



**DOÑA MERCEDES TAGARRO COMBARROS**, Oficial Mayor, Secretaria General en funciones del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca,

**CERTIFICO:** Que con fecha cuatro de octubre de dos mil veinticuatro por Resolución del Ilmo. Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca ha sido aprobada una propuesta de la Gerencia de la Entidad Pública Empresarial Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo que literalmente transcrita dice:

## «APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.A. Nº 2 DEL P.E.R.I. ACCIÓN 7 DEL P.G.O.U. DE SALAMANCA

### **1.- ANTECEDENTES. DOCUMENTO OBJETO DE APROBACIÓN Y PROMOTOR**

**Primero.-** Por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Salamanca de 9 de octubre de 2003 fue aprobado definitivamente el “P.E.R.I. de la Acción 7 “Regato del Anís - Avda. de Salamanca” (Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca núm. 202 de 21 de octubre de 2003.

El P.E.R.I. delimitó dos unidades de actuación y señaló como sistema de actuación a modo indicativo el de cooperación. De las dos unidades de actuación, la nº 1 ya culminó el proceso de desarrollo urbanístico, y la nº 2 es sobre la que ahora se plantea el Proyecto de urbanización.

**Segundo.-** El Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, aprobado por ORDEN FOM/59/2007, de 22 de enero (PGOU) incorporó el P.E.R.I. de la Acción 7 como planeamiento asumido (Ordenanza 8ª, ficha PA-2).

**Tercero.-** Mediante Resolución de Alcaldía de 11 de febrero de 2009 se aprobó definitivamente el “Proyecto de Actuación con determinaciones básicas sobre reparcelación y urbanización de la Unidad de Actuación nº 2 del Peri Acción 7 «Avda. de Salamanca-Regato del Anís» (Boletín Oficial de Castilla y León nº 57 de 25 de marzo de 2009).

El sistema de actuación propuesto fue el de cooperación.

**Cuarto.-** Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Salamanca de 15 de julio de 2011 fue aprobado definitivamente el “Proyecto de Reparcelación de la U.A. nº 2 PERI Acción 7 «Avenida de Salamanca».

**Quinto.-** El instrumento que ahora se tramita es el Proyecto de Urbanización de la U.A. nº 2, promovido por el Ayuntamiento de Salamanca, que comprende los siguientes documentos:



- Proyecto de Urbanización de la U.A. N° 2 del P.E.R.I. Acción 7 del P.G.O.U. de Salamanca. Obra civil, fechado en mayo de 2024 y redactado por el ingeniero de caminos municipal D. Miguel Blanco González y el ingeniero técnico de obras públicas municipal D. José Román García Vicente. CSV 15250456064676256366.
- Proyecto de demolición de edificaciones situadas en el ámbito de la Unidad de Actuación n° 2 del P.E.R.I. Acción 7 “Avenida de Salamanca” del P.G.O.U., fechado en abril de 2024 y redactado por la arquitecta municipal Dª. Beatriz Diosdado Calvo y la arquitecta técnica municipal Dª. Cristina García Escribano. CSV 15250456106503475303.
- Proyecto de reforma del C.T. 902403551 “San Felipe” y Red de baja tensión para suministro eléctrico a la unidad de actuación n° 2 del Sector PERI Acción 7 del P.G.O.U. de Salamanca, fechado en mayo de 2024 y redactado por el graduado en ingeniería eléctrica D. Ignacio Serrano Hervás (Surya Ingeniería S.L.). CSV 15250457070715042250.

**Sexto.-** Informes obrantes en el expediente:

- El 17 de junio de 2024 el Adjunto Jefe de Servicio de Planificación y Supervisión del Área de Ingeniería Civil emite informe favorable de supervisión del Proyecto de Urbanización, ascendiendo el presupuesto base de licitación a la cantidad de 1.301.207,27 € (obra civil, demoliciones y proyecto eléctrico).
- El 28 de agosto de 2024 se solicita informe al Área de Ingeniería Civil al objeto de desglosar y valorar las obras correspondientes a un espacio libre público de la Avda. Salamanca exterior a la unidad de actuación, y cuyo coste por tanto no debe ser repercutido a los propietarios.

El 3 de septiembre emite informe el Director del Área de Ingeniería Civil, al que adjunta “valoración detallada de las obras situadas fuera del ámbito de la U.A. n° 2 del PERI Acción 7”, señalando que se trata de obras “cuya ejecución no puede separarse técnicamente del resto de las obras”, por importe de 86.119,27 € IVA incluido.

- El 11 de septiembre de 2024 informan las Arquitectas de la Entidad Pública Empresarial Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo, concluyendo que el Proyecto cumple las determinaciones del PERI de la Acción n° 7 e incluye todas las determinaciones necesarias para definir técnica y económicamente las obras precisas para la ejecución de la urbanización, de acuerdo con el artículo 243 del RUCyL, proponiendo su aprobación inicial.

Asimismo, actualizan a fecha septiembre de 2024 la cuenta de liquidación provisional incluida en el Proyecto de Reparcelación aprobado en 2011.

- Los días 10 y 17 de septiembre de 2024 informa el Área de Medio Ambiente en materia de saneamiento, residuos y jardines, indicando una serie de prescripciones que deberán tenerse en cuenta durante la ejecución de la obra.
- En cumplimiento del Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro, el Proyecto ha



sido remitido al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca a efectos de la emisión de informe vinculante sobre la viabilidad sanitaria del proyecto.

El 20 de septiembre de 2024 emite informe el Jefe de la Sección de Protección de la Salud del Servicio Territorial de Sanidad de Salamanca señalando que *“en el proyecto no se incluye la longitud del tramo a remodelar, tal como se indica en el artículo 38.1 del Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. Si este tramo es mayor a un kilómetro, se requerirá informe favorable de la autoridad sanitaria, por lo que debe incluirse este dato en el proyecto”*.

En vista de lo cual, se ha solicitado al Área de Ingeniería Civil la emisión de informe.

Esta Gerencia considera que no existe obstáculo para que entre tanto continúe la tramitación del Proyecto de urbanización y sea aprobado inicialmente, quedando la aprobación definitiva condicionada al previo informe sanitario favorable en caso de que la longitud del tramo a remodelar sea superior a un kilómetro.

- El 19 de septiembre informa la Técnico de Administración General, que previo análisis de los antecedentes, objeto, documentación y contenido del Proyecto concluye con propuesta de aprobación inicial, incluida la actualización de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.
- El 24 de septiembre de 2024 informa la Oficial Mayor del Ayuntamiento de Salamanca extendiendo nota de conformidad en relación al informe de la técnico jurídico de fecha 19 de septiembre, condicionando la aprobación definitiva a la evacuación del informe relativo a las condiciones técnico-sanitarias de la calidad del agua de consumo.

## **2. NORMATIVA APLICABLE**

Normativa estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

Normativa autonómica:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.



Normativa local:

- Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión/Adaptación 2004, aprobado por ORDEN FOM/59/2007, de 22 de enero (PGOU).
- P.E.R.I. de la Acción 7 "Regato del Anís - Avda. de Salamanca.

### **3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

#### **I.- Objeto.**

El objeto del Proyecto de Urbanización presentado es la programación técnica y económica de las obras de urbanización de la unidad de actuación nº 2 del PERI de la Acción 7 del PGOU de Salamanca, definiendo "*las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar, de forma que pueda estimarse su coste*" (artículo 242 del RUCyL).

El urbanizador y promotor del Proyecto es el Ayuntamiento de Salamanca, siendo el sistema de actuación el de cooperación (arts. 264 y siguientes del RUCyL).

#### **II.- Documentación y contenido.**

El Proyecto de urbanización tramitado consta de los documentos señalados en el antecedente quinto: obra civil, demoliciones y proyecto eléctrico, incluyendo la documentación que señala el artículo 243 c) del RUCyL.

Respecto al detalle de los gastos de urbanización, el Proyecto de urbanización incluye los relativos a la ejecución de la obra y las demoliciones, gastos que deben ser completados con los correspondientes a la elaboración de los instrumentos de gestión urbanística y las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios que recoge el informe técnico del Patronato de la Vivienda.

De acuerdo con el Proyecto de Urbanización, el presupuesto de ejecución material asciende a 1.301.330,11 €, incluyendo gastos generales, beneficio industrial e I.V.A. de la obra civil. Ahora bien, tal y como señala el informe técnico, de esta cantidad se debe descontar el importe de ejecución de las obras del espacio libre público exterior a la unidad de actuación, de acuerdo con la valoración realizada por el Área de Ingeniería Civil, puesto que estos gastos deben ser costeados por el Ayuntamiento y no repercutidos al resto de los propietarios.

De acuerdo con el plan de obra, el plazo de ejecución previsto son 12 meses.

#### **II.1.- Cuenta de liquidación provisional**

El informe técnico del Patronato de la Vivienda recoge la actualización del importe de la cuenta de liquidación provisional que se incluyó en el Proyecto de Reparcelación aprobado el 15 de julio de 2011 (artículo 249.2 b) del RUCyL). Dicha actualización es necesaria teniendo en cuenta que cuando se aprobó el Proyecto de Reparcelación aún no estaban aprobadas las determinaciones completas de urbanización, por lo que los gastos de urbanización que recogió la cuenta de liquidación de dicho



proyecto eran una estimación, a lo que hay que añadir el lapso de tiempo transcurrido, y que la diferencia entre ambas cantidades podría hacer inviable la ejecución del planeamiento.

Con el Proyecto de Urbanización que ahora se tramita ya se conoce el detalle de los gastos de urbanización, lo que permite concretar y actualizar el importe que le corresponde a cada parcela, a resultas de la liquidación definitiva, y contribuye a la seguridad jurídica de los propietarios.

De esta forma, el informe técnico del Patronato de la Vivienda pormenoriza y justifica la actualización de los gastos.

La cuenta de liquidación actualizada deberá notificarse a los propietarios y someterse, junto con el Proyecto de Urbanización, a información pública por espacio de un mes.

### III.- Procedimiento de aprobación.

- De conformidad con el artículo 251.3 en relación con el 253.4 a) del RUCyL, el procedimiento se sujetará a los siguientes trámites:
  - Aprobación inicial por Resolución de Alcaldía.
  - Publicación de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de Castilla y León, y apertura de un periodo de información pública por espacio de un mes.
  - Notificación de la Resolución de aprobación inicial a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.
  - Aprobación definitiva por Resolución de Alcaldía y notificación a los propietarios y a quienes hayan presentado alegaciones.
  - Si durante los trámites anteriores no se presentan alegaciones ni se introducen cambios ni se formulan informes contrarios a la aprobación, el Proyecto se entenderá aprobado definitivamente sin necesidad de resolución expresa. En este caso, las notificaciones y publicaciones oficiales deberán referirse a la certificación del secretario acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.
  - Publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León y en la página web municipal.
- De acuerdo con el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, la aprobación se someterá a informe previo del Secretario.
- En cuanto al trámite de evaluación de impacto ambiental del Proyecto, el informe técnico del Patronato de la Vivienda concluye que no se requiere su realización *“ya que el proyecto (P\_URB) no está incluido en ninguno de los apartados de los anexos I y II de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:*

#### 1. **No están incluidas en ninguno de los apartados de los anexos I y II:**

1.1. *NO suponen una transformación del uso del suelo conforme el anexo I, grupo 9.18°.* b).

1.2. *NO suponen una transformación del uso del suelo conforme el anexo II, grupo 9.m)*



2. *NO tiene efectos negativos sobre el medio ambiente, entendiéndose que, la LEA prevé la evaluación de impacto ambiental para proyectos para estudiar los posibles efectos negativos o perniciosos para el medio ambiente según el art. 5.3.c) de la Ley 21/13.*

#### **IV.- Competencia.**

De conformidad con el art. 21.1 j) de la LBRL, el Alcalde es el órgano competente para la aprobación del Proyecto de Urbanización.

En base a lo expuesto, se **PROPONE**:

**PRIMERO. - Aprobar inicialmente** los siguientes documentos:

- Proyecto de Urbanización de la U.A. N° 2 del P.E.R.I. Acción 7 del P.G.O.U. de Salamanca. Obra civil, fechado en mayo de 2024 y redactado por el ingeniero de caminos municipal D. Miguel Blanco González y el ingeniero técnico de obras públicas municipal D. José Román García Vicente. CSV 15250456064676256366.
- Proyecto de demolición de edificaciones situadas en el ámbito de la Unidad de Actuación n° 2 del P.E.R.I. Acción 7 “Avenida de Salamanca” del P.G.O.U., fechado en abril de 2024 y redactado por la arquitecta municipal D<sup>a</sup>. Beatriz Diosdado Calvo y la arquitecta técnica municipal D<sup>a</sup>. Cristina García Escribano. CSV 15250456106503475303.
- Proyecto de reforma del C.T. 902403551 “San Felipe” y Red de baja tensión para suministro eléctrico a la unidad de actuación n° 2 del Sector PERI Acción 7 del P.G.O.U. de Salamanca, fechado en mayo de 2024 y redactado por el graduado en ingeniería eléctrica D. Ignacio Serrano Hervás (Surya Ingeniería S.L.). CSV 15250457070715042250.

Promotor: Ayuntamiento de Salamanca.

**SEGUNDO. - Aprobar la actualización de la cuenta de liquidación provisional** incluida en el “Proyecto de Reparcelación de la U.A. n° 2 PERI Acción 7 «Avenida de Salamanca», que será notificada a los titulares registrales y sometida al mismo periodo de información pública que el Proyecto de Urbanización.

*Se incluye en Anexo I, precedida de la justificación y el detalle de los importes actualizados.*

Los saldos de la cuenta deben entenderse provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, una vez recibida la urbanización y transcurrido el plazo de garantía.

**TERCERO. - Publicar** el acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de Castilla y León, procediendo a la apertura de un periodo de información pública por espacio de un mes.



**CUARTO. - Notificar** la Resolución de aprobación inicial a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

**QUINTO.** - No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública, ni se formulan informes contrarios a la aprobación, ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

**SEXTO.** - En cumplimiento del Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro, el Proyecto ha sido sometido a informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, sobre su viabilidad sanitaria.

La aprobación definitiva del Proyecto queda condicionada a la evacuación de dicho informe sanitario favorable en caso de que la longitud del tramo a remodelar sea mayor a un kilómetro. Las observaciones o condiciones que, en su caso, establezca este informe serán incluidas en la Resolución de aprobación definitiva.

**SEXTO.** - Suspender en el ámbito de la unidad de actuación el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288 del Decreto 22/2004, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

**SÉPTIMO.** - Durante la ejecución de las obras de urbanización deberán tenerse en cuenta las condiciones señaladas por el Área de Medio Ambiente (*se incluyen en Anexo II*).»

Y para que así conste documental y fehacientemente acreditado, expido la presente de Orden y con el Visto Bueno del Ilmo. Sr. Alcalde Presidente y sellada con el de esta Corporación en Salamanca.

**VºBº**  
**POR DELEGACIÓN**



### ANEXO I: CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL (SEPTIEMBRE 2024)

Los gastos de urbanización actualizados a fecha septiembre de 2024 ascienden a un total de dos millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos veintidós euros con treinta y seis céntimos (con IVA) (2.449.422,36 €), según el siguiente desglose:

**El Proyecto de Reparcelación con determinaciones completas** de la unidad de actuación nº 2 del P.E.R.I. Acción nº 7 “Avenida de Salamanca” aprobado por resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Salamanca, el 15 de julio de 2011, (BOCYL 16 de agosto de 2011), **incluyó en el apartado “3.-CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL”, el total de los gastos provisionales de urbanización (con IVA)** por un importe de 2.001.410,79 €, según el siguiente desglose de conceptos y cantidades:

#### **TOTAL GASTOS PROVISIONALES DE URBANIZACIÓN (con IVA).**

<b>A.-Presupuesto provisional de ejecución de contrata .....</b>	<b>839.152,06€</b>
<b>B.-La elaboración de los instrumentos de planeamiento, gestión y dirección de obras .....</b>	<b>44.265,60€</b>
<b>C.-Indemnizaciones a propietarios y derechos de arrendamiento .....</b>	<b>1.117.633,13€</b>
<b>D.-Tasa ordenanza fiscal nº 16 .....</b>	<b>360,00€</b>
<b>TOTAL.....</b>	<b>2.001.410,79€</b>

A fecha actual, ya redactado el **Proyecto de Urbanización con determinaciones completas** del P.E.R.I. Acción 7, “Ada. Salamanca “, unidad de actuación nº 2, **se actualizan los siguientes conceptos y cantidades** (con IVA, salvo las indemnizaciones y tasas):

#### GASTOS PROVISIONALES DE URBANIZACIÓN (CON IVA) (SEPTIEMBRE 2024)

**A.- Presupuesto provisional de ejecución de contrata.....1.277.524,85 €**

Al presupuesto de ejecución de contrata del P\_URB asciende a 1.301.330,11 €, se debe descontar el presupuesto de ejecución de contrata de las obras situadas fuera del ámbito de actuación de la U.A nº 2 (86.119,27 €), por tanto, los costes de las obras de urbanización proyectadas ascienden a: 1.215.210,84 €.

A esta cantidad debe añadirse el coste por derribos ya efectuados, y abonados por la EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo, que ascendió a la cantidad de 62.314,01€

Total gastos provisionales de urbanización:  
1.301.330,11 € - 86.119,27 € + 62.314,01€ = **1.277.524,85 €**

**B.- La elaboración de los instrumentos de planeamiento, gestión y dirección de obras..... 94.955,80 €**





Según la ordenanza fiscal nº 16, artículo 5º, apartado 2.1, por la redacción de cualesquiera instrumentos de planeamiento y/o proyectos de gestión contemplados en la legislación urbanística, se aplicarán los honorarios establecidos por los Colegios Profesionales en las antiguas tablas de honorarios, para el caso de redacción por los propios Servicios Municipales, o bien el importe realmente satisfecho en los casos de asistencia técnica contratada por el Excmo. Ayto. de Salamanca.

Los gastos por la elaboración de instrumentos de planeamiento, gestión y dirección de obras se dividen de la siguiente manera:

Gastos incluidos en el Proyecto de Reparcelación y ya abonados:

- Redacción de Plan Especial (Según P. Reparcelación):  
3.279,54 € (+IVA16%) = **3.804,26 €**

- Redacción de Proyecto Reparcelación (Según P. Reparcelación):  
1.800€ (+IVA21%)=**2.178,00 €**

Gastos actualizados según el P\_URB y realizados por los propios Servicios Municipales (calculados según tablas de honorarios de los Colegios Profesionales):

- Proyecto de Urbanización: se mantiene la misma fórmula empleada en el Proyecto de Reparcelación e indicada en la ordenanza fiscal nº 16 actualizando el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra de urbanización al indicado en el Proyecto de Urbanización.

$$H = P \times Cu / 100$$

Se actualiza al nuevo PEM, (descontando los costes de las obras fuera del ámbito de la U.A. nº2.

Según el P\_URB el Presupuesto de Ejecución de los tres proyectos incluidos es de 903.764,22 € (1.301.330,11 - 21%IVA - 19% BI+GG).

Al cual se debe descontar la parte de presupuesto de ejecución material de las obras situadas fuera del ámbito de la Unidad de Actuación nº 2, que es de 59.809,20 €.

Por tanto, el Presupuesto de ejecución material para el cálculo de los Honorarios es de:

$$P = 903.764,22 \text{ €} - 59.809,20 \text{ €} = 843.955,02 \text{ €}$$

Cu = 5,40 (el indicado en el P. Reparcelación).

$$H = 843.955,02 \text{ €} \times 5,40 / 100 = 45.573,57 \text{ €}$$

De los cuales:

Redacción del proyecto: (70% de H) = 31.901,50 €

Descuento del 20% (Incluido en el proyecto de reparcelación): -6.380,3 €

$$31.901,50 \text{ €} - 6.380,3 \text{ €} = 25.521,2 \text{ €}$$

IVA 21% = 5.359,45 €

Total honorarios proyecto de urbanización: 25.521,2 € + 5.359,45 € = **30.880,65 €**



Gastos actualizados según el P\_URB y no realizados por los propios Servicios Municipales (calculados según el importe realmente satisfecho en los casos de asistencia técnica contratada):

- Redacción de Proyecto Eléctrico:	<b>4.840,00 €</b>
- Seguridad y Salud:	<b>4.573,62 €</b>
- Control de Calidad:	<b>12.613,37 €</b>
- Dirección de Obra:	<b>32.559,30 €</b>

Gastos de registro de la propiedad. (calculados según el importe realmente satisfecho en los casos de asistencia técnica contratada):

- Gastos de registro ya abonado por el PMVU	<b>3.506,60 €.</b>
---	--------------------

Total apartado B: **94.955,80 €**

**C.- Indemnizaciones a propietarios y derechos de arrendamiento.....1.076.366,89 €**

Los indicados en el P. de Reparcelación descontando 41.266,24€ por rescisión de la indemnización de arrendamiento de la finca de origen nº1 al no existir actualmente ese contrato.

1.117.633,13 € - 41.266,24 € = **1.076.366,89 €**

**D.- Tasa de ordenanza fiscal nº 16 (por tramitación) .....574,82 €**

Según tarifa 2.2.3 para el caso de desarrollo de una unidad de actuación por el sistema de actuación por Cooperación:

1º) 7.834,11 m<sup>2</sup> superficie bruta x 0,020 €/m<sup>2</sup> = 156,68 €

2º) 6.536,52 m<sup>2</sup> densidad máxima de edificación lucrativa x 0,020 €/m<sup>2</sup> = 130,73 €

Suma de ambos conceptos = 287,41€

Multiplicado por 2 al tratarse de una actuación por el sistema de Cooperación =  
287,41€ x 2 = **574,82 € (sin iva)**

#### **GASTOS PROVISIONALES DE URBANIZACIÓN (septiembre 2024)**

**A.- Presupuesto provisional de ejecución de contrata.....1.277.524,85 €**

**B.- La elaboración de los instrumentos de planeamiento, gestión y dirección de obras.....94.955,80 €**

**C.- Indemnizaciones a propietarios y derechos de arrendamiento.....1.076.366,89 €**

**D.- Tasa de ordenanza fiscal nº 16 (por tramitación) .....574,82 €**

**TOTAL: .....2.449.422,36 €**



PERI ACCIÓN 7 - U.A. 2		GASTOS PROVISIONALES					
PROPIETARIOS	APROVECHAM TO ASIGNADO 90% (m²/m²)	COEF PARTIC	TOTAL INDEMNIZACIONES	GASTO INDEMNIZACIONES	GASTO URBANIZACIÓN	OTROS GASTOS GESTION	
NUEVA ALDEALENGUA, S.L	1.079,66	14,058700%	71.310,51 €	151.323,19 €	179.603,39 €	13.430,36 €	
EPE FRA TRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO	915,08	11,915400%	357.362,40 €	128.253,42 €	152.222,20 €	11.382,86 €	
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	331,56	19,202800%	54.209,19 €	206.692,58 €	245.320,54 €	18.344,55 €	
MARIA ISABEL MUÑOZ FRAILE	25,5125	0,332225%	9.965,08 €	3.575,96 €	4.244,26 €	317,38 €	
CAYETANA MUÑOZ FRAILE	25,5125	0,332225%	9.965,08 €	3.575,96 €	4.244,26 €	317,38 €	
MARIA AUXILIADORA MUÑOZ FRAILE	25,5125	0,332225%	9.965,08 €	3.575,96 €	4.244,26 €	317,38 €	
MANUEL MUÑOZ FRAILE	25,5125	0,332225%	9.965,07 €	3.575,96 €	4.244,26 €	317,38 €	
CORNISA DEL TORMES S.L.	1758,51	22,898400%	209.401,39 €	246.470,80 €	292.532,75 €	21.874,98 €	
FELICIANA SÁNCHEZ SÁNCHEZ	69,3975	0,903663%	- €	9.726,72 €	11.544,51 €	863,27 €	
MARTA RODRÍGUEZ SANCHEZ	69,3975	0,903663%	- €	9.726,72 €	11.544,51 €	863,27 €	
JOSÉ RODRÍGUEZ IGLESIAS	69,3975	0,903663%	- €	9.726,72 €	11.544,51 €	863,27 €	
ESPERANZA CAYETANO GARCÍA	69,3975	0,903663%	- €	9.726,72 €	11.544,51 €	863,27 €	
MERCEDES COCO MELLADO	69,3975	0,903663%	- €	9.726,72 €	11.544,51 €	863,27 €	
MARIA CONSUELO RODRÍGUEZ COCO	34,69875	0,451831%	- €	4.863,36 €	5.772,26 €	431,64 €	
CARLOS RODRÍGUEZ COCO	34,69875	0,451831%	- €	4.863,36 €	5.772,26 €	431,64 €	
NICANOR RODRÍGUEZ IGLESIAS	69,3975	0,903663%	- €	9.726,72 €	11.544,51 €	863,27 €	
ISABEL CUÑADO TEÑIDO	69,3975	0,903663%	- €	9.726,72 €	11.544,51 €	863,27 €	
ASUNCIÓN ORTIZ GUARDE	84,5650	1,101150%	- €	11.852,41 €	14.067,46 €	1.051,94 €	
PEDRO MORENO ORTIZ	42,2825	0,550575%	- €	5.926,21 €	7.033,73 €	525,97 €	
JOSÉ MANUEL MORENO ORTIZ	42,2825	0,550575%	- €	5.926,21 €	7.033,73 €	525,97 €	
MILAGROS SÁNCHEZ TORRECILLA	81,5900	1,062400%	19.193,66 €	11.435,32 €	13.572,42 €	1.014,92 €	
MARIA CARMEN PEREZ MORANTE INCAPACITADA, tutor hijo Pedro Alberto Pérez Pérez	124,9700	1,627100%	27.673,12 €	17.513,57 €	20.786,61 €	1.554,38 €	
AURELIO MUÑOZ RODRÍGUEZ	8,76250	0,114100%	4.673,94 €	1.228,13 €	1.457,66 €	109,00 €	
DIONISIO MUÑOZ RODRÍGUEZ	8,76250	0,114100%	4.673,94 €	1.228,13 €	1.457,66 €	109,00 €	
SOFÍA MUÑOZ RODRÍGUEZ	8,76250	0,114100%	4.673,94 €	1.228,13 €	1.457,66 €	109,00 €	
CASILDA MUÑOZ RODRÍGUEZ	8,76250	0,114100%	4.673,94 €	1.228,13 €	1.457,66 €	109,00 €	
FRANCISCO MUÑOZ RODRÍGUEZ	8,76250	0,114100%	4.673,93 €	1.228,13 €	1.457,66 €	109,00 €	
HERMINIA MUÑOZ RODRÍGUEZ	8,76250	0,114100%	4.673,94 €	1.228,13 €	1.457,66 €	109,00 €	
MARIANO MUÑOZ RODRÍGUEZ	8,76250	0,114100%	4.673,93 €	1.228,13 €	1.457,66 €	109,00 €	
FRANCISCA MUÑOZ RODRÍGUEZ	8,76250	0,114100%	4.673,94 €	1.228,13 €	1.457,66 €	109,00 €	
GRUAS PEREZ COCO, S.L. (REPRESENTANTE IGNACIO RIVAS CARBALLO)	784,94	10,221100%	112.431,16 €	110.016,54 €	130.577,09 €	9.764,28 €	
MARIA SANTOS GARCIA FUERTAS	109,57	1,426700%	50.372,35 €	15.356,53 €	18.226,45 €	1.362,94 €	
NAZARIO GARCÍA FUERTAS	53,57	0,697500%	11.583,44 €	7.507,66 €	8.910,74 €	666,33 €	
LISARDO EMILIO SÁNCHEZ GONZALEZ	42,29	0,550650%	20.238,77 €	5.927,01 €	7.034,69 €	526,04 €	
MARÍA MATA SÁNCHEZ	42,29	0,550650%	20.238,78 €	5.927,01 €	7.034,69 €	526,04 €	
NORBERTO HERRERA CRIADO	162,07	2,110400%	- €	22.715,65 €	26.960,88 €	2.016,08 €	
ISABEL ARROYO VICENTE	76,99	1,002450%	22.550,15 €	10.790,04 €	12.806,55 €	957,65 €	
EMILIO ANGEL PÉREZ ARROYO	38,49	0,501225%	11.275,09 €	5.395,02 €	6.403,27 €	478,82 €	
CARLOS PÉREZ ARROYO	38,49	0,501225%	11.275,09 €	5.395,02 €	6.403,27 €	478,82 €	
<b>TOTAL</b>	<b>6.536,52</b>	<b>100,000000%</b>	<b>- 1.076.366,89 €</b>	<b>1.076.366,89 €</b>	<b>1.277.524,85 €</b>	<b>95.530,62 €</b>	
				<b>INDEMNIZACIONES</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>OTROS GASTOS GESTION</b>	<b>TOTAL</b>
<b>GASTOS GENERALES</b>				<b>1.076.366,89 €</b>	<b>1.277.524,85 €</b>	<b>95.530,62 €</b>	<b>2.449.422,36 €</b>



## **ANEXO 2. CONDICIONES DEL ÁREA DE MEDIO AMBIENTE A TENER EN CUENTA DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.**

### **Residuos:**

- a) La zona debe contar con una isla completa de contenedores de recogida de las siguientes fracciones: resto, orgánica, vidrio, papel y cartón y envases. La capacidad de los mismos será de 3.200 litros, excepto el contenedor de orgánica de 2.400 litros. La situación de la isla se considera adecuada en la calle Santa Rita, reservando una zona en el aparcamiento proyectado.
- b) En la calle peatonal proyectada, se considera adecuada la colocación de tres papeleras equidistantes modelo SULO de plástico.

### **Saneamiento:**

- a) Previamente a la demolición de los edificios existentes, debe contactarse con Aqualia para ver el estado de las acometidas de agua, tanto de abastecimiento como de saneamiento y efectuar las bajas y cortes correspondientes.
- b) La red de saneamiento debe contar con dispositivos de limpia en los puntos de inicio (cabeceras) de los colectores. Estos dispositivos estarán formados por derivación en T en la red de abastecimiento con salida DN100 mm., válvula de compuerta DN100 mm. con arqueta de registro, y tubería de fundición DN100 mm. con descarga en el fondo del pozo de cabecera del saneamiento a favor del flujo del saneamiento.
- c) En los pozos de resalto resulta conveniente disponer una losa de granito en el fondo sobre la que caiga el agua, para reducir el desgaste que esto produce en el fondo de estos pozos. También sería conveniente eliminar la derivación previa al pozo de resalto que conecta el colector previo al pozo con el fondo del pozo. Se adjunta detalle.
- d) Los pozos de registro y de resalto serán del tipo asimétrico e irán provistos de pates formado escalera en su pared vertical.
- e) Los sumideros deben disponer de rejilla abatible y en la calle Regato del Anís, preferiblemente se colocarán sumideros tipo "Buzón" integrados en la línea de los bordillos.
- f) Deben retirarse los registros de los dispositivos, así como bocas de riego, hidrantes, etc., que queden sin servicio.
- g) Las conexiones de los colectores de residuales se realizarán a favor del flujo y se efectuarán a cotas lo más altas posible, evitando, en la medida de lo posible, conexiones a la misma profundidad y efectuándolas, preferiblemente, por encima de la generatriz superior del colector existente y disponiendo la mayor altura de resguardo posible sobre el colector existente. Por ejemplo, la conexión del saneamiento de la C/. San Andrés con el de la C/. Santa Rita, al efectuarse a la misma cota, se debe realizar a favor del flujo del colector de la C/. Santa Rita en lugar de conectarlo perpendicularmente, evitando interferencias entre ambos flujos y favoreciendo la incorporación del agua del colector de C/. San Andrés en el colector de C/. Santa Rita. Se adjunta detalle.
- h) La Alcantarilla I que constituye el colector de la C/. Santa Rita, está proyectada con DN315 mm., pero en el pozo de registro P-3 de este colector se incorporan las aguas del colector de



DN400 mm. de la C/. San Andrés, por lo que el tramo de P-1 a P-3 del colector de C/. Santa Rita podría necesitar una conducción de mayor diámetro.

- i) Se remitirá un vídeo con la inspección de las canalizaciones de saneamiento y pluviales construidas a la Sección de Aguas del Ayuntamiento en un plazo de UN mes tras la terminación de la construcción de la obra.

