



AYUNTAMIENTO DE SORIA  
SERVICIOS TÉCNICOS

Ref. JL

ASUNTO.- INICIATIVA PRIVADA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRANEO PARA RESIDENTES EN EL PASEO DEL ESPOLÓN DE SORIA presentado por la empresa ISOLUX CORSÁN APARCAMIENTOS.

INFORME.- El documento presentado por la empresa Isolux Corsán Aparcamientos, plantea la viabilidad de la propuesta de un aparcamiento subterráneo en la Plaza de Mariano Granados de Soria confeccionada por los Servicios <sup>Técnica del Espolón</sup> Técnicos Municipales, según las indicaciones del actual Equipo de Gobierno Municipal.

El estudio se hace en base a la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público y más concretamente a su artículo 112 en el que con carácter previo a la decisión de construcción y explotación de una concesión de obra pública, es requisito la realización de un estudio de viabilidad de la misma.

El documento presentado incluye los apartados

- 1.- INTRODUCCIÓN.
- 2.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL APARCAMIENTO.
- 3.-PREVISIONES SOBRE DEMANDA DE USO. INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA.
- 4.- VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HACEN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO.
- 5.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.



**AYUNTAMIENTO DE SORIA  
SERVICIOS TÉCNICOS**

Ref. JL

- 6.-RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.**
- 7.- ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA CONCESIÓN.**
  - 7.1.- Supuestos básicos.**
  - 7.2.- Estimación de los costes de inversión en la fase de construcción.**
  - 7.3.- Aproximación a los gastos de explotación.**
  - 7.4.- Estimación de demanda en ingresos.**
  - 7.5.- Tarifas.**
  - 7.6.- Amortización de la inversión.**
  - 7.7.- Impuestos.**
  - 7.8.- Financiación.**
  - 7.9.- Aportación Municipal.**
- 8.- ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD.**
  - 8.1.- Riesgos existentes en obra. Normas de seguridad y equipos de protección.**
  - 8.2.- Formación de los trabajadores.**
  - 8.3.- Medicina preventiva y primeros auxilios.**
  - 8.4.- Servicios higiénicos, comedor, vestuarios y aseos.**
  - 8.5.- Acciones a seguir en caso de accidente laboral.**
  - 8.6.- Normas de comportamiento.**
- 9.- CONCLUSIONES.**

- ANEJO 1: PLANO DE SITUACIÓN.**
- ANEJO 2: PLANOS DE GEOMETRÍA.**
- ANEJO 3: MODELO ECONÓMICO-FINANCIERO.**

Los técnicos que suscriben analizan en el presente informe los puntos que consideran específicos de sus funciones, dejando aquellas consideraciones jurídicas y económicas del documento presentado al Sr. Secretario Municipal y al Sr. Interventor Municipal.



**AYUNTAMIENTO DE SORIA  
SERVICIOS TÉCNICOS**

Ref. JL

**1.- INTRODUCCIÓN.**

En este punto se indica con carácter general la necesidad del estudio en base al artículo 112 de la Ley 30/2007 y el planteamiento de construcción de un aparcamiento de 156 plazas para residentes.

**2.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL APARCAMIENTO.**

En este punto se efectúa una delimitación de la zona de influencia delimitada por:

- Al Norte calle San Benito y La Tejera.
- Al Sur calle Nicolás Rabal.
- Al Este la plaza de Mariano Granados.
- Al Oeste Paseo de San Andrés.

En principio la zona de influencia platea el ámbito perimetral del Parque de la Alameda de Cervantes, si bien podría extenderse a lo largo del primer tramo de la Avda de Valladolid y zona de la calle Ángel de la Guarda, si bien se plantea un solape claro con la zona de influencia de la propuesta de aparcamiento subterráneo de la Plaza de Mariano Granados y aunque en es este caso, la competencia sólo afecta al régimen de cesión de uso a particulares a lo largo de toda la concesión, puede tener repercusión en la viabilidad conjunta de la ejecución de ambos aparcamiento de manera simultanea.



**AYUNTAMIENTO DE SORIA  
SERVICIOS TÉCNICOS**

**Ref. JL**

En el resto del apartado se hace referencia a la tipología del viario y la edificación de la zona y la repercusión de eliminación de aparcamientos que lleva consigo la peatonalización planteada en el Paseo del Espolón y la Plaza de Mariano granados por lo que construcción del aparcamiento vendrá a compensar el déficit de aparcamientos que genera la peatonalización.

Por último se recogen las características generales definidas en el estudio previo de estos Servicios Técnicos al que se ha aludido al inicio del informe.

**3.- PREVISIONES SOBRE DEMANDA DE USO. INCIDENCIA  
ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA.**

Se plantea como elemento generador de demanda la reducción de aparcamientos de superficie que plantearía la peatonalización del Paseo del Espolón y aparcamientos públicos y privados de la zona.

El dimensionamiento se plantea para residentes exclusivamente.

Si bien es cierto que existe un déficit de plaza de aparcamiento privadas en la zona y que la peatonalización lo incrementará se considera técnicamente considerablemente optimista la previsión de que se vendan 150 plazas, en tres años, a un precio de 19.140 € para 40 años y un coste de



**AYUNTAMIENTO DE SORIA  
SERVICIOS TÉCNICOS**

Ref. JL

21, €/plaza /mes de gastos de mantenimiento en la coyuntura económica actual.

Las consideraciones de influencia económica y social hacen referencia a la inversión efectuada y su efecto positivo en el sector de la construcción, y a los puestos de trabajo que se crean durante la construcción del mismo por lo que dado su carácter general no plantea comentarios al respecto.

**4.- VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HACEN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO.**

El estudio hace referencia a la no existencia de problemas de titularidad de terreno o condicionantes urbanísticos o legales que impidan la ejecución de la obra planteada.

En principio previos los trámites administrativos necesarios, no se encuentra impedimento urbanístico para dicha actuación.

**5.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

Se incluye la previsión de un Estudio de Impacto Ambiental, con los apartados que lo componen y que en todo caso se estará a las determinaciones en esta materia de la Junta de Castilla y León competente en esta materia.



**AYUNTAMIENTO DE SORIA  
SERVICIOS TÉCNICOS**

Ref. JL

**6.- RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA  
CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.**

Se recoge de las consideraciones generales que en esta materia debe incluir el estudio de Seguridad y Salud del Proyecto de Ejecución de la obra.

**7.- ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA CONCESIÓN.**

**7.1.- Supuestos básicos.**

**7.2.- Estimación de los costes de inversión en la fase de construcción.**

**7.3.- Aproximación a los gastos de explotación.**

**7.4.- Estimación de demanda en ingresos.**

**7.5.- Tarifas.**

**7.6.- Amortización de la inversión.**

**7.7.- Impuestos.**

**7.8.- Financiación.**

**7.9.- Aportación Municipal.**

Este apartado dado su carácter económico se considera que será objeto específico del informe del Sr. Interventor.

En todo caso se efectúan las siguientes consideraciones:

Inicio de la obra: mayo 2009

Parece inicialmente una fecha razonable, dada la tramitación administrativa necesaria los plazos de redacción de pliego de condiciones, presentación de ofertas, estudio de las mismas, adjudicación redacción de proyecto de ejecución y su aprobación,



**AYUNTAMIENTO DE SORIA  
SERVICIOS TÉCNICOS**

**Ref. JL**

desvíos de infraestructuras y servicios existentes etc...

Plazo de construcción: 12 meses

En principio dada la menor dimensión que el planteado en Mariano Granados y las mejores condiciones de ejecución de obra, parece posible aunque ajustado dependiendo en todo caso de los medios y procedimientos técnicos, humanos y materiales que el adjudicatario disponga en la obra y del factor de climatología en el periodo de construcción.

De la previsión de venta de las 156 lazas en tres años (2010 a 2012) nos remitimos a lo expuesto en el apartado anterior.

La estimación económica del coste de la obra, máxime cuando la hace una empresa dedicada a la construcción y explotación de aparcamientos se considera viable.

Los costes de desvío de servicios existentes, se imputan al Ayuntamiento de Soria y los de pavimentación, circunstancia que debe asumir el Ayuntamiento para que el estudio se ajuste a la realidad, ya que en otro caso la viabilidad de la propuesta queda afectada en función de las



**AYUNTAMIENTO DE SORIA  
SERVICIOS TÉCNICOS**

Ref. JL

aportaciones de la Administración en estos dos capítulos.

**8.- ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD.**

**8.1.- Riesgos existentes en obra. Normas de seguridad y equipos de protección.**

**8.2.- Formación de los trabajadores.**

**8.3.- Medicina preventiva y primeros auxilios.**

**8.4.- Servicios higiénicos, comedor, vestuarios y aseos.**

**8.5.- Acciones a seguir en caso de accidente laboral.**

**8.6.- Normas de comportamiento.**

Se recogen de manera resumida lo que deberá contener el Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto de Ejecución.

**9.- CONCLUSIONES.**

Al ser de carácter económico se considera que vendrán recogidas en el informe del Sr. Interventor.

**ANEJO 1: PLANO DE SITUACIÓN.**

**ANEJO 2: PLANOS DE GEOMETRÍA.**

Recogen los esquemas incluidos en el estudio previo elaborado por los Servicios Técnicos Municipales.

**ANEJO 3: MODELO ECONÓMICO-FINANCIERO.**

Al ser de carácter económico se considera que vendrán recogidas en el informe del Sr. Interventor.

Conclusión del informe



AYUNTAMIENTO DE SORIA  
SERVICIOS TÉCNICOS

Ref. JL

A juicio de los técnicos que suscriben se considera:

- Que el documento presentado por Isolux Corsan aparcamientos de INICIATIVA PRIVADA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN APARCAMIENTO PARA RESIDENTES EN EL PASEO DEL ESPOLÓN DE SORIA recoge los puntos definidos por el art. 112 de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Dado que la citada Ley recoge la obligación de someter el mismo a información pública y dar traslado del mismo a la Administración del Estado y la Junta de Castilla y León, no se ve reparo técnico para esta tramitación.
- Desde el punto de vista técnico, plantea dudas la apuesta de la empresa de venta de 150 plaza de residentes en un plazo de tres años (2010 a 2012) máxime cuando en base al estudio de un aparcamiento Plaza de Mariano Granados presentado por la misma empresa en el que se solapan el ámbito de influencia, puede condicionar la viabilidad simultanea de ambas actuaciones.

Soria 30 Julio 2008

El Arquitecto Municipal

El Ingeniero Municipal

Fdo.: Jorge Cimarra Molina Fdo.: Javier Lapuerta Irigoyen