

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR

**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE
ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES
BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN Y
URBANIZACIÓN**

SECTOR DE “LAS MALOTAS”

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA

Salamanca, marzo de 2011



Fermín Querol Prieto
Arquitecto

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR

**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN
CON DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE
REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN**

**SECTOR DE “LAS MALOTAS” DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA**

M E M O R I A

SUMARIO

M E M O R I A

páginas

1.-DETERMINACIONES GENERALES

1.1.- Objeto, iniciativa y antecedentes.	1
1.2.- Sector ámbito de Actuación. .	2
1.3.- Sistema de Actuación.	3
1.4.- Junta de Compensación.	3
1.5.- Fincas incluidas en el ámbito de actuación.	3
1.6.- Identificación registral	3
1.7.- Urbanizador y garantía de urbanización.	4
1.8.- Plazos para la ejecución de la actuación.	4

2.-DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN

2.1.- Legislación aplicable.	5
2.2.- Derechos de los propietarios	5
2.3.- Valoración de las parcelas resultantes	5
2.4.- Adjudicación de las parcelas resultantes	5

3.-DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN.

3.1.- Determinaciones.	6
3.2.- Proyecto de urbanización.	6
3.3.- Características técnicas mínimas.	6
3.4.- Estimación de los costes de urbanización.	6
3.5.- Plazo para el Proyecto de Urbanización.	6
3.6.- Criterios básicos de contratación.	7

ANEJO 1.- CERTIFICACIONES REGISTRALES	7
ANEJO 2.- CERTIFICACIONES CATASTRALES	7

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE LAS MALOTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA

MEMORIA

1.- DETERMINACIONES GENERALES

1.1.- Objeto

El objeto del presente Proyecto es modificar el Proyecto de Actuación del Sector de Las Malotas aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Salamanca en fecha 4 de agosto de 2010, con el fin de modificar el apartado 1.7 de la Memoria del mismo.

En dicho apartado 1.7 de la Memoria, denominado URBANIZADOR Y GARANTIA DE URBANIZACION, a solicitud municipal, se elevó el importe de la garantía de urbanización que figuraba en el documento inicialmente presentado con la cifra del 4 %, hasta la nueva cifra del 10 % que figura en el Proyecto aprobado definitivamente (Una vez iniciadas las obras de urbanización se devolvería un 3 %, manteniendo el 7 % restante como garantía de ejecución de la obra).

Sin embargo, tal petición municipal, que ha venido siendo práctica habitual en años anteriores, respecto a otros Proyectos de Actuación tramitados, se encuentra en estos momentos económicamente excepcionales ante la imposibilidad real de conseguir avales de entidades financieras para su cumplimiento, al ser el 10 % un importe elevado cuyo riesgo, en desarrollo de suelo, deniegan a los promotores.

Ante ello, y teniendo en cuenta que la exigencia normativa, en la actualidad el artículo 263.2 del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, fija “un importe mínimo del 4 por ciento de los gastos de urbanización previstos”, la Junta de Compensación considera, aún reconociendo la potestad municipal de su fijación, que tal garantía debe admitirse sea del 4 % del presupuesto de urbanización previsto, dando con ello cumplimiento a la normativa vigente, y haciendo posible su viabilidad con entidades financieras.

En consecuencia, manteniendo el resto del apartado 1.7 en sus actuales términos, se modifica el párrafo segundo, antes transcrito.

No se modifican ninguna de las restantes determinaciones básicas del Proyecto de Actuación ya aprobado. Sólo a efectos de mejor definición, se modifica un párrafo del apartado 1.5 de la Memoria.

1.2.- Sector ámbito de Actuación

Se mantiene la delimitación del Sector

1.3.- Sistema de Actuación

No se modifica el Sistema de Actuación previsto.

1.4.- Junta de Compensación

Se mantiene lo expresado de la Junta de Compensación

1.5.- Fincas incluidas en el ámbito de actuación

Sólo se modifica el segundo párrafo de este apartado que quedará así:redactado:

La Diputación Provincial de Salamanca es propietaria de las fincas interiores señaladas con los números 2, 3, 4a, 4b, 5a, 5b, 10a y 10b, que constituyen fragmentos de la parcela del Mercado Regional de Ganado y su área exterior de aparcamiento incluidos en el Sector como regularización de sus bordes. También pertenecen a la Diputación las Fincas exteriores nº 19 y nº 20. Los caminos señalados con las letras a (a1 y a2), b y c, de titularidad municipal, tienen derecho a aprovechamiento.

1.6.- Identificación registral

No se modifica

1.7.- Urbanizador y garantía de urbanización

Sólo se modifica el segundo párrafo de este apartado, que quedará redactado así:

Según las condiciones fijadas por el Ayuntamiento de Salamanca y conforme a lo establecido en el art. 241, f del RUCyL, debe acreditarse la constitución de una garantía por importe de 665.067,50 €, equivalente al 4 % de los gastos de urbanización estimados, para que la Junta de Compensación adquiriera la condición definitiva de Urbanizador. Antes de la firma del Acta de Comprobación de Replanteo deberá ampliarse la garantía con un importe adicional de 498.800,63 €, equivalente al 3 %, para que la garantía total de urbanización alcance un total del 7 % de los gastos de urbanización estimados.

1.8.- Plazos para la ejecución de la actuación

No se modifican los plazos ya previstos

2.- DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN

2.1.- Legislación aplicable

Se mantiene en todos sus términos este apartado de la Memoria del Proyecto de Actuación ya aprobado.

2.2.- Derechos de los propietarios

No se modifican.

2.3.- Valoración de las parcelas resultantes

Se mantienen los criterios y reglas de valoración.

2.4.- Adjudicación de las parcelas resultantes

Se mantienen los criterios y reglas para las adjudicaciones.

2.- DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN

3.1.- Determinaciones

Se mantiene este apartado.

3.2.- Proyecto de urbanización.

No se modifica

3.3.- Características técnicas mínimas.

No se modifican

3.4.- Estimación de los costes de urbanización

No se modifican

3.5.- Plazo para el Proyecto de Urbanización

No se modifica

3.6.- Criterios básicos de contratación

No se modifican

ANEJO 1.- CERTIFICACIONES REGISTRALES

No se modifican

ANEJO 2.- CERTIFICACIONES CATASTRALES

No se modifican

En Salamanca, a 3 de marzo de 2011.

Fdo.: Fermín Queról Prieto
Arquitecto