



PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS
SOBRE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN
DEL SECTOR SU-NC N°46 DEL PGOU DE SALAMANCA.

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

TÉCNICO REDACTOR: RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

SALAMANCA - AGOSTO - 2.011

PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.

INDICE:

0. PREÁMBULO	Pág. 3
1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN	Pág. 3
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	Pág. 3
3. DETERMINACIONES GENERALES	Pág. 3
3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y URBANIZADOR PROPUESTOS	Pág. 3
3.2. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS	Pág. 4
3.3. RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS	Pág. 6
3.4. DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN	Pág. 7
3.4.1. SITUACIÓN	Pág. 7
3.4.2. TOPOGRAFIA	Pág. 7
3.4.3. ELEMENTOS NATURALES	Pág. 7
3.4.4. USOS ACTUALES E INSTALACIONES EXISTENTES	Pág. 7
3.4.5. PLANEAMIENTO VIGENTE	Pág. 7
3.4.5.1. Determinaciones de Orden General	Pág. 7
3.4.5.2. Ordenación detallada	Pág. 8
3.5. DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITEN QUE UNA VEZ APROBADO EL PROYECTO PODRÁ CONSTITUIRSE UNA GARANTIA DE URBANIZACIÓN	Pág. 10
3.6. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN	Pág. 10
3.7. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS QUE ADQUIERE EL URBANIZADOR	Pág. 10
4. DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN	Pág. 10
4.1. PLAZO PARA ELABORAR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	Pág. 10
4.2. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS QUE DEBE CUMPLIAR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	Pág. 10
4.2.1. RED DE SANEAMIENTO	Pág. 11
4.2.2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	Pág. 11
4.2.3. RED DE INCENDIOS	Pág. 12
4.2.4. RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	Pág. 12
4.2.5. RED DE GAS	Pág. 13
4.2.6. REDES DE TELECOMUNICACIONES. TB Y TV. CONEXIÓN Y DISTRIBUCIÓN	Pág. 14
4.2.7. RED VIARIA	Pág. 14
4.2.8. ESPACIOS LIBRES	Pág. 14
4.3. ESTIMACIÓN JUSTIFICADA DEL IMPORTE TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN	Pág. 14
4.4. CRITERIOS BÁSICOS PARA LA CONTRACCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN ..	Pág. 20
5. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN	Pág. 20
5.1. MEMORIA DE REPARCELACIÓN	Pág. 20
5.1.1. DETERMINACIONES DE LOS TERRENOS QUE DEBEN SER OBJETO DE CESIÓN	Pág. 20
5.1.2. DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS	Pág. 20
5.1.3. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN	Pág. 22
5.1.4. ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN	Pág. 23

5.1.5.	DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	Pág. 25
5.1.6.	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LAS PARCELAS RESULTANTES: CUOTA DE PARTICIPACIÓN E IMPORTE	Pág. 32
5.1.7.	CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL POR CADA AFECTADO DE LA REPARCELACIÓN	Pág. 33

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

-	ANEJO 3: FICHAS CATASTRALES DE TODAS LAS PARCELAS	Pág. 34
-	PLANOS:	
	1. EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN	
	2. TOPOGRAFÍA Y ELEMENTOS NATURALES	
	3. PLANO DE PARCELACIÓN INICIAL	
	4. PLANO DE ORDENACIÓN	
	5. PLANO DE ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN	
	6. PLANO SUPERPUESTO DE INFORMACIÓN Y ADJUDICACIÓN	

0. PREAMBULO.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León establece que en el suelo urbano no consolidado, la gestión urbanística, como conjunto de procedimientos establecidos en la misma para la urbanización y edificación, en ejecución del Planeamiento Urbanístico vigente, debe efectuarse mediante actuaciones integradas sobre unidades de actuación a desarrollar según alguno de los sistemas contemplados en la Ley.

El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca (revisión-adaptación de 2004), establece en suelo urbano no consolidado un Sector denominado SU-NC N° 46 a desarrollar mediante un Estudio de Detalle. Los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector decidieron elaborar el planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU para lo cual elaboraron el Estudio de Detalle que, de acuerdo con el artículo 55 de la Ley de Urbanismo, fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca con fecha 25 de Marzo de 2010. A continuación, dichos propietarios deseando acometer la gestión urbanística de los terrenos, han encargado la elaboración del presente Proyecto de Actuación, instrumento necesario para su desarrollo, en el que se incluirán las determinaciones completas sobre Reparcelación, así como las determinaciones básicas sobre Urbanización.

De acuerdo con el artículo 108.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al no dividirse el Sector en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, se entiende que todo él constituye una única Unidad de Actuación.

1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

El Proyecto de Actuación es el instrumento de Gestión Urbanística que tiene por objeto establecer y programar las bases técnicas y económicas para la ejecución de las actuaciones integradas cuyo ámbito abarca la Unidad de Actuación.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Sector SU-NC N° 46 del PGOU de Salamanca (Revisión-adaptación 2004). Este Sector, de acuerdo con el plano: Sector SU-NC N° 46/47/48 del PGOU, corresponde a la Manzana 84949 y está formado por las siguientes parcelas:

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE
84949	1	1.477 m ²
	2	2.078 m ²
	3	1.330 m ²
	4	1.211 m ²
	5	1.354 m ²
	6	1.001 m ²
	7	1.388 m ²
	8	6.275 m ²
TOTAL		16.114 m ²

3. DETERMINACIONES GENERALES

3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y URBANIZADOR PROPUESTOS.

Se mantiene el **sistema de compensación** que se proponía en el Estudio de Detalle.

De acuerdo con el artículo 80.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León *“en el sistema de compensación los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el*

Ayuntamiento”. La Junta de Compensación será por tanto el Agente Urbanizador. Para este sector los propietarios han decidido, de acuerdo con el artículo 82.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, presentar conjuntamente el Proyecto de Actuación y los Estatutos para constituir la Junta de Compensación.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 263.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga con carácter provisional la condición de Urbanizador a la Junta de Compensación. El carácter definitivo se adquirirá una vez constituida la garantía a la que se refiere el **apartado 3.5** del presente documento.

Se establece como representante del agente urbanizador a D. Manuel Yuste Santos, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Guadalajara, nº 20 – bajo, 37003 Salamanca.

3.2. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS.

Parcela: **15.1**
Propietarios: **JESUS MORENO MALMIERCA (Ganancial)** Participación: **100,00 %**
ISABEL GARCIA BELLIDO (Ganancial)

DATOS REGISTRALES

Nº de Finca: **20.416**
 Tomo: **4.210**
 Libro: **306**
 Folio: **221**
 Superficie: **1.477,00 m²**

DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral: **8494901TL7389C0001HY**
 Estado de Cargas: **Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 10/04/2008.**

Parcela: **15.2**
Propietarios: **MANUEL MARTIN SANCHEZ** Participación: **50,00 %**
MANUEL S. MARTIN FERNANDEZ Participación: **12,50 %**
M^a AURORA MARTIN FERNANDEZ Participación: **12,50 %**
M^a ELENA MARTIN FERNANDEZ Participación: **12,50 %**
VICTOR J. MARTIN FERNANDEZ Participación: **12,50 %**

DATOS REGISTRALES

Nº de Finca: **20.418**
 Tomo: **4.213**
 Libro: **306**
 Folio: **1**
 Superficie: **2.078,00 m²**

DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral: **8494902TL7389C0001WY**
 Estado de Cargas: **Libre de cargas**

Parcela: **15.3**
Propietarios: **VIRGEN DE LA VEGA. ASILO SAN RAFAEL** Participación: **100,00 %**

DATOS REGISTRALES

Nº de Finca: **20.420**
 Tomo: **4.213**
 Libro: **309**
 Folio: **4**
 Superficie: **1.330,00 m²**

DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral: **8494903TL7389C0001AY**
 Estado de Cargas: **Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 10/04/2008.**

<u>Parcela:</u>	15.4		
<u>Propietarios:</u>	CIA. CASTELLANA DE EDIFIC. Y OBRAS, S.A.	Participación:	57,05 %
	FERNANDO REVILLA DIAZ	Participación:	3,7033 %
	LUIS MIGUEL REVILLA DIAZ	Participación:	3,7033 %
	JESUS REVILLA DIAZ	Participación:	3,7033 %
	ESTEBAN REVILLA DIAZ (Privativo)	Participación:	3,7033 %
	ESTEBAN REVILLA DIAZ (Ganancial)		
	AMPARO HERNANDEZ SANCHEZ (Ganancial)	Participación:	7,4066 %
	ISIDORO BERMEJO JIMENEZ	Participación:	2,961428 %
	AMELIA BERMEJO JIMENEZ	Participación:	2,961428 %
	MARIA CRISTINA J. BERMEJO JIMENEZ	Participación:	2,961428 %
	INMACULADA BERMEJO JIMENEZ	Participación:	2,961428 %
	AGUSTIN SAN ROMAN BERMEJO	Participación:	2,961428 %
	BUENAVENTURA MARCOS BERMEJO	Participación:	2,961428 %
	JOSE LUIS ARMENTA MARCOS	Participación:	2,961428 %

DATOS REGISTRALES

Nº de Finca: **20.422**
 Tomo: **4.213**
 Libro: **309**
 Folio: **7**
 Superficie: **1.211,00 m²**

DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral: **8494904TL7389C0001BY**
 Estado de Cargas: **Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 19/02/2008.**
Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 10/04/2008.
Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 07/07/2008.
Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 20/02/2009.

<u>Parcela:</u>	15.5		
<u>Propietarios:</u>	CIA. CASTELLANA DE EDIFIC. Y OBRAS, S.A.	Participación:	100,00 %

DATOS REGISTRALES

Nº de Finca: **20.424**
 Tomo: **4.213**
 Libro: **309**
 Folio: **10**
 Superficie: **1.354,00 m²**

DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral: **8494905TL7389C0001YY**
 Estado de Cargas: **Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 07/07/2008.**

<u>Parcela:</u>	15.6		
<u>Propietarios:</u>	JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN (Ganancial)	Participación:	100,00 %
	ISABEL DELGADO FRAILE (Ganancial)		

DATOS REGISTRALES

Nº de Finca: **20.426**
 Tomo: **4.213**
 Libro: **309**
 Folio: **13**
 Superficie: **1.001,00 m²**

DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral: **8494906TL7389C0001GY**
 Estado de Cargas: **Libre de cargas**

Parcela: 15.7
Propietarios: CIA. CASTELLANA DE EDIFIC. Y OBRAS, S.A. Participación: 63,97 %
 CONSTRUCCIONES SANZAR 1000, S.L. Participación: 36,03 %

DATOS REGISTRALES

Nº de Finca: 20.428
 Tomo: 4.213
 Libro: 309
 Folio: 16
 Superficie: 1.388,00 m²

DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral: 8494907TL7389C0001QY
 Estado de Cargas: Libre de cargas

Parcela: 15.8
Propietarios: PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y URBANISMO Participación: 100,00 %

DATOS REGISTRALES

Nº de Finca: 20.430
 Tomo: 4.213
 Libro: 309
 Folio: 19
 Superficie: 6.275,00 m²

DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral: 8494908TL7389C0001PY
 Estado de Cargas: Afecta al pago del Impuesto según nota al margen de su inscripción 2ª de fecha 16 de enero de 2009.

3.3. RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS SEGÚN REGISTRO.

A continuación se relacionan los propietarios de las fincas incluidas en la Unidad, según las titularidades que constan en el Registro de la Propiedad, indicando sus domicilios a efectos de notificaciones.

PROPIETARIOS	DIRECCIÓN	PARCELA
JESUS MORENO MALMIERCA		15.1
ISABEL GARCIA BELLIDO		15.1
		15.1
MANUEL MARTIN SANCHEZ MANUEL S. MARTIN FERNANDEZ Mª AURORA MARTIN FERNANDEZ Mª ELENA MARTIN FERNANDEZ VICTOR J. MARTIN FERNANDEZ		15.2
VIRGEN DE LA VEGA. ASILO SAN RAFAEL		15.3
ISIDORO BERMEJO JIMENEZ AMELIA BERMEJO JIMENEZ MARIA CRISTINA J. BERMEJO JIMENEZ INMACULADA BERMEJO JIMENEZ AGUSTIN SAN ROMAN BERMEJO BUENAVENTURA MARCOS BERMEJO JOSE LUIS ARMENTA MARCOS		15.4
CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A.		15.4, 15.5 y 15.7
FERNANDO REVILLA DIAZ LUIS MIGUEL REVILLA DIAZ JESUS REVILLA DIAZ ESTEBAN REVILLA DIAZ AMPARO HERNANDEZ SANCHEZ		15.4
JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN ISABEL DELGADO FRAILE		15.6
CONSTRUCCIONES SANZAR 1000, S.L.		15.7
PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y URBANISMO		15.8

3.4. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN.

3.4.1. SITUACIÓN.

El territorio de este sector se encuentra situado al borde de la trama urbana -suelo urbano- en contacto con él y con otros sectores de suelo urbano no consolidado de uso residencial.

La delimitación del sector proviene del Plan Parcial Sector 39-D Polígono 2 "Carretera de Aldealengua" del anterior Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

3.4.2. TOPOGRAFÍA.

Su topografía es una planicie con ligera pendiente en sentido este-oeste, con un desnivel máximo de 5,50 m. hacia el este.

3.4.3. ELEMENTOS NATURALES.

Ausencia de arboleda en el interior del sector, donde sólo hay formación de pastos. Plantaciones de *Robinea pseudoacacia* en las aceras perimetrales, fuera de la delimitación del sector.

3.4.4. USOS ACTUALES E INSTALACIONES EXISTENTES.

En la actualidad el terreno no tiene uso y se encuentra libre de construcciones. Los árboles existentes en las aceras perimetrales tratarán de mantenerse en la medida de lo posible, trasplantándose o sustituyéndose en la zona verde prevista del sector aquéllos que deban ser retirados a causa de la nueva ordenación.

- Viarío:

El sector está rodeado por calles urbanizadas con aceras y acceso rodado, según se refleja en los linderos del sector.

- Servicios urbanos:

- Abastecimiento de agua: por todas las vías perimetrales existen tuberías de abastecimiento con los diámetros que se indican en los planos del Estudio de Detalle.
- Saneamiento: por todas las vías perimetrales existen tuberías de saneamiento con los diámetros que se indican en los planos del Estudio de Detalle.
- Red eléctrica:
 - alumbrado: existe este servicio
 - electricidad: por las aceras del sector discurre la línea de baja tensión, existiendo un centro de transformación en la calle de los Ferroviarios.
- Red de telefonía: por las aceras del sector discurre la red de telefonía existente.
- Red de gas: existe este servicio que discurre por las aceras del sector.
- Red de televisión por cable: existen canalización prevista para esta instalación por las aceras del sector.
- Red de riego automático: existe este servicio para las plantaciones existentes en las aceras del sector.

3.4.5. PLANEAMIENTO VIGENTE.

- RDL 2/2008 texto refundido de la Ley del Suelo.
- Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 4/2008 de medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Decreto 22/2004 de 29 de Enero y modificaciones
- Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salamanca. Revisión adaptación 2.004.
- Estudio de Detalle Sector SU-NC N° 46, aprobación definitiva 25 de Marzo de 2010.

3.4.5.1. Determinaciones de Ordenación General.

Se incluye ficha N° 46 del Tomo II (fichas) del Anejo de Sectores SU-NC del Plan General.

- Determinaciones de ordenación general establecidas por el Planeamiento vigente.

- Uso predominante: residencial.
- Usos compatibles y prohibidos: los correspondientes a la tipología escogida en zona 5.
- Densidad bruta de edificación: 0.50 m²/m².
- Densidad máxima de edificación: 0,53 m²/m². (descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales).
- Densidad máxima de población: 81 viviendas.
- Densidad mínima de población: 61 viviendas.
- Índice de variedad de uso: 10 %.
- Índice de integración social: 10 %. ⁽¹⁾
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 3 años desde la aprobación del Plan General.
- Sistemas Generales: 805 m². de terreno destinados a Sistema General de equipamiento.

⁽¹⁾ El RDL 2/2008 de 20 de Junio Texto Refundido de la Ley del Suelo establece en su art. 10 b) que se destinará una reserva de suelo que comprenderá como mínimo los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial en viviendas sujetas a un régimen de protección pública. Así mismo la Ley 2/2008 de Urbanismo de Castilla y León establece en su artículo 38 2 b) una reserva entre el 30 y el 80 % de la edificabilidad residencial destinada a viviendas con protección pública.

- Determinaciones de ordenación general potestativas establecidas por el planeamiento vigente.
 - Tipología: libre
 - Altura máxima: 3 plantas y 10,50 m. sin ático ni bajo cubierta.

3.4.5.2. Ordenación detallada.

PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIES	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
Vivienda Unifamiliar (RU)	6.528,67 m ²	3.841,07 m ²	3.841,07 m ²
VPP en manzana con patio (RC-P)	1.291,20 m ²	2.434,13 m ²	2.434,13 m ²
Vivienda libre en manzana con patio (RC)	975,27 m ²	1.838,56 m ²	1.838,56 m ²
Espacios libres (EL-Z)	2.796,95 m ²	0 m ²	-----
Equipamientos (EQ-G)	815,58 m ²	1.223,37 m ²	-----
Sistema general	805,00 m ²	1.207,50 m ²	-----
Red Viaria (RV)	2.901,33 m ²	0 m ²	-----
	16.114,00 m²		8.113,77 m²

Aprovechamiento medio				
USO	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA	APROVECHAMIENTO MEDIO
Vivienda Unifamiliar libre	3.841,08	1,00	3.841,08	
Residencial libre manzana con patio.	1.838,56	0,95	1.746,63	
Residencial manzana con patio. V.P.P. (30%)	2.434,13	0,576	1.402,06	
TOTALES	8.113,77		6.989,77	0,433770

90 % del A.M.	6.290,79
10 % del A.M.	698,98

FICHA DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.

FICHA Nº 46	SECTOR DE SU-NC Nº 46 (Camino de Cabrerizos)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	16.106 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	15.301 m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Estudio de detalle
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Los correspondientes a la tipología escogida en la zona 5
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	8.109,53 m ² (0,50 m ² /m ²)
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	8.109,53 m ² (0,53 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	81 viviendas (53 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	61 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	10%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	3 años a partir de la aprobación del Plan General
	SISTEMAS GENERALES	805 m ² de terreno con destino a Sistema General de equipamiento
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Libre
	ALTURA MÁXIMA	3 plantas y 10,50 mts sin ático ni planta bajo cubierta
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

3.5. DOCUMENTOS QUE ACREDITEN QUE UNA VEZ APROBADO EL PROYECTO PODRÁ CONSTITUIRSE UNA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN.

Tal y como se especifica en el artículo 202 del RUCyL, la garantía de urbanización deberá constituirse en el plazo de un mes contado desde la aprobación del presente Proyecto de Actuación.

Así mismo, para adquirir la condición de urbanizador con carácter definitivo, la Junta de Compensación, de acuerdo con el artículo 263.2., y según determina el Ayuntamiento, debe constituir, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto de Actuación, una garantía de urbanización del 4% de los gastos de urbanización previstos, garantía que será ampliada en un 3% antes de la firma del Acta de comprobación del Replanteo.

Considerando que los gastos de urbanización estimados ascienden a la cantidad **658.183,90.- €**, la garantía se elevara a la cifra de **26.327,35.- €** correspondiente al 4% más la cifra de **19.745,52.- €** correspondiente al 3%, lo que arroja un total de **46.072,87.- €**, que se constituirá en alguna de las formas previstas en el artículo 202.6 del RUCyL.

Los propietarios se comprometen expresamente a constituir la garantía citada en el plazo indicado.

3.6. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Se parte de los plazos establecidos en el Estudio de Detalle referidos ahora a la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

- Presentación del Proyecto de Urbanización: 9 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y Proyecto de Reparcelación.
- Ejecución de las obras de urbanización: 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y Proyecto de Reparcelación.
- Ejecución de la edificación: 5 años desde la recepción definitiva de las obras de Urbanización.

3.7. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS QUE ADQUIERE EL URBANIZADOR.

No se prevé que el urbanizador asuma ningún tipo de compromiso complementario en cuanto a la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas o privadas u otras construcciones e instalaciones, afección de determinados inmuebles a fines sociales o cualesquiera otras prestaciones.

4. DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN

4.1. PLAZO PARA ELABORAR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Al contemplar el presente Proyecto de Actuación exclusivamente las determinaciones básicas sobre urbanización, debe fijarse un plazo para que el urbanizador (la Junta de Compensación) elabore un Proyecto de Urbanización que incluya las determinaciones completas sobre urbanización.

Este plazo se estima en 9 meses desde la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación.

4.2. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS QUE DEBE CUMPLIR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La Ley establece que el Proyecto de Actuación contendrá la definición Técnica y Económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del Planeamiento Urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar, pudiendo limitarse estas determinaciones

a sus bases, lo que implicaría la necesidad de aprobar más adelante el correspondiente Proyecto de Urbanización.

A continuación se fijan unas condiciones técnicas para poder llegar a una valoración de la ejecución de estas dotaciones urbanísticas, las cuales podrán ser modificadas razonadamente en el Proyecto de Urbanización.

Todas las parcelas quedarán dotadas de suministro de agua potable, agua para riego, red de saneamiento, red de incendios, electricidad, alumbrado público, gas, red de telefonía, red de televisión y pavimentación hasta el límite de las parcelas.

Se han tenido en cuenta las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

En el Proyecto de Urbanización se incluirán las previsiones de elementos de paso de conductos eléctricos en puntos estratégicos por otros servicios urbanos como teléfono, televisión, etc., de forma que las obras complementarias precisas para su instalación reduzcan al mínimo los costes.

4.2.1. RED DE SANEAMIENTO.

El Sector dispone en su perímetro de una red unitaria de saneamiento a la que acometerán las parcelas cuyo acceso se produzca por esa parte y que recoge las aguas de escorrentía de las calles existentes.

En la calle interior de nueva apertura se prevé una red de alcantarillado con sistema unitario que recibe las aguas procedentes de las acometidas de los desagües de las parcelas y otra red que recibe las aguas procedentes de la escorrentía de las aguas de lluvia recogidas mediante sumideros. Para asegurar su limpieza se dispondrán pozos de limpia en las cabeceras de las alcantarillas.

Para su diseño se seguirán las recomendaciones contenidas en la NTE-I.S.A. Se asegurará una profundidad que garantice el desagüe de las parcelas y proporcione protección frente a cargas y heladas. Pendiente mínima 1%, y velocidad mínima 0,50 m/segundo. Se dispondrán pozos de registro en quiebros, cambios de pendiente y distancias no superiores a 50 metros. Tubería de fibrocemento.

La red se conectará a la red municipal existente la calle Obispo Oveco, que es una tubería de diámetro 300, con capacidad suficiente para absorber el caudal correspondiente a las 81 viviendas.

Las parcelas que dan a las otras calles acometerán a la red existente.

La depuración de las aguas residuales se realizará por la EDAR del municipio de Salamanca, suficiente para tratar el nuevo aporte procedente de este Sector.

4.2.2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

Consumo Previsto. Caudal de agua disponible. Origen.

El número máximo de viviendas del Estudio de Detalle es de 81. Admitimos un tamaño de la unidad familiar de 3,5 habitantes por vivienda, lo que da un total de 284 habitantes.

Admitimos un gasto o dotación diaria de 200 l/hab/día lo que arroja un gasto de $284 \times 200 = 56.800$ litros = **56,80 m³/día** (0,65 l/sg), cantidad no relevante para la disponibilidad diaria del Municipio de Salamanca.

Para mantenimiento de las zonas verdes, bocas de riego para la limpieza del viario y pozos de limpia del alcantarillado, de acuerdo con datos obtenidos de la NTE admitimos una equivalencia de 2 viviendas por cada 1.000 m² de zona ajardinada. Teniendo en cuenta que la superficie de los espacios libres públicos es de 2.898,32 m² el gasto diario será:

$2,90 \times 2 \text{ viv.} \times 3,5 \text{ hab./viv.} \times 200 \text{ l/hab.} = 4.060 \text{ litros} = \mathbf{4,06 \text{ m}^3/\text{día}}$ (0,05 l/sg.), incremento de consumo no relevante.

Respecto a la red de incendios su gasto solo se tendrá en cuenta a efectos de la comprobación de la red.

El suministro de agua potable se pretende realizar mediante conexión a la red de abastecimiento municipal, garantizado su caudal por la empresa Aqualia.

Se dispondrá una red mallada conectada a la tubería de diámetro 160 existente en la Carretera de Campillo. Tuberías DFD y PE

Se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Riego

Para el mantenimiento de las zonas verdes, bocas de riego para limpieza del viario y pozos de limpia para el mantenimiento de la red de alcantarillado se establece una red de riego independiente del sistema de agua potable, conectada a la red de riego municipal existente. Se dispondrá de una red mallada de aguas sin potabilizar con tuberías de PE, conectada a la red perimetral existente.

4.2.3. RED DE INCENDIOS.

Existe una red de incendios en la zona con hidrantes situados a menos de 200 m. de cualquier punto del Sector, por lo que no es necesaria su inclusión en el proyecto de urbanización.

4.2.4. RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.

Suministro de energía eléctrica.

1. Consumo previsto.

Para el cálculo del suministro total de energía eléctrica necesaria en el sector es necesario sumar todas las previsiones de potencia:

$$P_T = P_{viv} + P_{ap} + P_{eq}$$

P_T : Potencia total
 P_{viv} : carga correspondiente al conjunto de las viviendas.
 P_{ap} : carga correspondiente al alumbrado público.
 P_{eq} : carga correspondiente a los equipamientos.

➤ **Viviendas.**

Nº total de viviendas del sector: 81.

Potencia de cada vivienda: 5.750 W. (Electrificación básica: se trata de viviendas menores de 160 m². útiles).

Coefficiente de simultaneidad: $n > 21 \rightarrow 15,3 + (n-21) \times 0,5 = 45,3$

$$P_{viv} = 5.750 \text{ W} \times 45,3 = 260.475 \text{ W} = \mathbf{260,47 \text{ Kw}}$$

➤ **Alumbrado público.**

Se establecen los siguientes niveles luminosos:

15 lux en viario principal.

10 lux en zonas peatonales.

5 lux en el resto (jardines, etc).

Se estima que con esos niveles se alcanza una media de 2 W por cada m² de superficies de viales y espacios libres.

Superficies:

Red viaria:	2.725,18 m ² .
Espacios libres:	<u>2.898,32 m²</u>
Total:	5.623,50 m ² .

$$P_{ap}: 5.623,50 \text{ m}^2 \times 2 \text{ W/m}^2 = 11.247,00 \text{ W} = \mathbf{11,25 \text{ Kw.}}$$

➤ **Equipamientos.**

Se consideran 100 W/m².

Superficie equipamientos: 815,58 m².

Superficie Sistema General: 805,00 m².

$$P_{eq}: (815,58 \text{ m}^2 + 805,00 \text{ m}^2) \times 100 = 162.058 \text{ W} = \mathbf{162,06 \text{ Kw.}}$$

➤ **Carga total prevista para el sector.**

$$P_T = 260,47 \text{ Kw} + 11,25 \text{ Kw.} + 162,06 \text{ Kw.} = \mathbf{433,78 \text{ Kw.}}$$

➤ **Centros de transformación.**

Para el cálculo del número de centros de transformación necesarios emplearemos las normas tecnológicas NTE-IER Instalaciones de electricidad. Red exterior.

Tabla 2.

Densidad de potencia en Kw/ha	Potencia de los transformadores en kVA	Número de centros de transformación
433,78 /10,48 = 41,39 Kw/ha < 100	1 unidades de 400	433,78/600 = 1

Será necesario, por tanto, 1 centro de transformación. Existe un centro en la calle de los Ferroviarios.

2. Distribución, Conexión y Transformación.

Existe un CT muy próximo al sector y línea de baja tensión desde el mismo. La distribución se ajustará a las disposiciones vigentes y a las Normas de la Compañía suministradora. La conexión se realizará donde marque dicha compañía.

Instalación eléctrica en media y baja tensión para suministro del Sector.

Redes de puesta tierra.

Arquetas de derivación a parcelas con pica de tierra.

Las líneas discurrirán bajo canalizaciones enterradas a profundidad suficiente.

Alumbrado público. Nivel de iluminación superior a 15 Lux. Luminarias con columna metálica galvanizada, levantada en el bordillo de acera-aparcamiento. Se cuidarán especialmente en los cruces de las vías de tráfico rodado.

4.2.5. RED DE GAS.

El servicio de gas constará de una red conectada a la red existente.

Se adaptará a las indicaciones y normas de la compañía suministradora. Será subterránea en todo caso y transcurrirá por la red viaria y su exacta definición se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4.2.6. REDES DE TELECOMUNICACIONES. TB Y TV. CONEXIÓN Y DISTRIBUCIÓN.

1. TB. Telefonía Básica

Los Operadores del Servicio Telefónico Básico accederán hasta el RITU.

La red de telefonía constará de red de alimentación, la red de distribución y la red de dispersión, que serán subterráneas en todo caso y transcurrirán por la red viaria.

2. TV. Televisión

Las redes de distribución serán subterráneas y transcurrirán por los viales de la urbanización.

Se dispondrán varios amplificadores de línea a lo largo de la red con el fin de garantizar los niveles mínimos de señal en todas las viviendas. Dichos amplificadores irán ubicados en armarios específicos empotrados en pared para intemperie.

4.2.7. RED VIARIA.

Las aceras, con subbase de zahorra artificial de 15 cm. de espesor, base de losa de hormigón de 10 cm. de espesor y pavimento de baldosa hidráulica.

La acera norte (calle de Los Castellanos), aunque queda fuera del sector, deberá adaptarse para permitir el acceso de los vehículos a las viviendas unifamiliares de forma individualizada, rebajando los bordillos y retirando los árboles que sea necesario, replantándolos o sustituyéndolos en la zona verde o en las aceras del vial interior.

Calzadas y aparcamientos, con subbase de suelo seleccionado de 35 cm. de espesor, base de zahorra artificial de 30 cm. de espesor y pavimento aglomerado en frío de 5 cm. de espesor.

4.2.8. ESPACIOS LIBRES.

Zona Verde:

En el Proyecto de Urbanización se contemplarán los movimientos de tierra, itinerarios peatonales, plantaciones, mobiliario urbano e iluminación.

4.3. **ESTIMACIÓN JUSTIFICADA DEL IMPORTE TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN**

El RUCyL en su artículo 198 establece como gastos de urbanización *“todos los que precise la gestión urbanística”*.

Entre ellos deben incluirse:

- Los gastos de ejecución material de la urbanización
- Los gastos complementarios de los gastos de la ejecución material de la urbanización, entre otros:
 - Elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y demás gastos asociados a la gestión urbanística (constitución y gestión de la Junta de Compensación, publicaciones, actuaciones en el Registro de la Propiedad, etc.)
 - Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

GASTOS DE URBANIZACIÓN

Partida	Descripción	Ud	Medición	Precio Unitario	Precio Total
CAPÍTULO 1. <u>PAVIMENTACIÓN Y JARDINERÍA</u>					
1.01	Desbroce del terreno	M3	1.488,00	0,70	1.041,60 €
1.02	Desmante en explanación en todo terreno para preparación de la superficie de asiento y transporte de los productos al lugar de empleo o vertedero.	M3	10.260,00	3,00	30.780,00 €
1.03	Terraplén con suelo adecuado, procedente de préstamo o de excavación, compacto, incluso preparación de la superficie, humectación y refinado de taludes.	M3	2.880,00	4,90	14.112,00 €
1.04	Pavimentación de calzada y aparcamiento, incluyendo 20 cm. de subbase granular de 23 cm. de hormigón HF-4.0.	M2	1.782,00	19,50	34.749,00 €
1.05	Extendido y aglomerado tipo S-12, incluso riego con emulsión y nivelación	M2	1.782,00	7,85	13.988,70 €
1.06	Pavimento de acera, incluyendo 20 cm. de subbase granular y 15 cm. de hormigón HM-20 y pavimento de baldosa hidráulica.	M2	965,00	25,00	24.125,00 €
1.07	Bordillo de granito de 30x15, incluso solera de hormigón HM-20.	ML	434,00	26,50	11.501,00 €
1.08	Bordillo de hormigón tipo jardín, incluso solera de hormigón HM-20.	ML	304,00	13,00	3.952,00 €
1.09	Zona verde, arbolado y paseos, incluyendo bordillos tipo jardín, solera de hormigón HM-20 y pavimento de baldosas hidráulicas para formación de paseos, incluyendo soleras.	M2	2.892,32	25,00	72.308,00 €
1.10	Mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, juegos, etc.)	UD	1,00	6.000,00	6.000,00 €
1.11	Señalización vertical y horizontal de la red viaria.	UD	1,00	2.000,00	2.000,00 €
1.12	Partida alzada para adaptación, reforma y reposición de aceras, eliminación de alcorques y arbolado en la zona recayente a las viviendas unifamiliares para permitir los nuevos accesos a garajes, trasladando o reponiendo el arbolado en las zonas verdes.	PA	400,00	35,00	14.000,00 €
TOTAL CAPÍTULO 1					228.557,30 €

Partida	Descripción	Ud	Medición	Precio Unitario	Precio Total
CAPÍTULO 2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RED DE RIEGO					
2.01	Tubería de fundición con junta automática flexible \varnothing 150, incluso excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas y piezas especiales.	ML	194,00	48,00	9.312,00 €
2.02	Arqueta para válvulas, desagües y ventosas, incluso repercusión de válvula de compuerta de asiento elástico y piezas especiales colocadas.	UD	4,00	800,00	3.200,00 €
2.03	Acometida domiciliaria a viviendas y edificios con tubería de P.E. \varnothing 63 mm. PT-6 atm., incluso excavación, relleno, arena y p.p. de piezas especiales y válvulas, así como rotura y reposición de pavimentos de calzadas y aceras actuales.	UD	46,00	330,00	15.180,00 €
2.04	Boca de riego, incluso arqueta y acometida.	UD	6,00	350,00	2.100,00 €
2.05	Riego automático en zonas verdes, con diferentes sectores, con sus correspondientes válvulas, automatismos y p.p. de instalación eléctrica, totalmente instalado y en perfecto funcionamiento.	UD	1,00	15.000,00	15.000,00 €
TOTAL CAPÍTULO 2					44.792,00 €

CAPÍTULO 3. RED DE ALCANTARILLADO

3.01	Tubería de PVC corrugado para saneamiento \varnothing 300 mm., incluyendo excavación, relleno, cama de arena y p.p. de juntas.	ML	190,00	46,00	8.740,00 €
3.02	Pozo de registro	UD	5,00	420,00	2.100,00 €
3.03	Pozo de limpieza	UD	1,00	393,00	393,00 €
3.04	Sumidero	UD	9,00	310,00	2.790,00 €
3.05	Acometida domiciliaria de alcantarillado de residuales a viviendas y edificios, incluso p.p. de tubería, arquetas y conexionado con piezas especiales, excavaciones, rellenos, rotura y reposición de pavimentos existentes.	UD	46,00	700,00	32.200,00 €
3.06	Partida alzada para conexiones y refuerzos, rotura y reposición de pavimentos.	PA	1,00	6.000,00	6.000,00 €
TOTAL CAPÍTULO 3					52.223,00 €

Partida	Descripción	Ud	Medición	Precio Unitario	Precio Total
CAPÍTULO 4. ENERGÍA ELÉCTRICA					
4.01	Canalización de cables eléctricos con tubería de polietileno para conducción de cables de MT, incluso excavación, cama de arena, relleno, banda de señalización, placa de protección y cables.	ML	200,00	95,00	19.000,00 €
4.02	Arquetas de energía eléctrica.	UD	6,00	150,00	900,00 €
4.03	Acometida domiciliaria según normas de la Empresa Suministradora, incluyendo excavaciones, rotura de pavimento, arquetas y reposición.	UD	46,00	300,00	13.800,00 €
TOTAL CAPÍTULO 4					33.700,00 €

CAPÍTULO 5. ALUMBRADO PÚBLICO

5.01	Canalización de alumbrado público, bajo acera, con 2 tubos PE ø 110, incluso excavación, hormigón HM-20 y relleno	ML	220,00	24,00	5.280,00 €
5.02	Conductor de cobre	ML	440,00	6,50	2.860,00 €
5.03	Punto de luz sobre báculo de las mismas características que los existentes en la urbanización, incluso p.p. de cimentación, instalación y probado.	UD	7,00	825,00	5.775,00 €
5.04	Arqueta de alumbrado.	UD	7,00	75,00	525,00 €
5.05	Cuadro de mandos y maniobra, totalmente conexionado.	UD	1,00	3.000,00	3.000,00 €
5.06	Toma de tierra.	UD	3,00	185,00	555,00 €
TOTAL CAPÍTULO 5					17.995,00 €

CAPÍTULO 6. CANALIZACIONES TELEFÓNICAS Y TELECOMUNICACIONES

6.01	Canalización telefónica y de telecomunicaciones de 4 conductos de PE ø 125 y 2 tritubos PE ø 50	ML	200,00	29,00	5.800,00 €
6.02	Arqueta telefónica	UD	3,00	990,00	2.970,00 €
6.03	Acometida domiciliaria con p.p. de reposición de pavimentos.	UD	46,00	150,00	6.900,00 €
6.04	Partida alzada de conexión existente.	PA	1,00	500,00	500,00 €
TOTAL CAPÍTULO 6					16.170,00 €

Partida	Descripción	Ud	Medición	Precio Unitario	Precio Total
CAPÍTULO 7. <u>RED DE GAS</u>					
7.01	Tubería de PEAD PE 100 ø 63 mm. SRD 11, incluyendo excavación, relleno, cama de arena, cinta de señalización, p.p. de juntas y piezas especiales.	ML	200,00	11,75	2.350,00 €
7.02	Válvula, incluso arqueta de 40x40 cm.	UD	2,00	450,00	900,00 €
7.03	Partida alzada de conexión existente	PA	1,00	500,00	500,00 €
TOTAL CAPÍTULO 7					3.750,00 €

CAPÍTULO 8. SEGURIDAD Y SALUD

8.01	Medidas de seguridad y salud	UD	1,00	9.929,68	9.929,68 €
TOTAL CAPÍTULO 8					9.929,68 €

CAPÍTULO 9. GESTIÓN DE RESIDUOS

9.01	Estudio de Gestión de Residuos para las obras de urbanización	UD	1,00	3.860,00	3.860,00 €
TOTAL CAPÍTULO 9					3.860,00 €

RESUMEN POR CAPÍTULOS

CAPITULO 1	PAVIMENTACIÓN Y JARDINERIA	228.557,30 €
CAPITULO 2	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RED DE RIEGO	44.792,00 €
CAPITULO 3	RED DE ALCANTARILLADO	52.223,00 €
CAPITULO 4	ENERGÍA ELÉCTRICA	33.700,00 €
CAPITULO 5	ALUMBRADO PÚBLICO	17.995,00 €
CAPITULO 6	CANALIZACIONES TELEFÓNICAS Y TELECOMUNICACIONES	16.170,00 €
CAPÍTULO 7	RED DE GAS	3.750,00 €
CAPÍTULO 8	SEGURIDAD Y SALUD	9.929,68 €
CAPÍTULO 9	GESTIÓN DE RESIDUOS	3.860,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		410.976,98 €
19 % de Beneficio Industrial y Gastos Generales		78.085,62 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA		489.062,60 €
18 % de I.V.A.		88.031,27 €
PRESUPUESTO GENERAL		577.093,87 €
Honorarios Profesionales:		
Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación y Reparcelación		9.000,00 €
Proyecto y Dirección de Urbanización		18.000,00 €
Gastos asociados a la gestión urbanística:		
Gastos necesarios para la constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación, así como su administración, incluso publicaciones exigibles e inscripción en el Registro de la Propiedad de las nuevas fincas y constitución de garantías		12.000,00 €
Gastos de mantenimiento:		
Gastos de mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento (zonas verdes, alumbrado público, limpieza de viales, etc, según Estudio de Detalle)		29.720,37 €
SUMA		68.720,37 €
18 % de I.V.A.		12.369,66 €
TOTAL		81.090,03 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN.....		658.183,90 €

4.4. CRITERIOS BÁSICOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Una vez redactado el Proyecto de Urbanización y aprobado por el Ayuntamiento se procederá a la adjudicación de las obras a la empresa constructora.

Como mejor sistema se propone el de concurso, por permitir valorar factores, no solamente económicos, optándose por invitación previa a empresas seleccionadas por la Junta de Compensación, a la que se le proponen los siguientes criterios de valoración:

- Experiencia en la realización de obras de naturaleza similar.
- Relación de equipos y maquinaria propios, y relación de subcontratistas previstos.
- Plazo y programa de ejecución de obras.
- Oferta económica.

5. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN

5.1. MEMORIA DE REPARCELACIÓN

5.1.1. DETERMINACIONES DE LOS TERRENOS QUE DEBEN SER OBJETO DE CESIÓN

- **Espacios libres públicos, EL.**

Se configura en un único espacio: **EL** de 2.796,95 m² para zona verde sin edificabilidad.

- **Equipamientos, EQ.**

Se organiza en dos parcelas, una para la cesión obligatoria del sector y otra para el sistema General de Equipamientos establecida en las determinaciones de ordenación general.

PARCELA	USO	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO
EQ-G	Equipamientos	815,58 m ²	1.223,37 m ²
SG-EQ	Sistema General de equipamiento	805,00 m ²	1.207,50 m ²

- **Red Viaria. Aparcamientos, RV.**

Se traza una única calle que atraviesa el Sector para organizar los accesos a las parcelas residenciales y dotacionales independientemente de la carretera (calle Jesús Arambarri). En esta calle se sitúan 66 plazas de aparcamiento de uso público, que incluyen 5 plazas para minusválidos, que sumadas a las 15 plazas existentes en la acera de la calle Obispo Oveco cumplen las exigencias del Reglamento de Urbanismo en cuanto a plazas de uso público.

Superficie: 2.901,33 m², sin edificabilidad

5.1.2. DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

De acuerdo con lo que establece el artículo 246 del RUCyL, "los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas respectivas". Según el artículo 17.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el derecho de los propietarios de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada se concreta en que podrán materializar "el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector".

De acuerdo con el Estudio de Detalle, la superficie bruta del sector es de **16.114 m²** y el aprovechamiento medio es **0,433770**.

Por lo tanto el derecho total de los propietarios será:

$$16.114 \times 0,433770 \times 0,90 = \mathbf{6.290,79 \text{ m}^2}$$

El 10 % restante corresponde al Ayuntamiento de Salamanca con carácter de cesión gratuita.

$$16.114 \times 0,433770 \times 0,10 = \mathbf{698,98 \text{ m}^2}$$

Aprovechamiento medio				
USO	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA	APROVECHAM. MEDIO
Vivienda Unifamiliar libre	3.841,08 m ²	1,00	3.841,08 m ²	
Residencial libre manzana con patio.	1.838,56 m ²	0,95	1.746,63 m ²	
Residencial manzana con patio. V.P.P. (30%)	2.434,13 m ²	0,576	1.402,06 m ²	
TOTALES	8.113,77 m²		6.989,77 m²	0,433770

90 % del A.M.	6.290,79 m²
10 % del A.M.	698,98 m²

El aprovechamiento correspondiente a cada propietario en función de la superficie que aporta se recoge en el siguiente cuadro:

PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA	% APORTADO	DERECHO DE APROVECHAMIENTO
PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y URBANISMO	6.275,00 m ²	0.38941	2.449,72 m ²
CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A.	2.932,78 m ²	0.18200	1.144,94 m ²
MANUEL MARTIN SANCHEZ	1.039,00 m ²	0.06452	405,62 m ²
MANUEL S. MARTIN FERNANDEZ	259,75 m ²	0.01613	101,405 m ²
Mª AURORA MARTIN FERNANDEZ	259,75 m ²	0.01613	101,405 m ²
Mª ELENA MARTIN FERNANDEZ	259,75 m ²	0.01613	101,405 m ²
VICTOR J. MARTIN FERNANDEZ	259,75 m ²	0.01613	101,405 m ²
VIRGEN DE LA VEGA. ASILO SAN RAFAEL	1.330,00 m ²	0.08253	519,22 m ²
JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN (Ganancial) ISABEL DELGADO FRAILE (Ganancial)	1.001,00 m ²	0.06212	390,78 m ²
CONSTRUCCIONES SANZAR 1000, S.L.	500,10 m ²	0.03103	195,24 m ²
FERNANDO REVILLA DIAZ	44,847 m ²	0.00278	17,5075 m ²
LUIS MIGUEL REVILLA DIAZ	44,847 m ²	0.00278	17,5075 m ²
JESUS REVILLA DIAZ	44,847 m ²	0.00278	17,5075 m ²
ESTEBAN REVILLA DIAZ (Privativo)	44,847 m ²	0.00278	17,5075 m ²
ESTEBAN REVILLA DIAZ (Ganancial) AMPARO HERNANDEZ SANCHEZ (Ganancial)	89,69 m ²	0.00556	35,02 m ²
ISIDORO BERMEJO JIMENEZ	35,863 m ²	0.00222	14,00 m ²
AMELIA BERMEJO JIMENEZ	35,863 m ²	0.00222	14,00 m ²
Mª CRISTINA J. BERMEJO JIMENEZ	35,863 m ²	0.00222	14,00 m ²
INMACULADA BERMEJO JIMENEZ	35,863 m ²	0.00222	14,00 m ²
AGUSTIN SAN ROMAN BERMEJO	35,863 m ²	0.00222	14,00 m ²
BUENAVENTURA MARCOS BERMEJO	35,863 m ²	0.00222	14,00 m ²
JOSE LUIS ARMENTA MARCOS	35,863 m ²	0.00222	14,00 m ²
JESUS MORENO MALMIERCA (Ganancial) ISABEL GARCIA BELLIDO (Ganancial)	1.477,00 m ²	0.09165	576,60 m ²
AYUNTAMIENTO (CESIÓN)	-----	-----	698,98 m ²
	16.114,00 m²	1,00000	6.989,77 m²

5.1.3. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN.

El artículo 247 del RUCyL establece que la valoración de las parcelas resultantes se realizará en función del aprovechamiento. Para ello pueden aplicarse los valores de repercusión obtenidos por el *método residual*. La fórmula que se aplica en dicho método es la siguiente:

$$F = VM \times (1-b) - \sum Ci$$

dónde:

- F = Valor del terreno o del inmueble a valorar
 VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado
 b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno
 Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados

Si partimos del valor de las viviendas, para obtener el valor de las parcelas, en los gastos a considerar, además de contemplar los gastos de construcción del edificio, hay que considerar los gastos de urbanización. Para ello debemos obtener la repercusión de los gastos de urbanización sobre los metros de aprovechamiento, teniendo en cuenta que el Ayuntamiento no participa en los mismos con los metros que obtiene por la cesión del 10 % del A.M.

Gastos de urbanización	489.062,60.- €
Honorarios:	27.000.- €
Junta de Compensación:	12.000.- €
Gastos mantenimiento:	29.720,37.- €
SUMA	<u>577.782,97.- €</u>
I.V.A. 18 %	100.400,93.- €
TOTAL	<u>658.183,90.- €</u>

Edificabilidad lucrativa del Sector:	8.113,77 m ²
Cesión al Ayuntamiento:	- 1.213,50 m ²
Diferencia	<u>6.900,27 m²</u>

Repercusión de los gastos de urbanización:

$$\frac{658.183,90.- \text{ €}}{6.900,27 \text{ m}^2} = \mathbf{95,385.- \text{ €/m}^2 \text{ de aprovechamiento}}$$

En cuanto a los costes de construcción, se pueden establecer un valor de **600.- €/m²**.

El margen o beneficio del promotor en las actuales circunstancias de crisis económica se puede fijar como máximo en un 20 %, que expresado en tanto por uno es un 0,2.

Para el valor del inmueble tomamos los datos del Estudio de Detalle que asignaban a la vivienda unifamiliar un valor de venta de **2.700.- €/m² útil**. Considerando que en este tipo de inmuebles la relación entre la superficie útil y la construida es alrededor de 1,25, el valor por m² construido será:

$$\frac{2.700}{1,25} = \mathbf{2.160.- \text{ €/m}^2 \text{ construido}}$$

Para los valores de los otros usos aplicamos los coeficientes de ponderación fijados en el Estudio de Detalle:

Vivienda unifamiliar libre:	1	→	VM	=	2.160,00.- €/m²
Residencial libre manzana con patio:	0,95	→	VM	=	2.052,00.- €/m²
Residencial manzana con patio (VPP):	0,567	→	VM	=	1.224,72.- €/m²

Con estos datos podemos obtener el valor de las parcelas resultantes de la reparcelación, que se reflejan en el cuadro siguiente:

PROPIETARIOS	PARCELA	Nº VIVI.	DERECHO DE APROVECHAM. CONSTRUIBLE	VALOR POR m ² APROVECHAM.	VALORACIÓN
VIRGEN DE LA VEGA. ASILO SAN RAFAEL	RU1	5	519,22 m ²	1.032,615.- €	536.154,36.- €
JESUS MORENO MALMIERCA (Ganancial)	RU2	6	576,60 m ²	1.032,615.- €	595.405,81.- €
ISABEL GARCIA BELLIDO (Ganancial)					
MANUEL MARTIN SANCHEZ	RU3	1	101,41 m ²	1.032,615.- €	104.712,32.- €
MANUEL S. MARTIN FERNANDEZ	RU4	1	101,41 m ²	1.032,615.- €	104.712,32.- €
MANUEL MARTIN SANCHEZ	RU5	1	101,41 m ²	1.032,615.- €	104.712,32.- €
Mª ELENA MARTIN FERNANDEZ	RU6	1	101,41 m ²	1.032,615.- €	104.712,32.- €
MANUEL MARTIN SANCHEZ	RU7	1	101,41 m ²	1.032,615.- €	104.712,32.- €
Mª AURORA MARTIN FERNANDEZ	RU8	1	101,41 m ²	1.032,615.- €	104.712,32.- €
MANUEL MARTIN SANCHEZ	RU9	1	101,41 m ²	1.032,615.- €	104.712,32.- €
VICTOR J. MARTIN FERNANDEZ	RU10	1	101,41 m ²	1.032,615.- €	104.712,32.- €
CONSTRUCCIONES SANZAR 1000, S.L.	RU11	2	195,24 m ²	1.032,615.- €	201.607,75.- €
JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN (Ganancial)	RU12	4	390,78 m ²	1.032,615.- €	403.525,29.- €
ISABEL DELGADO FRAILE (Ganancial)					
FERNANDO REVILLA DIAZ	RU13	1	105,05 m ²	1.032,615.- €	108.476,21.- €
LUIS MIGUEL REVILLA DIAZ					
JESUS REVILLA DIAZ					
ESTEBAN REVILLA DIAZ (privativo)					
ESTEBAN REVILLA DIAZ (Ganancial)					
AMPARO HERNANDEZ SANCHEZ (Ganancial)					
ISIDORO BERMEJO JIMENEZ	RU14	1	98,00 m ²	1.032,615.- €	101.196,27.- €
AMELIA BERMEJO JIMENEZ					
MARIA CRISTINA J. BERMEJO JIMENEZ					
INMACULADA BERMEJO JIMENEZ					
AGUSTIN SAN ROMAN BERMEJO					
BUENAVENTURA MARCOS BERMEJO					
JOSE LUIS ARMENTA MARCOS					
CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A.	RU15	12	1.144,94 m ²	1.032,615.- €	1.182.282,22.- €
PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y URBANISMO	RC	18	1.838,56 m ²	946,215.- €	1.739.673,05.- €
	RC-P1	12	1.220,64 m ²	284,391.- €	347.139,03.- €
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (cesión)	RC-P2	12	1.213,50 m ²	284,391.- €	345.108,48.- €
		81	8.113,77 m²		6.398.267,03.- €

5.1.4. ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN.

La adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación, se realiza con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación tal y como establece el artículo 248 del RUCyL, de acuerdo a los siguientes criterios:

- Criterios de propiedad
- Criterios de proximidad y situación inicial.
- Parcela mínima edificable.
- Adjudicaciones en proindiviso para aquellos propietarios cuyo aprovechamiento de derecho no alcance para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad.

Una vez determinado el aprovechamiento que le corresponde a cada uno de los propietarios y aplicando los criterios expuestos anteriormente, y teniendo en cuenta los condicionantes de la ordenación aprobada en el Estudio de Detalle, se proponen las adjudicaciones de la siguiente tabla, en la que se indica también el derecho de aprovechamiento construable obtenido aplicando el coeficiente de ponderación fijado para cada uso:

PROPIETARIOS	DERECHO DE APROVECHAM.	ADJUDICADO			USOS	Nº DE VIV.
		APROVECHAM. CONSTRUIBLE	SUELO	PARCELA		
VIRGEN DE LA VEGA. ASILO SAN RAFAEL	519,22 m ²	519,22 m ²	887,93 m ²	RU1	VIV. UNIF. LIBRE	5
JESUS MORENO MALMIERCA (Ganancial)	576,60 m ²	576,60 m ²	986,07 m ²	RU2	VIV. UNIF. LIBRE	6
ISABEL GARCIA BELLIDO (Ganancial)						
MANUEL MARTIN SANCHEZ	101,41 m ²	101,41 m ²	164,97 m ²	RU3	VIV. UNIF. LIBRE	1
MANUEL S. MARTIN FERNANDEZ	101,41 m ²	101,41 m ²	164,97 m ²	RU4	VIV. UNIF. LIBRE	1
MANUEL MARTIN SANCHEZ	101,41 m ²	101,41 m ²	164,97 m ²	RU5	VIV. UNIF. LIBRE	1
Mª ELENA MARTIN FERNANDEZ	101,41 m ²	101,41 m ²	164,97 m ²	RU6	VIV. UNIF. LIBRE	1
MANUEL MARTIN SANCHEZ	101,41 m ²	101,41 m ²	164,97 m ²	RU7	VIV. UNIF. LIBRE	1
Mª AURORA MARTIN FERNANDEZ	101,41 m ²	101,41 m ²	164,97 m ²	RU8	VIV. UNIF. LIBRE	1
MANUEL MARTIN SANCHEZ	101,41 m ²	101,41 m ²	164,97 m ²	RU9	VIV. UNIF. LIBRE	1
VICTOR J. MARTIN FERNANDEZ	101,41 m ²	101,41 m ²	232,51 m ²	RU10	VIV. UNIF. LIBRE	1
CONSTRUCCIONES SANZAR 1000, S.L.	195,24 m ²	195,24 m ²	329,84 m ²	RU11	VIV. UNIF. LIBRE	2
JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN (Ganancial)	390,78 m ²	390,78 m ²	660,20 m ²	RU12	VIV. UNIF. LIBRE	4
ISABEL DELGADO FRAILE (Ganancial)						
FERNANDO REVILLA DIAZ	105,05 m ²	105,05 m ²	177,47 m ²	RU13	VIV. UNIF. LIBRE	1
LUIS MIGUEL REVILLA DIAZ						
JESUS REVILLA DIAZ						
ESTEBAN REVILLA DIAZ (privativo)						
ESTEBAN REVILLA DIAZ (Ganancial)						
AMPARO HERNANDEZ SANCHEZ (Ganancial)						
ISIDORO BERMEJO JIMENEZ	98,00 m ²	98,00 m ²	165,57 m ²	RU14	VIV. UNIF. LIBRE	1
AMELIA BERMEJO JIMENEZ						
MARIA CRISTINA J. BERMEJO JIMENEZ						
INMACULADA BERMEJO JIMENEZ						
AGUSTIN SAN ROMAN BERMEJO						
BUENAVENTURA MARCOS BERMEJO						
JOSE LUIS ARMENTA MARCOS						
CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A.	1.144,94 m ²	1.144,94 m ²	1.934,29 m ²	RU15	VIV. UNIF. LIBRE	12
PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y URBANISMO	2.449,72 m ²	1.838,56 m ²	975,27 m ²	RC	VIV. COLECT. LIBRE	18
		1.220,64 m ²	647,49 m ²	RC-P1	VIV. COLECT. VPP	12
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (cesión)	698,98 m ²	1.213,50 m ²	643,71 m ²	RC-P2	VIV. COLECT. VPP	12
	6.989,77 m²	8.113,77 m²	8.795,14 m²			81

5.1.5. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.**PARCELAS DE RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.****PARCELA SG-EQ**

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a Sistema General de equipamiento.
<u>Propietario:</u>	Excmo. Ayuntamiento de Salamanca (cesión)
<u>Superficie:</u>	805,00 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	1,5 m ² /m ²
<u>Linderos:</u>	Norte: Calle de los Castellanos Sur: Vial interior de nueva ejecución Este: Parcela EQ-G Oeste: Calle de Los Ferroviarios
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Libre de cargas y gravámenes

PARCELA EQ-G

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a equipamientos.
<u>Propietario:</u>	Excmo. Ayuntamiento de Salamanca (cesión)
<u>Superficie:</u>	815,58 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	1,5 m ² /m ²
<u>Linderos:</u>	Norte: Calle de los Castellanos Sur: Vial interior de nueva ejecución Este: Parcelas RU1 y RU11 Oeste: Parcela SG-EQ
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Libre de cargas y gravámenes

PARCELA EL-Z

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a espacio libre, zona verde con una zona para juego de niños.
<u>Propietario:</u>	Excmo. Ayuntamiento de Salamanca (cesión)
<u>Superficie:</u>	2.796,95 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	0 m ²
<u>Linderos:</u>	Norte: Vial interior de nueva ejecución Sur: Calle Jesús Arambarri Este: Calle Obispo Oveco Oeste: Parcela RC
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Libre de cargas y gravámenes

PARCELA RV

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a Red Viaria.
<u>Propietario:</u>	Excmo. Ayuntamiento de Salamanca (cesión)
<u>Superficie:</u>	2.901,33 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	0 m ²
<u>Linderos:</u>	Norte: Parcelas SG-EQ, EQ-G y Parcelas RU Sur: Parcelas RC-P, RC y EL-Z Este: Calle Obispo Oveco Oeste: Calle de los Ferroviarios
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Libre de cargas y gravámenes

PARCELAS RESIDENCIALES**PARCELA RU1**

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
<u>Propietario:</u>	Virgen de la Vega. Asilo San Rafael
<u>Procedencia:</u>	100,00 % de la finca 15.3 aportada.
<u>Superficie:</u>	887,93 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	519,22 m ²
<u>Nº de viviendas:</u>	5
<u>Linderos:</u>	Norte: Calle de los Castellanos Sur: Parcelas RU11 y RU12 Este: Parcela RU2 Oeste: Parcela EQ-G
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 54.319,91.- € (8,253% de los gastos de urbanización). Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 10/04/2008, procedente de la finca 15.3 aportada (carga de procedencia).

PARCELA RU2

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
<u>Propietarios:</u>	Jesús Moreno Malmierca (Ganancial) Isabel García Bellido (Ganancial)
<u>Procedencia:</u>	100,00 % de la finca 15.1 aportada.
<u>Superficie:</u>	986,07 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	576,60 m ²
<u>Nº de viviendas:</u>	6
<u>Linderos:</u>	Norte: Calle de los Castellanos Sur: Parcelas RU12, RU13, RU14 y RU15 Este: Parcela RU3 Oeste: Parcela RU1
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 60.322,55.- € (9,165% de los gastos de urbanización). Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 10/04/2008, procedente de la finca 15.1 aportada (carga de procedencia).

Los propietarios de la **finca aportada 15.1** que figuran en el Registro están fallecidos, por lo que sus propietarios serán sus herederos legales, a saber: Montserrat Moreno García, Jesús Moreno García y Manuela Moreno García.

Sin embargo, al no existir otros datos registrales, la adjudicación de la **finca resultante RU2** se hace a los titulares registrales actuales.

PARCELA RU3

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
<u>Propietario:</u>	Manuel Martín Sánchez
<u>Procedencia:</u>	Una mitad indivisa de la finca 15.2 aportada.
<u>Superficie:</u>	164,97 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	101,405 m ²
<u>Nº de viviendas:</u>	1
<u>Linderos:</u>	Norte: Calle de los Castellanos Sur: Parcelas RU15 Este: Parcela RU4 Oeste: Parcela RU2
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 10.616,51.- € (1,613% de los gastos de urbanización).

PARCELA RU4

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
<u>Propietario:</u>	Manuel S. Martin Fernández
<u>Procedencia:</u>	Una cuarta parte proindivisa de la mitad indivisa de la finca 15.2 aportada.
<u>Superficie:</u>	164,97 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	101,405 m ²
<u>Nº de viviendas:</u>	1
<u>Linderos:</u>	Norte: Calle de los Castellanos Sur: Parcelas RU15 Este: Parcela RU5 Oeste: Parcela RU3
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 10.616,51.- € (1,613% de los gastos de urbanización).

PARCELA RU5

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
<u>Propietario:</u>	Manuel Martin Sánchez
<u>Procedencia:</u>	Una mitad indivisa de la finca 15.2 aportada.
<u>Superficie:</u>	164,97 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	101,405 m ²
<u>Nº de viviendas:</u>	1
<u>Linderos:</u>	Norte: Calle de los Castellanos Sur: Parcelas RU15 Este: Parcela RU6 Oeste: Parcela RU4
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 10.616,51.- € (1,613% de los gastos de urbanización).

PARCELA RU6

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
<u>Propietario:</u>	Mª Elena Martin Fernández
<u>Procedencia:</u>	Una cuarta parte proindivisa de la mitad indivisa de la finca 15.2 aportada.
<u>Superficie:</u>	164,97 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	101,405 m ²
<u>Nº de viviendas:</u>	1
<u>Linderos:</u>	Norte: Calle de los Castellanos Sur: Parcelas RU15 Este: Parcela RU7 Oeste: Parcela RU5
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 10.616,51.- € (1,613% de los gastos de urbanización).

PARCELA RU7

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
<u>Propietario:</u>	Manuel Martin Sánchez
<u>Procedencia:</u>	Una mitad indivisa de la finca 15.2 aportada.
<u>Superficie:</u>	164,97 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	101,405 m ²

Nº de viviendas: 1
Linderos: Norte: Calle de los Castellanos
Sur: Parcelas RU15
Este: Parcela RU8
Oeste: Parcela RU6
Cargas y gravámenes: Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 10.616,51.- € (1,613% de los gastos de urbanización).

PARCELA RU8

Descripción: Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
Propietario: Mª Aurora Martín Fernández
Procedencia: Una cuarta parte proindivisa de la mitad indivisa de la finca 15.2 aportada.
Superficie: 164,97 m²
Edificabilidad: 101,405 m²
Nº de viviendas: 1
Linderos: Norte: Calle de los Castellanos
Sur: Parcelas RU15
Este: Parcela RU9
Oeste: Parcela RU7
Cargas y gravámenes: Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 10.616,51.- € (1,613% de los gastos de urbanización).

PARCELA RU9

Descripción: Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
Propietario: Manuel Martín Sánchez
Procedencia: Una mitad indivisa de la finca 15.2 aportada.
Superficie: 164,97 m²
Edificabilidad: 101,405 m²
Nº de viviendas: 1
Linderos: Norte: Calle de los Castellanos
Sur: Parcelas RU15
Este: Parcela RU10
Oeste: Parcela RU8
Cargas y gravámenes: Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 10.616,51.- € (1,613% de los gastos de urbanización).

PARCELA RU10

Descripción: Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
Propietario: Víctor J. Martín Fernández
Procedencia: Una cuarta parte proindivisa de la mitad indivisa de la finca 15.2 aportada.
Superficie: 232,51 m²
Edificabilidad: 101,405 m²
Nº de viviendas: 1
Linderos: Norte: Calle de los Castellanos
Sur: Parcelas RU15
Este: Calle Obispo Oveco
Oeste: Parcela RU9
Cargas y gravámenes: Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 10.616,51.- € (1,613% de los gastos de urbanización).

PARCELA RU11

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
<u>Propietario:</u>	Construcciones Sanzar 1000, S.L.
<u>Procedencia:</u>	36,03 % de la finca 15.7 aportada.
<u>Superficie:</u>	329,84 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	195,24 m ²
<u>Nº de viviendas:</u>	2
<u>Linderos:</u>	Norte: Parcela RU1 Sur: Vial interior de nueva construcción Este: Parcela RU12 Oeste: Parcela EQ-G
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 20.423,44.- € (3,103% de los gastos de urbanización).

PARCELA RU12

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
<u>Propietarios:</u>	Juan de la Iglesia San Juan (Ganancial) Isabel Delgado Fraile (Ganancial)
<u>Procedencia:</u>	100 % de la finca 15.6 aportada.
<u>Superficie:</u>	660,20 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	390,78 m ²
<u>Nº de viviendas:</u>	4
<u>Linderos:</u>	Norte: Parcela RU1 y RU2 Sur: Vial interior de nueva construcción Este: Parcela RU13 Oeste: Parcela RU11
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 40.886,38.- € (6,212% de los gastos de urbanización).

PARCELA RU13

<u>Descripción:</u>	Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
<u>Propietarios:</u>	Fernando Revilla Díaz (16,66 %) Luis Miguel Revilla Díaz (16,66 %) Jesús Revilla Díaz (16,66 %) Esteban Revilla Díaz (16,66 % Privativo) Esteban Revilla Díaz y Amparo Hernández Sánchez (33,32 % Ganancial)
<u>Procedencia:</u>	Fernando, Luis Miguel, Jesús y Esteban Revilla Diez: 3,70335 % cada uno de la finca 15.4 aportada. Esteban Revilla y Amparo Hernández Sánchez: 7,4066 % de la finca 15.4 aportada.
<u>Superficie:</u>	177,47 m ²
<u>Edificabilidad:</u>	105,05 m ²
<u>Nº de viviendas:</u>	1
<u>Linderos:</u>	Norte: Parcela RU2 Sur: Vial interior de nueva construcción Este: Parcela RU14 Oeste: Parcela RU12
<u>Cargas y gravámenes:</u>	Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 10.978,50.- € (1,668% de los gastos de urbanización). Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 19/02/2008. Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 10/04/2008. Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda

girarse durante 5 años desde el 07/07/2008. Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 20/02/2009. Procedentes de la finca 15.4 aportada. (Cargas de procedencia).

PARCELA RU14

Descripción: Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
Propietarios: Isidoro Bermejo Jiménez (14,285 %)
 Amelia Bermejo Jiménez (14,285 %)
 M^a Cristina Bermejo Jiménez (14,285 %)
 Inmaculada Bermejo Jiménez (14,285 %)
 Agustín San Román Bermejo (14,285 %)
 Buenaventura Marcos Bermejo (14,285 %)
 José Luis Armenta Marcos (14,285 %)
Procedencia: Isidoro, Amelia, M^a Cristina, Inmaculada, Agustín y Buenaventura: 7^a parte indivisa cada uno del 20,73 % de la finca 15.4 aportada. Jose Luis Armenta: 7^a parte indivisa del 20,73 % de la finca 15,4 aportada.
Superficie: 165,57 m²
Edificabilidad: 98,00 m²
Nº de viviendas: 1
Linderos: Norte: Parcela RU2
 Sur: Vial interior de nueva construcción
 Este: Parcela RU15
 Oeste: Parcela RU13
Cargas y gravámenes: Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 10.228,19.- € (1,554% de los gastos de urbanización).
 Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 19/02/2008. Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 10/04/2008. Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 07/07/2008. Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 20/02/2009. Procedentes de la finca 15.4 aportada. (Cargas de procedencia).

PARCELA RU15

Descripción: Parcela destinada a viviendas libres, unifamiliares adosadas.
Propietario: Cia. Castellana de Edificaciones y Obras, S.A.
Procedencia: 57,05 % de la finca 15.4 aportada.
 100,00 % de la finca 15.5 aportada.
 63,97 % de la finca 15.7 aportada.
Superficie: 1.934,29 m²
Edificabilidad: 1.144,94 m²
Nº de viviendas: 12
Linderos: Norte: Parcela RU2, RU3, RU4, RU5, RU6, RU7, RU8, RU9 y RU10
 Sur: Vial interior de nueva construcción
 Este: Calle Obispo Oveco
 Oeste: Parcela RU14
Cargas y gravámenes: Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 119.789,46.- € (18,200% de los gastos de urbanización).
 Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 19/02/2008. Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 10/04/2008. Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 07/07/2008. Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 20/02/2009. Procedentes de la finca 15.4 aportada.

Afecta al pago de la liquidación complementaria del impuesto que pueda girarse durante 5 años desde el 07/07/2008, procedente de la finca 15.5 aportada. (Cargas de procedencia).

PARCELA RC

Descripción: Parcela destinada a viviendas colectivas libres en manzana con patio.
Propietario: Patronato Municipal de la Vivienda y Urbanismo
Procedencia: 100,00 % de la finca 15.8 aportada.
Superficie: 975,27 m²
Edificabilidad: 1.838,56 m²
Nº de viviendas: 18
Linderos: Norte: Vial interior de nueva construcción
Sur: Calle Jesús Arambarri
Este: Parcela EL-Z y acera de acceso a la misma.
Oeste: Parcela RC-P1 y RC-P2
Cargas y gravámenes: Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 154.036,73.- € (23,403% de los gastos de urbanización).
Afecta al pago del Impuesto según nota al margen de la inscripción 2ª de fecha 16 de enero de 2009 de la finca 15.8 de la que procede (carga de procedencia).

PARCELA RC-P1

Descripción: Parcela destinada a viviendas colectivas con PP en manzana con patio.
Propietario: Patronato Municipal de la Vivienda y Urbanismo
Procedencia: 100,00 % de la finca 15.8 aportada.
Superficie: 647,49 m²
Edificabilidad: 1.220,64 m²
Nº de viviendas: 12
Linderos: Norte: Parcela RC-P2
Sur: Calle Jesús Arambarri
Este: Parcela RC
Oeste: Calle de Los Ferroviarios
Cargas y gravámenes: Gravada con el saldo de la cuenta de liquidación: 102.266,66.- € (15,538% de los gastos de urbanización).
Afecta al pago del Impuesto según nota al margen de la inscripción 2ª de fecha 16 de enero de 2009 de la finca 15.8 de la que procede (carga de procedencia).

PARCELA RC-P2

Descripción: Parcela destinada a viviendas colectivas con PP en manzana con patio.
Propietario: Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
Procedencia: Cesión del 10 % del aprovechamiento medio.
Superficie: 643,71 m²
Edificabilidad: 1.213,50 m²
Nº de viviendas: 12
Linderos: Norte: Vial interior de nueva construcción
Sur: Parcela RC-P1
Este: Parcela RC
Oeste: Calle de Los Ferroviarios
Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes

5.1.6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LAS PARCELAS RESULTANTES: CUOTA DE PARTICIPACIÓN E IMPORTE.

De acuerdo a la adjudicación propuesta más arriba, cada parcela participará en la financiación de las obras de urbanización con los coeficientes que se recogen en la siguiente tabla.

Se advierte que esta liquidación tiene carácter provisional hasta que se realice la liquidación definitiva de la Reparcelación.

PROPIETARIOS	PARCELA	DERECHO DE APROVECHAM. CONSTRUIBLE	CUOTA DE PARTICIPAC.	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
VIRGEN DE LA VEGA. ASILO SAN RAFAEL	RU1	519,22 m ²	8,253 %	54.319,91.- €
JESUS MORENO MALMIERCA (Ganancial)	RU2	576,60 m ²	9,165 %	60.322,55.- €
ISABEL GARCIA BELLIDO (Ganancial)				
MANUEL MARTIN SANCHEZ	RU3	101,41 m ²	1,613 %	10.616,51.- €
MANUEL S. MARTIN FERNANDEZ	RU4	101,41 m ²	1,613 %	10.616,51.- €
MANUEL MARTIN SANCHEZ	RU5	101,41 m ²	1,613 %	10.616,51.- €
Mª ELENA MARTIN FERNANDEZ	RU6	101,41 m ²	1,613 %	10.616,51.- €
MANUEL MARTIN SANCHEZ	RU7	101,41 m ²	1,613 %	10.616,51.- €
Mª AURORA MARTIN FERNANDEZ	RU8	101,41 m ²	1,613 %	10.616,51.- €
MANUEL MARTIN SANCHEZ	RU9	101,41 m ²	1,613 %	10.616,51.- €
VICTOR J. MARTIN FERNANDEZ	RU10	101,41 m ²	1,613 %	10.616,51.- €
CONSTRUCCIONES SANZAR 1000, S.L.	RU11	195,24 m ²	3,103 %	20.423,44.- €
JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN (Ganancial)	RU12	390,78 m ²	6,212 %	40.886,38.- €
ISABEL DELGADO FRAILE (Ganancial)				
FERNANDO REVILLA DIAZ	RU13	105,05 m ²	1,668 %	10.978,50.- €
LUIS MIGUEL REVILLA DIAZ				
JESUS REVILLA DIAZ				
ESTEBAN REVILLA DIAZ (privativo)				
ESTEBAN REVILLA DIAZ (Ganancial)				
AMPARO HERNANDEZ SANCHEZ (Ganancial)				
ISIDORO BERMEJO JIMENEZ	RU14	98,00 m ²	1,554 %	10.228,19.- €
AMELIA BERMEJO JIMENEZ				
MARIA CRISTINA J. BERMEJO JIMENEZ				
INMACULADA BERMEJO JIMENEZ				
AGUSTIN SAN ROMAN BERMEJO				
BUENAVENTURA MARCOS BERMEJO				
JOSE LUIS ARMENTA MARCOS				
CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A.	RU15	1.144,94 m ²	18,200 %	119.789,46.- €
PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y URBANISMO	RC	1.838,56 m ²	23,403 %	154.036,73.- €
	RC-P1	1.220,64 m ²	15,538 %	102.266,66.- €
		6.900,27 m²	100,00 %	658.183,90.- €

5.1.7. CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL PROVISIONAL DE CADA AFECTADO POR LA REPARCELACIÓN.

Se incluye a continuación la cuenta de liquidación individual provisional de cada afectado por la reparcelación, indicando sus respectivos derechos, las parcelas adjudicadas (completas o en proindiviso) y las cantidades en efectivo que le corresponden.

Se advierte que esta liquidación tiene carácter provisional hasta que se realice la liquidación definitiva de la Reparcelación.

PROPIETARIOS	PARCELA	CUOTA DE PARTICIPAC.	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
VIRGEN DE LA VEGA. ASILO SAN RAFAEL	RU1	8,253 %	54.319,91.- €
JESUS MORENO MALMIERCA (Ganancial)	RU2	9,165 %	60.322,55.- €
ISABEL GARCIA BELLIDO (Ganancial)			
MANUEL MARTIN SANCHEZ	RU3, RU5, RU7 y RU9	6,452 %	42.466,04.- €
MANUEL S. MARTIN FERNANDEZ	RU4	1,613 %	10.616,51.- €
Mª ELENA MARTIN FERNANDEZ	RU6	1,613 %	10.616,51.- €
Mª AURORA MARTIN FERNANDEZ	RU8	1,613 %	10.616,51.- €
VICTOR J. MARTIN FERNANDEZ	RU10	1,613 %	10.616,51.- €
CONSTRUCCIONES SANZAR 1000, S.L.	RU11	3,103 %	20.423,44.- €
JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN (Ganancial)	RU12	6,212 %	40.886,38.- €
ISABEL DELGADO FRAILE (Ganancial)			
FERNANDO REVILLA DIAZ	RU13	0,278 %	1.829,75.- €
LUIS MIGUEL REVILLA DIAZ		0,278 %	1.829,75.- €
JESUS REVILLA DIAZ		0,278 %	1.829,75.- €
ESTEBAN REVILLA DIAZ (privativo)		0,278 %	1.829,75.- €
ESTEBAN REVILLA DIAZ (Ganancial)		0,556 %	3.659,50.- €
AMPARO HERNANDEZ SANCHEZ (Ganancial)			
ISIDORO BERMEJO JIMENEZ			
AMELIA BERMEJO JIMENEZ	RU14	0,222 %	1.461,17.- €
MARIA CRISTINA J. BERMEJO JIMENEZ		0,222 %	1.461,17.- €
INMACULADA BERMEJO JIMENEZ		0,222 %	1.461,17.- €
AGUSTIN SAN ROMAN BERMEJO		0,222 %	1.461,17.- €
BUENAVENTURA MARCOS BERMEJO		0,222 %	1.461,17.- €
JOSE LUIS ARMENTA MARCOS		0,222 %	1.461,17.- €
CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A.		RU15	18,200 %
PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y URBANISMO	RC y RC-P1	38,941 %	256.303,39.- €
		100,00 %	658.183,90.- €

Salamanca, Agosto de 2011
EL ARQUITECTO,

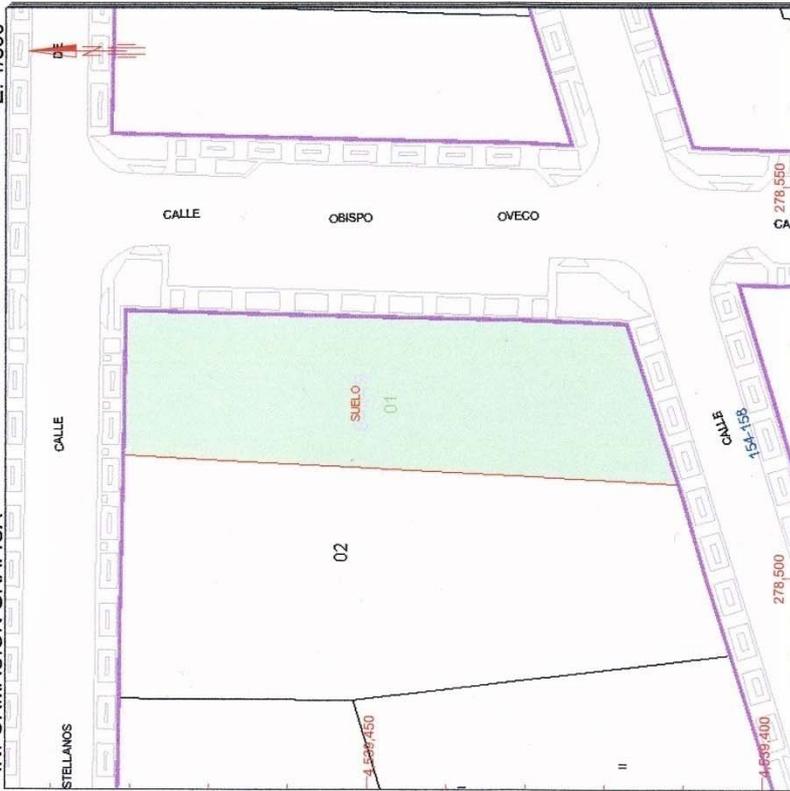
Fdo.: Ricardo Javier Pérez Santa Cecilia

ANEJO 3: FICHAS CATASTRALES DE TODAS LAS PARCELAS

PARCELA 15.1

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800



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.

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

Jueves , 3 de Abril de 2008



Oficina Virtual del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8494901TL7389C0001HY

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO
CL SECTOR 39D-P2 15(1) N2dup-A Suelo

USO LOCAL PRINCIPAL
SALAMANCA [SALAMANCA]

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

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
50,051600

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SECTOR 39D-P2 15(1)

SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

SUPERFICIE SUELO (m²)
1.477

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

PARCELA 15.2

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Oficina Virtual del Catastro

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8494902TL7389C0001WY

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO
CL SECTOR 39D-P2 15[2] Suelo SALAMANCA [SALAMANCA]

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

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SECTOR 39D-P2 15[2] SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

SUPERFICIE SUELO (m²)
2.078

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

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 , 3 de Abril de 2008

Coordenadas UTM, en metros.

276.500

Limite de Manzana

Limite de Parcela

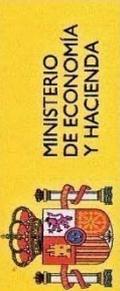
Limite de Construcciones

Mobiliario y aberturas

Limite zona verde

Hidrografía

PARCELA 15.3



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PREVIJUNTOS
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Oficina Virtual del Catastro

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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8494903TL7389C0001AY

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO
CL SECTOR 39D-P2 15[3] Suelo
SALAMANCA [SALAMANCA]

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

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

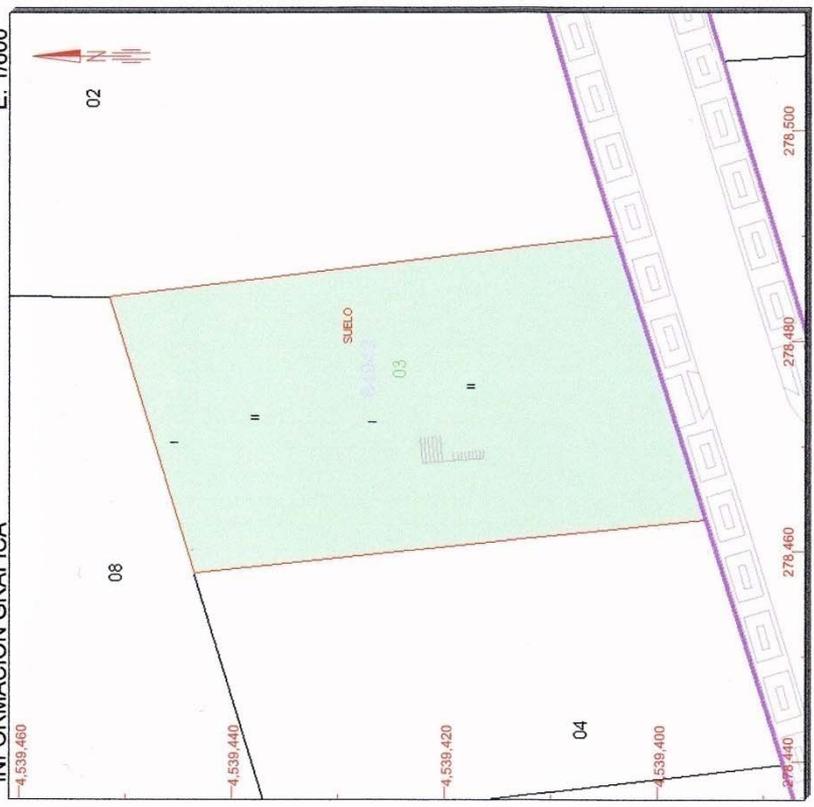
SITUACIÓN
CL SECTOR 39D-P2 15[3]
SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

SUPERFICIE SUELO (m²)
1.330

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



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.

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

Jueves , 3 de Abril de 2008

PARCELA 15.4

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



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, 3 de Abril de 2008

- 278,480 Coordenadas UTM, en metros.
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8494904TL7389C0001BY

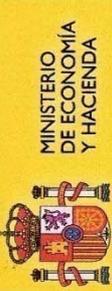
DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO	
CL SECTOR 39D-P2 15[4] Suelo	
SALAMANCA [SALAMANCA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	ÁNG. CONSTRUCCIÓN
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	---
100,000000	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL SECTOR 39D-P2 15[4]	
SALAMANCA [SALAMANCA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	TIPO DE FINCA
---	Suelo sin edificar
SUPERFICIE SUELO (m ²)	
1.211	

PARCELA 15.5



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO
Oficina Virtual del Catastro

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

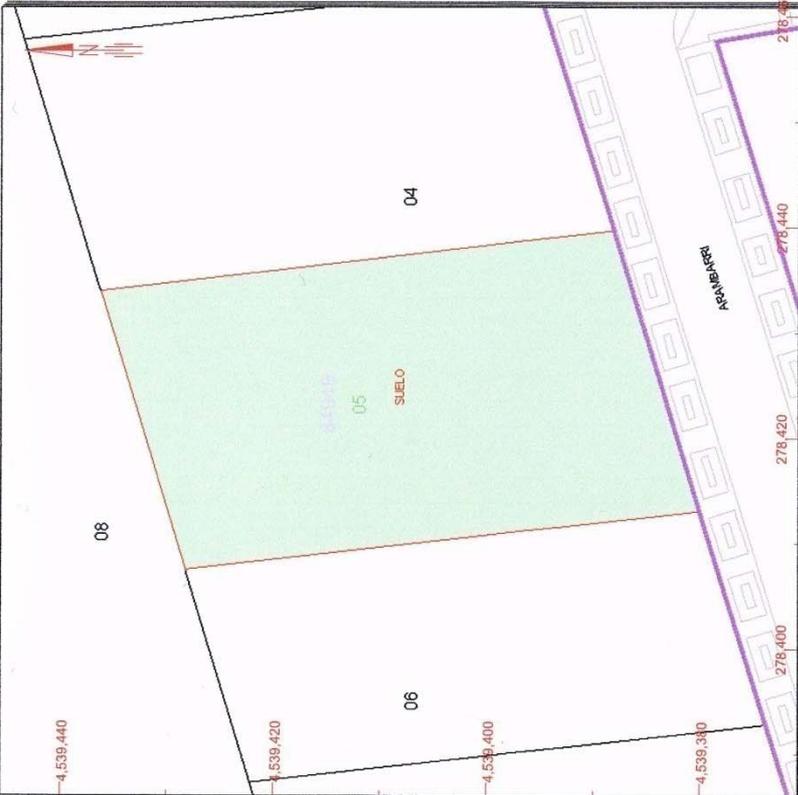
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8494905TL7389C0001YY

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO	
CL SECTOR 39D-P2 15[5] Suelo	
SALAMANCA [SALAMANCA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL SECTOR 39D-P2 15[5]	
SALAMANCA [SALAMANCA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]
--	1.354
TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar



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.

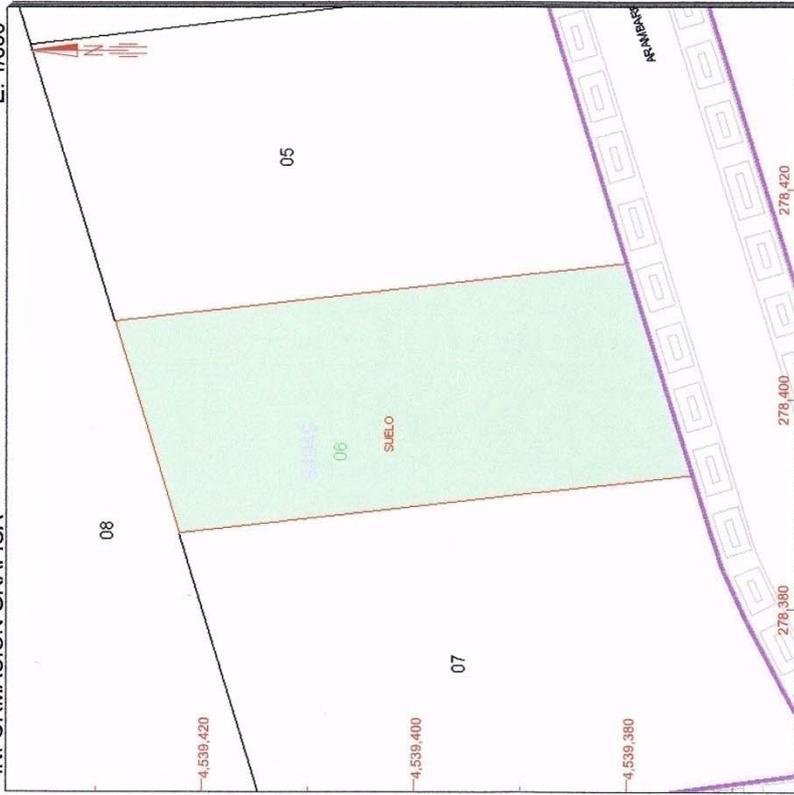
Jueves , 3 de Abril de 2008

278,460 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

PARCELA 15.6

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

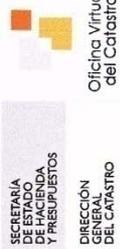
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



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, 3 de Abril de 2008

- 278,420 Coordenadas UTM, en metros.
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Oficina Virtual del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8494906TL7389C0001GY

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO
CL SECTOR 39D-P2 15[6] Suelo SALAMANCA [SALAMANCA]

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

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SECTOR 39D-P2 15[6] SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

SUPERFICIE SUELO (m²)
1.001

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

PARCELA 15.7

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



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

Jueves, 3 de Abril de 2008

- 278,400 Coordenadas UTM, en metros.
- Limites de Manzana
- Limites de Parcela
- Limites de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limites zona verde
- Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8494907TL7389C0001QY

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO
CL SECTOR 39D-P2 15[7] Suelo

SALAMANCA [SALAMANCA]

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

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SECTOR 39D-P2 15[7]
SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

SUPERFICIE SUELO (m²)
1.388

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

PARCELA 15.8

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Oficina Virtual del Catastro

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8494908TL7389C0001PY

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

E: 1/1500

INFORMACIÓN GRÁFICA

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

Jueves, 3 de Abril de 2008

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO
CL SECTOR 39D-P2 15[8] Suelo
SALAMANCA [SALAMANCA]

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

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SECTOR 39D-P2 15[8]
SALAMANCA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

SUPERFICIE SUELO (m²)
6.275

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

278,500 Coordenadas UTM, en metros.

--- Límite de Manzana

--- Límite de Parcela

--- Límite de Construcciones

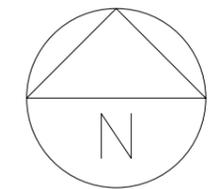
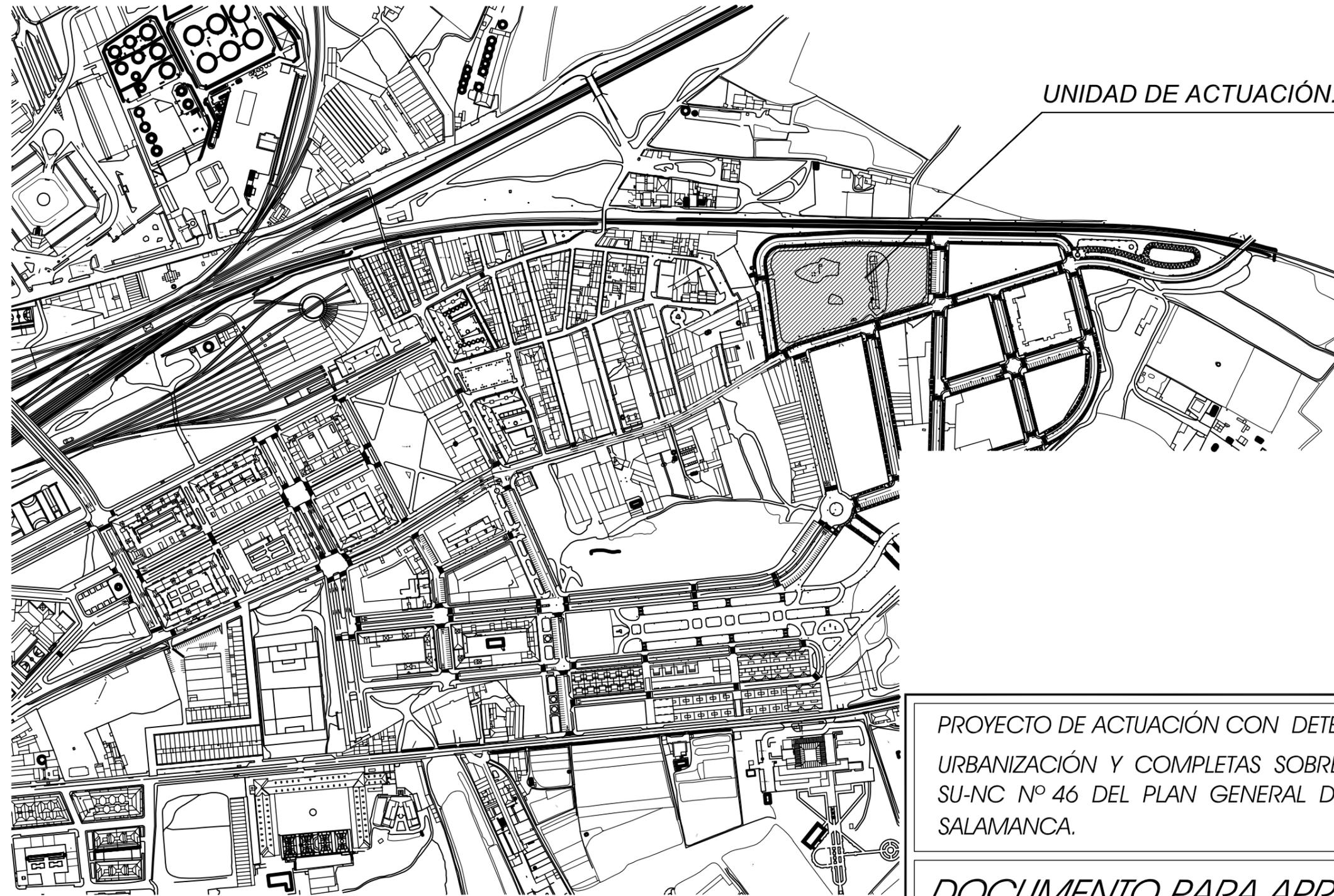
--- Mobiliario y aceras

--- Límite zona verde

--- Hidrografía

- PLANOS:**
1. EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN
 2. TOPOGRAFÍA Y ELEMENTOS NATURALES
 3. PLANO DE PARCELACIÓN INICIAL
 4. PLANO DE ORDENACIÓN
 5. PLANO DE ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN
 6. PLANO SUPERPUESTO DE INFORMACIÓN Y ADJUDICACIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN.



EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN.
ESCALA 1/5.000.

PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

EL ARQUITECTO:

RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN

ESCALA:
1/5.000.

FECHA
AGOSTO 2.011

PLANO Nº: 1



● ● ● LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SECTOR SU-NC Nº 46

TOPOGRAFÍA Y ELEMENTOS NATURALES

PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

EL ARQUITECTO:

RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

TOPOGRAFÍA Y ELEMENTOS NATURALES

ESCALA:
1/500.

FECHA
AGOSTO 2.011

PLANO Nº: 2



PROPIETARIO	SUPERFICIE	Nº FINCA CATASTRAL
1. JESUS MORENO MALMIERCA (ganancial) ISABEL GARCIA BELLIDO (ganancial)	1.477 m2.	84949 01 TL7389C0001 HY
2. MANUEL MARTÍN SÁNCHEZ MANUEL S. MARTÍN FERNANDEZ Mª AURORA MARTÍN FERNANDEZ Mª ELENA MARTÍN FERNANDEZ VICTOR J. MARTÍN FERNANDEZ	2.078 m2.	84949 02 TL7389C0001 WY
3. VIRGEN DE LA VEGA. ASILO SAN RAFAEL	1.330 m2.	84949 03 TL7389C0001 AY
4. CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A. FERNANDO REVILLA DIAZ LUIS MIGUEL REVILLA DIAZ JESUS REVILLA DIAZ ESTEBAN REVILLA DIAZ (privativo) ESTEBAN REVILLA DIAZ (ganancial) AMPARO HERNANDEZ SANCHEZ (ganancial) ISIDORO BERMEJO JIMENEZ AMELIA BERMEJO JIMENEZ Mª CRISTINA J. BERMEJO JIMENEZ INMACULADA BERMEJO JIMENEZ AGUSTIN SAN ROMAN BERMEJO BUENAVENTURA MARCOS BERMEJO JOSE LUIS ARMENTA MARCOS	1.211 m2.	84949 04 TL7389C0001 BY
5. CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS	1.354 m2.	84949 05 TL7389C0001 WY
6. JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN (ganancial) ISABEL DELGADO FRAILE (ganancial)	1.001 m2.	84949 06 TL7389C0001 GY
7. CONSTRUCCIONES SANZAR 1.000 S.L. CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A.	1.388 m2.	84949 07 TL7389C0001 QY
8. PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIV. Y URBANISMO	6.275 m2.	84949 08 TL7389C0001 PY
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		16.114 m2.

● ● ● LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SECTOR SU-NC Nº 46

PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

EL ARQUITECTO:

RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

PLANO DE PARCELACIÓN INICIAL

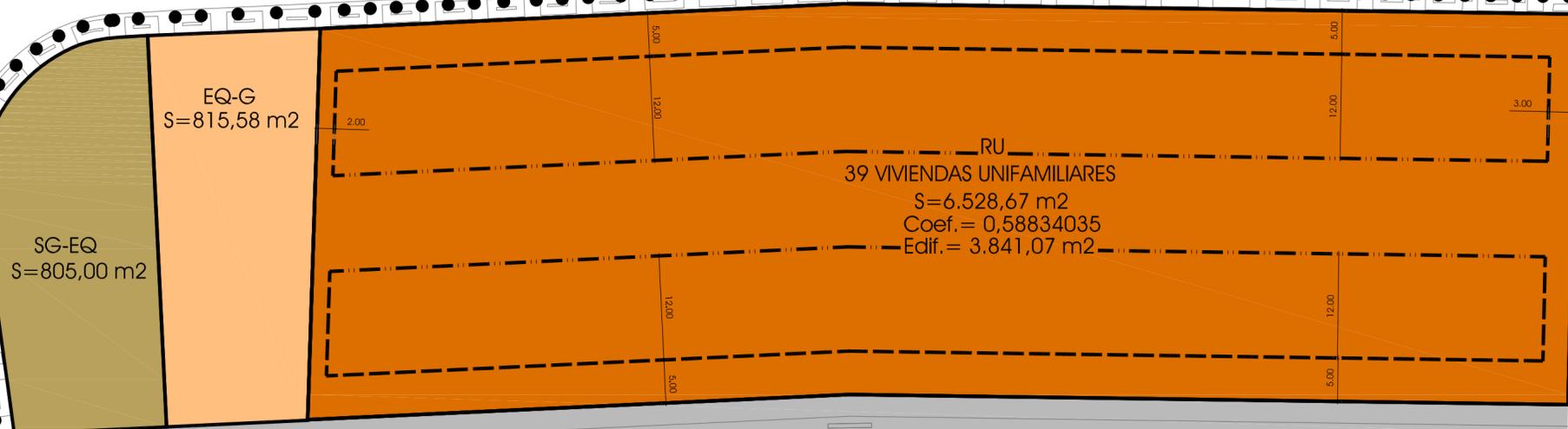
ESCALA:
1/500.

FECHA
AGOSTO 2.011

PLANO Nº: 3

PLANO DE PARCELACIÓN INICIAL

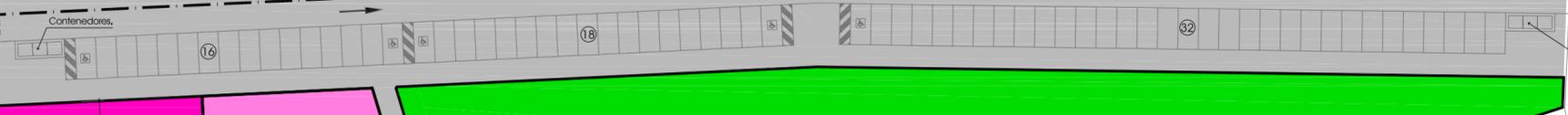
CALLE DE LOS CASTELLANOS



CALLE DE LOS FERROVIARIOS

CALLE OBISPO OVECO

CALLE JESÚS ARAMBARRI



- ALINEACIÓN OFICIAL
- - - RETRANQUEO OBLIGATORIO
- · - · - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE, NO OBLIGATORIO (LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN)
- ● ● LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SECTOR SU-NC Nº 46
- ⑮ NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

PARCELAS RESULTANTES

	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO	6.528,67 m2.
	RESIDENCIAL MANZANA CON PATIO CON PROTECCIÓN PÚBLICA	1.291,20 m2
	RESIDENCIAL MANZANA CON PATIO	975,27 m2.
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	805,00 m2
	EQUIPAMIENTO	815,58 m2.
	ESPACIO LIBRE: ZONA VERDE	2.796,95 m2.
	VÍAS PÚBLICAS	2.901,33 m2.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 16.114 m2.

PLANO DE ORDENACIÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

EL ARQUITECTO:

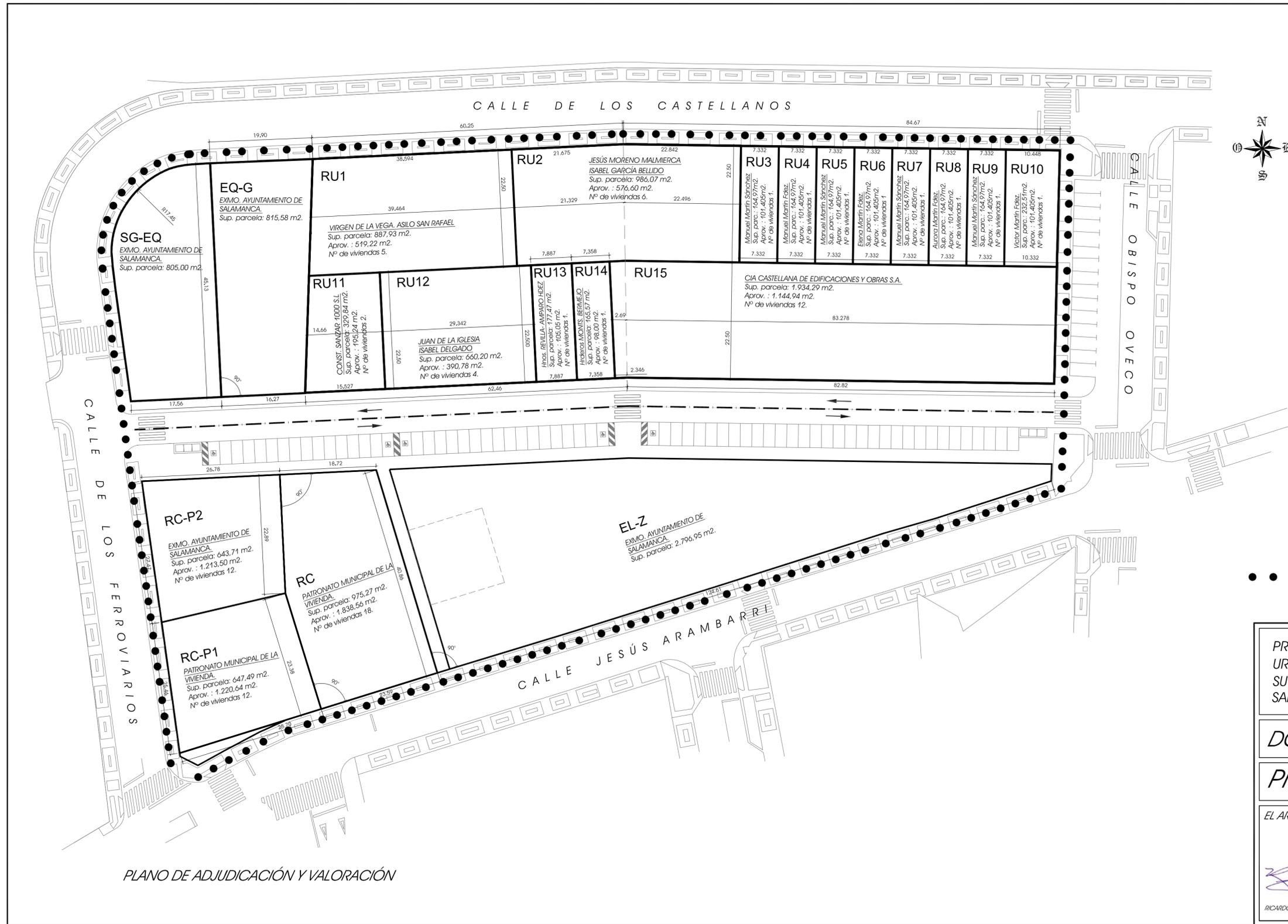
RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

PLANO DE ORDENACIÓN

ESCALA:
1/500.

FECHA
AGOSTO 2.011

PLANO Nº: 4



PARCELA	ADJUDICATARIO	VALORACION
RU-1	VIRGEN DE LA VEGA. ASILO SAN RAFAEL	536.154,36 €.
RU-2	JESUS MORENO MALMIERCA (ganancial) ISABEL GARCIA BELLIDO (ganancial)	595.405,81 €.
RU-3	MANUEL MARTÍN SÁNCHEZ	104.712,32 €.
RU-4	MANUEL S. MARTÍN FERNANDEZ	104.712,32 €.
RU-5	MANUEL MARTÍN SÁNCHEZ	104.712,32 €.
RU-6	M ^o ELENA MARTÍN FERNANDEZ	104.712,32 €.
RU-7	MANUEL MARTÍN SÁNCHEZ	104.712,32 €.
RU-8	M ^o AURORA MARTÍN FERNANDEZ	104.712,32 €.
RU-9	MANUEL MARTÍN SÁNCHEZ	104.712,32 €.
RU-10	VICTOR J. MARTÍN FERNANDEZ	104.712,32 €.
RU-11	CONSTRUCCIONES SANZAR 1.000 S.L.	201.607,75 €.
RU-12	JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN (ganancial) ISABEL DELGADO FRAILE (ganancial)	403.525,29 €.
RU-13	FERNANDO REVILLA DIAZ JESUS REVILLA DIAZ ESTEBAN REVILLA DIAZ (privativo) ESTEBAN REVILLA DIAZ (ganancial) AMPARO HERNANDEZ SANCHEZ (ganancial)	108.476,21 €.
RU-14	ISIDORO BERMEJO JIMENEZ AMELIA BERMEJO JIMENEZ M ^o CRISTINA J. BERMEJO JIMENEZ INMACULADA BERMEJO JIMENEZ AGUSTIN SAN ROMAN BERMEJO BUENAVENTURA MARCOS BERMEJO JOSE LUIS ARMENTA MARCOS	101.196,27 €.
RU-15	CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A.	1.182.282,22 €.
RC	PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIV. Y URBANISMO	1.739.673,05 €.
RC-P1	PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIV. Y URBANISMO	347.139,03 €.
RC-P2	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (cesión)	345.108,48 €.
SG-EQ	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (cesión)	SIN VALORACIÓN
EQ-G	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (cesión)	SIN VALORACIÓN
EL-Z	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (cesión)	SIN VALORACIÓN
RV	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (cesión)	SIN VALORACIÓN

● ● ● LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SECTOR SU-NC Nº 46

PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

EL ARQUITECTO:

RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

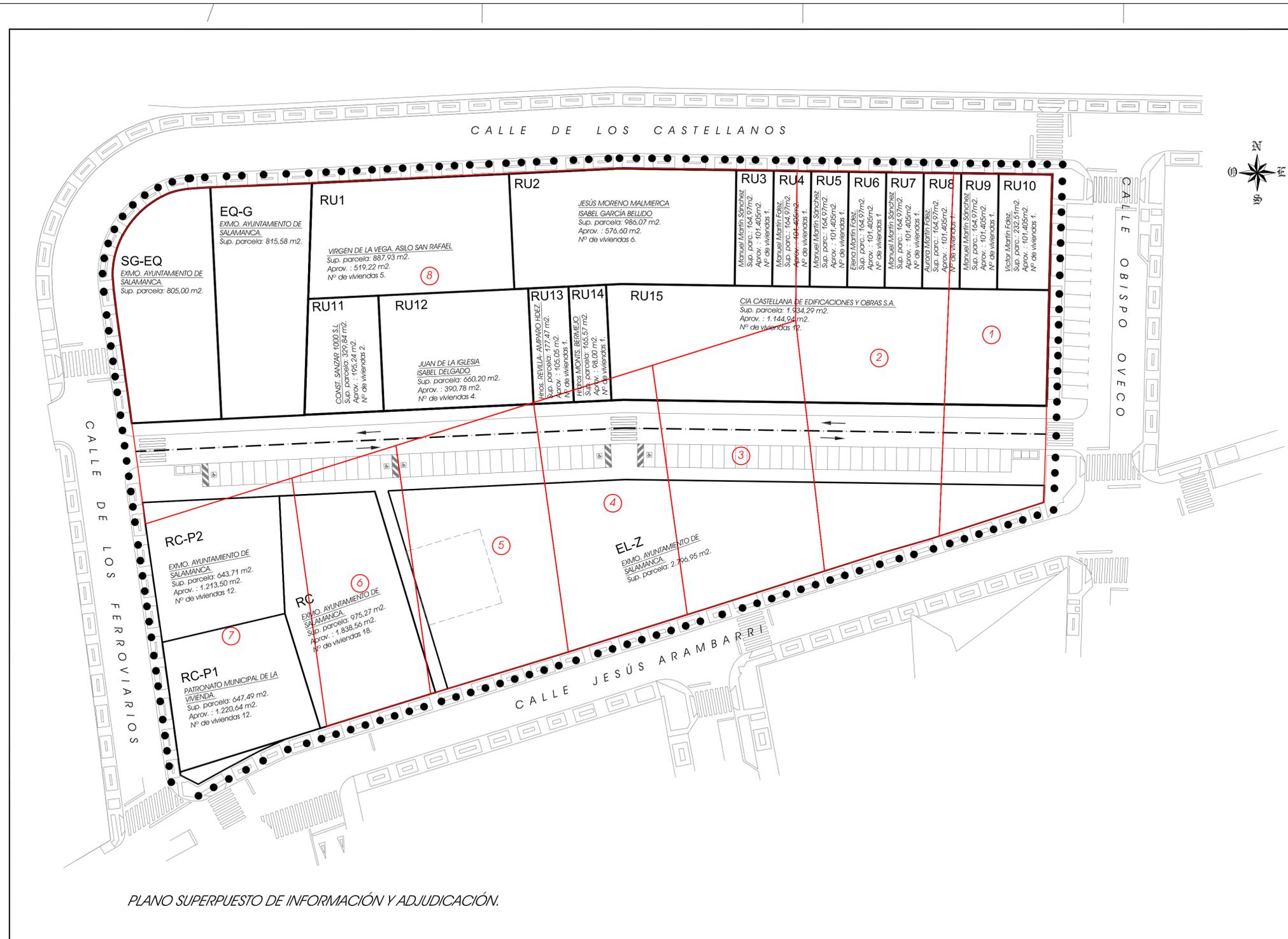
PLANO DE ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN

ESCALA:
1/500.

FECHA
AGOSTO 2.011

PLANO Nº: 5

PLANO DE ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN



PLANO SUPERPUESTO DE INFORMACIÓN Y ADJUDICACIÓN.

PARCELAS APORTADAS	
PARCELA	PROPIETARIO
1	JESUS MORENO MALMERCA (ganancial) ISABEL GARCIA BELLIDO (ganancial)
2	MANUEL MARTÍN SÁNCHEZ MANUEL S. MARTÍN FERNÁNDEZ M ^º AURORA MARTÍN FERNÁNDEZ M ^º ELENA MARTÍN FERNÁNDEZ VICTOR J. MARTÍN FERNÁNDEZ
3	VIRGEN DE LA VEGA. ASILO SAN RAFAEL
4	CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A. FERNANDO REVILLA DIAZ LUIS MIGUEL REVILLA DIAZ JESUS REVILLA DIAZ ESTEBAN REVILLA DIAZ (privativo) ESTEBAN REVILLA DIAZ (ganancial) AMPARO HERNANDEZ SANCHEZ (ganancial) ISIDORO BERMEJO JIMENEZ AMELIA BERMEJO JIMENEZ M ^º CRISTINA J. BERMEJO JIMENEZ INMACULADA BERMEJO JIMENEZ AGUSTIN SAN ROMAN BERMEJO BUENAVENTURA MARCOS BERMEJO JOSE LUIS ARMENTA MARCOS
5	CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS
6	JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN (ganancial) ISABEL DELGADO FRAILE (ganancial)
7	CONSTRUCCIONES SANZAR 1.000 S.L. CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A.
8	PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIV. Y URBANISMO

PARCELAS ADJUDICADAS	
PARCELA	PROPIETARIOS
RU-1	VIRGEN DE LA VEGA. ASILO SAN RAFAEL
RU-2	JESUS MORENO MALMERCA (ganancial) ISABEL GARCIA BELLIDO (ganancial)
RU-3	MANUEL MARTÍN SÁNCHEZ
RU-4	MANUEL S. MARTÍN FERNÁNDEZ
RU-5	MANUEL MARTÍN SÁNCHEZ
RU-6	M ^º ELENA MARTÍN FERNÁNDEZ
RU-7	MANUEL MARTÍN SÁNCHEZ
RU-8	M ^º AURORA MARTÍN FERNÁNDEZ
RU-9	MANUEL MARTÍN SÁNCHEZ
RU-10	VICTOR J. MARTÍN FERNÁNDEZ
RU-11	CONSTRUCCIONES SANZAR 1.000 S.L.
RU-12	JUAN DE LA IGLESIA SAN JUAN (ganancial) ISABEL DELGADO FRAILE (ganancial)
RU-13	FERNANDO REVILLA DIAZ LUIS MIGUEL REVILLA DIAZ JESUS REVILLA DIAZ ESTEBAN REVILLA DIAZ (privativo) ESTEBAN REVILLA DIAZ (ganancial) AMPARO HERNANDEZ SANCHEZ (ganancial)
RU-14	ISIDORO BERMEJO JIMENEZ AMELIA BERMEJO JIMENEZ M ^º CRISTINA J. BERMEJO JIMENEZ INMACULADA BERMEJO JIMENEZ AGUSTIN SAN ROMAN BERMEJO BUENAVENTURA MARCOS BERMEJO JOSE LUIS ARMENTA MARCOS
RU-15	CIA. CASTELLANA DE EDIFICACIONES Y OBRAS, S.A.
RC	PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIV. Y URBANISMO
RC-P1	PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIV. Y URBANISMO
RC-P2	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (cesión)
SG-EQ	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (cesión)
EQ-G	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (cesión)
EL-Z	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (cesión)
RV	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA (cesión)

● ● ● LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SECTOR SU-NC Nº 46

PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SU-NC Nº 46 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS

EL ARQUITECTO:

RICARDO J. PÉREZ SANTA CECILIA

PLANO SUPERPUESTO DE INFORMACIÓN Y ADJUDICACIÓN.

ESCALA: 1/500.	FECHA AGOSTO 2.011	PLANO Nº: 6
-------------------	-----------------------	-------------