



AYUNTAMIENTO DE SORIA
SERVICIOS TÉCNICOS

Ref. JL

ASUNTO.- INICIATIVA PRIVADA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRANEO EN LA PLAZA DE MARIANO GRANADOS 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 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.
- 6.-RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.



**AYUNTAMIENTO DE SORIA
SERVICIOS TÉCNICOS**

Ref. JL

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.

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 gestión de las 218



**AYUNTAMIENTO DE SORIA
SERVICIOS TÉCNICOS**

Ref. JL

plazas previstas en régimen de alquiler rotación o abono.

2.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL APARCAMIENTO.

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

Al Norte por las calles Santo Ángel de la Guarda, Tejera, Plaza del Rosario, de la Doctrina y Rota de Caltañazor.

Al Sur por las calles Alférez Provisional, Bodas Reales, Tercio Numantino Ronda de Don Eloy Sanz Villa y Paseo de San Francisco.

Al Este la plaza de Ramón Ayllón, El Carmen, Los Mirandas, Sorovega, Pósito y Teatro.

Al Oeste por el paseo de San Andrés, calle Mosquera de Barquero y García Soler.

En principio la zona de influencia plantea el ámbito del centro de la ciudad en la que plantea un solape claro con la zona de influencia de la propuesta de aparcamiento subterráneo del Paseo del Espolón, por lo que puede tener repercusión en la viabilidad conjunta de la ejecución de ambos aparcamiento de manera simultanea.

En el resto del apartado se hace referencia a la tipología del viario y la edificación de la zona y



**AYUNTAMIENTO DE SORIA
SERVICIOS TÉCNICOS**

Ref. JL

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 centros de atracción a la demanda del aparcamiento:

- Plaza Mayor.
- Ayuntamiento.
- Parque Alameda de Cervantes.
- Secretaría de Turismo.
- Edificio del Gobierno Civil.
- Sanidad y Seguridad Social.
- Oficinal provincial de industria, Agricultura y Urbanismo.
- Museo Numantino.
- Edificio de correos y telégrafos.
- Ambulatorio de la Seguridad Social.
- Plaza de Toros.
- Banco de España.
- Delegación de Hacienda.
- Diputación Provincial.



AYUNTAMIENTO DE SORIA
SERVICIOS TÉCNICOS

Ref. JL

La relación de centros planteada se estima correcta y se vería complementada por el carácter comercial y establecimientos hosteleros de la peatonal de la calle Collado y su entorno.

En el dimensionamiento se definen 245.500 h/año de rotación pura lo que supone una ocupación media diaria de 672 h/días lo que supone una concentración media en 14 horas (8 h a 22) de 48 vehículos lo que se estima razonable dada la eliminación de plazas de aparcamiento en superficie que ocasionaría la obra.

Se plantea la ocupación de 60 plazas con 71 abonos diarios y 45 mensuales de 24 horas. En el primer caso puede ser algo elevada la previsión de 60 plazas en abonos diarios, considerándose los abonos mensuales de 24 horas posibles, teniendo una notable influencia el uso a que se destine el antiguo edificio de Caja Duero.

Por último se plantea 50 plazas en cesión de uso para toda la concesión. Es posible que con una venta progresiva en los 5 a 8 años se alcance este número en el que como en el caso de abonos tendría una notable influencia el uso a que se destine el antiguo edificio de Caja Duero.

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



**AYUNTAMIENTO DE SORIA
SERVICIOS TÉCNICOS**

Ref. JL

los puestos de trabajo que se crean durante la construcción y posterior explotación 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.

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



**AYUNTAMIENTO DE SORIA
SERVICIOS TÉCNICOS**

Ref. JL

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: abril 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, desvíos de infraestructuras y servicios existentes etc...

Plazo de construcción: 18 meses



**AYUNTAMIENTO DE SORIA
SERVICIOS TÉCNICOS**

Ref. JL

En principio parece posible en función 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.

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 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.



AYUNTAMIENTO DE SORIA
SERVICIOS TÉCNICOS

Ref. JL

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

A juicio de los técnicos que suscriben se considera:

- Que el documento presentado por Isolux Corsan aparcamientos de INICIATIVA PRIVADA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRANEO EN LA PLAZA DE MARIANO GRANADOS 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



AYUNTAMIENTO DE SORIA
SERVICIOS TÉCNICOS

Ref. JL

Estado y la Junta de Castilla y León, no se ve reparo técnico para esta tramitación.

- Desde el punto de vista técnico, en base al estudio de un aparcamiento en régimen de concesión de uso a particulares en el tramo final del Paseo del Espolón presentado por la misma empresa en el que se solapan parcialmente el ámbito de influencia y las condiciones mas estrictas de esta última propuesta, 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