



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

CERTIFICO: Que con fecha quince de enero de dos mil veinticinco 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 DEFINITIVA 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 DE HECHO

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».



2.- DOCUMENTO OBJETO DE APROBACIÓN

Primero.- Mediante Resolución de Alcaldía de 4 de octubre de 2024 fueron aprobados inicialmente los siguientes documentos, promovidos por el Ayuntamiento de Salamanca:

- 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^a. Beatriz Diosdado Calvo y la arquitecta técnica municipal D^a. 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.

Asimismo, se aprobó 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».

La Resolución de aprobación inicial ha sido notificada a todos los propietarios y titulares de derechos que constan en el Registro de la Propiedad.

El expediente ha sido sometido al trámite de información pública por espacio de un mes mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León núm. 200 de 14 de octubre de 2024, periodo que finalizó el 15 de noviembre de 2024. Durante este plazo, consta la presentación de alegaciones por D. Norberto Herrera Criado el 7 de noviembre de 2024.

Segundo.- 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.



- 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 20 de septiembre de 2024 fue emitido el informe solicitado al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca sobre la viabilidad sanitaria del proyecto, señalando la necesidad de incluir en el proyecto la longitud del tramo a remodelar, con la indicación de que en caso de ser mayor a un Kilómetro se requeriría informe favorable de la autoridad sanitaria.

Al respecto, el 2 de octubre de 2024 informó el director del Área de Ingeniería Civil indicando que la longitud total de la red de distribución de agua que contempla el proyecto es 291 metros.

El 22 de octubre siguiente, el jefe de la Sección de Protección de la Salud del Servicio Territorial de Medio Ambiente informa que *“No procede un informe sanitario vinculante, ya que la longitud del tramo es inferior a 1 km”*.

- El 18 de diciembre de 2024 emiten informe técnico el gerente y la arquitecta del Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo en el que analizan el escrito de alegaciones presentado, indican que las consideraciones realizadas por el Área de Medio Ambiente *“afectan en menor medida al presupuesto de ejecución, y se realizarán al ejecutar las obras de urbanización, actualizando los costes en la cuenta de liquidación definitiva”*, por lo que se mantiene la cuenta de liquidación provisional aprobada inicialmente, y concluye con propuesta de desestimación de la única alegación presentada, y aprobación definitiva del Proyecto de urbanización.
- El 19 de diciembre de 2024 emite informe la Técnico de Administración General, que previo análisis de las alegaciones presentadas desde un punto de vista jurídico, concluye con propuesta de desestimación, y de aprobación definitiva del Proyecto y de la actualización de la cuenta de liquidación provisional.
- El 23 de diciembre de 2024 informa la Oficial Mayor del Ayuntamiento extendiendo nota de conformidad en relación al informe jurídico de 19 de diciembre, con la advertencia de recoger en la resolución el contenido íntegro de la respuesta a las alegaciones que figura tanto en el informe técnico como en el jurídico.

3. 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 (LRRL).



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.

4. FUNDAMENTOS DE DERECHO

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 punto primero del apartado 2 anterior: obra civil, demoliciones y proyecto eléctrico, incluyendo la documentación que señala el artículo 243 c) del RUCyL.

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, de esta cantidad se descuenta 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 (86.119,27 €), puesto que estos gastos deben ser costeados por el Ayuntamiento y no repercutidos al resto de los propietarios (por lo que no se incluyen en la cuenta de liquidación), ascendiendo así el presupuesto base de licitación de la obra (sin incluir la seguridad y salud, control de calidad y dirección de obra) a 1.215.210,84 € con IVA.

El plazo de ejecución previsto son 12 meses.



II.1.- Cuenta de liquidación provisional

Con la aprobación del proyecto de urbanización se actualiza 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.

III.- Alegaciones presentadas.

Durante el trámite de información pública ha sido presentado un escrito de alegaciones por D. Norberto Herrera Criado, propietario del 12.02% de la parcela resultante A2d por adjudicación de herencia de D. Sigerico Herrera Cascón y D^a. María Criado Escobar.

La persona alegante expone que en el año 2007 sus padres solicitaron y obtuvieron licencia de derribo de vivienda sita en calle Santa Rita nº 16 (por error indica 46), incluida en el ámbito del P.E.R.I., actuación que entiende ejecutada *“a costa de la propiedad, pero en beneficio del PERI ACCION 7”*, y *“no se contempla en la liquidación provisional ninguna indemnización en favor del compareciente”*, por lo que solicita que *“se incluya la valoración de la vivienda cuyo derribo se llevó a cabo por el compareciente o, subsidiariamente, la totalidad de los costes necesarios para el efectivo derribo”*.

Los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente dan **respuesta** al escrito de alegaciones presentado en los siguientes términos (se recoge literal):

- Informe técnico:

«El PERI Acción nº7 fue aprobado el 9 de octubre de 2003, y publicado en el BOP el 21 de octubre de 2003.

Conforme art. 146, los Planes Especiales de Reforma Interior (instrumento de planeamiento urbanístico) tienen por objeto la planificación de las actuaciones rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Estos planes buscan una intervención integral para revitalizar áreas urbanas deterioradas y mejorar la calidad de vida de los residentes.

Ahora bien, la definición de los derechos de los afectados y propietarios, están recogidos en los artículos 245 al 248 del RUCyL, así se recoge en el apartado 2º del Proyecto de Reparcelación “Derechos de los afectados por la reparcelación”.

Durante la redacción de la gestión urbanística (con el Proyecto de Actuación), se incluyen las construcciones que no son conformes con el planeamiento urbanístico (es el caso que nos ocupa), por lo tanto, tienen derecho a ser indemnizadas según el coste de reposición, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo, conforme al art. 246.d del RUCyL.



Asimismo, se expone en la publicación de la aprobación definitiva del PERI en su apartado 1.5, como se refleja en la imagen siguiente: “Aunque **la definición precisa del parcelario de las fincas aportadas es competencia del Proyecto de Actuación**, se anticipa un parcelario bastante definido de todos los terrenos incluidos en el ámbito de la Acción nº 7”.

También es garantía de disponibilidad del resto de los servicios: energía eléctrica, telefonía, gas y televisión por cable, la existencia de redes y canalizaciones de las distintas compañías suministradoras en todo el perímetro.

I.5 - PARCELARIO

Aunque la definición precisa del parcelario de las fincas aportadas es competencia del Proyecto de Actuación, se anticipa un parcelario bastante definido de todos los terrenos incluidos en el ámbito de la Acción nº 7.

(*) La cifra de la columna de edificabilidad no coincide exactamente con el resultado de multiplicar la superficie de suelo por el índice de edificabilidad, ya que la cantidad expuesta en la tabla se ha obtenido como suma de las edificabilidades de cada parcela, que se han ido redondeando para cada una de ellas.

(*) En este apartado se incluyen las parcelas que ha obtenido el Ayuntamiento de Salamanca mediante convenios urbanísticos suscritos con los anteriores propietarios, por lo que el Ayuntamiento ha quedado como nuevo propietario.

Aunque el aprovechamiento total correspondiente al suelo incluido en la operación de reforma es de 13.606,66 m², sin embargo, en el Plano P.1.3. "Ordena-

Expone el alegante, **con fecha 12/03/2007** solicitaron licencia de derribo para la vivienda ubicada en la calle Santa Rita nº 16, cuyo promotor fue Sigerico Herrera Cascón. En el proyecto de derribo (visado en marzo 2006) se indica, en su apartado 03.- Estado Actual de la Edificación, **“La edificación actual se encuentra declarada en Ruinas según proyecto de Ruina elaborado por D. Luis Lora Antonio, Arquitecto Técnico colegiado nº 45. [...] Su estado de conservación es muy deficiente, presentando fallos estructurales en la cubierta que amenazan con un derrumbamiento repentino. Este factor afecta principalmente a la cubierta, en la parte lateral derecha cuyo hastial se encuentra desplomado y agrietado hacia afuera sobre la edificación adyacente.”**

Se señala que la edificación se encontraba declarada en estado de ruina en el 2.006 y por ello, se derribó en el 2.007.

El Proyecto de Reparcelación se aprobó inicialmente el 19/01/10 y definitivamente el 15/07/11. En el mismo, tanto en su aprobación inicial como en su aprobación definitiva, la propiedad de Sigerico Herrera Cascón era ya **un solar y se recogió, en el P. reparcelación, una superficie construida de 0m².**

Por ello, ni su construcción ni los costes necesarios del derribo del inmueble fueron objeto de indemnización en el Proyecto de Reparcelación, ya que no existía ninguna construcción.

Por último, se señala, hay una pequeña errata por parte del alegante ya que sus padres eran propietarios de la vivienda en la Calle Santa Rita nº 16, como expone el PERI en la Unidad de Actuación nº2 y no en el nº46.

Propuesta conclusión: se desestima todas las partes de la alegación, de la primera a la séptima, por lo anteriormente expuesto.»

- Informe jurídico:

«1º.- La transformación urbanística del suelo requiere la tramitación y aprobación de dos tipos de instrumentos (planeamiento y gestión urbanística), cada uno de los cuales lleva aparejadas sus propias consecuencias y efectos.

Así, el P.E.R.I. aprobado, como todos los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo, tiene como finalidad ordenar el uso del suelo, estableciendo la ordenación detallada del ámbito al



que se aplica, en este caso la Acción 7 “Regato del Anís – Avda. de Salamanca”. Y, en efecto, como señala el alegante, y prevé el artículo 184 del RUCyL, uno de los efectos que produce la entrada en vigor de estos instrumentos es la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas, y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución. Pero esta concreta consecuencia adquiere virtualidad en el supuesto en que, por darse las circunstancias previstas en la normativa urbanística, hubiera que llegar a tramitar un expediente expropiatorio, que no es el caso.

Como complemento a los instrumentos de planeamiento urbanístico, los de gestión urbanística, tales como el Proyecto de Actuación y de Reparcelación aprobados en la UA2 de la Acción 7, tienen por finalidad, entre otros, definir los derechos de las personas afectadas por la actuación, estableciendo, por ejemplo, las indemnizaciones que les corresponden por construcciones y plantaciones que, por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico, se tengan que demoler. Así lo prevé el RUCyL en los artículos 245 b) y 246, ya vigente cuando se aprobó tanto el Proyecto de Actuación como el de Reparcelación, recogiendo el 246 en el apartado d) el derecho de los propietarios a ser indemnizados por las construcciones *existentes* que no puedan ser conservadas.

De acuerdo con el informe técnico emitido, en el momento en que se aprobó tanto inicial como definitivamente el Proyecto de Reparcelación, la propiedad de Sigerico Herrera Cascón era ya un solar, y como tal se contempló, puesto que en el año 2007 se había ejecutado el derribo voluntariamente solicitado por el interesado. Consecuente con ello, el proyecto de reparcelación reflejó al respecto una superficie construida de 0 m².

Por esta razón, al no existir construcción alguna, no se le pudo reconocer al propietario el derecho a ser indemnizado por este concepto: *“ni su construcción ni los costes necesarios del derribo del inmueble fueron objeto de indemnización en el Proyecto de Reparcelación, ya que no existía ninguna construcción”*, señala el informe técnico.

2º.- Como se ha señalado en el apartado anterior, el Proyecto de Reparcelación aprobado el 15 de julio de 2011 contemplaba que la parcela 18 aportada por los padres del alegante era un “solar”, y le reconocía “0,00 €” en concepto de *“indemnización por demolición de construcciones”*.

Este proyecto fue sometido a un periodo de información pública durante el cual no consta que ni el ahora interesado, ni sus padres, presentaran ningún tipo de alegación, como tampoco consta que presentaran recurso alguno contra el acuerdo de aprobación definitiva, lo que lleva a considerar este acto como definitivo, firme y consentido por ellos.

En base a lo señalado, y teniendo asimismo en cuenta el informe técnico de 18 de diciembre, procede desestimar las alegaciones presentadas por D. Norberto Herrera Criado.»

IV.- Procedimiento de aprobación.

- De conformidad con el artículo 251.3 en relación con el 253.4 a) del RUCyL, el procedimiento de aprobación del Proyecto de Urbanización se sujeta 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, el expediente se ha sometido a informe previo de Secretaría.
 - 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 9.18º. 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, entendiendo 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.*

V.- Documento de aprobación definitiva.

No se han introducido cambios en el documento aprobado inicialmente, que en consecuencia es el mismo que se somete a aprobación definitiva.

De acuerdo con el informe técnico de 18 de diciembre de 2024, *“Las aportaciones al P_URB realizadas por el Área de Medio Ambiente, afectan en menor medida al presupuesto de ejecución, y se realizarán al ejecutar las obras de urbanización, actualizando los costes en la cuenta de liquidación definitiva, por lo tanto, se mantiene la cuenta de liquidación provisional con respecto a la aprobación inicial (de fecha septiembre 2024)”*.



VI.- Competencia.

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

Vistos los informes emitidos, los antecedentes descritos y los fundamentos expuestos, la Gerencia de la Entidad Pública Empresarial Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo **PROPONE:**

PRIMERO. - Aprobar definitivamente 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^a. Beatriz Diosdado Calvo y la arquitecta técnica municipal D^a. 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.

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».

Se incluye en Anexo 1 a la presente propuesta.

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. - Desestimar las alegaciones presentadas por **D. Norberto Herrera Criado**.

CUARTO. - Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León y León y en la página web municipal.

QUINTO. - Notificar la Resolución de aprobación definitiva a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

SEXTO. - Remitir a la Administración de la Comunidad, para su incorporación al registro de urbanismo de Castilla y León, un ejemplar en soporte digital del Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.



SÉPTIMO. - Mantener en el ámbito de la unidad de actuación la suspensión del 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.

OCTAVO. - Durante la ejecución de las obras de urbanización deberán tenerse en cuenta las condiciones señaladas por el Área de Medio Ambiente en materia de saneamiento y residuos, que se incluyen en Anexo 2 a la presente propuesta.»

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 1: CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL (SEPTIEMBRE 2024)

PERI ACCIÓN 7 - U.A. 2		GASTOS PROVISIONALES					
PROPIETARIOS	APROVECHAM TO ASIGNADO 90% (m ² /m ²)	COEF PARTIC	TOTAL INDEMNIZACIONES	GASTO INDEMNIZACIONES	GASTO URBANIZACIÓN	OTROS GASTOS GESTION	
NUEVA ALDEALENGUA, SL	1.079,66	14,058700%	- 71.310,51 €	151.323,19 €	179.603,39 €	13.430,36 €	
EFE PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO	915,08	11,915400%	- 357.362,40 €	128.253,42 €	162.222,20 €	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 TEMIÑO	69,3975	0,903663%	- €	9.726,72 €	11.544,51 €	863,27 €	
ASUNCIÓN ORTIZ GUARDE	84,5660	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 TORRELLA	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 CARBALLLO)	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 €	16.366,53 €	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%	- 11.275,08 €	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 €	
TOTAL	6.536,52	100,000000%	- 1.076.366,89 €	1.076.366,89 €	1.277.524,85 €	95.530,62 €	
				INDEMNIZACIONES	URBANIZACIÓN	OTROS GASTOS GESTION	TOTAL
GASTOS GENERALES				1.076.366,89 €	1.277.524,85 €	95.530,62 €	2.449.422,36 €



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.

