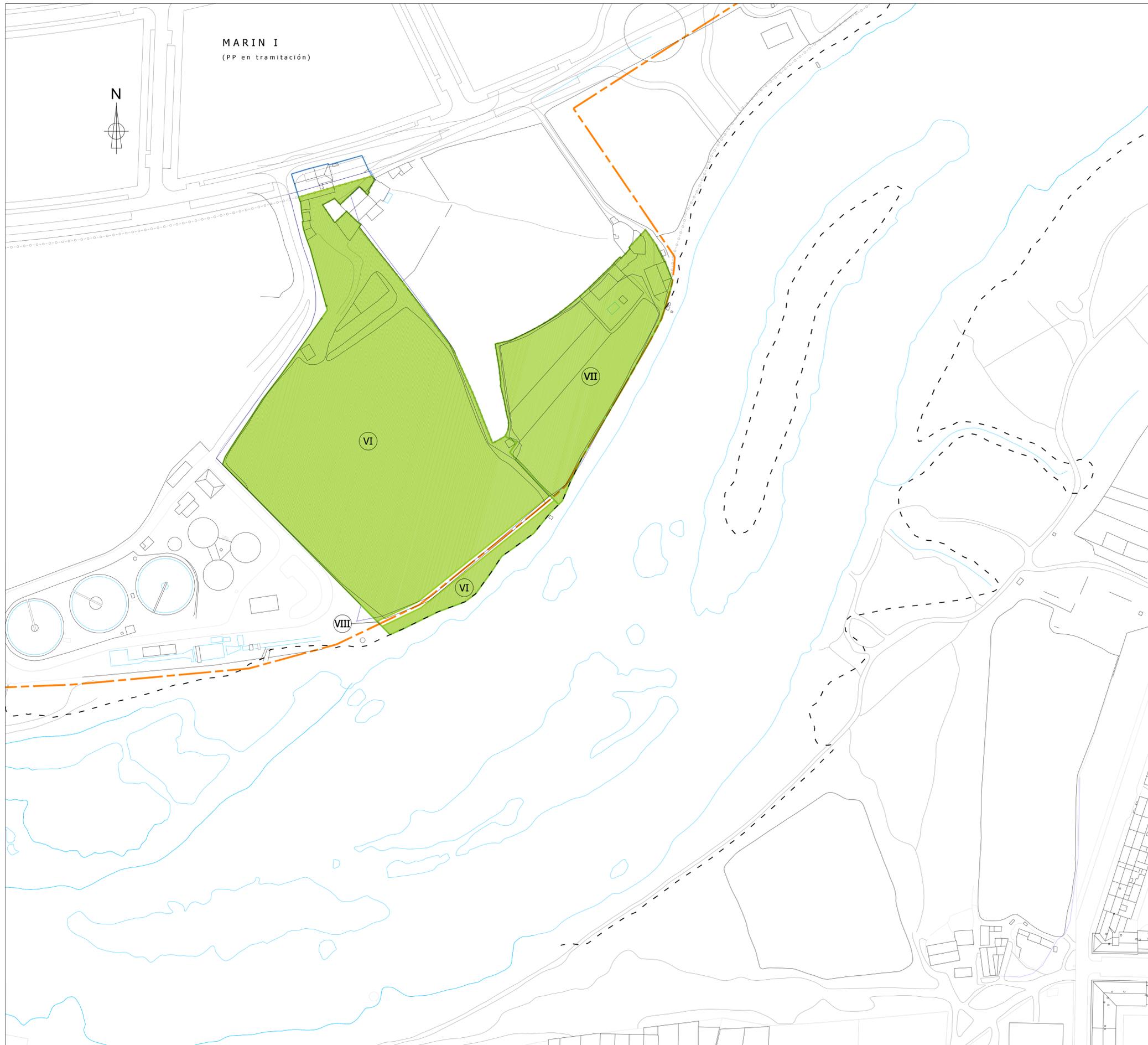


 <b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA</b>			
<b>PROYECTO DE ACTUACION, CON DETERMINACIONES BASICAS SOBRE REPARCELACION Y URBANIZACION, DEL SECTOR "MARIN II"</b>			
ESCALA 1/5000	LOS INGENIEROS DE CAMINOS	EL ARQUITECTO	
FECHA NOVIEMBRE 2009	 ESTANISLAO ARADON MERAS Colegiado Nº. 4.983	 JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ Colegiado Nº. 5.324	 JAVIER REY HARGUINEY Colegiado Nº. 885
<b>PLANO DE SITUACION</b>			<b>PLANO Nº</b> 6.1



 <b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA</b>			
<b>PROYECTO DE ACTUACION, CON DETERMINACIONES BASICAS SOBRE REPARCELACION Y URBANIZACION, DEL SECTOR "MARIN II"</b>			
ESCALA 1/1000	LOS INGENIEROS DE CAMINOS <i>JRM</i> ESTANISLAO BERGON MORALES Colegiado Nº 4.963	EL ARQUITECTO <i>UJS</i> JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ Colegiado Nº 5.324	EL ARQUITECTO <i>JRM</i> JAVIER REY HARGUINDEY Colegiado Nº 695
FECHA NOVIEMBRE 2009	PLANO		PLANO Nº <b>6.2</b>
<b>PLANO TOPOGRAFICO</b>			





- AMBITO DE ACTUACION DEL SECTOR
- PARCELA
- AVENIDA ORDINARIA (DOMINIO PUBLICO)
- SISTEMAS GENERALES EXTERIORES

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m²)
VI	Inmobiliaria El Marín S.A.	21.804,12
VII	Emiliano Calvo Chamorro Inmobiliaria El Marín S.A.	7.112,60
VIII	Ayuntamiento de Salamanca	447,00
Superficie Total.....		29.363,72

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

**PROYECTO DE ACTUACION, CON DETERMINACIONES BASICAS SOBRE REPARCELACION Y URBANIZACION, DEL SECTOR "MARIN II"**

ESCALA 1/1000	LOS INGENIEROS DE CAMINOS ESTANISLAO ARAGON MERAS Colegiado Nº: 4.963	JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ Colegiado Nº: 5.324	EL ARQUITECTO JAVIER REY HARGUINDEY Colegiado Nº: 685
FECHA NOVIEMBRE 2009	PLANO Nº <b>PARCELARIO DE LOS SISTEMAS GENERALES EXTERIORES</b>		PLANO Nº <b>6.3.2</b>

PARCELA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	SUPERFICIE EDIFICABLE M <sup>2</sup>	Nº VIVIENDAS
RVC.1	8.363,01	13.156,82	181-RL
RVC.2	6.962,76	12.445,21	171-RL
RVC.3	2817,56	3.764,73	52-RL
RVC.3.I	3021,99	3.989,50	55-RL
RVC.3.II	2641,35	3.638,37	52-RL
RVC.3.IV	2646,06	3.764,73	52-RL
RVC.4	6.884,83	10.307,87	148-RL
RVC.5.I	2.526,88	3.435,09	56-RPLF
RVC.5.II	8.657,29	14.933,43	175-RPLF
RVC.6.I	2.231,56	3.038,08	36-RPLF
RVC.6.II	2.413,37	3.423,12	40-RPLF
RVC.6.III	2.027,57	3.345,29	40-RPLF
RVC.6.IV	2.218,36	3.691,71	44-RPLF
RVC.7	2.825,62	4.258,22	57-RP
RVC.7.I	3.438,61	5.155,00	85-RPU
RVC.8	6.056,33	9.209,27	125-RP
RVC.9	7.422,32	12.304,07	166-RP
TCC	92.311,35	34.792,62	
DEL.1	11.294,21		
DEL.2	9.254,79		
DEL.3	4.699,14		
DZL.1	9.250,50		
DZL.2	4.627,21		
DZL.3	1.676,47		
DZL.4	2.520,57		
DZL.5	2.175,03		
DZL.6	2.199,19		
DZL.7	4.465,48		
DV-SL	36.687,69		
DV-RV	25.991,09		
TOTAL	253.991,67	148.711,13	1.531
DZG	24.608,02		
DV-SG17	5.441,52		
DV-SG18	16.065,58		
DZG-1	29.363,72		
TOTAL	77.378,84		
TOTAL	330.470,51	148.711,13	1.531
			RP - 348
			RPU - 142
			RPLF - 338
			RL - 928



SECTOR 77  
(En ejecución)

SECTOR 61

LEYENDA

- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
- SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- RESERVA VIARIA
- SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS
- ZONA TERCERA
- BLOQUE ABIERTO
- VIVIENDA LIBRE
- VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA
- VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA JOVEN
- VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA FAMILIAS

- ALINEACION OFICIAL
- LIMITE DE PARCELA
- AMBITO DEL SECTOR
- LINEA LIMITE DE EDIFICACION DE CARRETERAS

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

**PROYECTO DE ACTUACION, CON DETERMINACIONES BASICAS SOBRE REPARCELACION Y URBANIZACION, DEL SECTOR "MARIN II"**

ESCALA: 1/1000      LOS INGENIEROS DE CAMINOS      EL ARQUITECTO

FECHA: NOVIEMBRE 2008      ESTANISLAO ARAGON MERAS Colegiado Nº 4.983      JESUS RODRIGUEZ MARTINEZ Colegiado Nº 3.324      JAVIER REY FARGUNDEY Colegiado Nº 695

PLANO: USOS PORMENORIZADOS      PLANO Nº: 6.4

## **7 - GARANTÍA DE LA URBANIZACIÓN**

Al inicio de la actuación, y en el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva del presente Proyecto, la Junta de Compensación deberá depositar una garantía equivalente a un 10% del coste total de la actuación (incluidos todos los conceptos de evaluación económica del Proyecto de Actuación) desglosado en un 3% y en un 7%, cumpliendo las formas y exigencias señaladas en el art. 202 del R.U.C y L.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y comenzadas las obras de urbanización, se procederá a la devolución del 3%, manteniendo el 7% restante hasta la recepción municipal de las mismas.

Con el Proyecto de Urbanización se presentará un programa de trabajo vinculante que fijará plazos parciales de la ejecución de las obras de urbanización. El número de plazos parciales mínimo será de 4.

El incumplimiento por causa no justificada de cualquier plazo ofertado ya sea total o parcial, provocará la resolución de la adjudicación, así como la pérdida de las garantías que en ese momento se encuentren depositadas.

## 8 - PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Los plazos para la ejecución de la actuación serán los siguientes:

- Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, incluida la reparcelación: **1 año** (14 octubre 2010). Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento antes de dos meses desde la constitución de la Junta.
- Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento: Antes de 3 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Ejecución de la urbanización: Referidos a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, el plazo máximo para la ejecución de la fase I será de 8 meses, y para la fase II de 14 meses.

El presente Proyecto de Actuación mantiene vigentes estos plazos señalados en el Plan Parcial.

Salamanca, noviembre de 2009

Ingeniero de Caminos



Fdo. Estanislao Aragón M.

Nº Colegiado. 4963

Ingeniero de Caminos



Fdo. Jesús Rodríguez M.

Nº. Colegiado 5324

Arquitecto



Fdo. Javier Rey H.

Nº. Colegiado 685

DOCUMENTO N° 2

DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN

## **DOCUMENTO Nº 2— DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN**

### **ÍNDICE**

- 1 - PLAZO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- 2 - CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS OBRAS
- 3 - ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN
- 4 - CRITERIOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

**DOCUMENTO Nº 2— DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN****1 - PLAZO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

En el apartado 8 del Documento de Determinaciones Generales se establece un plazo máximo de 3 meses, a partir de la constitución de la Junta de Compensación, para la presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento.

Con el Proyecto de Urbanización se presentará un programa de trabajo vinculante que fijará plazos parciales de la ejecución de las obras de urbanización. El número de plazos parciales mínimo será de 4.

El Proyecto de Urbanización contemplará su ejecución en dos fases. En la fase I se incluirán los viales, y servicios urbanos vinculados, siguientes: SG-17, SG-18, SL-2, SL-3, SL-4, SL-7, y el tramo del vial de borde con el Sector 77 comprendido entre el SL-4 y el SG-17, con 8 meses de plazo. La fase II incluirá el resto de viales y servicios urbanos hasta completar la urbanización total del Sector, con 14 meses adicionales de plazo.

El Plan Parcial aprobado contiene un pormenorizado estudio económico – financiero, en el que se valoran los diferentes conceptos anteriormente relacionados, por lo que en este primer análisis de gastos de urbanización se consideran los ya expuestos en el Plan Parcial, remitiendo a los futuros Proyectos con Determinaciones Completas de Urbanización y Reparcelación, una vez constituida la Junta de Compensación, el establecimiento definitivo de los gastos:

Gastos de ejecución de las obras .....	4.541.502,47 €
Indemnizaciones .....	91.026,00 €
Gastos elaboración planeamiento .....	509.240,00 €
Gastos asociados a la gestión .....	102.776,00 €
Participación en los Sistemas Generales .....	1.924.326,02 €
<b>Total gastos de urbanización .....</b>	<b>7.168.870,49 €</b>

## **2 - CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS OBRAS**

El Proyecto de Urbanización es el instrumento adecuado para la definición completa y detallada de las obras. El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones propias del planeamiento, ni modificar la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial del Sector "Marín II".

El Proyecto de Urbanización definirá técnica y económicamente las obras relativas a los capítulos siguientes: movimiento de tierras, pavimentación de aceras y calzadas, red de saneamiento, distribución de agua, distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones, red de gas y arbolado y jardinería de los espacios libres. También definirá las obras exteriores a la unidad de actuación que sean necesarias para el normal funcionamiento de todos los servicios.

En general las obras de pavimentación, alcantarillado, distribución de agua, alumbrado público y jardinería, se adaptarán técnicamente a los criterios y soluciones adoptados habitualmente por el Ayuntamiento de Salamanca.

De igual manera, las obras relativas a los restantes capítulos: distribución de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones; se ajustarán a las normas y criterios de las compañías suministradoras.

Las características mínimas exigibles a los diferentes servicios urbanos serán las siguientes:

## **Pavimentación**

El dimensionamiento de los firmes se realizará siguiendo las recomendaciones contenidas en:

- Orden FOM 3460/2003, norma 6.1-IC “Secciones de firme” de la Instrucción de Carreteras.
- Recomendaciones del Proyecto y Construcción de Firmes y Pavimentos.

El firme de calzada estará formado por un subbase de zahorra artificial de 20 cm de espesor, base de hormigón HF-40, también de 20 cm, y rodadura con 5 cm de mezcla bituminosa.

Los pavimentos de acera se ejecutarán con baldosa granallada de 5 cm de espesor, 15 cm de hormigón HM-20 y 10 cm de zahorra artificial.

## **Red de agua potable y contraincendios**

Para el diseño de la red se seguirán las indicaciones contenidas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IFA, Instalaciones de Fontanería Abastecimiento.

En relación con las necesidades de suministro se considerará una dotación de 500 litros/habitante/día con una densidad de 3,5 habitantes por vivienda.

De acuerdo con lo anterior, el Proyecto de Urbanización deberá justificar la adopción de un caudal de máxima demanda instantánea y una presión de suministro de 2,5 Kp/cm<sup>2</sup> derivado de tener que mantener dos hidrantes de incendios en funcionamiento durante dos horas con un caudal mínimo de 1.000 litros / minuto a una presión mínima de 10 m.c.a.

La red será mallada, con diámetros a determinar y de forma que se pueda mallar con la red municipal ya existente.

La red suministrará las necesidades totales de consumo de agua, tanto las particulares de cada parcela como las de previsión de riego de espacios públicos e hidrantes de incendios.

El trazado de la red discurrirá por debajo de las calzadas, a una profundidad media de 120 cm., profundidad ésta considerada suficiente para protección contra cargas de superficie y heladas y separada 50 cm., como mínimo, de las redes de alcantarillado y drenaje.

Las acometidas a las distintas parcelas se realizará, como mínimo, en tubería de polietileno de  $\phi 50$  mm., mediante válvulas de toma.

Para cubrir las necesidades de riego de las zonas verdes se proyectará la red de riego que se abastecerá desde la red de agua potable.

Para el diseño de la red de riego se seguirán las recomendaciones de la Norma Tecnológica NTE-IFR Instalaciones de Fontanería, Riego.

Se dispondrán una serie de bocas de riego blindadas con cuerpo de fundición conectadas a la red mediante tubería de polietileno de  $\phi 50$  mm.

La red se dimensionará para una dotación de 1,5 Lts./m<sup>2</sup> de riego para zonas verdes.

El riego de todas las zonas verdes, así como el del arbolado en alineación, se realizará de manera automática mediante aspersores, difusores y goteros.

### **Red de Alcantarillado**

Se establecerá un sistema de alcantarillado separativo que transportará las aguas fecales y las aguas pluviales de manera independiente.

Para el trazado de la Red de Alcantarillado se observarán las indicaciones contenidas en la Norma Tecnológica NTE-ISA. Instalaciones de Salubridad, Alcantarillado.

El cálculo de la red de alcantarillado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena. 0,5-3 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, y de los espacios libres de uso público.
- Cumplirá igualmente el Proyecto de Urbanización con las Normas Tecnológicas de la Edificación que les sean de aplicación.

La red discurrirá preferentemente por el eje de las vías a una profundidad mínima de 1,60 m., considerada suficiente para el desagüe de las edificaciones y la resistencia de cargas del tráfico.

El material previsto para los tubos es el PVC con juntas elásticas, estimándose como necesario un  $\phi$  mínimo de 315. Los tubos se colocarán sobre lecho de gravilla, disponiéndose pozos de registro en los quiebros, cambios de pendiente y en todo caso a distancias no superiores a los 50 m.

Para diámetros superiores a 600 mm los conductos serán de hormigón armado.

Las acometidas a parcelas se realizarán también con tubería de PVC de  $\phi$  200 m. con vertido preferentemente a pozos, admitiéndose así mismo la conexión a los colectores generales mediante pieza en T.

En las cabeceras de los ramales se dispondrán pozos de limpia conectados a la red de abastecimiento de modo que suministren un caudal mínimo de 2,5 lts/seg.

La pendiente mínima de los colectores será de 0,50% estimándose para su cálculo a justificar en el Proyecto de Urbanización un caudal mínimo de 2,5 lts./seg. Y una velocidad media de 2 m./seg.

Por cada pozo de registro se dispondrán dos sumideros, uno en cada lado de la calzada, conectados al pozo mediante tubería de PVC de  $\phi 200$  mm.

Los sumideros se realizarán en hormigón con rejilla sumidero de fundición.

### **Red de Energía Eléctrica**

El trazado de la red, tanto en media tensión como en baja tensión, discurrirá canalizado por debajo de ambas aceras de las vías, a una profundidad mínima de 60 cm., de forma que no sea preciso en ningún caso atravesar las calzadas para acometer a las distintas parcelas. La red irá canalizada dentro de un tubo normalizado de PVC de 160 mm. de diámetro para baja tensión y media tensión. Los tubos para alojamiento de los cables de control serán de PVC de  $\phi 63$  mm

Se dispondrán arquetas normalizadas en curvas, cambios de dirección y nunca a una distancia mayor de 50 m.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en ITC-BT-10.

Los Centros de Transformación serán subterráneos, y el conductor de media tensión serán del tipo HEPR-ZI 12/20 KV en 3 (1 X 240) mm<sup>2</sup>.

Las líneas de distribución en baja tensión irán en cable del tipo RV de 240 mm<sup>2</sup>. Las derivaciones individuales serán en cable del tipo RV de 50 mm<sup>2</sup>.

### **Red de Alumbrado Público**

El Proyecto de la red de alumbrado público se adaptará a los valores luminotécnicos establecidos en el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior (Real Decreto (1890/2008)).

Conforme a dicho Reglamento las vías pueden considerarse de moderada velocidad (clase B) y situación de Proyecto B1:

IMD < 7.000 vehículos/día  
Luminancia media 0,75 cd/m<sup>2</sup>  
Uniformidad global  $U_0 > 0,40$   
Uniformidad longitudinal  $U_1 > 0,50$

Aceras:

Situación del Proyecto E1  
Flujo de tráfico de peatones normal  
Iluminancia media 7,5 lux  
Iluminancia mínima 1,15 lux

- Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación). La vida prevista debe ser superior a 18 años.
- La estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso para su elección, por lo cual al realizarse el Proyecto de Urbanización se definirá concretamente el tipo y características de la misma para su correcta elección.
- La red de distribución será subterránea.

En cualquier caso cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión RD 842/2002 de 2 de agosto y concretamente la ITC-BT-09.

Se utilizarán columnas de 10-12 m. de altura con luminaria cerrada del tipo estanco para lámpara de 100-150 w de V.S.A.P. En áreas peatonales las columnas serán de 5 m.

### **Canalizaciones telefónicas, telecomunicaciones y red de gas**

Los servicios urbanos relativos a las canalizaciones telefónicas, de telecomunicaciones y la red de gas, se adaptarán a las propuestas y normativas de las respectivas compañías suministradoras.

### **Plazos de ejecución**

En el Proyecto de Urbanización se reflejarán los plazos parciales de ejecución de obra previstos en el apartado 7 “Garantía de Urbanización” del Documento nº 1 – Determinaciones Generales.

### 3 - ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

El artículo 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León señala que “son gastos de urbanización todos los que precisa la gestión urbanística”. El mismo artículo detalla pormenorizadamente cuales son estos gastos:

- **Gastos de ejecución material de la urbanización**

Entre los que se incluyen:

- Demoliciones
- Los de ejecución y regularización de las vías públicas.
- La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos.
- La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos.

- **Gastos de elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión**

- **Gastos asociados a la gestión urbanística**

Entre los que se incluyen:

- Los de constitución de la Junta de Compensación.
- Los gastos generales por las publicaciones de anuncios.
- Gastos del Registro de la Propiedad.

- **Indemnizaciones**

Por la extinción de servidumbres y derechos, por la demolición de construcciones e instalaciones, por ceses de actividad, incluidos los gastos de traslado.

Este apartado se dedica a la estimación de todos los gastos indicados, si bien, al incluirse en el Proyecto de Actuación exclusivamente las Determinaciones Básicas sobre Reparcelación y Urbanización, obliga a considerar las cifras que se exponen a continuación como una aproximación a los resultados finales, los cuales serán actualizados, corregidos y completados en los próximos proyectos que incluyan las determinaciones completas.

#### 4 - CRITERIOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Salamanca el Proyecto de Urbanización, procederá la selección de la empresa constructora encargada de la ejecución de las obras conforme a la Ley de Contratos del Sector Público.

Para la adjudicación de las obras el Pliego que rija el concurso deberá establecer los criterios de valoración de las diferentes empresas. A tal efecto se proponen los siguientes criterios:

- 1º - Oferta económica
- 2º - Experiencia en la realización de obras de naturaleza análoga
- 3º - Relación de equipos y maquinaria propios
- 4º - Pliego y programa de ejecución de obras
- 5 - Mayor fianza respecto de la mínima exigida.

Para evitar la presentación de ofertas económicamente desproporcionadas, el Pliego podrá considerar como bajas temerarias aquellas cuyo precio sea inferior al que resulte diez puntos porcentuales por debajo del porcentaje medio de baja de todas las ofertas.

Salamanca, noviembre de 2009

Ingeniero de Caminos



Fdo. Estanislao Aragón M.

Nº Colegiado. 4963

Ingeniero de Caminos



Fdo. Jesús Rodríguez M.

Nº. Colegiado 5324

Arquitecto



Fdo. Javier Rey H.

Nº. Colegiado 685

DOCUMENTO N° 3

DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN

## **DOCUMENTO N° 3— DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN**

### **ÍNDICE**

- 1 - PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
- 2 - CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE DERECHOS
- 3 - CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES
- 4 - CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS
- 5 - CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES  
ECONÓMICAS

**DOCUMENTO Nº 3— DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN****1 - PLAZO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

La presentación del Proyecto que incluya las determinaciones completas sobre Reparcelación ante el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, la Junta de Compensación deberá realizarla en un plazo tal que posibilite la aprobación definitiva del mismo con anterioridad al año de la fecha de entrada en vigor de la aprobación definitiva del Plan Parcial, es decir, antes del 14 de octubre de 2010.

## 2 - CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE DERECHOS

- Con carácter general la definición de derechos estará sometida al régimen de valoraciones establecido en el RDL 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Los derechos de los propietarios en la reparcelación serán directamente proporcionales a las superficies de sus fincas de origen realmente medidas.
- Las construcciones y obras de urbanización existentes se valorarán conforme a sus costes de reposición, entendidos éstos como la valoración actual de construcciones de análogas características, corregida en función de su antigüedad y estado de conservación. Los costes de reposición así calculados determinarán las indemnizaciones que corresponden a los propietarios afectados.
- Las indemnizaciones correspondientes a los titulares de servidumbres, cargas, derechos reales, derechos de arrendamiento y demás derechos que deban extinguirse, se determinarán conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.
- Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, mantendrán sus derechos y resultarán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran con anterioridad a la Reparcelación.
- Los criterios anteriormente expuestos podrán ser modificados por acuerdo unánime de la Junta de Compensación.
- En todo caso, el derecho urbanístico de los propietarios será el resultante de aplicar el aprovechamiento medio del Sector a su superficie, reducido en un 10%:

$$S \times 0,3699307 \times 0,9 = (S \times 0,332938) \text{ m}^2$$

### **3 - CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

- La valoración de las parcelas resultantes de la Reparcelación se realizará siguiendo el método residual cuya esencia es la siguiente: se parte del precio de venta estimado del producto inmobiliario y se deducen todos los gastos que genera el proceso hasta que el producto está totalmente realizado (gastos de planeamiento y gestión urbanística, gastos de urbanización, gastos de construcción, gastos de promoción y gestión, y gastos financieros). Una vez deducida esta suma de gastos del precio de venta estimado, resultará el valor del suelo.
- Los resultados de la aplicación del método residual no serán inferiores a los que resulten de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 247 del R.U.C. y L.
- Como en el apartado anterior, el método residual anteriormente expuesto podrá ser modificado por cualquier otro que sea acordado por unanimidad por la Junta de Compensación.

#### **4 - CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS**

- Los propietarios recibirán las nuevas parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o de no ser factible en el lugar más próximo posible, salvo cuando más de un 50% de la superficie de las fincas de origen esté destinada a dotaciones públicas.
- No podrán adjudicarse parcelas de tamaño inferior a la parcela mínima definida por el planeamiento.
- Cuando el aprovechamiento que corresponda a alguno de los propietarios no alcance el necesario para adjudicarle una parcela independiente, la adjudicación se resolverá en régimen de proindiviso con otro u otros propietarios en idéntica situación.
- Los criterios anteriores podrán ser modificados por unanimidad de los miembros de la Junta de Compensación.
- El Ayuntamiento de Salamanca será adjudicatario de las parcelas lucrativas no adjudicadas a los propietarios (terreros aptos para materializar el aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios)
- También el Ayuntamiento será adjudicatario de todas las parcelas destinadas a dotaciones públicas.

## 5 - CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES ECONÓMICAS

Los propietarios adjudicatarios de excesos respecto de lo que les corresponda, o la Junta de Compensación en caso de resultar esta última adjudicataria de suelo lucrativo, compensarán en efectivo a los propietarios deficitarios en sus adjudicaciones.

El valor de las compensaciones económicas será el resultante de la aplicación del valor del suelo que se obtenga a partir de los criterios expuestos en el apartado 3 "Criterios para la valoración de las parcelas resultantes", a los excesos – defectos adjudicados.

Salamanca, noviembre de 2009

Ingeniero de Caminos



Fdo. Estanislao Aragón M.

Nº Colegiado. 4963

Ingeniero de Caminos



Fdo. Jesús Rodríguez M.

Nº. Colegiado 5324

Arquitecto



Fdo. Javier Rey H.

Nº. Colegiado 685