

**PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº 43  
"Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86"**



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



Solar Nº 2: Calle San Bruno Nº 48

**MUNICIPIO: SALAMANCA**

**CODIGO INE: 372745**

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

**PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L.**

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

Fecha de entrega: ABRIL 2.011

## **INDICE GENERAL**

**DOCUMENTO Nº 1: DETERMINACIONES GENERALES**

**DOCUMENTO Nº 2: DETERMINACIONES COMPLETAS DE URBANIZACION**

**DOCUMENTO Nº 3: DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION**

**PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº 43  
"Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86"**

**DOCUMENTO Nº 1:  
DETERMINACIONES GENERALES**



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



Solar Nº 2: Calle San Bruno Nº 48

**MUNICIPIO: SALAMANCA**

**CODIGO INE: 372745**

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

**PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L.**

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

Fecha de entrega: ABRIL 2011

<b>1.</b>	<b>DOCUMENTO Nº 1: DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>3</b>
1.1	ANTECEDENTES.....	3
1.2	SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	5
1.3	URBANIZADOR PROPUESTO .....	5
1.4	IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS.....	5
1.4.1	Datos Registro de la propiedad.....	5
1.4.2	Catastro .....	6
1.4.3	Levantamiento topográfico.....	7
1.5	RELACION DE PROPIETARIOS .....	7
1.6	GARANTIA DE URBANIZACIÓN .....	7
1.7	PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	7
1.8	DOCUMENTOS ANEJOS .....	9
	Información catastral Solar Nº 1: calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86.....	10
	Información catastral Solar Nº 2: calle San Bruno Nº 48.....	11
	Nota simple informativa Solar Nº 1: calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86.....	12
	Nota simple informativa Solar Nº 2: calle San Bruno Nº 48.....	14
	Documento que acredita la capacidad financiera de Méndez Escribano S.L.....	16
	Compromiso de Méndez Escribano S.L. de normalización de fincas y ejecución de la urbanización .....	17
1.9	PLANOS DE INFORMACION.....	19
1.9.1	Plano de situación .....	20
1.9.2	Plano topográfico y estado actual .....	21
1.9.3	Plano de clasificación actual del suelo.....	22

# 1. DOCUMENTO Nº 1: DETERMINACIONES GENERALES

## 1.1 ANTECEDENTES

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

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

El desarrollo de dicho Sector SU-NC nº 43 se ha efectuado a través de la Ordenación Detallada establecida en el Estudio de Detalle redactado a tal fin, que fue aprobado definitivamente con fecha 9 de septiembre de 2010.

La referida Ordenación Detallada estableció las siguientes determinaciones más importantes:

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

<b>FICHA Nº 43</b>	<b>SECTOR DE SU-NC Nº 43 (Calle Santa Teresita del Niño Jesús, 86)</b>	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL</b>	<b>USO PREDOMINANTE</b>	<b>Residencial</b>
	<b>USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS</b>	<b>Los correspondientes a la Ordenanza 2ª en zona 5</b>
	<b>DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACION</b>	<b>42,62</b>
	<b>DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION</b>	<b>42,62</b>
	<b>DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION</b>	<b>1 vivienda</b>
	<b>DENSIDAD MINIMA DE POBLACION</b>	<b>1 vivienda</b>
	<b>COEFICIENTES DE PONDERACION</b>	<b>1,00</b>
	<b>DIVISION UNIDADES DE ACTUACION</b>	<b>Unidad de actuación única</b>
	<b>SISTEMA DE ACTUACION</b>	<b>Concierto</b>

Por Resolución de Alcaldía de fecha 11 de febrero de 2009 se acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación del Sector SU-NC Nº 43 "Santa Teresita del Niño Jesús".

Con fecha 11 de agosto de 2010 se entregó al Ayuntamiento de Salamanca un documento modificado del Proyecto de Actuación del Sector SU-NC Nº 43 "Santa Teresita del Niño Jesús" que incorporaba las correcciones impuestas por los servicios técnicos municipales sobre el documento aprobado inicialmente.

Ante la documentación presentada, el Ayuntamiento de Salamanca acuerda con fecha 6 de septiembre de 2010 la suspensión de la aprobación definitiva del proyecto de Actuación "debiéndose proceder a tramitar

*previamente Convenio Urbanístico de monetarización, en el que se justifique la sustitución del aprovechamiento del Ayuntamiento por su equivalente en metálico, así como la valoración de dicho aprovechamiento de conformidad con lo señalado en el art. 20 b) de la LUCyL”.*

*Segundo.- Una vez aprobado el Convenio deberá presentarse documentación para aprobación definitiva que incorpore las prescripciones señaladas en el expositivo del presente dictamen”.*

A la vista de la notificación a la propiedad del acuerdo municipal de 6 de septiembre, se redactó y presentó ante el Ayuntamiento de Salamanca documentación complementaria que incorporaba las prescripciones señaladas por los servicios técnicos municipales.

Con fecha 28 de febrero de 2011, a la vista de la documentación complementaria presentada, los servicios municipales han vuelto a emitir informe técnico en el que se dice que *“con carácter previo a la aprobación definitiva se deberán corregir las prescripciones señaladas en los mismos, las cuales se transcriben a continuación:*

- *Se grafiará en los planos 3.8.2, 2.3.2 y 2.3.4 la rectificación de alineaciones prevista en la parcela situada en c/ Santa Teresita del Niño Jesús.*
- *Se presentará compromiso de ejecución de la normalización de fincas y ejecución de la urbanización de la rectificación de alineaciones prevista en calle Santa teresita del niño Jesús 84, incluyendo los plazos previstos.*
- *Se corregirán las erratas detectadas: paginas 3 y 6 del documento de reparcelación, sustituyendo las referencias al Plan Parcial, que no existe.*
- *Se deberá constituir en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación la garantía de Urbanización de 6.850,76 €. Esta garantía deberá mantenerse hasta la completa ejecución de los compromisos que aparecen en diferentes documentos, es decir hasta la completa urbanización prevista de la rectificación de alineaciones del solar sito en la calle Santa Teresita del Niño Jesús, 84.*
- *En el documento de urbanización se deberá incluir la justificación de la accesibilidad.*
- *El plazo para proceder al deposito del Proyecto en el registro de la Propiedad, que el apartado 1.7 de las determinaciones generales fija en 6 meses a partir de la aprobación definitiva, es de 3 meses desde la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación.*

En el presente documento se incorporan las correcciones estipuladas anteriormente según lo siguiente:

En los planos Nº 3.8.2, 2.3.2 y 2.3.4 del presente documento se han grafiado la rectificación de alineaciones prevista por el PGOU de Salamanca en la parcela situada en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84.

Se incorpora compromiso de normalización de fincas y ejecución de la urbanización de la rectificación de alineaciones prevista en calle Santa Teresita del Niño Jesús 84, incluyendo los plazos previstos (Anejo al documento 1 Determinaciones Generales).

Se ha corregido las erratas detectadas: paginas 3 y 6 del documento de reparcelación, sustituyendo las referencias al Plan Parcial, que no existe.

En el Documento Nº 2 Determinaciones Completas de Urbanización se ha incluido la justificación la accesibilidad.

Se modifica el plazo previsto para proceder al depósito del Proyecto de Actuación en el Registro de la Propiedad establecido en el punto 1.7 del documento nº 1 Determinaciones Generales, que se fija en 3 meses desde la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación.

La constitución del plazo de garantía de urbanización se deberá efectuar en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del proyecto de actuación.

Además de lo anterior, la sociedad Méndez Escribano S.L. como propietaria del solar colindante situado en la calle Santa Teresita nº 84 (con parte de su fachada a la calle Licenciado de Vidriera), se compromete a ceder de forma provisional y a urbanizar parte de este solar (3,38 m<sup>2</sup>) para la regularización de la alineación a la calle Licenciado de Vidriera resultante de la presente gestión urbanística.

Una vez aprobado el presente documento se redactará un Proyecto de Normalización de Fincas donde se materialicen las condiciones de la rectificación de alineaciones a que está sometido el solar situado en la calle Santa Teresita Nº 84 según el PGOUS. La efectividad de la rectificación de alineaciones se diferirá al final de la actuación, es decir, al momento en que se obtenga licencia de 1ª ocupación del edificio que se pretende construir en el terrenos de la calle San Bruno nº 48 y colindantes.

Este Proyecto de Actuación se redacta según lo determinado en los Artículos 240 a 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las excepciones propias de cada sistema, que son establecidas en artículos siguientes. En el caso que nos ocupa según el Art. 256 del RUCyL, en el sistema de CONCIERTO, cuando se trata de propietario único, el propietario debe presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación.

Por otra parte, se ha suscrito Convenio Urbanístico de Monetización de Aprovechamiento Urbanístico entre la sociedad Méndez Escribano S.L. y el Ayuntamiento de Salamanca.

Por tanto el presente documento constituye el paso siguiente de la gestión urbanística de la Unidad de Actuación única delimitada en la Ordenación Detallada del Sector SU-NC Nº 43, iniciada con la elaboración y tramitación del Estudio de Detalle correspondiente.

Por otra parte, según el punto a) del Art. 257 del RUCyL, en el sistema de concierto “entre las determinaciones generales deben constar las certificaciones registrales, o en su defecto catastrales, que acrediten que todos los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público son propiedad de quienes presentan el Proyecto (Anejo nº 1).

Una vez realizados todos los trámites previos se procede a la redacción del presente Proyecto de Actuación.

## 1.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Sistema de Actuación propuesto para la Unidad de Actuación ÚNICA en todo el Sector SU-NC Nº 43, ámbito de la Ordenación Detallada, es el SISTEMA DE CONCIERTO.

## 1.3 URBANIZADOR PROPUESTO

De conformidad con el Art. 255 del RUCyL, **actuará como Urbanizador** el propietario único de los terrenos de la Unidad de Actuación. Será en este caso la sociedad **MENDEZ ESCRIBANO S.L.**, con C.I.F. B37387321 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Veracruz Nº 12, bajo izquierda, Salamanca (37008).

El representante de la misma es D. Andrés Méndez Monge, con domicilio a efectos de notificaciones en calle Veracruz Nº 12, Salamanca (37008)

## 1.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS

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

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

### 1.4.1 Datos Registro de la propiedad

Los datos registrales de las fincas aportadas, referidas al plano Nº 3.8.1 del Documento Nº 3 (Determinaciones completas de Reparcelación), son los siguientes:

**Solar nº 1** (que se va a obtener como dotación pública por el presente documento):

Situación:	Calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 76*
Municipio:	Salamanca
Finca Nº:	5957

Sección:  
IDUFIR: 37009000063194  
Datos del registro: Tomo 3936, Libro 424, Folio 149, Alta 8  
Superficie: 25,00 m<sup>2</sup>.  
Titular: Méndez Escribano S.L  
Cargas: Esta finca queda afectada por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 3.360 euros por autoliquidación. Salamanca a 26 de diciembre de 2007.

NOTA ACTUACION URBANISTICA y que consiste en: al margen de la inscripción 6ª consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación, nota que copiada literalmente dice:

“Con esta fecha ha sido EXPEDIDA CERTIFICACION de dominio y cargas relativa ala finca de este numero, incluida en el PROYECTO DE ACTUACION con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación del SECTOR SU-NC Nº 43 “SANTA TERESITA DEL NIÑO JESUS” –promovido por “Méndez Escribano S.L.”-. Tal certificación se expide de conformidad con el articulo 5 de la Normas Complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en virtud de escrito del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca –URBANISMO Y VIVIENDA-, de 21 de mayo de 2009, que se presentó en esta oficina a las 10:50 horas del día 03 de los corrientes, asiento 811 del Diario 43. Salamanca, 19 de junio de 2009”.

\*Según los datos registrales esta finca esta identificada con el número 76 de la calle Santa Teresita del Niño Jesús. Se ha efectuado una consulta ante el Ayuntamiento donde se comprueba que dicho número era el que le correspondía según la numeración anterior. Después de las correspondientes actualizaciones catastrales según todas las informaciones recabadas el número de calle que le corresponde al edificio de referencia es el nº 86.

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

Situación: Calle San Bruno Nº 48  
Municipio: Salamanca  
Finca Nº: 27759  
Sección:  
IDUFIR:  
Datos del registro: Tomo 2779, Libro 99, Folio 93, Alta 6  
Superficie: 66,00 m<sup>2</sup>.  
Titular: Excmo. Ayuntamiento de Salamanca  
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

## 1.4.2 Catastro

Los datos aportados por el Catastro, también referidos al plano Nº 3.8.1 del Documento Nº 3 (Determinaciones completas de Reparcelación), son los siguientes:

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

Situación: Calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86  
Referencia catastral: 5400901TL7450A0001PS  
Superficie catastral: 21 m<sup>2</sup>



Propietario: Méndez Escribano S.L

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

Situación: Calle San Bruno nº 48  
Referencia catastral: 5398912TL7359G0001IU  
Superficie catastral: 66,00 m<sup>2</sup>

Propietario: Ayuntamiento de Salamanca

### 1.4.3 Levantamiento topográfico

Según documentación adjunta en planos de información, para la elaboración del Estudio de Detalle que establece la Ordenación Detallada del Sector SU-NC Nº 43 y del presente Proyecto de actuación se ha realizado un levantamiento topográfico en el que se comprueba que la superficie real de las parcelas incluidas en el Sector es la siguiente:

Superficie Solar nº 1 Calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86	21,31 m <sup>2</sup>	
Superficie Solar nº 2. Calle San Bruno nº 48	65,41 m <sup>2</sup>	Superficie real solar inicial: Sin rectificación de alineaciones
Superficie Solar nº 2. Calle San Bruno nº 48	54,63 m <sup>2</sup>	"Zona edificable" según PGOUS: una vez efectuada la rectificación de alineaciones.
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b> 21,31 m <sup>2</sup> (Sup. Solar 1) + 54,63 m <sup>2</sup> (Sup. Solar 2)	<b>75,94 m<sup>2</sup></b>	<b>Con alineación rectificada según PGOUS</b>

### 1.5 RELACION DE PROPIETARIOS

**Solar nº 1** (calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86) es propiedad de la sociedad MENDEZ ESCRIBANO S.L. con CIF B37387321 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Veracruz Nº 12, bajo izquierda, Salamanca (37008).

**Solar nº 2** (calle San Bruno nº 48) es propiedad del AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (CIF P3727600C) en pleno dominio por título de cesión gratuita.

### 1.6 GARANTIA DE URBANIZACIÓN

El dictamen municipal incluido en el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto de Actuación previo al presente documento establecía lo siguiente:

*Se debe constituir una garantía del 100% de las obras de urbanización.*

Según se determina en el Documento Nº 2 Determinaciones Completas de Urbanización el presupuesto previsto para la ejecución de las obras de urbanización del Sector asciende a la cantidad de SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS (6.850,76 €), IVA incluido.

En cumplimiento del punto f), Art. 241 del RUCyL, el urbanizador deberá presentar lo siguiente:

*"Documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202 por el importe que determine el Ayuntamiento, con un mínimo del 4 por ciento de los gastos de urbanización previstos (...)"*

A estos efectos se incluye como documento anejo copia del informe de institución financiera que acredita que la sociedad Méndez Escribano S.L. podrá constituir una garantía de urbanización por importe del 100% de la cantidad presupuestada para la ejecución de las obras (6.850,76 €) en el plazo del mes siguiente a la Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector.

### 1.7 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Los plazos para la ejecución de la actuación no podrán superar los ya establecidos en la Ordenación

**Detallada del Sector (Estudio de Detalle Sector SU-NC Nº 43).**

Por efecto del presente documento se estima que la duración de las obras de urbanización de la zona resultante de la rectificación de alineaciones prevista en el PGOU, para la finca sita en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84 se puede establecer según lo siguiente:

**Fase I: urbanización provisional**

Plazos: presentación proyecto de derribo: 1 mes (desde aprobación definitiva proyecto de actuación)

Derribo y ejecución de la urbanización provisional: 2 meses

Total Fase I: 3 meses desde A.D. Proyecto Actuación.

Fase Edificación: coincidirá los 3 meses con la presentación del Proyecto de ejecución para la licencia:

Plazo para la presentación del proyecto de ejecución: 3 meses desde la A.D. Proyecto de Actuación.

Plazo para edificar: 18 meses desde la concesión de la licencia y presentación de la solicitud de licencia de primera ocupación.

**Fase II: urbanización restante y por lo tanto definitiva (rectificará la provisional)**

Plazo para la presentación del Proyecto de Normalización de fincas y urbanización: 15 meses desde la concesión de la licencia de obras para la edificación. (Nota: el objeto es simultáneo).

Plazo para la ejecución completa de la urbanización (rectificación de alineaciones del Plan General): 3 meses desde la concesión de la licencia de primera ocupación.

Salamanca, abril de 2011

Los Arquitectos

  
VICTOR CAMPAL GARCIA

  
IGNACIO GARCÍA CASTAÑEDA

## 1.8 DOCUMENTOS ANEJOS

Certificados del Registro de la Propiedad y del Catastro

Según el punto a) del Art. 257 del RUCyL, en el sistema de concierto “entre las determinaciones generales deben constar las certificaciones registrales, o en su defecto catastrales, que acrediten que todos los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público son propiedad de quienes presentan el Proyecto.

Información catastral Solar N° 1: calle Santa Teresita del Niño Jesús N° 86

Información catastral Solar N° 2: calle San Bruno N° 48

Nota simple informativa Solar N° 1: calle Santa Teresita del Niño Jesús N° 86

Nota simple informativa Solar N° 2: calle San Bruno N° 48

Documento que acredita la capacidad financiera de Méndez Escribano S.L.

Compromiso de Méndez Escribano S.L. de normalización de fincas y ejecución de la urbanización de los terrenos procedentes de la rectificación de alineaciones prevista en calle Santa Teresita del Niño Jesús 84, incluyendo los plazos previstos

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

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

**DATOS DEL INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**5400901TL7450A0001PS**

LOCALIZACIÓN  
**CL SANTA TERESITA DE JESUS 86**  
**SALAMANCA 37006-SALAMANCA**

USO LOCAL PRINCIPAL  
**Residencial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**1963**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**21**

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

SITUACIÓN  
**CL SANTA TERESITA DE JESUS 86**  
**SALAMANCA [SALAMANCA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**21**

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)  
**21**

TIPO DE FINCA  
**Parcela con un unico inmueble**

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

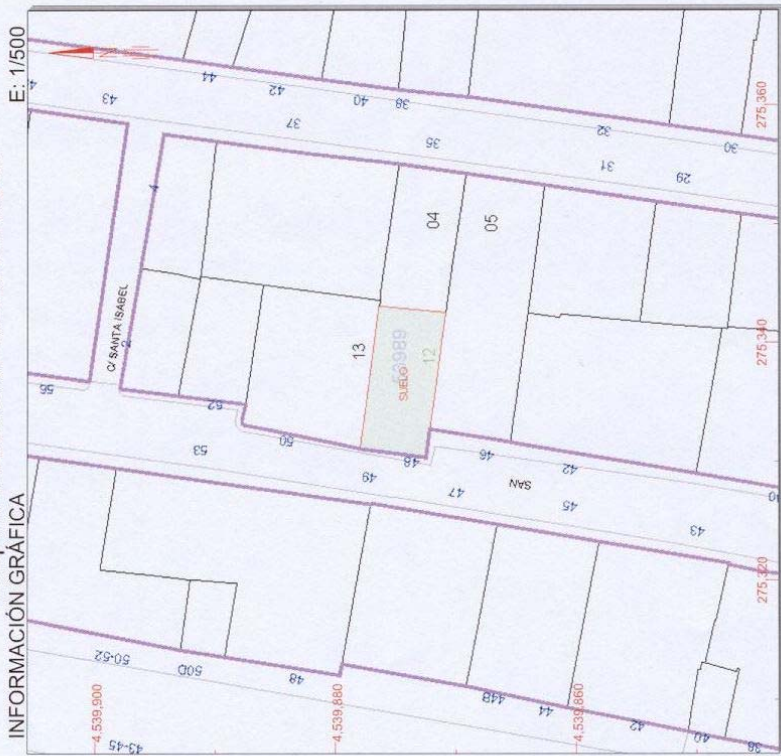
Jueves, 16 de Octubre de 2008

275.460 **Coordenadas UTM, en metros.**

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

# Información catastral Solar Nº 2: calle San Bruno Nº 48

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



E: 1/500

INFORMACIÓN GRÁFICA

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

Jueves, 18 de Octubre de 2007

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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
5398912TL7359G0001IU

### DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO  
CL SAN BRUNO 48  
SALAMANCA 37006-SALAMANCA

USO LOCAL PRINCIPAL  
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN  
1935

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
43

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

SITUACIÓN  
CL SAN BRUNO 48  
SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
43

SUPERFICIE SUELO (m²)  
66

TIPO DE FINCA  
Parcela con un unico inmueble

### ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

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

## Compromiso de Méndez Escribano S.L. para normalización de fincas y ejecución de la urbanización de terrenos procedentes de rectificación de alineación en finca sita en calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84

En la ciudad de Salamanca, a 15 de abril de 2011:

Don ANDRÉS MÉNDEZ MONJE, mayor de edad, vecino de Retortillo (Salamanca), con domicilio en calle Cocheras 6, NIF nº 7941265D y Don ISMAEL PÉREZ ESCRIBANO, vecino de Salamanca, con domicilio en calle Doctor Gómez Ulla 21-23, 7º B, NIF 7750675C,

### EXPONEN:

Que ambos son administradores mancomunados de la compañía mercantil "Méndez Escribano, S.L., con CIF B37387321 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Veracruz Nº 12, bajo izquierda, Salamanca (37008).

La sociedad Méndez Escribano S.L. es promotora del Estudio de Detalle (aprobado definitivamente con fecha 9 de septiembre de 2010) y del Proyecto de Actuación para la gestión del ámbito SU-NC Nº 43 "Calle Santa Teresita del Niño Jesús".

En el Capítulo 1 (Plazos para el desarrollo y gestión de la apertura completa del vial), Título IV (Desarrollo y Gestión) del Estudio de Detalle aprobado definitivamente se determinaba lo siguiente:

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

**Fase 1:** Urbanización y cesión de los terrenos pertenecientes al solar situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86 (por efecto de la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle y del Proyecto de Actuación correspondiente) y de parte del solar situado en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84 (3,38 m<sup>2</sup> de cesión gratuita para regularización provisional de la alineación resultante), que es propiedad de la sociedad Méndez Escribano S.L., promotora del presente documento.

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

#### Plazos para completar la Fase 1:

Cesión y urbanización del solar situado en la calle Santa Teresita Nº 86 y de parte del terreno perteneciente al solar de la calle Santa teresita nº 84 (3,38 m<sup>2</sup>) cedido provisionalmente al Ayuntamiento para regularizar la alineación resultante.

(...)

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

#### Plazos para completar la Fase 2:

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

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

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

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

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

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

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

*Obtención licencia 1ª ocupación*

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

Según la ordenación detallada del Sector SU-NC Nº 43 aprobada definitivamente con fecha 9 de septiembre de 2010, la 2ª Fase prevista para la apertura del vial en las condiciones establecidas en el PGOU de Salamanca (incluida la rectificación de alineación prevista para la finca situada en la calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 84) se completará en el plazo de 21 meses contados a partir de la ejecución de la Fase 1ª.

Por efecto del presente documento se estima que la duración de las obras de urbanización de la zona resultante de la rectificación de alineaciones prevista en el PGOU, para la finca sita en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 84 se puede establecer según lo siguiente:

**Fase I: urbanización provisional**

Plazos: presentación proyecto de derribo: 1 mes (desde aprobación definitiva proyecto de actuación)

Derribo y ejecución de la urbanización provisional: 2 meses

Total Fase I: 3 meses desde A.D. Proyecto Actuación.

Fase Edificación: coincidirá los 3 meses con la presentación del Proyecto de ejecución para la licencia:

Plazo para la presentación del proyecto de ejecución: 3 meses desde la A.D. Proyecto de Actuación.

Plazo para edificar: 18 meses desde la concesión de la licencia y presentación de la solicitud de licencia de primera ocupación.

**Fase II: urbanización restante y por lo tanto definitiva (rectificará la provisional)**

Plazo para la presentación del Proyecto de Normalización de fincas y urbanización: 15 meses desde la concesión de la licencia de obras para la edificación. (Nota: el objeto es simultáneo).

Plazo para la ejecución completa de la urbanización (rectificación de alineaciones del Plan General): 3 meses desde la concesión de la licencia de primera ocupación.

**SE COMPROMETEN:**

1º A redactar a su cargo y a presentar ante el Ayuntamiento de Salamanca para su aprobación los documentos necesarios para llevar a cabo la normalización de la finca situada en el Nº 84 de la calle Santa Teresita del Niño Jesús de Salamanca, en las condiciones fijadas por la rectificación de alineaciones establecida en el PGOU, así como a la ejecución de las obras de urbanización necesarias en los terrenos públicos resultantes de dicha actuación.

2º El plazo previsto para el conjunto de la actuación integrada de normalización de fincas y urbanización es el establecido en el expositivo anterior de este documento.

**Por medio del presente escrito manifiestan el compromiso de dicha propuesta.**

Fdo: Don Andrés Méndez Monje

Fdo: Don Ismael Pérez Escribano

NIF 7941265D

NIF 7750675C

## 1.9 PLANOS DE INFORMACION

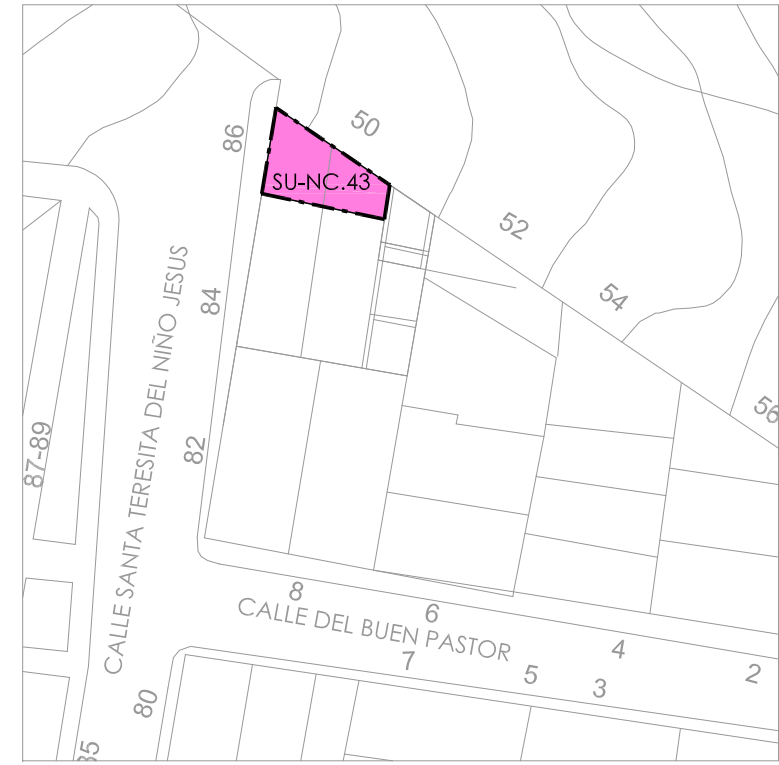
- 1.9.1 Plano de situación
- 1.9.2 Plano topográfico y estado actual
- 1.9.3 Plano de clasificación actual del suelo





Escala 1/1000

SOLAR Nº1 C/ SANTA TERESITA DEL NIÑO JESUS Nº86

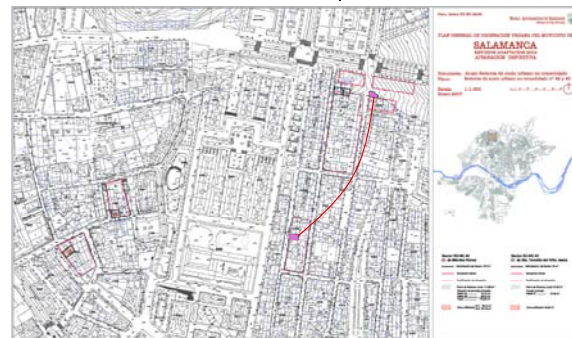


SOLAR Nº2 C/ SAN BRUNO Nº48



Escala 1/400

PLANO SECTOR SU-NC. 42/43



PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº43. SALAMANCA

DOC. Nº 1. DETERMINACIONES GENERALES

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L.

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

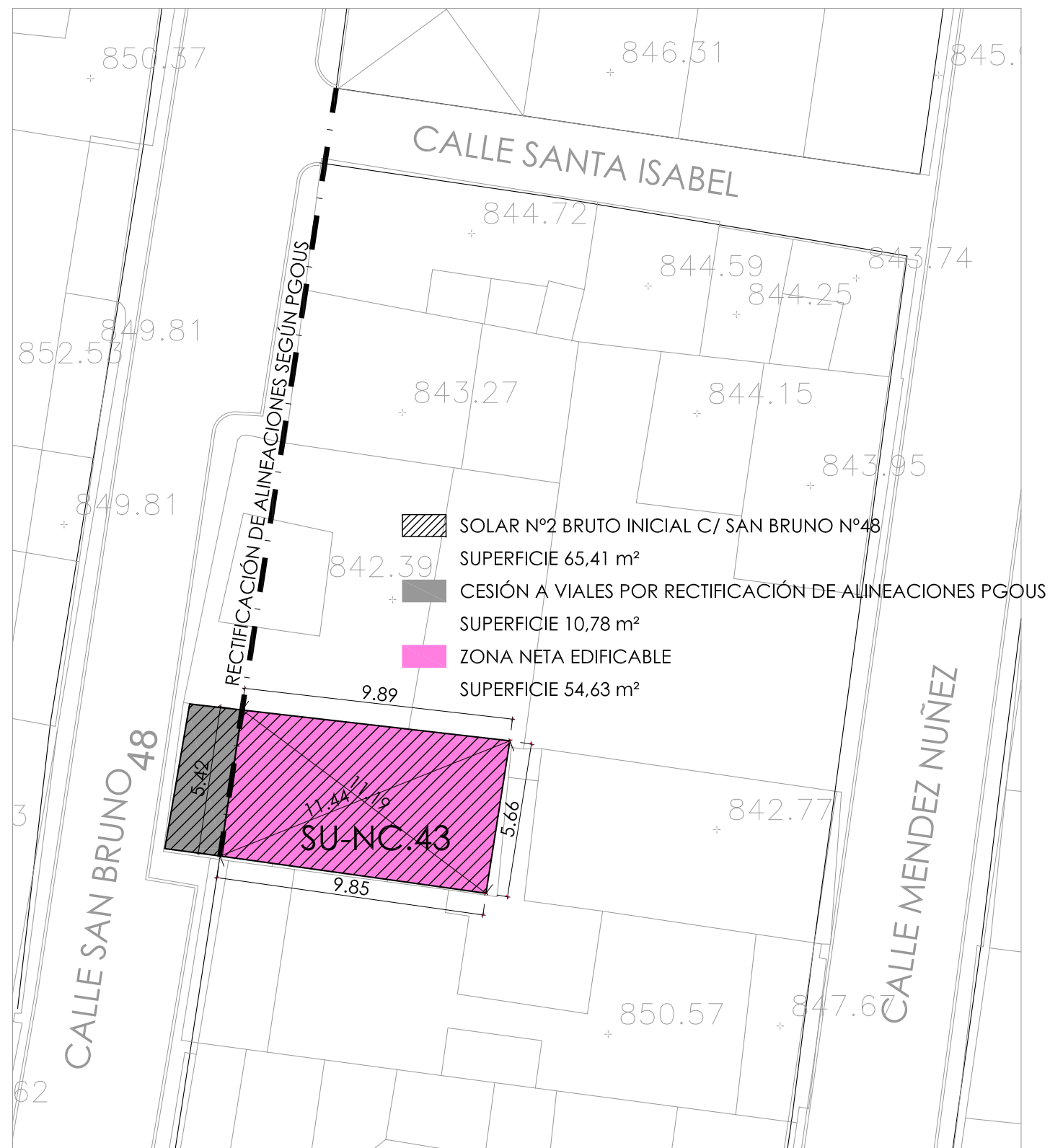
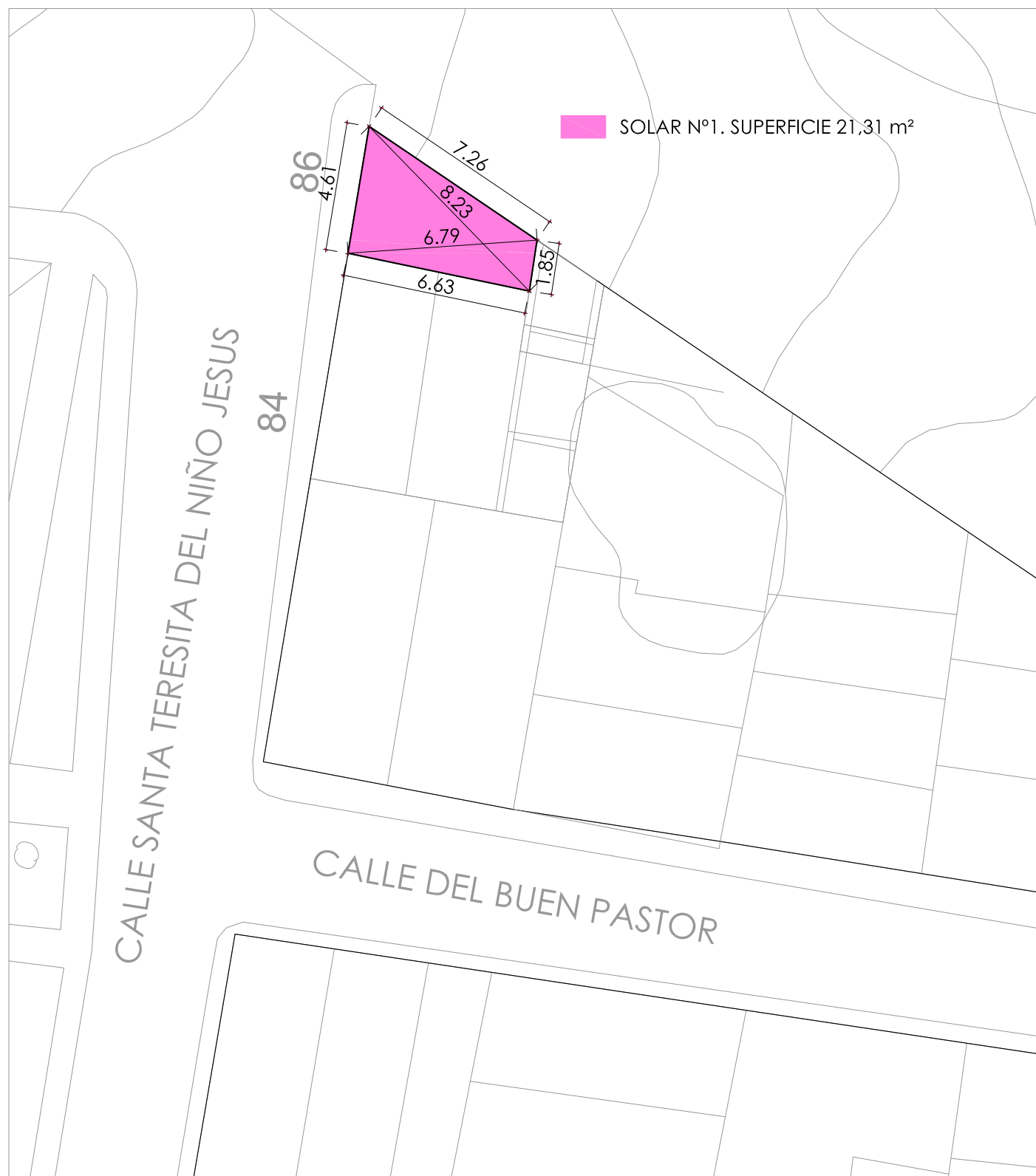


1.9.1

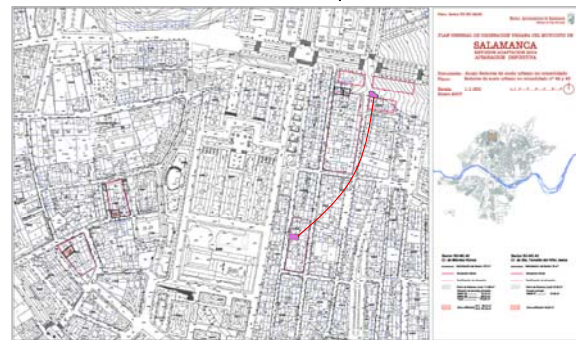
ESCALA: 1/400 1/1000 FECHA: ABRIL 2011

SITUACIÓN





PLANO SECTOR SU-NC. 42/43



	PROPIEDAD
SOLAR Nº1 C/ SANTA TERESITA DEL NIÑO JESUS Nº86	MENDEZ ESCRIBANO S.L
SOLAR Nº2 C/ SAN BRUNO Nº48	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº43. SALAMANCA

DOC. Nº 1. DETERMINACIONES GENERALES

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

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

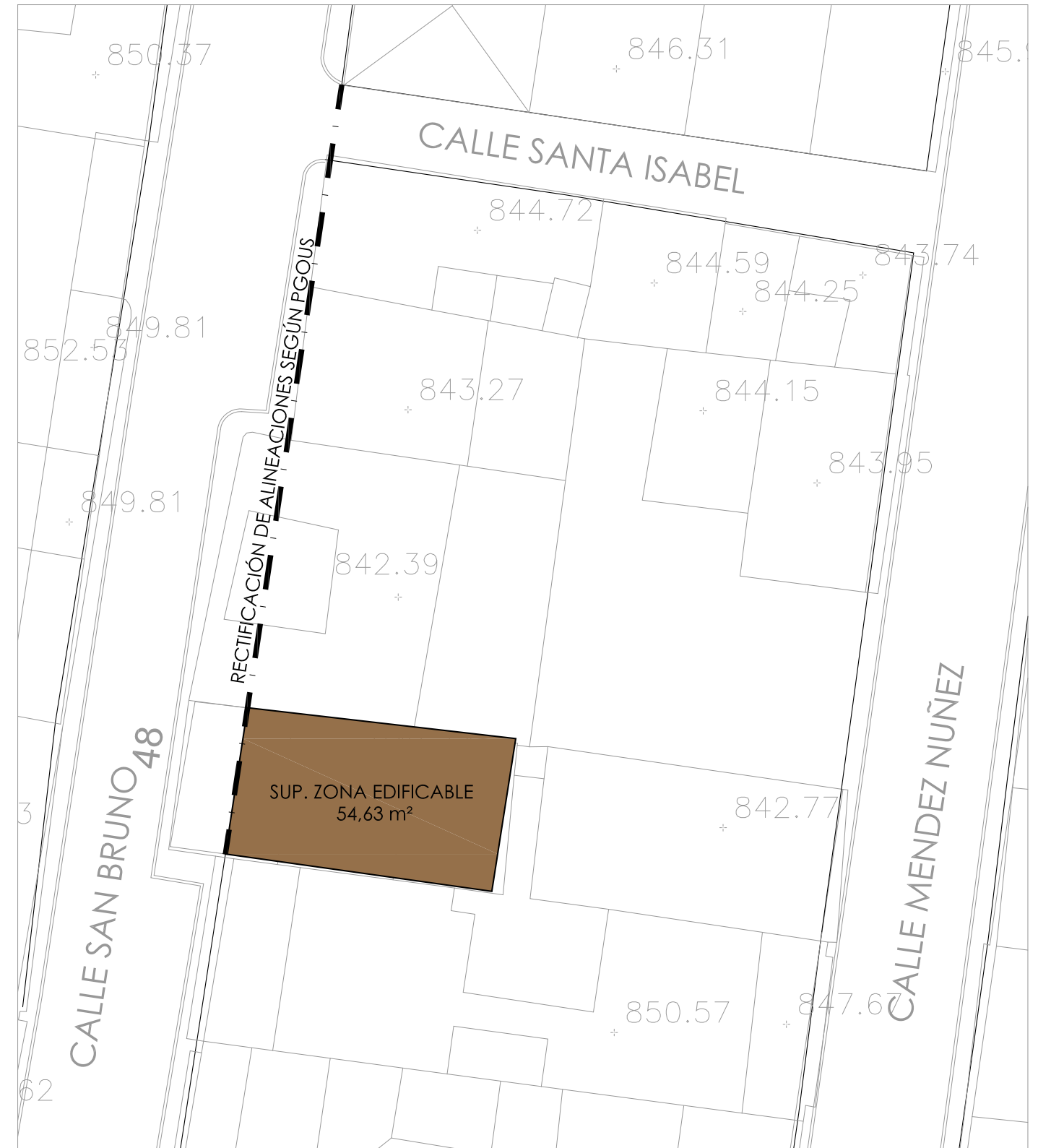


1.9.2

ESCALA: 1/200

FECHA: ABRIL 2011

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD  
ESTADO ACTUAL. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO



ORDENACIÓN GENERAL				
PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
R	RESIDENCIAL	54,63 m <sup>2</sup>	42,62 m <sup>2</sup>	1
VIALES	VIALES	21,31 m <sup>2</sup>	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>75,94 m<sup>2</sup></b>	<b>42,62 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>

PLAZAS DE APARCAMIENTO	
En suelo público	1 plaza
En interior solar residencial	1 plaza
<b>TOTAL</b>	<b>2 plazas</b>

Cesión municipal 10%	** 4,262 m <sup>2</sup>
Reserva viv. protección	No es de aplicación
Aprovechamiento medio	0,56123 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

\*\* Compensación mediante pago en efectivo previa valoración del aprovechamiento

PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº43. SALAMANCA

DOC. Nº 1. DETERMINACIONES GENERALES

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

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

FECHA: ABRIL 2011

ESCALA: 1/200



1.9.3

CLASIFICACIÓN ACTUAL

**PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº 43  
"Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86"**

**DOCUMENTO Nº 2:  
DETERMINACIONES COMPLETAS DE URBANIZACION**



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



Solar Nº 2: Calle San Bruno Nº 48

**MUNICIPIO: SALAMANCA**

**CODIGO INE: 372745**

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

**PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L.**

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

Fecha de entrega: ABRIL 2.011

<b>2. DOCUMENTO Nº 2: DETERMINACIONES COMPLETAS DE URBANIZACION .....</b>	<b>3</b>
2.1 OBJETO DEL PROYECTO .....	3
2.2 MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.....	3
2.2.1 Cumplimiento de las condiciones de Accesibilidad y Supresión de Barreras .....	4
2.3 PLANOS DE URBANIZACION .....	7
2.3.1 Area de intervención. Clasificación del suelo .....	8
2.3.2 Estado actual. Cesiones.....	9
2.3.3 Demoliciones. Trazado propuesto.....	10
2.3.4 Urbanización. Pavimentación resultante.....	11
2.3.5 Urbanización. Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.....	12
2.4 PLIEGO DE CONDICIONES .....	13
2.5 MEDICIONES, CUADRO DE PRECIOS Y PRESUPUESTO .....	13
2.5.1 Presupuesto .....	14
2.5.2 Resumen de presupuesto .....	21

## 2. DOCUMENTO Nº 2: DETERMINACIONES COMPLETAS DE URBANIZACION

### 2.1 OBJETO DEL PROYECTO

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

El ámbito del Sector SU-NC Nº 43 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Salamanca comprende dos solares situados en la calle San Bruno nº 48 y en la calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86. Por efecto de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que establece la ordenación detallada del sector el solar ubicado en la calle santa teresita nº 86 pasará a convertirse vial público.

Además de lo anterior, la sociedad Méndez Escribano S.L. como propietaria del solar colindante situado en la calle Santa Teresita nº 84 (con parte de su fachada a la calle Licenciado de Vidriera) se comprometen a ceder de forma provisional y a urbanizar parte de este solar (3,38 m<sup>2</sup> según Plano Nº 2.3.2 adjunto) para la regularización de la alineación a la calle Licenciado de Vidriera resultante de la presente gestión urbanística.

Una vez aprobado el presente documento se redactará un Proyecto de Normalización de Fincas donde se materialicen las condiciones de la rectificación de alineaciones a que está sometido por el PGOUS el solar situado en la calle Santa Teresita Nº 84. La efectividad de la rectificación de alineaciones se diferirá al final de la actuación, es decir, al momento en que se obtenga licencia de 1ª ocupación del edificio que se pretende construir en el terrenos de la calle San Bruno nº 48 y colindantes.

Este documento se redacta según lo dispuesto en el Art. 243 del RUCyL, con la finalidad de establecer las características que han de tener las obras a realizar en el solar situado en la calle Santa Teresita nº 86 (completo) y nº 84 (parcial) que por efecto del presente documento pasarán a convertirse en vial publico.

Dada la escasa entidad de las obras a realizar consideramos suficiente su descripción en Memoria, Planos, Mediciones y Presupuesto con el fin de determinar los gastos de urbanización, el coste y su distribución entre los propietarios afectados.

### 2.2 MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

La superficie del área de intervención de las obras de urbanización es de 40,00 m<sup>2</sup>, referidas exclusivamente a la parcela de la calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86 y su entorno.

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

Los terrenos pertenecientes al Solar Nº 1 (Calle Santa Teresita Nº 86) que han de destinarse a vial público están ocupados por una edificación de una planta.

La parte de terreno del Solar Nº 3 (Calle Santa Teresita Nº 84) que la sociedad Méndez Escribano S.L. va a ceder provisionalmente al Ayuntamiento y a urbanizar de forma gratuita para regularizar la alineación resultante (3,38 m<sup>2</sup>) también está ocupada actualmente por una edificación.

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

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

Una vez efectuados estos trabajos previos se procederá a la ejecución de las obras de pavimentación según las características geométricas del vial existente en prolongación del que se pretende ejecutar, establecidas en el Plano Nº 2.3.4 de este documento. En dicho plano se grafía el trazado correspondiente a la conexión del nuevo vial con el existente según las características actuales y el trazado propuesto teniendo en cuenta el trazado de la acera previsto en el Proyecto redactado para el de Acondicionamiento de la calle Santa Teresita del Niño Jesús. En todo caso por ubicarse el nuevo trazado del encintado de en

una zona exterior al Sector SU-NC Nº 43 queda a juicio de los técnicos municipales la elección del trazado definitivo y la ejecución de dichas obras.

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

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

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

(...)

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

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

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

(...)

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

### **2.2.1 Cumplimiento de las condiciones de Accesibilidad y Supresión de Barreras**

El proyecto objeto del presente documento que describe las obras que han de realizarse para completar la urbanización del Sector SU-NC nº 43 se redacta conforme lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 217/2001 de 30 de agosto), según se comprueba en el plano 2.3.4 y en el cuadro siguiente de justificación del cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas:

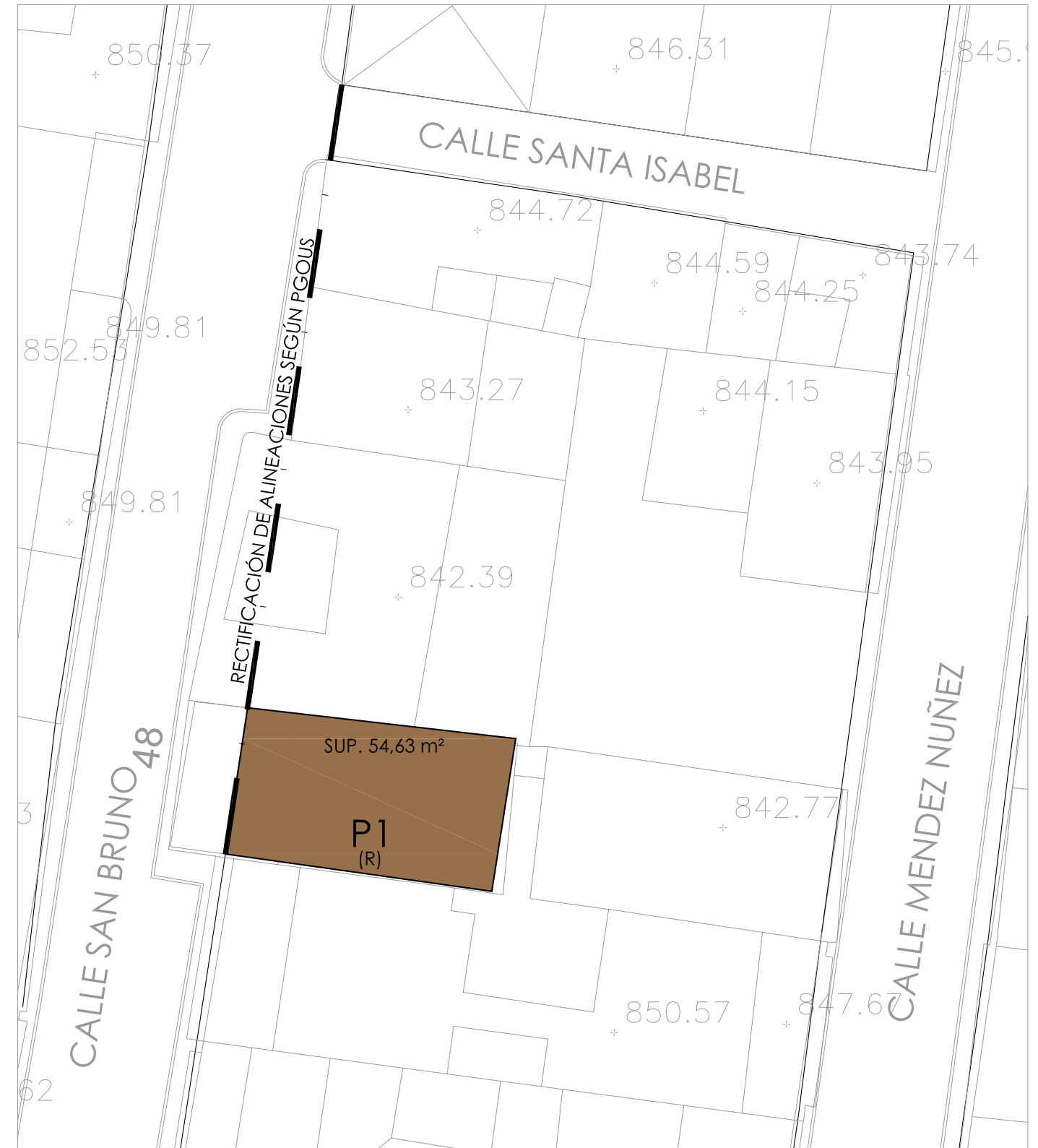
	NORMA	PROYECTO
<b>PRINCIPIOS GENERALES</b> Artículo 16	— Espacio de paso libre mínimo: <b>1,20 m.</b> Altura de paso libre mínima: <b>2,20m.</b> Cada <b>50 m.</b> una zona en que se pueda inscribir un círculo de <b>Ø 1,50 m.</b>	≥ 1,2 m. Ø1,5 m. en tramo largo
<b>MOBILIARIO URBANO</b> Artículo 17	— Semáforos: sistema de emisión de sonidos, botonera a 0,90 - 1,20 m. de la rasante — Papeleras, buzones y análogos: altura máx. 0,90 - 1,20 m. — Bebederos: boca a 0,85 - 1,00 m. de altura. Acceso inscribible círculo Ø1,50 m. — Bancos: al menos uno a una altura 0,40 - 0,50 m., con respaldo y apoyabrazos — Bolardos: un solo fuste, altura 0,60 m., separación 1,20 - 2,50 m. — Ascensores: señalados con pavimento táctil 0,90 - 1,20 m.	- - - - -
<b>ITINERARIOS PEATONALES</b> Artículo 18	— Se garantizará el espacio de paso libre mínimo — Pendiente transversal máx. 2%. Pendiente longitudinal máx. 6% — Rupturas de nivel se solucionarán con escaleras y rampas — Separación peatonal-tráfico rodado por bordillos de 0,10 -0,15 m. salvo en vados — <b>En toda la vía pública del sector se ha de garantizar el paso peatonal</b>	≥ 1,2 m. 2% - 6% - 0,15 m
<b>ACERAS</b> Artículo 19	— Deben reunir las mismas condiciones que los itinerarios peatonales — Se deberá prever aceras o itinerarios mixtos en toda línea de edificación en que se prevean accesos a los edificios. — Si lindara con un jardín, contará con bordillo que suba 0,10 - 0,15 m. sobre la misma	sí sí -
<b>PAVIMENTOS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES</b> Artículo 20	— Serán antideslizantes tanto en seco como en mojado, continuos y duros. — El pavimento táctil que se utilice para vados, rampas, escaleras, etc. Será diferente del resto de pavimento de señalización.	sí sí
<b>REJAS, REJILLAS Y REGISTROS EN LOS ITINERARIOS PEATONALES</b> Artículo 21	— Los situados en los itinerarios estarán enrasadas con el pavimento, con aberturas en el sentido de la marcha no mayores de 0,02 m.	-
<b>ÁRBOLES Y ALCORQUES EN LOS ITINERARIOS PEATONALES</b> Artículo 22	— No invadirán los itinerarios peatonales con troncos inclinados más de 15° — Los situados en los itinerarios contarán con alcorques cubiertos con rejillas enrasadas con el pavimento, con aberturas en el sentido de la marcha no mayores de 0,02 m.	- -
<b>VADOS PEATONALES</b> Artículo 23	— Resuelven desniveles iguales o inferiores a 0,15 m. — Embocadura mín. 1,80 m. Pendiente de los planos máx. 12%. Pavimento táctil en toda la superficie. — Partirá del vado una franja señalizadora de ancho 0,90 - 1,20 m- con el mismo pavimento, situada en el eje del vado y que se prolonga hasta la línea de edificación — 3 tipos de vados: de tres planos, de dos planos, de un plano. Según detalle normativo. Se elegirán según el ancho de la acera, preferible de tres planos.	Máx. 0,15 m. Mín. 1,80 m. - de dos planos
<b>PASOS DE PEATONES</b> Artículo 24	— Ancho mínimo <b>1,80 m.</b> , y en todo caso igual que el vado. Se señalará en el pavimento con franjas de color. — <b>Todos</b> se indicarán con <b>señales verticales.</b> — Paso al nivel de la acera: pavimento táctil, ancho mín. 1,80 m. e igual que el vado, pendiente paso-calzada máx. 12% — Paso al nivel de la calzada: vado reglamentario. — Paso atraviesa isleta: o reúne condiciones de los vados o enrasado con calzada	Mín. 1,80 m. - - Según reglamento
<b>VADOS PARA ENTRADA Y SALIDA DE VEHÍCULOS</b> Artículo 25	— No podrán cambiar la rasante de la acera en los 0,90 m. próximos a la alineación de la edificación. — No se utilizará pavimento táctil similar a de los vados peatonales. — Encuentro calzada-acera: se utilizarán bordillos achaflanados	- - -
<b>PASOS ELEVADOS PARA PEATONES</b> Artículo 26	— Tendrá una anchura mínima de <b>1,80 m.</b> — Cumplirán todas las características de los itinerarios peatonales — Serán accesibles por cualquier persona	- - -
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS PARA PEATONES</b> Artículo 27	— La anchura mínima será de <b>1,80 m.</b> y altura libre mínima de <b>2,20 m.</b> — Cumplirán todas las características de los itinerarios peatonales	- -



	NORMA	PROYECTO
<b>PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO</b> Artículo 28	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Estarán integrados en los itinerarios peatonales.</li> <li>— Pavimento tierra compactada: compactación mínima 90% PROCTOR</li> <li>— Serán de aplicación las especificaciones para mobiliario urbano.</li> </ul>	- - -
<b>ESCALERAS EN EL ESPACIO URBANO</b> Artículo 29	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Han de tener contrahuella. Carecerán de bocel. Anchura libre mínima <b>1,20 m.</b> nº máx. de escalones seguidos 12 y mín. 3. Huella: 0,28 - 0,34 m. Contrahuella: 0,15 - 0,18 m. Ángulo entre ambas: 70º- 90º</li> <li>— Meseta: inscribir círculo Ø1,2 m. en adaptadas (Ø1,1 m. en adaptadas)</li> <li>— Área de desembarque: ancho escalera, profundidad 0,50 m.</li> <li>— Si no existe paramento lateral: zócalo mín. 0,10 m. en color.</li> <li>— Borde de escalón: banda rugosa y de color 0,04 - 0,1 m.</li> <li>— Deberán estar señalizadas con franja de pavimento táctil y de color, diferente del de los vados, y de anchura 1 m. y se situará en el principio-fin de la escalera hasta la línea de edificación.</li> </ul>	- - - - - -
<b>RAMPAS EN EL ESPACIO PÚBLICO</b> Artículo 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Espacio previo en ambos extremos en que pueda inscribirse un círculo Ø<b>1,50 m.</b></li> <li>— Anchura libre mínima de <b>1,20 m.</b></li> <li>— Pendiente longitudinal <b>máx. 8%</b> y proyección horizontal <b>10 m.</b> Excepcionalmente pendiente long. <b>12%</b> para longitud <b>máx. 3 m.</b></li> <li>— Señalizadas con una franja de 1 m. en ambos extremos, de diferente color y textura.</li> <li>— <b>Altura a salvar mayor que 0,50 m: protecciones laterales con pasamanos.</b></li> </ul>	- - - - -
<b>PASAMANOS Y BARANDAS DE RAMPAS, ESCALERAS Y PASOS ELEVADOS</b> Artículo 31	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Serán continuos y se prolongarán en las mesetas</li> <li>— No serán escalables</li> <li>— Se dispondrán a una altura de <b>0,90 m.</b> desde el punto medio de la acera, y separados de la pared no menos de 0,04 m.</li> <li>— Se prolongarán 0,30 m. en embarque y desembarque.</li> <li>— Pasamanos tendrán color contrastado</li> </ul>	- - - - -
<b>ESCALERAS Y RAMPAS MECÁNICAS EN ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO</b> Artículo 32	<ul style="list-style-type: none"> <li>— La anchura mínima será de <b>0,80 m.</b></li> <li>— Protecciones laterales de 0,90 m. de alto que se prolongarán <b>0,45 m.</b> en ambos extremos.</li> <li>— Señalizadas con una franja de 1 m. en ambos extremos, de diferente color y textura.</li> <li>— Si existe borde libre, llevará zócalo de <b>0,10 m.</b> mínimo</li> </ul>	- - - -
<b>ILUMINACIÓN EXTERIOR</b> Artículo 33	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Se colocarán luminarias en esquinas e intersecciones</li> <li>— No producirán deslumbramiento y se obtendrá nivel óptimo de iluminación</li> <li>— Se colocarán en <b>pasos elevados y subterráneos</b></li> </ul>	- - -
<b>PROTECCIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE OBRAS Y ANDAMIOS</b> Artículo 34	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Protecciones rígidas: separadas al menos 0,50 m. de la obra, y altura 0,90 cm. Los elementos horizontales separados máx. 0,30 m. Ningún saliente mayor de 0,08 m., y si apoyo es mayor se colocará zócalo de 0,10 cm. Serán de color</li> <li>— Si la calzada es tramo alternativo: se usará doble vallado, anchura igual al espacio libre mínimo, enrasada con la cota de la acera o con vado reglamentario, no deslizante, se señalizará el tráfico rodado.</li> <li>— Obras en la acera: paso igual al espacio mínimo. Si es menor a 0,90 m., valla en la línea de edificación y señalizada en ambos lados.</li> </ul>	- - -
<b>APARCAMIENTOS</b> Artículos 5 y 35	<ul style="list-style-type: none"> <li>— nº plazas reservadas: <b>1 plaza cada 40 o fracción.</b> Con 10 mínimo 1 plaza.</li> <li>— Área plaza: <b>2,20 x 4,50 m.</b> mínimo. Se señalará con el símbolo internacional.</li> <li>— Área acercamiento: contigua a un lado mayor (1,20 m.) y a otro menor (1,50 m.) de la plaza. Grafiada en bandas de color. Podrá ser común a dos plazas según detalle normativo.</li> <li>— El área de acercamiento deberá encontrarse libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de maniobra de vehículos.</li> </ul>	- - - -

## **2.3 PLANOS DE URBANIZACION**

- 2.3.1 Area de intervención. Clasificación del suelo
- 2.3.2 Estado actual. Cesiones
- 2.3.3 Demoliciones. Trazado propuesto
- 2.3.4 Urbanización. Pavimentación resultante.
- 2.3.5 Urbanización. Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.



- RED VIARIA (SUP. 21,31 m<sup>2</sup>)
- RESIDENCIAL (SUP. 54,63 m<sup>2</sup>)

EL AREA DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION ESTÁN REFERIDAS EXCLUSIVAMENTE A LOS TERRENOS QUE SE CEDEN PARA VIALES POR EFECTO DEL PROYECTO DE ACTUACION (SOLAR Nº 1 CALLE SANTA TERESITA DEL NIÑO JESUS Nº 86) Y SU ENTORNO PARA CONSEGUIR LA APERTURA DEL VIAL AL QUE PRESENTA FACHADA POR EL NORESTE

ZONA A URBANIZAR. SUPERFICIE DE INTERVENCION: 40,00 m<sup>2</sup>

PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº43. SALAMANCA

DOC. Nº 2. DETERMINACIONES DE URBANIZACION

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

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



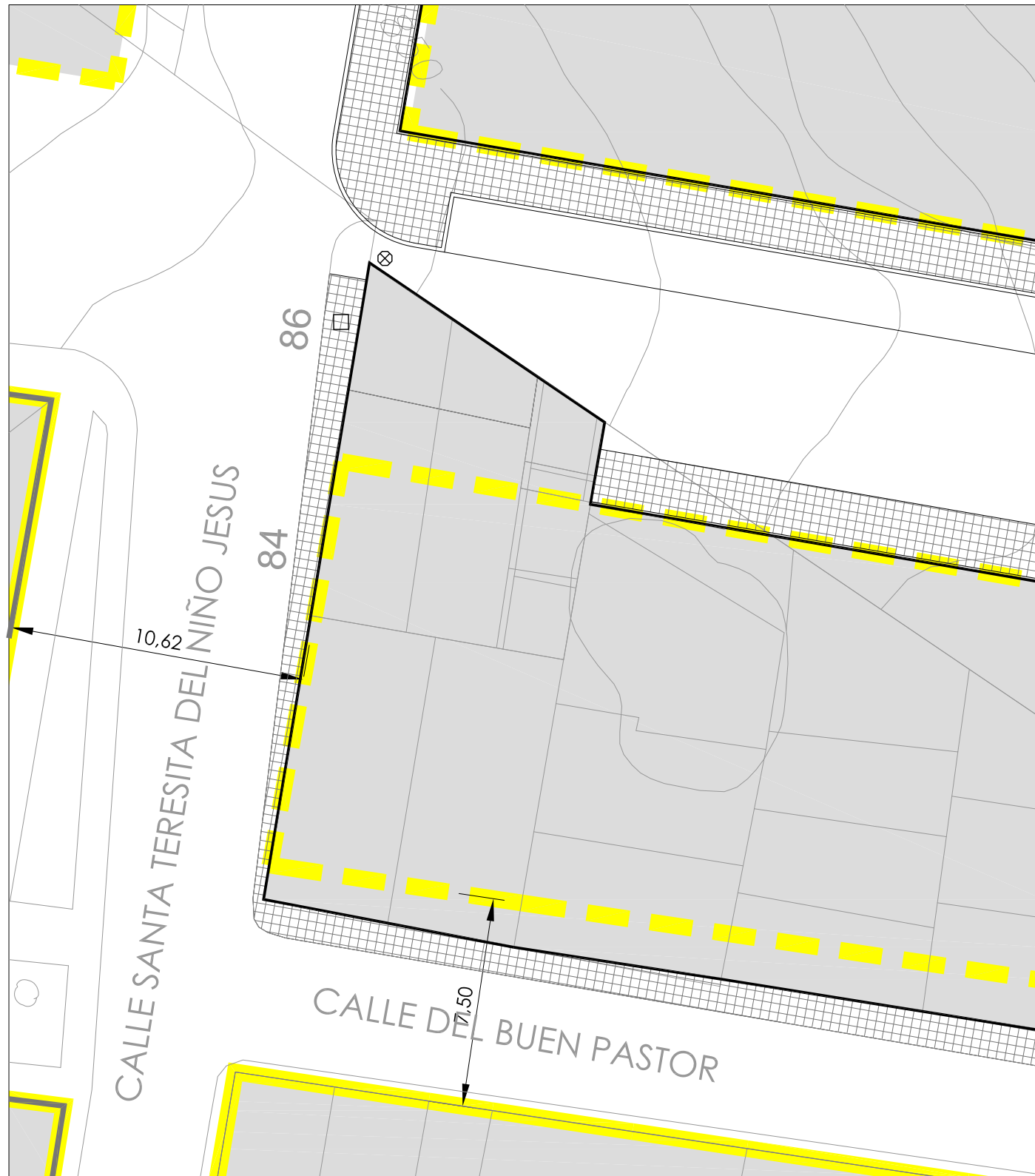
2.3.1

ESCALA: 1/200

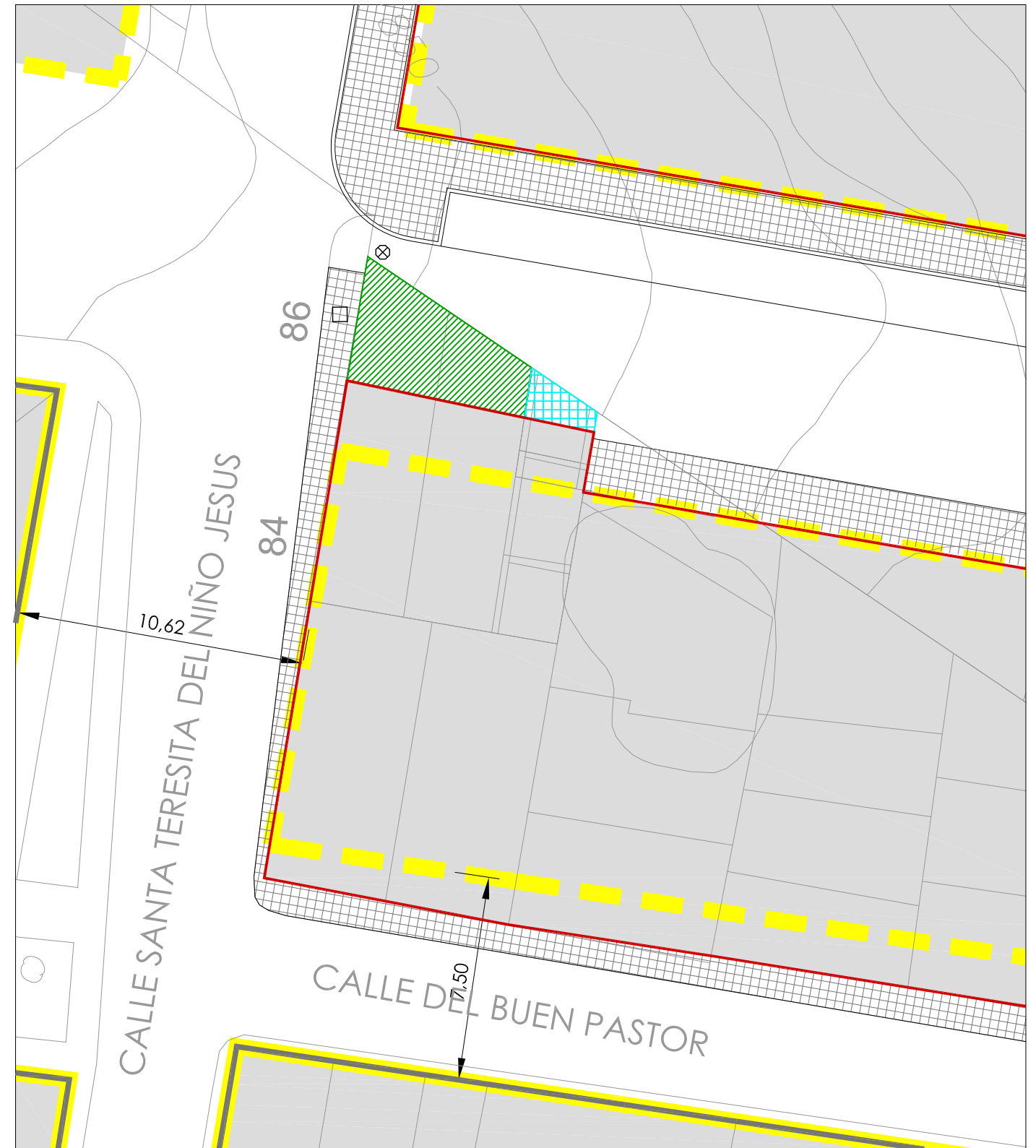
FECHA: ABRIL 2011





AREA DE INTERVENCION. CLASIFICACION DEL SUELO




ESTADO ACTUAL



CESIONES Y ALINEACIÓN RESULTANTE



-  EDIFICACIONES EXISTENTES
-  ALINEACIÓN EXISTENTE
-  ACERAS ESTADO ACTUAL
-  ALINEACIONES PGOU SA

-  CESION PARA VIALES SOLAR Nº 86. SUPERFICIE: 21,30 m<sup>2</sup> SEGUN ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC Nº 43
-  CESION GRATUITA PARA VIALES SOLAR CALLE SANTA TERESITA Nº 84: 3,38 m<sup>2</sup>
-  ALINEACIÓN RESULTANTE P. ACTUACION

PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº43. SALAMANCA

DOC. Nº 2. DETERMINACIONES DE URBANIZACION

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

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



*part*

FECHA: ABRIL 2011

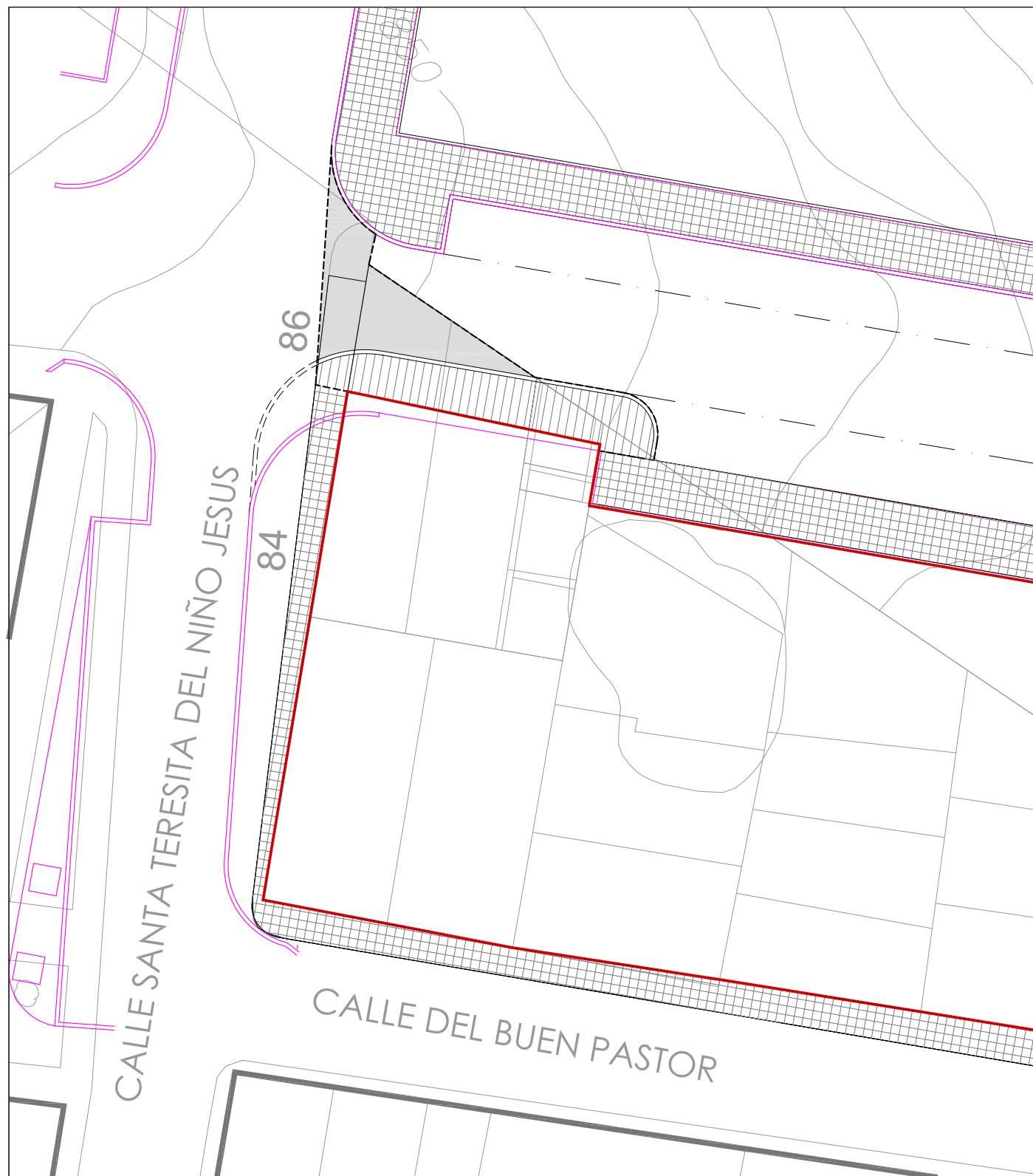
ESCALA: 1/200



2.3.2

ESTADO ACTUAL Y CESIONES

TRAZADO PROPUESTO



DEMOLICIÓN



- TRAZADO ACERAS PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO URBANO (AYUNTAMIENTO)
- ACERAS ESTADO ACTUAL
- ACERA PROPUESTA: 22,00 m<sup>2</sup>
- CALZADA PROPUESTA: 18,00 m<sup>2</sup>
- - - - CONEXIÓN ENTRE ACERAS PROPUESTAS (exterior al sector)
- ..... LIMITE ZONA DE INTERVENCION
- ALINEACIÓN RESULTANTE

PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº43. SALAMANCA

DOC. Nº 2. DETERMINACIONES DE URBANIZACION

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

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

FECHA: ABRIL 2011

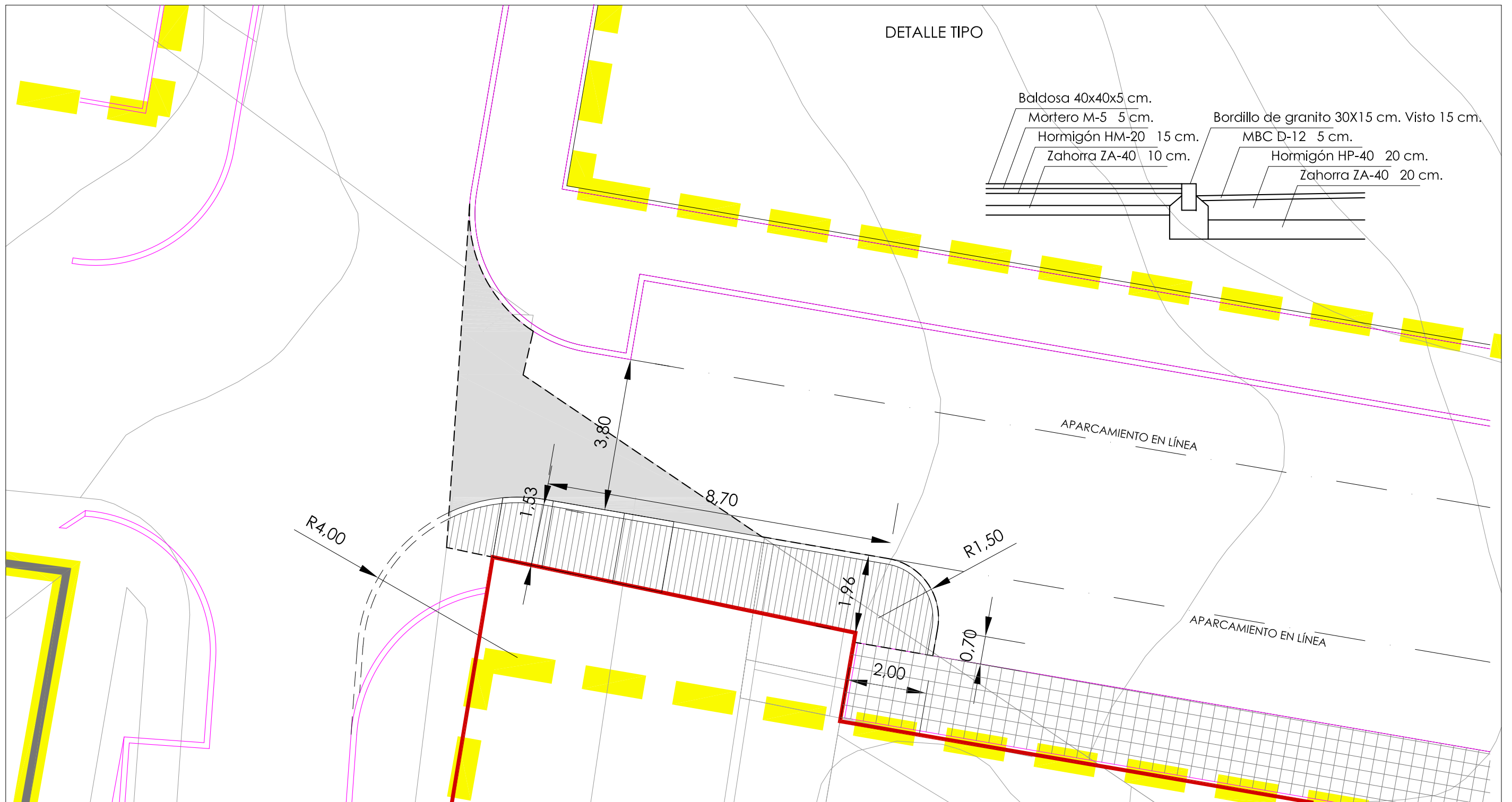
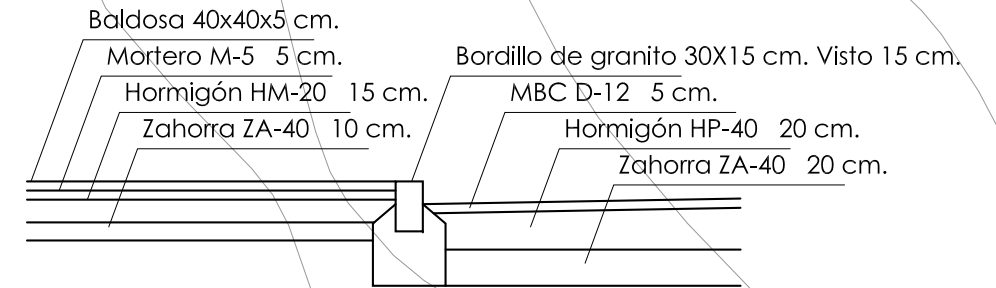


2.3.3

ESCALA: 1/200

DEMOLICIÓN Y TRAZADO PROPUESTO

DETALLE TIPO



- TRAZADO ACERAS PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO URBANO (AYUNTAMIENTO)
- ACERAS ESTADO ACTUAL
- ACERA PROPUESTA: 22,00 m<sup>2</sup>
- CALZADA PROPUESTA: 18,00 m<sup>2</sup>
- - - CONEXIÓN ENTRE ACERAS PROPUESTAS (exterior al sector)
- ALINEACIÓN RESULTANTE P. ACTUACION
- - - LIMITE ZONA DE INTERVENCION
- ALINEACIONES PGOU SA

PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº43. SALAMANCA

DOC. Nº 2. DETERMINACIONES DE URBANIZACION

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

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

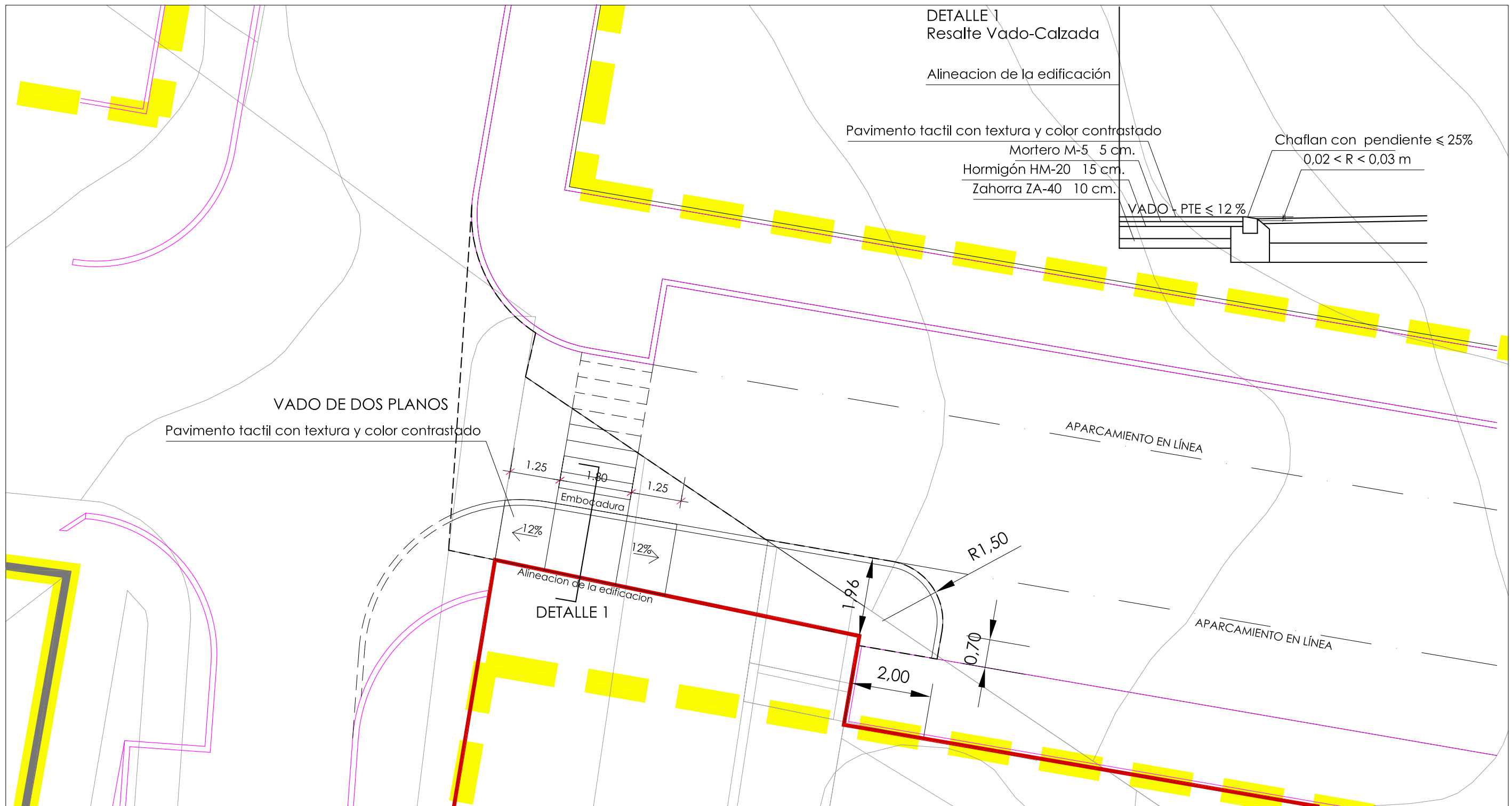
FECHA: ABRIL 2011

ESCALA: 1/100



2.3.4

PAVIMENTACIÓN RESULTANTE



- TRAZADO ACERAS PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO URBANO (AYUNTAMIENTO)
- ACERAS ESTADO ACTUAL
- ACERA PROPUESTA: 22,00 m<sup>2</sup>
- CALZADA PROPUESTA: 18,00 m<sup>2</sup>
- CONEXIÓN ENTRE ACERAS PROPUESTAS (exterior al sector)
- ALINEACIÓN RESULTANTE P. ACTUACION
- LIMITE ZONA DE INTERVENCION
- ALINEACIONES PGOU SA

PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº43. SALAMANCA

DOC. Nº 2. DETERMINACIONES DE URBANIZACION

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

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



*Aut*



ESCALA: 1/100, 1/50

FECHA: ABRIL 2011

2.3.5

CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD. DETALLES

## **2.4 PLIEGO DE CONDICIONES**

La ejecución de las obras descritas en el presente documento se regirá por lo descrito en el Pliego de Condiciones incluido en el proyecto técnico redactado por el Area de Ingeniería Civil y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Salamanca para el Acondicionamiento Urbano de la calle Santa Teresita del Niño Jesús.

## **2.5 MEDICIONES, CUADRO DE PRECIOS Y PRESUPUESTO**

Según lo descrito en puntos anteriores, para la elaboración del presente documento se han tomado como referencia tanto las calidades de los materiales, la descripción de las diferentes partidas y los precios contenidos en las Mediciones, Cuadro de Precios y Presupuestos correspondientes al proyecto técnico redactado para el Acondicionamiento Urbano de la calle Santa Teresita del Niño Jesús, aprobado por el Ayuntamiento de Salamanca y actualmente en ejecución.

Para aquellas partidas no contenidas en el proyecto de referencia se han utilizado los precios estipulados en las bases de datos existentes de uso más frecuente: CENTRO 2009 y PREOC.



## 2.5.1 Presupuesto

**Presupuesto parcial nº 1 ACTUACIONES PREVIAS**

<b>Nº</b>	<b>Ud</b>	<b>Descripción</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio</b>	<b>Importe</b>	
<b>1.1 ST01</b>	<b>Ud</b>	<b>Redacción y elaboracion de los documentos necesarios para la obtención de las Licencias previas a la ejecución de las obras a realizar.</b>				
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Proyecto de derribo de edificio existente	1				1,000	
					<u>1,000</u>	
	<b>Total Ud .....</b>				<b>1,000</b>	<b>200,00</b>
						<b>200,00</b>
<b>Total presupuesto parcial nº 1 ACTUACIONES PREVIAS :</b>						<b>200,00</b>

**Presupuesto parcial nº 2 DEMOLICIONES**

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
<b>2.1 E01DKA030</b>	<b>M2</b>	<b>Levantado de carpintería metálica, en cualquier tipo de muros, incluidos cercos, hojas y accesorios, por medios manuales, incluso limpieza, retirada de escombros a pie de carga, sin transporte a vertedero y con p.p. de medios auxiliares.</b>			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
Puerta garaje edificio Sta Teresita 84	1	3,00	2,80	8,400	
				8,400	
		<b>Total m2 .....</b>	<b>8,400</b>	<b>9,78</b>	<b>82,15</b>
<b>2.2 E01DWE020</b>	<b>M3</b>	<b>Demolición completa de edificio, de hasta 5 m. de altura, desde la rasante, por empuje de máquina retroexcavadora grande, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte al vertedero y con p.p. de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas.</b>			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
Edificio Sta Teresita 86 (completo)	1	22,00	4,00	88,000	
Edificio Sta Teresita 84 (parcial cesion gratuita)	1	4,00	4,00	16,000	
				104,000	
		<b>Total m3 .....</b>	<b>104,000</b>	<b>9,86</b>	<b>1.025,44</b>
<b>2.3 E01DEW010</b>	<b>M2</b>	<b>Preparación y limpieza de paramentos verticales y/o horizontales, por medios manuales, para su posterior revestimiento, incluso retirada de escombros a pie de carga, sin transporte a vertedero y con p.p. de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas.</b>			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
Fachada resultante edificio Sta Teresita 84	1	9,25	4,00	37,000	
				37,000	
		<b>Total m2 .....</b>	<b>37,000</b>	<b>8,29</b>	<b>306,73</b>
<b>2.4 E07RC040</b>	<b>M2</b>	<b>Recibido de cercos o precercos de cualquier material en muro de cerramiento exterior para revestir, utilizando mortero de cemento CEM II/B-P 32,5 N y arena de río tipo M-10, totalmente colocado y aplomado. Incluso material auxiliar, limpieza y medios auxiliares. Según RC-08. Medida la superficie realmente ejecutada.</b>			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
Puerta existente garaje edificio Sta Teresita 84	1	3,00	2,80	8,400	
				8,400	
		<b>Total m2 .....</b>	<b>8,400</b>	<b>15,44</b>	<b>129,70</b>
<b>2.5 E08PKM020</b>	<b>M2</b>	<b>Revestimiento de fachadas con mortero monocapa Cotegran NG, con D.I.T. del I.E.T. nº 395 e ISO 9001, de Parex Morteros, espesor aproximado entre 10 y 15 mm., impermeable al agua de lluvia, compuesto por cemento portland, aditivos y cargas minerales. Aplicado sobre soportes de fábrica de ladrillo, bloques de hormigón o termoarcilla. Con acabado textura superficial raspado fino similar a la piedra abujardada, en color a elegir, incluyendo parte proporcional de colocación de malla mortero en los encuentros de soportes de distinta naturaleza, i/p.p. de medios auxiliares, s/NTE-RPR-6 e ISO 9001, se descontarán huecos mayores de 3 m2 y se medirán mochetas.</b>			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
Fachada resultante edificio Sta Teresita 84	1	9,25	4,00	37,000	
A deducir hueco puerta garaje edificio Sta Teresita 84	-1	3,00	2,80	-8,400	
				28,600	
		<b>Total m2 .....</b>	<b>28,600</b>	<b>21,69</b>	<b>620,33</b>
<b>2.6 PAUST.CP1.26</b>	<b>M²</b>	<b>Demolición de pavimento hidráulico existente hasta un espesor máximo de 40 cm. con medios mecánicos, incluso retirada de productos a vertedero y preparación de la superficie de asiento.</b>			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			

**Presupuesto parcial nº 2 DEMOLICIONES**

Nº	Ud	Descripción		Medición	Precio	Importe
Demolicion pavimento asphaltico para sustitucion por acera y/o calzada						
	1	10,00		10,000		
	1	6,00		6,000		
						16,000
				<b>Total m² .....</b>	<b>16,000</b>	<b>4,97</b>
						<b>79,52</b>
<b>2.7 E01DTW010</b>	<b>M3</b>	<b>Carga y transporte de escombros al vertedero, a una distancia menor de 10 km., considerando ida y vuelta, en camiones basculantes de hasta 15 t. de peso, cargados con pala cargadora media, incluso canon de vertedero, sin medidas de protección colectivas.</b>				
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial
						Subtotal
		1	104,00		0,50	52,000
		1	16,00		0,40	6,400
						58,400
					<b>Total m3 .....</b>	<b>58,400</b>
						<b>12,67</b>
						<b>739,93</b>
<b>2.8 PAUST.PRE.VA...Ud</b>		<b>Partida alzada de abono integro para desmontaje de columnas, brazos y luminarias, incluyendo la demolicion de la antigua cimentacion, incluso transporte de los mismos a almacen municipal a indicar por D.F.</b>				
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial
						Subtotal
		1				1,000
						1,000
					<b>Total Ud .....</b>	<b>1,000</b>
						<b>90,15</b>
						<b>90,15</b>
<b>Total presupuesto parcial nº 2 DEMOLICIONES :</b>						<b>3.073,95</b>

**Presupuesto parcial nº 3 MOVIMIENTO DE TIERRAS**

<b>Nº</b>	<b>Ud</b>	<b>Descripción</b>					<b>Medición</b>	<b>Precio</b>	<b>Importe</b>
<b>3.1 PAUST.CP1.50</b>	<b>M³</b>	<b>Excavacion de la explanacion en todo tipo de terreno con preparacion de la superficie de asiento, incluso transporte de los productos sobrantes a vertedero o lugar de empleo</b>							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
		Calzadas (profundidad media excavacion: 50 cm)	1	18,00		0,50	9,000		
		Aceras (profundidad media excavacion: 50 cm)	1	20,00		0,50	10,000		
								19,000	
		<b>Total m³ .....:</b>					<b>19,000</b>	<b>1,79</b>	<b>34,01</b>
		<b>Total presupuesto parcial nº 3 MOVIMIENTO DE TIERRAS :</b>							<b>34,01</b>

**Presupuesto parcial nº 4 PAVIMENTOS**

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe		
<b>4.1 PAUST.CP1.63</b>	<b>M³</b>	<b>Zahorra artificial huso granulométrico ZA-40, extendida, compactada y perfilada</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
Calzadas (profundidad media relleno: 20 cm)	1	18,00		0,20	3,600		
Aceras (profundidad media relleno: 10 cm)	1	20,00		0,10	2,000		
						5,600	
				<b>Total m³ .....</b>	<b>5,600</b>	<b>13,07</b>	<b>73,19</b>
<b>4.2 PAUST.CP1.42</b>	<b>M³</b>	<b>Hormigón HM-20 en cimientos de aceras, colocado y vibrado, incluso encofrado.</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
Aceras (e= 15 cm.)	1	20,00		0,15	3,000		
						3,000	
				<b>Total m³ .....</b>	<b>3,000</b>	<b>56,64</b>	<b>169,92</b>
<b>4.3 PAUST.CP1.44</b>	<b>M³</b>	<b>Hormigón HP-40 en losa de pavimento, incluso juntas, encofrado, vibrado, rasanteado y curado.</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
Calzadas (e=20 cm.)	1	18,00		0,20	3,600		
						3,600	
				<b>Total m³ .....</b>	<b>3,600</b>	<b>73,52</b>	<b>264,67</b>
<b>4.6 PAUST.CP1.56</b>	<b>M</b>	<b>Bordillo de granito de dimensiones 30*15 cm, recto o curvo, biselado 2H-2V, asentado sobre hormigón HM-20, rejuntado con mortero de cemento con jabre, alineado, nivelado y terminado.</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
	1	8,70			8,700		
	1	0,70				6,090	
						6,090	
				<b>Total m .....</b>	<b>6,090</b>	<b>25,56</b>	<b>155,66</b>
<b>4.7 PAUST.CP1.60</b>	<b>M</b>	<b>Bordillo de granito de dimensiones 30*15 cm, curvo serrado en cantera, biselado 2H-2V, asentado sobre hormigón HM-20, rejuntado con mortero de cemento con jabre, alineado, nivelado y terminado.</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
Curva conexión acera Santa Teresita (r=3,86 m)	1	2,50			2,500		
Curva conexión acera Licenciado Vidriera (r=1,50 m)	1	2,40			2,400		
						4,900	
				<b>Total m .....</b>	<b>4,900</b>	<b>30,81</b>	<b>150,97</b>
<b>4.8 PAUST.CP1.61</b>	<b>M²</b>	<b>Pavimento de acera constituida por baldosa de granitos triturados, triturados y aglomerados con cemento, acabado con textura abujardada natural con capa de rodadura no inferior a 1,5 cm de 40*40*5 cm, en varios colores a elegir por D.F., antideslizante, incluso 5 cm. de mortero de cemento tipo M-5, nivelado, recebado de juntas con arena o lechada de cemento, incluso limpieza final.</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
Aceras	1	20,00			20,000		
						20,000	
				<b>Total m² .....</b>	<b>20,000</b>	<b>26,26</b>	<b>525,20</b>
<b>4.9 PAUST.CP1.64</b>	<b>M²</b>	<b>Capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente tipo D-12, de 5 cm. de espesor, incluso barrido, riego de adherencia, extendido y compactado.</b>					
	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
Calzadas	1	18,00			18,000		
						18,000	
				<b>Total m² .....</b>	<b>18,000</b>	<b>7,53</b>	<b>135,54</b>
<b>Total presupuesto parcial nº 4 PAVIMENTOS :</b>							<b>1.475,15</b>

**Presupuesto parcial nº 5 SEGURIDAD Y SALUD**

<b>Nº</b>	<b>Ud</b>	<b>Descripción</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio</b>	<b>Importe</b>
<b>5.1</b>	<b>VERACRUZ001</b>	<b>Ud Partida alzada para seguridad y salud en el trabajo.</b>			
		Uds. Largo Ancho Alto Parcial Subtotal			
2% PEM	#...	####...		95,663	
					95,663
		<b>Total Ud .....</b>		<b>95,663</b>	<b>1,00</b>
					<b>95,66</b>
		<b>Total presupuesto parcial nº 5 SEGURIDAD Y SALUD :</b>			<b>95,66</b>

## Presupuesto de ejecución material

1 ACTUACIONES PREVIAS	200,00
2 DEMOLICIONES	3.073,95
3 MOVIMIENTO DE TIERRAS	34,01
4 PAVIMENTOS	1.475,15
5 SEGURIDAD Y SALUD	95,66
<b>Total .....</b>	<b>4.878,77</b>

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS.



## 2.5.2 Resumen de presupuesto

<b>CAPÍTULOS</b>		
1	Actuaciones previas	200,00
2	Demoliciones	3.073,95
3	Movimiento de tierras	34,01
4	Pavimentos	1.475,15
5	Seguridad y salud	95,66
<b>PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL (1)</b>		<b>4.878,77</b>
<b>Gastos Generales y Beneficio Industrial (2)</b> Aplicado sobre Presupuesto Ejecución Material		19% 926,96
<b>Total Presupuesto Contrata (3)</b>		<b>(1 + 2) 5.805,73</b>
<b>IVA (4)</b> Aplicado sobre Total Presupuesto Contrata		18% 1.045,03
<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL</b>		<b>(3) + (4) 6.850,76</b>

Asciende el presupuesto total de las obras de urbanización previstas a la cantidad de SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA NUEVE EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS.

Salamanca, abril de 2011

Los Arquitectos

  
VICTOR CAMPAL GARCIA

  
IGNACIO GARCÍA CASTAÑEDA

**PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº 43  
"Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86"**

**DOCUMENTO Nº 3:  
DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION**



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



Solar Nº 2: Calle San Bruno Nº 48

**MUNICIPIO: SALAMANCA**

**CODIGO INE: 372745**

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

**PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L.**

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

Fecha de entrega: ABRIL 2.011

<b>3. DOCUMENTO Nº 3: DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION</b> .....	<b>3</b>
3.1 ANTECEDENTES.....	3
3.2 RELACION DE LOS AFECTADOS POR LA REPARCELACION.....	3
3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE ACTUACION.....	3
3.3.1 Descripción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes en la unidad de actuación.....	6
3.3.2 Descripción de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen. ....	7
3.4 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.....	7
3.4.1 Valoración de las parcelas resultantes.....	8
3.4.2 Valoración del m <sup>2</sup> de aprovechamiento lucrativo en calle San Bruno. Salamanca. ....	8
3.4.2.1 Valor de Venta (Vv) .....	8
3.4.2.2 Coste de Construcción (Cc) .....	9
3.4.2.3 Gastos de Promoción (Gp).....	9
3.4.2.4 Beneficio de la Promoción (Bp) .....	10
3.4.2.5 Cálculo del valor del m <sup>2</sup> de repercusión de aprovechamiento lucrativo .....	10
3.4.2.6 Valoración del aprovechamiento lucrativo (10%) correspondiente al Ayuntamiento de Salamanca.....	11
3.5 ADJUDICACIÓN DE PARCELAS.....	12
3.5.1 Parcelas con aprovechamiento lucrativo.....	12
3.5.1.1 Ayuntamiento de Salamanca.....	12
3.5.1.2 Méndez Escribano S.L. ....	12
3.5.2 Parcelas sin aprovechamiento lucrativo.....	12
3.6 CUOTAS DE LAS PARCELAS.....	12
3.7 DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA REPARCELACION.....	13
Parcela P-1.....	13
Parcela Red Viaria .....	13
3.8 PLANOS DE REPARCELACION .....	14
3.8.1 Fincas aportadas.....	15
3.8.2 Parcelación resultante. Estudio de detalle. ....	16
3.8.2 Adjudicación de parcelas. Cotas .....	17
3.9 FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES .....	18
3.9.1 Ficha Parcela P-1.....	19
3.9.2 Ficha Parcela Red Viaria.....	20

### 3. DOCUMENTO Nº 3: DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACION

#### 3.1 ANTECEDENTES

Si los Proyectos de Actuación no se limitan sólo a incluir las bases para la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación, deben incluir las siguientes determinaciones completas sobre reparcelación, conforme a las reglas establecidas en los artículos 246, 247 y 248, reflejando dichas determinaciones en los documentos citados en el artículo 249.

No obstante, según el punto c del Art. 257 del RUCyL, **en el sistema de concierto las determinaciones sobre reparcelación pueden limitarse a identificar los terrenos que deban ser objeto de cesión al Municipio.**

#### 3.2 RELACION DE LOS AFECTADOS POR LA REPARCELACION

**Solar nº 1:** El propietario único de los terrenos con derecho a aprovechamiento lucrativo incluidos en la unidad de actuación (calle Santa Teresita del Niño Jesús nº 86) es la sociedad MENDEZ ESCRIBANO S.L. con CIF B37387321 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Veracruz Nº 12, bajo izquierda, Salamanca (37008).

**Solar nº 2:** El Ayuntamiento de Salamanca es propietario del Solar nº 2 (calle San Bruno Nº 48). Este solar no tiene asignado actualmente aprovechamiento lucrativo por efecto del Expediente de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico nº 840.

Además de lo anterior, se considera que el Ayuntamiento de Salamanca debe figurar como afectado por el presente Proyecto de Actuación, al ser el beneficiario del 10% del aprovechamiento lucrativo total, así como de los terrenos destinados a dotaciones públicas, conforme lo establecido en el RUCyL.

#### 3.3 DESCRIPCION DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE ACTUACION

Los datos registrales de las **fincas** que configuran la unidad de actuación son los siguientes:

**SOLAR Nº 1** (que se va a obtener como dotación pública por el presente documento):

Situación:	Calle Santa Teresita del Niño Jesús Nº 86
Municipio:	Salamanca
Finca Nº:	5957
Sección:	
IDUFIR:	37009000063194
Datos del registro:	Tomo 3936, Libro 424, Folio 149, Alta 8
Superficie:	25,00 m <sup>2</sup> .
Titular:	Méndez Escribano S.L
Cargas:	Esta finca queda afectada por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 3.360 euros por autoliquidación. Salamanca a 26 de diciembre de 2007.

NOTA ACTUACION URBANISTICA y que consiste en: al margen de la inscripción 6ª consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación, nota que copiada literalmente dice:

“Con esta fecha ha sido EXPEDIDA CERTIFICACION de dominio y cargas relativa ala finca de este numero, incluida en el PROYECTO DE ACTUACION con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación del SECTOR SU-NC Nº 43 “SANTA TERESITA DEL NIÑO JESUS” –promovido por “Méndez Escribano S.L.”-. Tal certificación se expide de conformidad con el articulo 5 de la Normas Complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el

Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en virtud de escrito del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca –URBANISMO Y VIVIENDA-, de 21 de mayo de 2009, que se presentó en esta oficina a las 10:50 horas del día 03 de los corrientes, asiento 811 del Diario 43. Salamanca, 19 de junio de 2009”.

El solar nº 1 tiene asignado un aprovechamiento lucrativo máximo según el PGOUS de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es decir 42,62 m<sup>2</sup>.

Referencia catastral: 5400901TL7450A0001PS

#### LINDEROS

Frente: calle Santa Teresa; derecha, entrando, así como por el fondo con finca de Feliciano Santos González (hoy propiedad de la sociedad Méndez Escribano S.L. por escritura de permuta nº 2.866 firmada ante D. Angel Gómez Rodolfo, Notario del Ilustre colegio de Valladolid); izquierda, tierras de Diego Martín Cosío y herederos de Francisco Martín Moro (hoy vial perteneciente al PERI Nº 9 del PGOUS)

Se ha realizado un levantamiento topográfico del solar donde se comprueba que la superficie real del solar es de **21,31 m<sup>2</sup>** (ver plano nº 3.8.1.Fincas aportadas).

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

Situación: Calle San Bruno Nº 48  
Municipio: Salamanca  
Finca Nº: 27759  
Sección:  
IDUFIR:  
Datos del registro: Tomo 2779, Libro 99, Folio 93, Alta 6  
Superficie: 66,00 m<sup>2</sup>.  
Titular: Excmo. Ayuntamiento de Salamanca  
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

El Solar nº 2 de la calle San Bruno nº 48 (propiedad del Ayuntamiento de Salamanca en pleno dominio por título de cesión gratuita según Nota simple informativa) es de dominio público y está desprovisto de aprovechamiento lucrativo, en virtud del Expediente de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico nº 840, y a los efectos oportunos.

Referencia catastral: 5400901TL7450A0001PS

#### LINDEROS

Frente u oeste: calle de su situación; derecha entrando, o sur, casa de Francisco Becerro; izquierda o Norte, casa de Inés Vacas (hoy propiedad de Méndez Escribano S.L.); por la espalda, que es el Este, con finca de Don Santiago Sánchez García (al igual que la anterior, hoy propiedad de Méndez Escribano S.L.).

En la Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad se determina que la superficie de este solar es de 66,00 m<sup>2</sup>.

Según el levantamiento topográfico efectuado se comprueba que la superficie real de este solar es de 65,41 m<sup>2</sup>. Por la rectificación de alineaciones a que está sometido según el PGOUS (Plano: Sector SU-NC. 42/43) la superficie que queda una vez efectuada dicha corrección de alineaciones, denominada “Zona Edificable” de 54,63 m<sup>2</sup> (ver plano nº 3.8.1.Fincas aportadas).

A efectos de la delimitación del Sector SU-NC Nº 43, la superficie del Solar Nº 2 (calle San Bruno Nº

48) queda como sigue:

Superficie catastral y registral solar bruto inicial:	66,00 m <sup>2</sup>
Superficie real solar bruto inicial (según levantamiento topográfico):	65,41 m <sup>2</sup>
Superficie de la "Zona Edificable" (una vez efectuada la rectificación de alineaciones):	54,63 m <sup>2</sup>

Por tanto es preciso aclarar que, a partir de este punto y a los efectos de todos los cálculos necesarios para la elaboración del presente documento, cuando nos refiramos a la superficie del Solar Nº 2 nos estaremos refiriendo a la superficie neta de la Zona Edificable (54,63 m<sup>2</sup>), una vez efectuada la corrección de la alineación exterior propuesta en el Plan General.

### 3.3.1 Descripción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes en la unidad de actuación.

#### Solar nº 1. Calle Santa Teresita de Jesús Nº 86

En este solar existe actualmente una edificación con destino a vivienda. En el ámbito del solar existen las infraestructuras definidas en el Proyecto de Urbanización correspondiente al PERI Nº 9 y cumplen las condiciones de la Ley del Suelo de Castilla y León para el suelo urbano consolidado.



#### Solar nº 2. Calle San Bruno Nº 48

Actualmente el solar ubicado en la calle San Bruno nº 48 se encuentra sin edificar. Las calles perimetrales de esta manzana también están dotadas de todos los servicios urbanísticos necesarios: acceso rodado, abastecimiento de agua, red de alcantarillado, red de suministro de energía eléctrica, red de telefonía y alumbrado público.



### 3.3.2 Descripción de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen.

#### Solar nº 1. Calle Santa Teresita de Jesús Nº 86

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

NOTA ACTUACION URBANISTICA y que consiste en: al margen de la inscripción 6ª consta extendida nota acreditativa de haberse expedido certificación, nota que copiada literalmente dice:

*“Con esta fecha ha sido EXPEDIDA CERTIFICACION de dominio y cargas relativa ala finca de este numero, incluida en el PROYECTO DE ACTUACION con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación del SECTOR SU-NC Nº 43 “SANTA TERESITA DEL NIÑO JESUS” – promovido por “Méndez Escribano S.L.”-. Tal certificación se expide de conformidad con el artículo 5 de la Normas Complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en virtud de escrito del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca –URBANISMO Y VIVIENDA-, de 21 de mayo de 2009, que se presentó en esta oficina a las 10:50 horas del día 03 de los corrientes, asiento 811 del Diario 43. Salamanca, 19 de junio de 2009”.*

#### Solar nº 2. Calle San Bruno Nº 48

No tiene asignado aprovechamiento lucrativo por efecto del Expediente de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico nº 840.

*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*

### 3.4 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León corresponde a los propietarios del sector el 90% del aprovechamiento lucrativo total. Por otra parte, el mismo Reglamento establece el deber de cesión de los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, es decir el 10% del aprovechamiento lucrativo total del sector, entre los deberes de cesión gratuita al municipio.

Según el Estudio de Detalle que establece la ordenación detallada del Sector SU-NC Nº 43 el aprovechamiento lucrativo total es de 42,62 m<sup>2</sup>, y se distribuirá de la siguiente manera:

Méndez Escribano S.L	42,62 m <sup>2</sup> x 0,90 =	38,358 m <sup>2</sup>
Ayuntamiento de Salamanca	42,62 m <sup>2</sup> x 0,10 =	4,262 m <sup>2</sup>

Como ya se determinaba en el Estudio de Detalle según el punto 1. b) 3º del Art. 42 del RUCyL, “los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo”.

En nuestro caso estimamos que la mejor opción para realizar la compensación es el pago en efectivo del aprovechamiento que le corresponda

En nuestro caso, debido a las especiales características del Sector SU-NC ° 43, estimamos que no es posible establecer una parcelación que, cumpliendo con las condiciones mínimas exigidas, permita la materialización del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Salamanca (4,262 m<sup>2</sup>).

Se debe compensar, por tanto, mediante cualquiera de las posibilidades que ofrece el punto 1. b) 3º del Art. 42 del RUCyL.

Por tanto proponemos que la cesión obligatoria del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento (10%) se compense mediante el pago en efectivo, previa valoración, del aprovechamiento que le corresponde (4,262 m<sup>2</sup>) en el Proyecto de Actuación.

Una vez efectuada la compensación mediante el pago en efectivo del aprovechamiento correspondiente al



Ayuntamiento de Salamanca, se determina que el aprovechamiento lucrativo total del Sector SU-NC Nº 43 (42,62 m<sup>2</sup>) se deberá materializar sobre la parcela situada en la calle San Bruno Nº 48, propiedad de la sociedad Méndez Escribano S.L. por efecto del presente documento.

### 3.4.1 Valoración de las parcelas resultantes.

VALORACION DE M<sup>2</sup> DE REPERCUSION (EDIFICABILIDAD): METODO RESIDUAL

$V_v = V_s + C_c + G_p + B_p$	
$V_s = V_v - C_c - G_p - B_p$	
$V_s =$ Valor del suelo	€/m <sup>2</sup> repercusión
$C_c =$ Coste de construcción	€/m <sup>2</sup> construido (P.E.M.)
$G_p =$ Gastos de promoción	% sobre la suma $V_s + C_c$
$B_p =$ Beneficio de promoción	% sobre la suma $V_s + C_c + G$

### 3.4.2 Valoración del m<sup>2</sup> de aprovechamiento lucrativo en calle San Bruno. Salamanca.

Queremos obtener el precio de repercusión del m<sup>2</sup> de edificabilidad de un solar ( $V_s$ )

#### DATOS DE PARTIDA

##### 3.4.2.1 Valor de Venta ( $V_v$ ) m<sup>2</sup> (útil o construido) de edificio de topología similar en la zona.

Se deben establecer en este punto los precios de mercado existentes en el momento de realizar la valoración, para edificios situados en la zona de referencia, con tipología, calidades y características lo mas similares posibles.

En nuestro caso las características generales del edificio son las siguientes:

Uso del edificio	Residencial
Tipología	Vivienda colectiva (viviendas de 1, 2 ó 3 dormitorios)
Situación	Calle San Bruno (anchura de calle: 7 metros) o inmediaciones (Barrio Blanco). Salamanca
Calidad	Media
Características funcionales de la edificación	Según Capítulo 6.4 Título VI Normas Generales de la Edificación, incluidas en el PGOUS
Características de la construcción	La construcción del edificio adaptada a las determinaciones del CTE de la edificación.
Altura máxima de la edificación	3 plantas y 10,50 metros (no se permite ático retranqueado)

Según los precios de mercado para edificios de viviendas de características similares a las anteriormente descritas se estima que el Valor de venta ( $V_v$ ) €/m<sup>2</sup> útil es el siguiente:

<b>Valor de venta (<math>V_v</math>) €/m<sup>2</sup> útil:</b>	<b>2.700,00 €/m<sup>2</sup> útil</b>
--	--------------------------------------

Hemos obtenido el Valor de venta ( $V_v$ ) del m<sup>2</sup> útil de vivienda. Para poder efectuar la valoración de forma directa necesitamos obtener el Valor de venta del m<sup>2</sup> construido.

#### Valor de venta ( $V_v$ ) m<sup>2</sup> construido

La relación entre la superficie útil resultante de un edificio y su superficie construida total es la establecida en la tabla 1.1.

1.1 relación entre superficie útil y superficie construida			
Uso Residencial	m <sup>2</sup> Sup. construida	equivale a	m <sup>2</sup> Sup. útil
Vivienda Unifamiliar	1,00		0,80
Vivienda Colectiva	1,00		0,75

Por tanto, para la obtención del valor venta de 1 m<sup>2</sup> construido, partiendo del valor de venta de un metro cuadrado útil, aplicaremos los mismos coeficientes que para la superficie, según la siguiente formula:

**Vv m<sup>2</sup> construido = Vv m<sup>2</sup> útil x 0,75****2.025,00 €/m<sup>2</sup> construido****3.4.2.2 Coste de Construcción (Cc)** del m<sup>2</sup> construido para edificio de tipología similar en la zonaEl Coste de construcción (Cc) (€/m<sup>2</sup> construido) lo podemos establecer de dos formas:

1º. A partir del Modulo de referencia del Colegio de Arquitectos de León (COAL) y de la aplicación de sus distintos coeficientes.

2ª. Acudiendo a las revistas especializadas que publican trimestralmente dichos costes para cada zona de España.

En nuestro caso obtendremos el Coste de construcción de la forma 2ª, es decir, partiendo del Modulo Base del COAL

<b>MODULO COAL 2007 (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>420,00 €/m<sup>2</sup> construido</b>
Coeficiente incremento aplicación CTE (completo):	1,20
<b>Modulo Básico P.E.M. Resultante (€/m<sup>2</sup>)</b>	
(Modulo COAL (420,00) x coeficiente incremento aplicación CTE (1,20)	<b>504,00 €/m<sup>2</sup> construido</b>

El modulo obtenido anteriormente se refiere exclusivamente al P.E.M. de edificios de calidad básica. Para la obtención de los precios de otros edificios según sus diferentes características aplicaremos sobre este Modulo Básico distintos coeficientes, según la siguiente tabla:

<b>Estimación del Coste de construcción (Cc)</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Constr.</b>
P.E.M. (€/m <sup>2</sup> )	
<b>Vivienda colectiva. Modulo Básico = Modulo COAL</b>	504,00
Calidad Básica (Modulo Básico)	504,00
Calidad Media (Modulo Básico + 20%)	604,80
Calidad Alta (Modulo Básico + 40%)	705,60
<b>Vivienda unifamiliar. Modulo Básico Viv. Unif.. = Modulo COAL x 1,15</b>	579,60
Calidad Básica (Modulo Básico Viv. Unif.)	579,60
Calidad Media (Modulo Básico Viv. Unif. + 20%)	695,52
Calidad Alta (Modulo Básico Viv. Unif. + 40%)	811,44

**Coste construcción (Cc)** (Vivienda Colectiva Calidad Media)**604,80 €/m<sup>2</sup> construido****3.4.2.3 Gastos de Promoción (Gp)**

Gastos generales + Gastos fiscales + Gastos financieros

**Gastos generales**

Honorarios profesionales	(sobre Cc)
Estudio geotécnico	
Control de calidad	(sobre Cc)
Seguro de daños, caución, etc.	(sobre Vs y Cc)
Aranceles Notariales	
Escritura compraventa del solar, obra nueva, división horizontal ...)	
Gastos registrales inscripción (mismos conceptos)	
Gastos empresariales de comercialización	
Gastos de urbanización: en sectores de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado donde sea preciso realizar obras de urbanización para que los terrenos alcancen la condición de solar es necesario añadir a los gastos generales	

**Gastos fiscales**

I.V.A. diferencial de compraventa del solar y del inmueble edificado	(sobre Vs y Cc)
Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos (Plusvalía)	(sobre Vs)
Impuesto sobre transmisiones patrimoniales	(sobre Vs y Cc)
Impuesto sobre bienes inmuebles del solar durante la construcción	(sobre Vs)
Tasa de tramitación de licencia de obras*	(sobre Cc)
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras*	(sobre Cc)
Impuesto sobre actos jurídicos documentados	

Escritura obra nueva y división horizontal

Impuesto sobre sociedades

Correspondiente al beneficio empresarial de la promoción

\*En sectores de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado donde sea preciso realizar obras de urbanización es necesario incorporar a los gastos las tasas derivadas del coste de urbanización.

Para el caso que nos ocupa, donde se trata de conocer el valor aproximado de repercusión de m<sup>2</sup> de aprovechamiento a partir del valor de venta (Vv) y del Coste de construcción (Cc) tomaremos que los Gastos de promoción (Gp) suponen un 25% del conjunto formado por el valor del suelo (Vs) y el Coste de construcción (Cc)

Los gastos atribuibles a las obras de urbanización de la calle que se pretende completar por efecto de la gestión del presente documento están valorados en la cantidad de 5.659,37 € (I.V.A. incluido), según se determina en el Documento Nº 2 Determinaciones Completas de Urbanización. No obstante a efectos de los cálculos que estamos realizando determinamos que este valor está incluido en los gastos de promoción estimados (25% del valor del suelo (Vs) y del Coste de construcción (Cc)).

**Gastos de promoción (Gp)      Gp = 0,25 x [Vs (€/m<sup>2</sup> const.) + Cc (€/m<sup>2</sup> const.)] = €/m<sup>2</sup> construido**

**Gp = 0,25 Vs + 0,25 x 604,80      =      0,25 Vs + 151,20**

**3.4.2.4 Beneficio de la Promoción (Bp)**

Tomaremos como referencia que el beneficio del promotor (Bp) o rendimiento económico de la actividad promotora se sitúa en el entorno del 20% de la inversión realizada.

Teniendo en cuenta que la inversión realizada es el conjunto formado por la siguiente expresión:

Inversión realizada = Vs + Cc + Gp

Según lo anterior el beneficio del promotor (Bp) se calcula según la formula siguiente:

**Beneficio de promoción (Bp)      Bp = 0,20 x [Vs (€/m<sup>2</sup> const.)+ Cc (€/m<sup>2</sup> const.) + Gp (€/m<sup>2</sup> const.)]**

**Bp = 0,20 Vs + 0,20 x 604,80 + 0,20 (0,25 Vs + 151,20) = 0,20 Vs + 120,96 + 0,05 Vs + 30,24**

**Bp = 0,25 Vs + 151,20**

**3.4.2.5 Cálculo del valor del m<sup>2</sup> de repercusión de aprovechamiento lucrativo**

Según lo anterior, el Valor (Vs) del m<sup>2</sup> de repercusión (aprovechamiento lucrativo) de un solar situado en la calle San Bruno de Salamanca (Barrio Blanco), con las características determinadas previamente, se obtiene de la siguiente formula: **Vs = Vv - Cc - Gp - Bp**

Vs = Valor del suelo		€/m <sup>2</sup> repercusión
Vv = Valor de venta	2.025,00	€/m <sup>2</sup> construido
Cc = Coste de construcción	604,80	€/m <sup>2</sup> construido (P.E.M.)
Gp = Gastos de promoción	0,25 Vs + 151,20	% sobre la suma Vs + Cc
Bp = Beneficio de promoción	0,25 Vs + 151,20	% sobre la suma Vs + Cc + G

**Vs = Vv - Cc - Gp - Bp      =      Vv - Cc - (0,25 Vs + 151,20) - (0,25 Vs + 151,20)**

Vs = Vv - Cc - 0,25 Vs - 151,20 - 0,25 Vs - 151,20

Vs = Vv - Cc - 0,50 Vs - 302,4

1,50 Vs = Vv - Cc - 302,4

**Valor de repercusión (Vs) = (Vv - Cc - 302,4)/1,50 = 745,20 €/m<sup>2</sup> constr.**

### **3.4.2.6 Valoración del aprovechamiento lucrativo (10%) correspondiente al Ayuntamiento de Salamanca**

Como se ha dicho en el punto 3.4 del presente documento corresponde al Ayuntamiento de Salamanca el 10% del aprovechamiento lucrativo total del Sector:

$$\text{Ayuntamiento de Salamanca} \quad 42,62 \text{ m}^2 \times 0,10 = \quad 4,262 \text{ m}^2$$

Según la valoración efectuada en el punto anterior, el valor de repercusión de un metro cuadrado de volumen edificable en la zona es de 745,20 €/m<sup>2</sup>.

Por tanto la valoración del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Salamanca sale de la siguiente expresión:

$$4,262 \text{ m}^2 \times 745,20 \text{ €/m}^2 = 3.176,04 \text{ €}$$

### 3.5 ADJUDICACION DE PARCELAS

#### 3.5.1 Parcelas con aprovechamiento lucrativo

Los aprovechamientos lucrativos calculados en el apartado anterior se distribuyen de la siguiente manera:

<b>Méndez Escribano S.L</b>	42,62 m <sup>2</sup> x 0,90 =	<b>38,358 m<sup>2</sup></b>
<b>Ayuntamiento de Salamanca</b>	42,62 m <sup>2</sup> x 0,10 =	<b>4,262 m<sup>2</sup></b>

##### 3.5.1.1 Ayuntamiento de Salamanca

Corresponde al Ayuntamiento de Salamanca el 10% del aprovechamiento lucrativo total del Sector:

<b>Ayuntamiento de Salamanca</b>	42,62 m <sup>2</sup> x 0,10 =	<b>4,262 m<sup>2</sup></b>
----------------------------------	-------------------------------	----------------------------

Según lo establecido anteriormente la cesión obligatoria del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento (10%) se compensa mediante el pago en efectivo del aprovechamiento que le corresponde (4,262 m<sup>2</sup>) en el Proyecto de Actuación.

**Corresponde al Ayuntamiento de Salamanca la cantidad de 3.176,04 € en pago del aprovechamiento que le correspondería (4,262 m<sup>2</sup>) de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo total del sector.**

El pago se deberá efectuar en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

##### 3.5.1.2 Méndez Escribano S.L.

Una vez efectuada la compensación mediante el pago en efectivo del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Salamanca, se determina que el aprovechamiento lucrativo total del Sector SU-NC N° 43 (42,62 m<sup>2</sup>) se deberá materializar sobre la parcela situada en la calle San Bruno N° 48, propiedad de la sociedad Méndez Escribano S.L. por efecto del presente documento.

**Corresponde a la sociedad Méndez Escribano S.L. la Parcela P-1**  
La parcela tiene una edificabilidad de 42,62 m<sup>2</sup>.

#### 3.5.2 Parcelas sin aprovechamiento lucrativo

El resto de los terrenos del Sector SU-NC N° 43 objeto de cesión al Ayuntamiento de Salamanca tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas. Estos terrenos son los siguientes:

##### Red viaria (Viales)

### 3.6 CUOTAS DE LAS PARCELAS

El aprovechamiento lucrativo (4,262 m<sup>2</sup>) asignado al Ayuntamiento de Salamanca (10%), compensado mediante el pago en efectivo de 3.176,04 € (valoración del aprovechamiento obtenida), se cede libre de cargas (ni de urbanización ni de ningún otro tipo), según lo establecido en el Art. 45.1.b) del RUCyL.

El resto de parcelas con aprovechamiento lucrativo participan de los costes generados por la Actuación proporcionalmente a su aprovechamiento.

#### PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Parcela Nº	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	Cuota (%)	Propietario
P-1 (R)	54,63	42,62	1	42,62	100,00%	Méndez Escribano S.L
<b>TOTAL</b>	<b>54,63</b>	<b>42,62</b>		<b>42,62</b>	<b>100,00%</b>	

#### PARCELAS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

<b>RED VIARIA</b>	<b>21,31</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	Ayuntamiento Salamanca
<b>TOTAL</b>	<b>75,94</b>	<b>42,62</b>		<b>42,62</b>		

### 3.7 DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA REPARCELACION

#### 3.7.1 Parcela con aprovechamiento lucrativo.

La parcela descrita a continuación se adjudica a Méndez Escribano S.L. en sustitución de la finca aportada, descrita en el apartado 3.3 del presente documento:

##### Parcela P-1

Finca situada en la calle San Bruno Nº 48 del municipio de Salamanca (Sector SU-NC Nº 43 del PGOU de Salamanca).

Superficie:	54,63 m <sup>2</sup>
Linderos:	
Norte:	Casa de Inés Vacas (hoy propiedad de Méndez Escribano S.L.)
Oeste (Frente):	Calle de su situación
Este:	Finca de Don Santiago Sánchez García (hoy propiedad de Méndez Escribano S.L.)
Sur:	Casa de Francisco Becerro*
	*Según Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad
Edificabilidad:	42,62 m <sup>2</sup>
Cuota participación:	100,00 %

#### 3.7.2 Parcelas sin aprovechamiento lucrativo.

##### Parcela Red Viaria

Parcela de terreno destinada a completar el Sistema General de Equipamiento Vías Públicas (Red Viaria) en aplicación de las directrices de ordenación establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca para el Sector SU-NC Nº 43; procede de la agrupación de las subparcelas iniciales denominadas P-2 (S.G.), P-3 (E.L.), P-4 (E.Q) y Viales según la clasificación contenida en el Estudio de Detalle que establece la ordenación detallada del Sector SU-NC Nº 43.

Superficie:	21,31 m <sup>2</sup>
Linderos:	
Norte (Frente):	Calle de su situación (de nueva apertura en PERI Nº 9)
Oeste (Frente):	Calle de su situación (Santa Teresita del Niño Jesús)
Sur y Este:	Finca Nº 5956 propiedad de Méndez Escribano S.L.*
	*Según Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad
Edificabilidad:	0,00 m <sup>2</sup>
Cuota participación:	0,00 %

Se adjudican todas las parcelas anteriores al Ayuntamiento de Salamanca en sustitución de la finca aportada (descrita en el apartado 3.3 del presente documento) y como resultado de las cesiones gratuitas y obligatorias de conformidad con lo establecido en el Art. 20 de la LUCyL. y en distintos artículos del RUCyL y siguiendo con las directrices de ordenación establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca para el Sector SU-NC Nº 43, las parcelas no lucrativas anteriormente enumeradas adjudicadas al Ayuntamiento de Salamanca se destinarán en su totalidad a viario público (Red Viaria), con la finalidad de completar la urbanización de la calle de nueva apertura perteneciente al PERI Nº 9 con la que limitan por el Norte.

Salamanca, abril de 2011

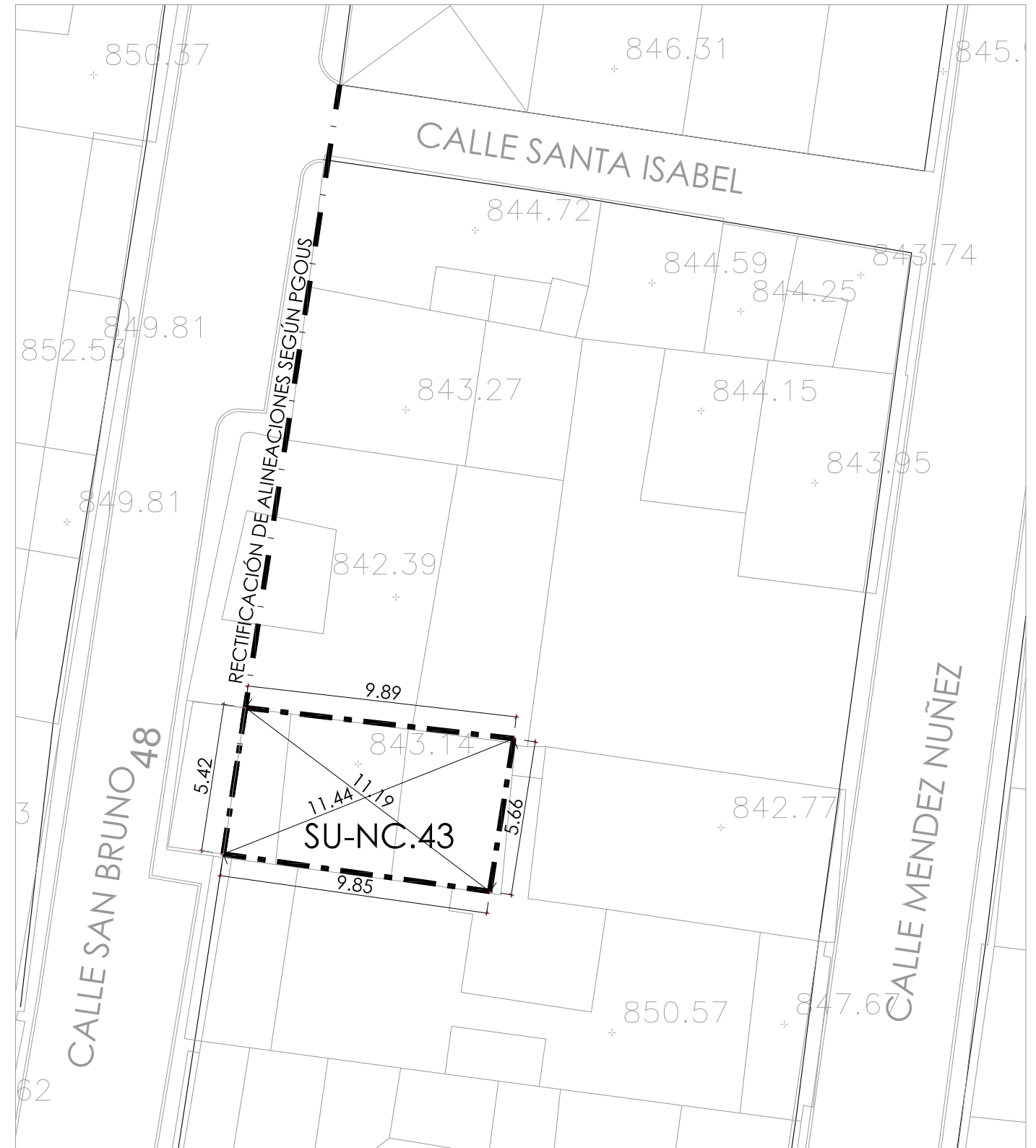
Los Arquitectos

  
VICTOR CAMPAL GARCIA

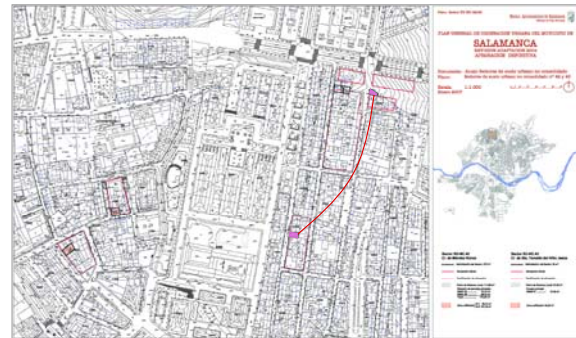
  
IGNACIO GARCÍA CASTAÑEDA

## **3.8 PLANOS DE REPARCELACION**

- 3.8.1 Fincas aportadas
- 3.8.2 Parcelación resultante. Estudio de detalle.
- 3.8.3 Adjudicación de parcelas. Cotas



PLANO SECTOR SU-NC. 42/43



	SUPERFICIE	PROPIEDAD
SOLAR Nº1	21,31m <sup>2</sup>	MENDEZ ESCRIBANO S.L
SOLAR Nº2. ZONA NETA EDIFICABLE	54,63m <sup>2</sup>	AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
TOTAL SECTOR	75,94m <sup>2</sup>	

PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº43. SALAMANCA

DOC. Nº 3. DETERMINACIONES DE REPARCELACION DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

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

ESCALA: 1/200

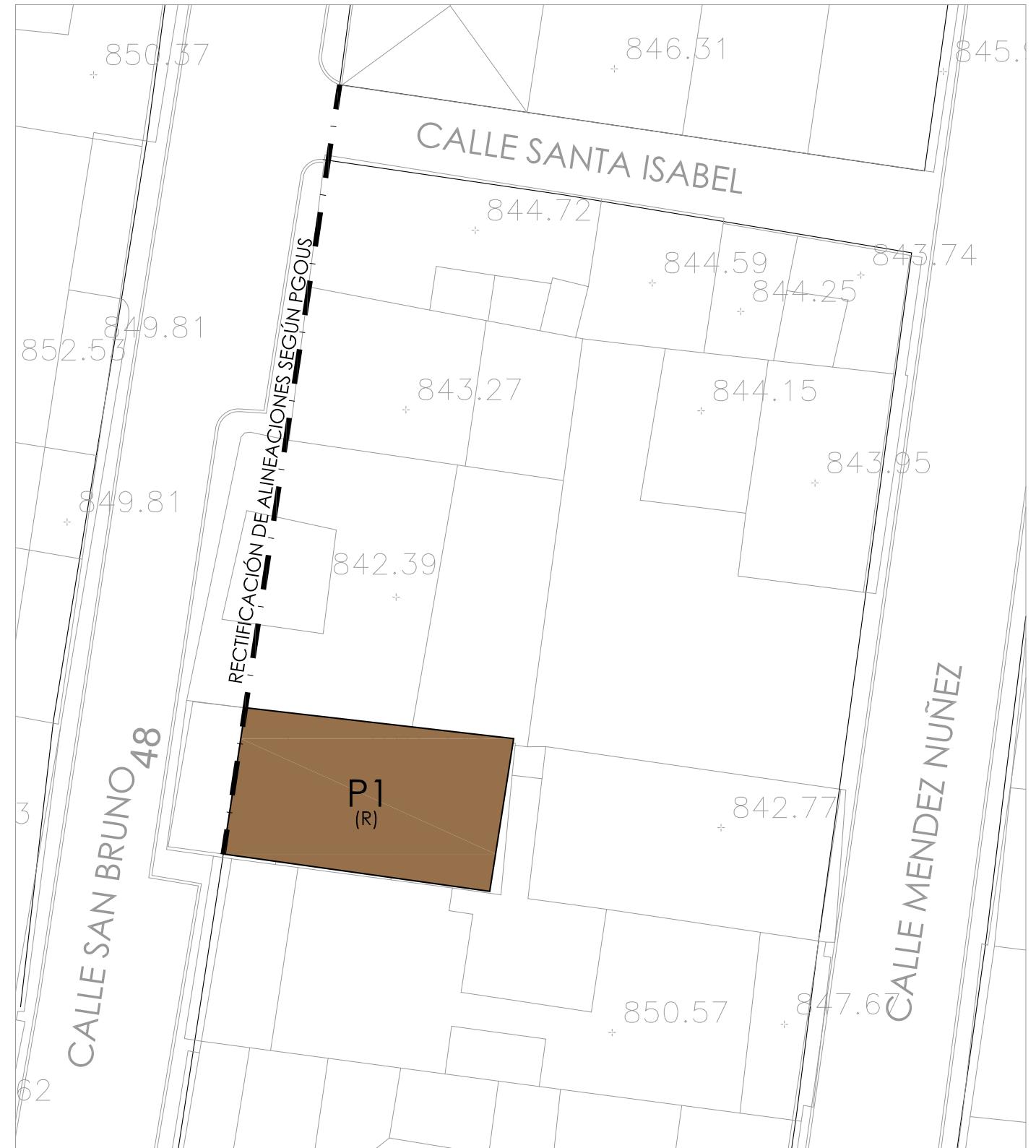
*pent*  
FECHA: ABRIL 2011



3.8.1

FINCAS APORTADAS





CUADRO DE PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

PROPIETARIO	PRCLA	SUP.PRCLA	USO	APRVCHMNT0	Nº VIVIENDS
AYTO. SALAMANCA	VIALES	21,31 m²	VIALES		
	TOTAL	21,31 m²			

CUADRO DE PARCELAS DE TITULARIDAD PRIVADA

PROPIETARIO	PRCLA	SUP.PRCLA	USO	APRVCHMNT0	Nº VIVIENDS
MENDEZ ESCRIBANO S.L	R	54,63 m²	RESIDENCIAL	42,62 m²	1
	TOTAL	54,63 m²		42,62 m²	1

PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº43. SALAMANCA

DOC. Nº 3. DETERMINACIONES DE REPARCELACION

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

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

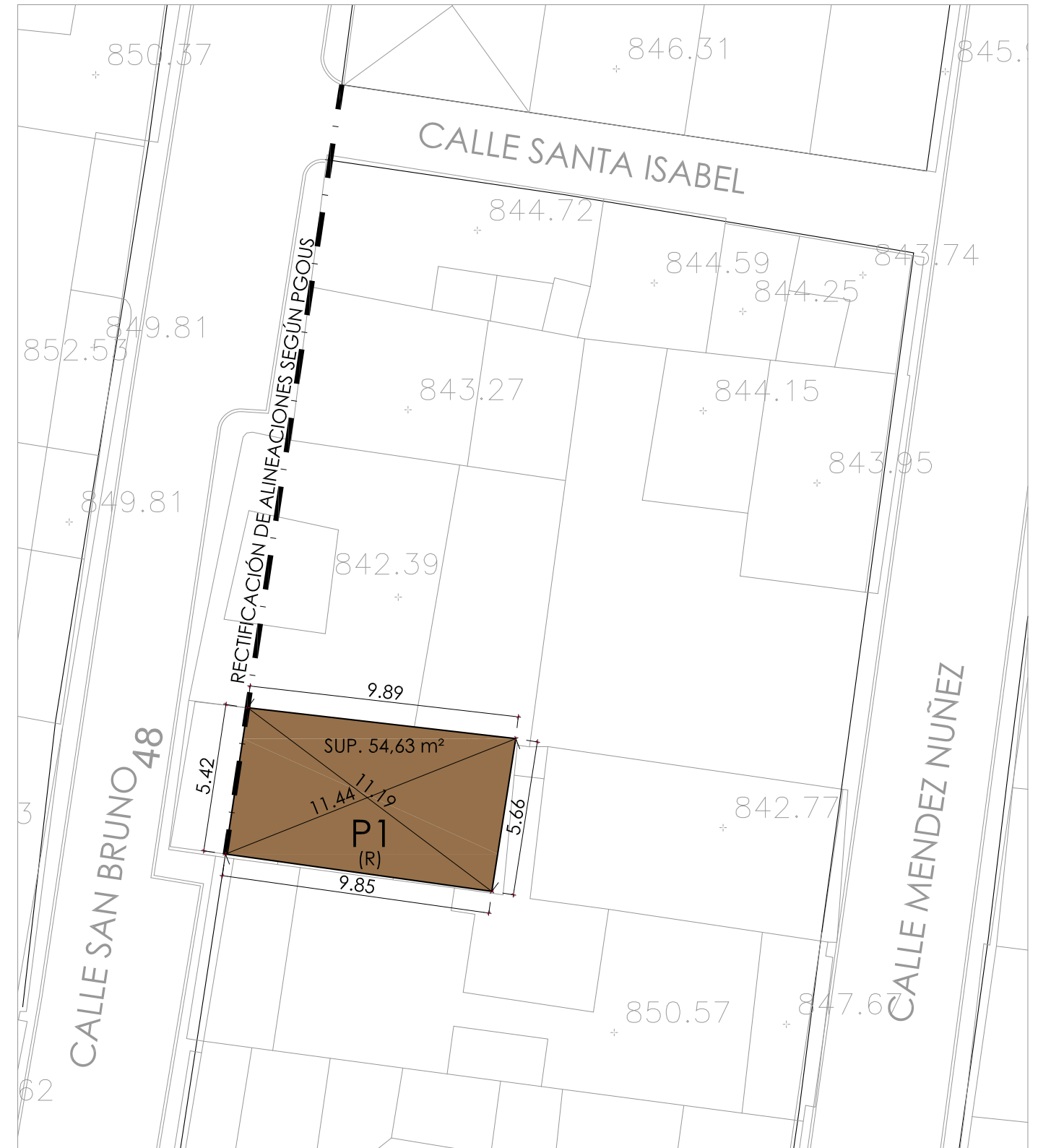


3.8.2

ESCALA: 1/200

FECHA: ABRIL 2011

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELAS RESULTANTES



CUADRO DE PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

PROPIETARIO	PARCELA	SUP.PRCLA	USO	APRVCHMNTTO	Nº VIVIENDS
AYTO. DE SALAMANCA	RED VIARIA	21,31 m²	VIALES	-	-
	TOTAL	21,31 m²		-	-

CUADRO DE PARCELAS DE TITULARIDAD PRIVADA

PROPIETARIO	PRCLA	SUP.PRCLA	USO	APRVCHMNTTO	Nº VIVIENDS
MENDEZ ESCRIBANO S.L	R	54,63 m²	RESIDENCIAL	42,62 m²	1
	TOTAL	54,63 m²		42,62 m²	1

PROYECTO DE ACTUACION SECTOR SU-NC Nº43. SALAMANCA

DOC. Nº 3. DETERMINACIONES DE REPARCELACION

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



PROMOTOR: MENDEZ ESCRIBANO S.L

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



3.8.3

ESCALA: 1/200

FECHA: ABRIL 2011

ADJUDICACION DE PARCELAS. COTAS

### **3.9 FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES**

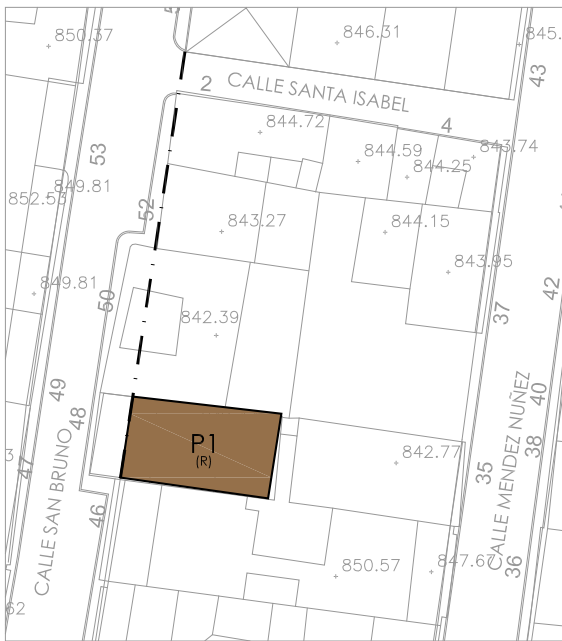
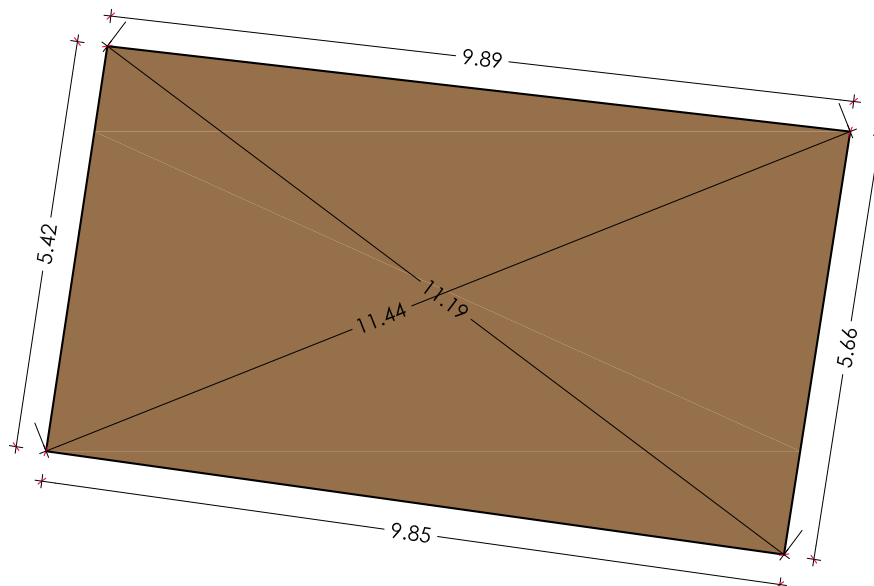
- 3.9.1 Ficha Parcela P-1
- 3.9.1 Ficha Parcela Red Viaria

TITULARIDAD MENDEZ ESCRIBANO S.L

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
P1 (R)	RESIDENCIAL	54,63 m <sup>2</sup>	42,62 m <sup>2</sup>	1

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

LINDEROS	
NORTE:	Casa de Inés Vacas (hoy propiedad de Méndez Escribano S.L.)
SUR:	Casa de Francisco Becerro
ESTE:	Finca de Don Santiago Sánchez (hoy propiedad de Méndez Escribano S.L.)
OESTE (frente):	Calle de su situación

PLANO SITUACIÓN  
E 1/500PARCELA RESIDENCIAL  
E 1/100

TITULARIDAD AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

## ORDENACIÓN GENERAL

PARCELA	USO	SUPERFICIE
VIALES	VIALES	21,31 m <sup>2</sup>

\* Con destino a viario público según Directrices de Ordenación del Sector SU-NC N°43 PGOUS



PLANO SITUACIÓN  
E 1/500

