



Excmo. Ayuntamiento de Salamanca
URBANISMO Y VIVIENDA

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA ENAJENACIÓN, POR CONCURSO PUBLICO DEL SOLAR MUNICIPAL DENOMINADO Rm-10 DEL SECTOR 29-B “PIZARRALES OESTE” PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

1.- OBJETO.- El presente Pliego contiene la regulación básica de la enajenación del solar de propiedad municipal y uso residencial denominado Rm-10 por el Plan Parcial y Proyecto de Compensación del Sector 29-B “Pizarrales-Oeste”, para construir viviendas, garajes y trasteros de protección pública, preferentemente en la modalidad “Vivienda Joven”. Asimismo también se prevé la posibilidad de construcción de viviendas protegidas en la modalidad “Viviendas de Precio limitado para Familias”. El número máximo de viviendas será de 76 en el caso de que la promoción se realice exclusivamente en la modalidad de “Vivienda Joven”, o el número inferior que resulte de aplicación de las normativas urbanísticas y de vivienda protegida en función del proyecto que se realice, para el caso de viviendas de precio limitado para familias o coexistencia de ambos.

2.- DETERMINACIÓN DEL BIEN MUNICIPAL:

I.- Descripción: “ URBANA: PARCELA número Rm-10, en término municipal de Salamanca, situada en el SECTOR 29-B “PIZARRALES OESTE” del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca –BLOQUE Rm-10 según el Plan Parcial-. Tiene una SUPERFICIE de mil quinientos metros cuadrados –EDIFICABILIDAD 4.725,00 m²-. LINDA: Norte, Zona Ajardinada –JI, 2; Sur, calle del Obispo Sancho de Castilla (antes denominada calle “II”); Este, zona ajardinada –JI,2-, acceso entre los Bloques Rm-7 y Rm-10; Oeste, zona ajardinada –JI,2-, acceso entre los Bloques Rm-9 y Rm-10.

II.- Características: según dispone el Proyecto de Compensación y Modificación del Plan Parcial del Sector 29-B “Pizarrales-Oeste” son las siguientes:

- Descripción:
 - Solar Rm-10:
 - Superficie del solar: 1.500 m².
 - Edificabilidad que le corresponde: 4.725,00 m².
 - Situación según el Plan Parcial: Bloque Rm-10.
 - Linderos:

- Norte: Zona ajardinada (JI-2).
- Sur: Calle "IP", actualmente Calle Obispo Sancho de Castilla.
- Este : Zona ajardinada (JI-2), acceso entre los bloques Rm-7 y Rm-10.
- Oeste: Zona ajardinada (JI-2), acceso entre los bloques Rm-9 y Rm-10.
- U.T.M.: 449620TL7349E0001GI.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad: Tomo 4352 Libro 840/1ª Folio 123 Finca nº 52762 Inscripción 1ª.

Las Ordenanzas de la vigente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, que recoge en su mayoría las de la última Modificación del Plan Parcial, definen las siguientes normas, brevemente resumidas:

- Uso residencial en forma de manzana con patio, con las siguientes características:
 - Uso característico: vivienda colectiva en un mínimo del 50%.
 - Usos posibles compatibles: según Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca, Ordenanza 6ª.
 - Ocupación máxima: 100% en todas las plantas.
 - Altura máxima: 3 plantas y 10,50 metros, permitiéndose por encima de estas plantas el aprovechamiento bajocubierta, debiéndose cumplir que la pendiente de las cubiertas será inferior a 27º en todas las alineaciones, permitiéndose la utilización de petos dentro de la altura máxima que no sobrepasará la altura de 1,00 metros medida desde la parte superior del último forjado de pisos. La altura máxima a cumbre será de 4,00 metros, y la pendientes de la cubierta será única. Se prohíben los áticos retranqueados.
 - Aparcamientos: dentro de cada unidad básica, será necesario resolver una plaza de aparcamiento por vivienda, y una por cada 100 m² de local, oficina u otro uso compatible. Los accesos se realizarán desde la red viaria.

La urbanización ha sido recibida por el Excmo. Ayto. de Salamanca.

En el anejo nº 1 del presente Pliego se acompaña la siguiente documentación:

- Plano de situación del solar Rm-10 del Modificado del Plan Parcial del sector 29-B.
- Fotografías aéreas de situación del Rm-10.
- Ficha del sector 29-B correspondiente a la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca aprobada definitivamente por Orden FOM/59/2007.

3.- VALORACIÓN DEL BIEN MUNICIPAL:

Se calcula el valor de la parcela municipal partiendo de los precios máximos fijados por la normativa de viviendas protegidas calificadas como jóvenes y de precio limitado para familias.

A los efectos de su valoración se sigue la siguiente normativa:

- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Acuerdo de 17 de enero de 2002, de aprobación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.
- Decreto 52/2002, de 27 de Marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León.
- DECRETO 64/2009, de 24 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.
- ORDEN VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- ORDEN FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.
- Acuerdo del Consejo de Ministros de 24 de diciembre de 2010 por el que se mantiene el **precio básico nacional**, que servirá como referencia a efectos de la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas al Plan Estatal (el anterior acuerdo era la Resolución de 29 de diciembre de 2009, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 18 de diciembre de 2009, por el que se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2010 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012) y se interpreta el punto sexto.3 del Acuerdo del Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009).
- Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la **vivienda joven en Castilla y León**.
- Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la **vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León**.
- DECRETO 15/2010, de 25 de marzo, por el que se modifica el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, el Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León y el Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León.

- Demás normativa general de viviendas de protección pública.

En cuanto a los criterios de valoración, se parte de los siguientes criterios de diseño:

- Se agotará la edificabilidad permitida.
- Se construirá un mínimo de una plaza de garaje y un trastero por vivienda, y vinculados a ellas, con las dimensiones necesarias a los efectos de su no cómputo de edificabilidad.
- No se construirán locales comerciales.
- Toda la edificabilidad se consumirá en la ejecución de viviendas.
- El cómputo de viviendas se realiza siguiendo el criterio del Plan Parcial y Decreto 99/2005 de vivienda joven, o el Decreto 55/2008, de 24 de julio, de la vivienda de precio limitado para familias, o ambos, por lo que el número máximo de viviendas será de 76 viviendas en el caso de que la promoción se realice exclusivamente en la modalidad vivienda joven o el número inferior de viviendas que resulte de aplicación en función de la referida normativa correspondiente.
- Se considera una relación del 80% entre el metro cuadrado de superficie útil y construida.
- El precio de suelo más urbanización no excederá del 25% del precio máximo de venta.

Para el cálculo del valor del solar, partiremos en primer lugar del cálculo de los ingresos a obtener por la venta de las viviendas, plazas de garajes y trasteros de la promoción.

El precio máximo de venta, de acuerdo con la normativa anteriormente enunciada es igual para el caso de que se realice posteriormente venta o arrendamiento de las viviendas, y se rige por la fórmula:

$$P_{\text{máx}} = P \text{ básico} \times C_{\text{AM}}$$

y que actualmente para la vivienda calificada como joven, en el término municipal de Salamanca, alcanza el siguiente valor sin I.V.A.:

$$P_{\text{máx viv}} = 758,00 \text{ €} \times 1,30 \times 1,80 = 1.733,72 \text{ €/ m}^2 \text{ útil.}$$

Del mismo modo, el precio máximo de las plazas de garaje que se realicen, no alcanzará el 60% del precio del metro cuadrado útil de viviendas, hasta un máximo de 25 m². Por lo tanto, el precio máximo de cada plaza de garaje asciende a un total sin I.V.A. de:

$$P_{\text{máx gar}} = 0,60 \times 1.773,72 \text{ €/ m}^2 \text{ útil} \times 25 \text{ m}^2 \text{ útil} = 26.605,80 \text{ €/plaza.}$$

Igualmente, en el caso de construir trasteros, éstos tendrán el mismo precio máximo que el de metro cuadrado útil de plaza de garaje con un límite máximo de 8 m² útiles. No obstante, dado que la normativa urbanística vigente en Salamanca permite la construcción de trasteros, sin computar edificabilidad, hasta un máximo de 5 m², utilizaremos esta última superficie para el cálculo del valor de trasteros, ya que

consideramos que es más rentable agotar la edificabilidad en las plantas de viviendas. Por lo tanto, el precio máximo de cada trastero asciende a un total sin I.V.A. de:

$$P_{\text{máx trastero}} = 0,60 \times 1.773,72 \text{ €/ m}^2 \text{ útil} \times 5 \text{ m}^2 \text{ útil} = 5.321,16 \text{ €/trastero.}$$

Costos de urbanización abonados: El P.M.V.U. ha realizado los abonos correspondientes por el concepto de obras de urbanización de dicho sector, y por un importe de:

- Repercusión coste final de urbanización sobre m² de edificabilidad: 60,04 €/m².
- Edificabilidad solar Rm-10: 4.725,00 m².
- Costes repercutidos solar Rm-10: 60,04 €/m² * 4.725,00 m² = 283.689,00 €.

Por lo tanto, el valor de los solares se corresponderán con lo señalado Plan Director de Vivienda y Suelo de la Junta de Castilla y León 2002-2009. A este respecto el artículo segundo Decreto 64/2009, de 24 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, que modifica apartados 1, 3 y 4 del artículo 3 del mencionado Decreto 52/2002, de 27 de marzo, indica que, para el caso en que nos encontramos equivalente a viviendas concertadas, el valor del suelo no puede superar el 25% de los ingresos por venta, de la edificación ejecutada.

Los datos del solar residencial Rm-10 del sector 29-B “Pizarrales Oeste” son los siguientes, considerando la ejecución de viviendas jóvenes:

TABLA 1.

SECTOR	SOLAR	EDIFICABILIDAD (m2)	EDIF. RESIDENCIAL (m2)	EDIF. COMERCIAL (m2)	sup. útil viv estimada	nº máx viv
29-B	Rm-10	4.725,00	4.725,00	0,00	3.780,00	76

El valor máximo de venta de las viviendas a construir en el solar con los criterios anteriormente expuestos, sería el resultado de realizar la siguiente operación: EDIFICABILIDAD x RELACIÓN ÚTIL/CONSTRUIDA x P. Máx viv
Obteniéndose los siguientes resultados, en los que se incluye los ingresos por ventas de las plazas de garaje y trasteros previstos:

TABLA 2.

SECTOR	SOLAR	sup. útil viv estimada	P. máx. viv	Nº PLAZAS GAR. Y TRASTERIOS (idem viv)	P. máx gar + trasteros		P.MAX. VIV+GAR+ TRAST
					garajes	trasteros	
29-B	Rm-10	3.780,00	6.704.661,60 €	76	2.022.040,80 €	404.408,16 €	9.131.110,56 €

Siguiendo el proceso de cálculo, según el Plan Director de Vivienda y Suelo de la Junta de Castilla y León, el valor del suelo urbanizado no puede superar el 25% de los ingresos por venta de la edificación. Por lo tanto obtenemos el siguiente valor:

TABLA 3.

SECTOR	SOLAR	P.MAX. VIV+GAR+ TRAST	P.V.P. LOCALES	TOTAL VENTA	SUELO+URBAN 25%	(SUELO+URBAN 25%) + 18% IVA
29-B	Rm-10	9.131.110,56 €	0,00 €	9.131.110,56 €	2.282.777,64 €	2.693.677,62 €

Por lo tanto, se propone el valor de DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.282.777,64 €), que con el 18% de I.V.A. correspondiente alcanza un valor final de **DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (2.693.677,62 €)** para el solar de titularidad municipal denominado Rm-10 del Sector 29-B “Pizarrales Oeste”.

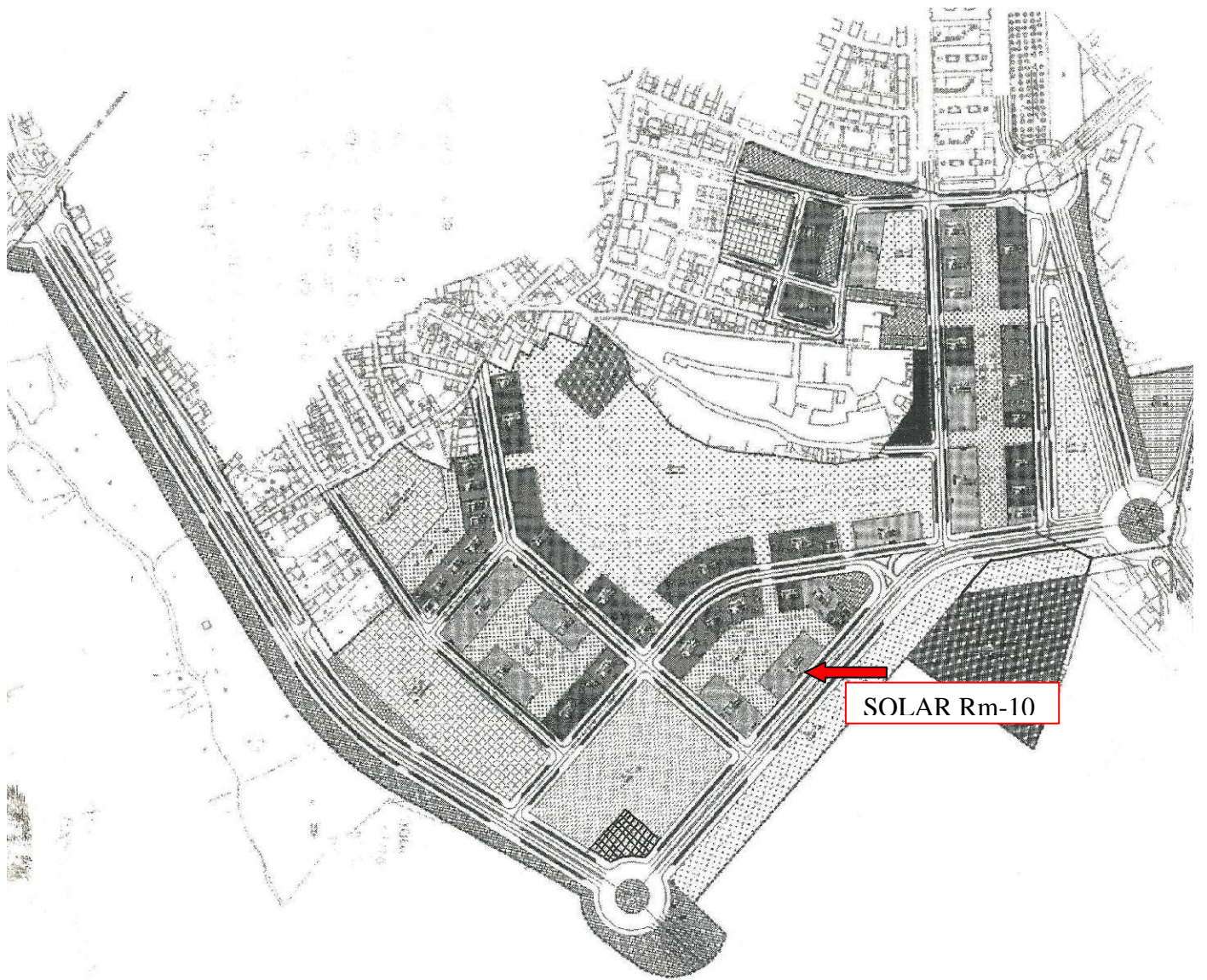
Sala de Comisiones, 11 de mayo de 2011.

LA PRESIDENTA

**LA SECRETARIA
DE LA COMISION,**

ANEJO N° 1

-
- **Plano de situación de la parcela Rm-10 en el Plan Parcial del sector 29-B “Pizarrales Oeste”.**
 - **Fotografías aéreas de situación de la parcela Rm-10.**
 - **Ficha del sector 29-B “Pizarrales Oeste” correspondiente a la Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca aprobado definitivamente.**
-



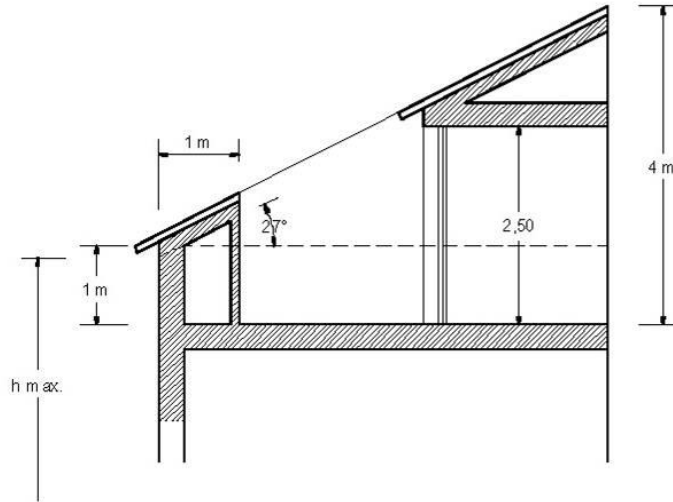


PARCELA Rm-10



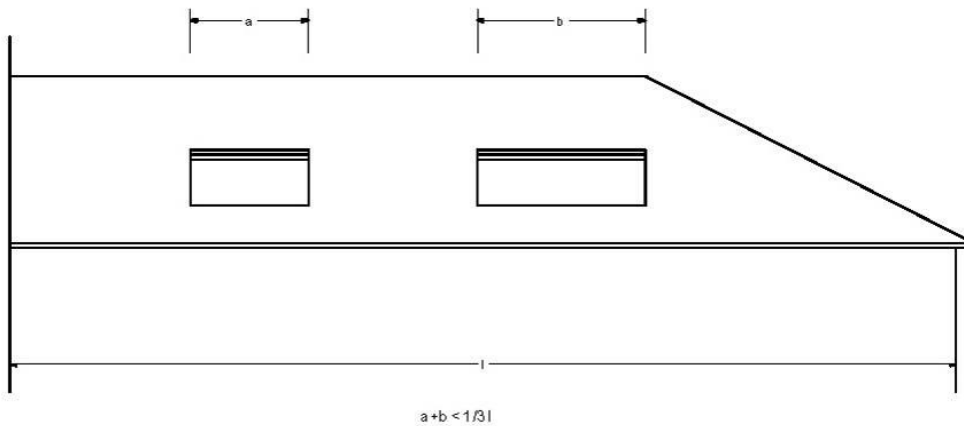
Ficha N° 15		Plan Parcial Sector B					
PLAN PARCIAL Ap. Def. 21 de marzo de 1996							
Clasificación del suelo		Suelo Urbano Consolidado					
Calificación urbanística		Planeamiento asumido	1	Planeamiento asumido	2		
Tipología		Edificación con definición de alineación interior.		Edificación aislada en bloque abierto.			
Parcela mínima		Linde frontal mínimo 10,00 m		Linde frontal mínimo 10,00 m			
Alineaciones		Según regulación del Plan General.		Según regulación del Plan General.			
Fondo máximo edificable		La profundidad máxima edificable será la fijada en el plano de alineaciones del Plan General.		La profundidad máxima edificable será la fijada en el plano de alineaciones del Plan General.			
Ocupación máxima de la parcela		100% en todas las plantas.		100% en todas las plantas.			
Patios		Según el Art. 6.4.9 de las Normas Urbanísticas.		Según el Art. 6.4.9 de las Normas Urbanísticas.			
		Patios abiertos a fachada VER ANEJO A FICHA N° 15					
		Localización manzanas y bloques VER ANEJO A FICHA N° 15					
Edificabilidad		Manzana/ parcela	Rm-4 Rm-9 Rm-10 Rm-12 Rm-13 Rm-14 Rm-11/1 Rm-11/2 Rm-11/3	12.777 m ² 4.526 m ² 4.725 m ² 4.306 m ² 7.059 m ² 4.306 m ² 2.386 m ² 859 m ² 3.814 m ²	Manzana/ parcela	Rb-7/1 Rb-8	1.454 m ² 9.537 m ²
Altura máxima		Manzana/ parcela	Rm-4 Rm-9, 10, 11, 12, 13, 14	21,50 m 10,50 m	Manzana/ parcela	Rb-7 y 8	10,50 m
N° de plantas máximo		Manzana/ parcela	Rm-4 Rm-9, 10, 11, 12, 13, 14	7 P 3 P	Manzana/ parcela	Rb-7 y 8	3 P
		Ático prohibido. Se permite planta bajo cubierta (VER ANEJO A FICHA N° 15) con las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - La pendiente máxima será de 27°, en todas las alineaciones. - Se permiten petos, dentro de la altura máxima, que no sobrepasen la altura de 1,00 m medida desde la parte superior del último forjado de pisos. - Altura máxima a cumbrera 4 m. - Pendiente única. 					
Vuelos	Alineaciones exteriores	Según los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las Normas Urbanísticas. Máximo 1,00 m		Según los artículos 6.3.11 al 6.3.14 de las Normas Urbanísticas. Máximo 1,00 m			
	Testeros, en pasos entre edificaciones	Prohibidos.		Prohibidos.			
Retranqueos		Prohibidos.		Prohibidos.			
Usos		Según Ord. 6° de las Normas Urbanísticas en la Zona 5. Residencial mínimo 50%		Según Ord. 4° de las Normas Urbanísticas en la Zona 5. Residencial mínimo 50%			
Aparcamientos		1 plaza por vivienda y por cada 100 m ² de local, oficina u otros usos compatibles. Los accesos se realizarán desde la red viaria. Resto de condiciones de los aparcamientos según Plan General.					
Sistemas Generales		Dentro del ámbito se señalan como Sistemas Generales; <ul style="list-style-type: none"> - Zonas Verdes, el Parque ubicado en la parcela JR-4 - Vialidad: Glorieta del Obispo Mauro Rubio, Av. Carmen Martín Gaité, Glorieta del Obispo Bobadilla, Av. Del Obispo Sancho de Castilla, Glorieta de Ramiro II, Av. de Alfonso IX y Glorieta de Filiberto Villalobos 					

CONDICIONES DE LA PLANTA B0 CUBRITA



Se permiten las denominadas "bañeras" con las siguientes condiciones:

- 1 La longitud total de las bañeras en cada longitud de fachada no deben superar 1/3 de la misma.
- 2 Se prohíbe su ubicación en esquina, no debiendo alcanzar la limatesa en este punto.
- 3 El peto que resulta será de un metro de profundidad, medido desde la alineación, realizándose con la misma pendiente y material que el resto de la cubierta.
- 4 Se abrirá hasta que se alcance la altura mínima de la vivienda.
- 5 La longitud máxima individual será de 3 m.
- 6 Los tramos ciegos que resulten entre las bañeras tendrán una longitud al menos igual a la mayor de la longitud de las dos bañeras que la delimitan.



PATIOS ABIERTOS A FACHADA :

Deben cumplir las condiciones del Plan General.

La altura quedará englobada dentro de la pendiente en el tramo en que sitúe, sin realizar quiebros, y cumpliendo las condiciones del bajo cubierta.

Se debe mantener al menos una fachada ajustada a la alineación marcada en planos de al menos 2/3 de su longitud.

La última planta (bajo cubierta), que esté abierta a ese espacio exterior (patio de fachada), carecerá de vuelos que sobresalgan del plano de fachada:

- 1 Si existiesen vuelos en las plantas inferiores, aquí desaparecerán.
- 2 Los huecos proyectados, se iniciarán a partir de 1 m., en esta última planta.

