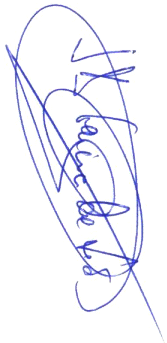


Firmado digitalmente por GARCIA DE LEON, JOSE ANTONIO (FIRMA)

ESTUDIO DE DETALLE:

UNIDAD DE ACTUACION 2A DE LAS NNSS DE SALDUERO

SITUACION:
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2A

SALDUERO (SORIA)

PROMOTORES:
Propietarios UA-2A SALDUERO

ARQUITECTO:
José Antonio García de León

José Antonio García de León
ARQUITECTO

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA VINCULANTE DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SALDUERO EN LA PROVINCIA DE SORIA

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA VINCULANTE (descriptiva y justificativa)

1.- INTRODUCCIÓN.

El presente ESTUDIO DE DETALLE, se redacta como parte integrante del desarrollo urbanístico de la UA-2A de las Normas urbanísticas de Salduero (Soria).

Se redacta por encargo de:

D. **Alfonso Arche Latorre**, con domicilio en C/ Rafael García n° 32 en Salduero. y con D.N.I. número 16.763.575W,

D. **Félix Estirado del Amo,** con domicilio en c/ Pio XII nº 20-3º izda, 01004 VITORIA (Álava) y con D.N.I. nº 03.365.017-W,

D. **Félix Javier Estirado Vera**, con domicilio en, C/ Doce de Octubre, 4, 4º A, 01004 Vitoria y con D.N.I. número 16.290.948-C,

Dña. **Cristina Isabel Estirado Vera**, con domicilio en, C/ Olaguíbel, 53, 4º Centro, 01003 Vitoria y con D.N.I. número 16.290.362-Z,

D. **Jorge Felipe Estirado Vera**, con domicilio en C/ Dulzaina, 2, 3º H, 28033 Madrid y con D.N.I. número 18.593.383-E,

Dña. **María Rosario Vera García**, con domicilio en, C/ Maldonado, 50. 5ºB, 28006, Madrid y con D.N.I. número 16.744.486-A,

Dña. **Gloria Felisa Vera García**, con domicilio en, C/ Maldonado, 50. 5ºB, 28006 Madrid y con D.N.I. número 72.859.072V-A,

D. **Eustaquio de Nicolás Vera**, con domicilio en c/ Rafael García nº 50 en Salduero (Soria) y con D.N.I. número 72.861.259-L,

en calidad todos ellos de URBANIZADOR.

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

Este documento se tramita como documento necesario para el desarrollo urbanístico en Suelo Urbano No Consolidado

Su redacción y tramitación se ajusta a lo previsto en el decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de Enero de 2004, y a la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León así como a las Normas Subsidiarias que desarrolla.

Se trata, por lo tanto, de un Plan de Iniciativa Particular.

La documentación integrante del Estudio de Detalle, dado su carácter y su objetivo de conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo está constituida por:

DOCUMENTO I

- Memoria Vinculante (Descriptiva y Justificativa).
- Anexo I - Cuadro resumen de ordenanza vivienda unifamiliar en UA-2

DOCUMENTO II

- Planos

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- INFORMACION GENERAL

2.1.1 Situación

La UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2A, está delimitada por:

- Al NORTE por Calle de Nueva Apertura, prevista como sistema general en el planeamiento. En la actualidad con la catastral 42259A001000600000MW.
- Al SUR por suelo urbano, parcelas catastrales 6679032WM1367N0001XX y 6679031WM1367N0001DX
- Al ESTE por Unidad de actuación UA-2B. y suelo urbano, catastrales 6679022WM1367N0001TX, 6679029WM1367N0001XX y 6679002 WM1367N
- OESTE catastral 6679036WM1367N0001SX

2.1.2 CUADRO DE SUPERFICIES.

La superficie total, según medición real, de la UA-2A se distribuye de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES APORTADAS DE LA UA2-A

Finca	***Superficie***
A (A.Arche)	1.570,82
B (F.Estirado y otros)	1.477,01
C (E.de Nicolás)	186,27
Total superficies aportadas por particulares	3.234,10
D (Calles)	0,00
TOTAL SUPERFICIE UA-2A	***3.234,10***

2.2.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS OBJETO DE ORDENACIÓN.

2.2.1 Usos y actividades

En la actualidad los terrenos tienen un uso fundamentalmente ganadero, para producción de pastos, existiendo alguna construcción de escasa entidad destinada al

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

almacenamiento de los pastos. La decadencia de la actividad ganadera, hace que la intensidad de uso sea mínima.

2.2.2 Infraestructura existente

-Red Viaria.

La UA-2A se encuentra limitada al Oeste por un camino de titularidad privada. El camino, de escasa anchura (en torno a 2,50-3,00 m.) en la actualidad el uso que tienen, es para acceso a las diferentes fincas y se incorpora a la Unidad de Actuación.

- Redes y servicios de Abastecimiento de Agua.

No existe ninguna infraestructura de abastecimiento de agua en el interior de la Unidad, aunque si existe en las proximidades, siendo factible su conexión.

-Red de Saneamiento.

No existe ninguna infraestructura de saneamiento en el interior de la Unidad, aunque si existe en las calles con que limita.

-Redes Eléctricas.

Dentro de los terrenos objeto de ordenación no existe ninguna línea eléctrica, aunque si existe en las calles próximas.

-Redes de Telefonía.

Existe una línea telefónica que atraviesa la unidad por su zona Sur. Dicha línea telefónica deberá modificarse en los correspondientes proyectos de urbanización.

2.2.3 Estructura de la Propiedad.

Los terrenos de la Unidad están compuestos por varias fincas, según se desarrolla en el siguiente cuadro:

Propietario	Ref. catastral	Sup. Catastral	Sup.Según medición real
Alfonso Arche Latorre	6679023WM1367N0001FX	1.492	1.570,82
F.Estirado y otros	6679035WM1367N0001EX 6679036WM1367N0001SX	1.305 551	1.477,01
E. de Nicolás	42259A001000500000MI	Parcial	186,27
TOTAL			**3.234,10**

No se utiliza la totalidad de la superficie de la finca aportada por D. Eustaquio de Nicolás, quedando la mayor parte de su superficie como SNU.

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

2.2.4 Afecciones de Normas y Planes.

Los terrenos están afectados por las determinaciones de las Normas Subsidiarias de SALDUERO, con las prescripciones señaladas en el artículo 143 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Salduero, prevé:

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2

1. El objetivo de esta Unidad de Ejecución es la ordenación de una bolsa de suelo situado al norte de la localidad, comprendidos entre el límite norte del suelo urbano, el fondo de las construcciones actuales sobre la calle Rafael García y cerrada, lateralmente, por el crecimiento de la zona colindante.

El ámbito de esta Unidad de Ejecución se delimita en los planos de ordenación a escala 1/1500 de estas Normas Subsidiarias.

2. El aprovechamiento de la Unidad se obtendrá a partir de una edificabilidad bruta fijada en 0,60 m2/m2. Esta se aplicará sobre una medición precisa de la unidad.

3. Las condiciones de edificación y el uso del suelo privado se ajustará a lo previsto para Viviendas Unifamiliares.

4. El sistema de actuación será el de compensación.

5. El plazo para su ejecución será de 1 año, desde la aprobación definitiva de estas Normas, para la presentación del Estudio de Detalle, 2 años para la presentación de los Proyectos de Compensación y Reparcelación y tres años para el de urbanización, pudiendo el Ayuntamiento, en caso de incumplimiento de los plazos, cambiar el sistema de actuación.

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1.- APROVECHAMIENTOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PREVISTA

El Cuadro de Superficies que resulta de la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias una vez establecida la reserva de red viaria es, el siguiente:

Finca	*Superficie adjudicada*	Adjudicatario
Equipam.	**194,04**	Ayuntamiento
E.Libres	**194,04**	Ayuntamiento
Viales UA6	**652,34**	Ayuntamiento
Viales SG	**0,00**	
Parcela R1a	**618,12**	Alfonso Arche Latorre
Parcela R1b	**153,42**	Alfonso Arche Latorre
Parcela R2	**359,06**	Alfonso Arche Latorre
Parcela R3	**531,54**	Félix Estirado del Amo y otros
Parcela R4	**531,54**	Félix Javier Estirado y otros
Parcela R5	**0,00**	Eustaquio de Nicolás
S.Parcelas	*2.193,68*	
S.Total	***3.234,10***	

Obtenemos la edificabilidad máxima aplicable a partir de los parámetros establecidos en la Ley de Urbanismo (art.36) y Reglamento de Urbanismo (art. 122)

	S.Sector		*Edificabilidad máxima*		
Edificabilidad máxima Art. 122 RU:	3.234,10	x	0,50	**=**	**1.617,05 m2**

	Edificabilidad máxima		*S.Residencial*		
Edificabilidad neta:	1.617,05	/	2.193,68	**=**	**0,737 m2/m2**

Puesto que la ordenanza de aplicación es la referente a vivienda unifamiliar de las Normas, regulada en el artículo 137 de las normas subsidiarias, y que dispone de 3 grados, aplicaremos la mayor ocupación correspondiente a viviendas adosadas en hilera, esto es: 60%, lo que nos arroja una ocupación y edificabilidad máxima según el siguiente cuadro:

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

Finca	*Superficie adjudicada*	Ocup.Máx. 60,00% S/viv.Unif.	Edific. 0,737 S/viv.Unif.	Adjudicatario
Parcela R1a	**618,12**	370,87	**455,55**	Alfonso Arche Latorre
Parcela R1b	**153,42**	92,05	**113,07**	Alfonso Arche Latorre
Parcela R2	**359,06**	215,44	**264,63**	Alfonso Arche Latorre
Parcela R3	**531,54**	318,92	**391,74**	Félix Estirado del Amo y otros
Parcela R4	**531,54**	318,92	**391,74**	Félix Javier Estirado y otros
Parcela R5	**0,00**	0,00	**0,00**	Eustaquio de Nicolás
S.Parcelas	*2.193,68*			
S.Total	***3.234,10***		***1.616,73***	

Edificabilidad máxima que distribuida sobre la superficie bruta del terreno nos arroja una edificabilidad media de.

	S.Sector		*Edificabilidad media*		
Edificabilidad media:	3.234,10	/	1.616,73	**=**	**0,4999 m2/m2**

En consecuencia a lo anterior la edificabilidad máxima es inferior a la máxima prevista por las normas subsidiarias para la UA-2A que es de 0,60 m2/m2 e inferior a los 5.000 m2/Ha establecidos por la Ley de Urbanismo en su artículo 36.3.c y por el Reglamento de Urbanismo en su artículo 122.

3.2.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Será de aplicación la ordenanza nº 2 Edificación Unifamiliar, regulada en el artículo 137 de las Normas Subsidiarias, permitiéndose los 3 grados establecidos, según se determina en el artículo 142.- Actuaciones en suelo Urbano – Unidad de Actuación UA-2.

Se impone la obligación de disponer una plaza de aparcamiento (cubierta o descubierta) en el interior de la parcela.

A efectos de edificabilidad se considera, adicionalmente, que los garajes situados en planta baja no computen hasta una superficie construida máxima de 30 m2.

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

3.3.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Son las constituidas para la UA-2 en las Normas Subsidiarias de Salduero.

3.3.1 Carácter y objetivo.

Ordenación de parte del suelo, según determinan las Normas Subsidiarias.

3.3.2 Condiciones de desarrollo.

El desarrollo se efectuará mediante las correspondientes actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta.

3.3.3 Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas.

Serán de aplicación las señaladas en las Ordenanzas de Vivienda Unifamiliar, reguladas en el artículo 137 de las Normas Subsidiarias.

Los aprovechamientos son los que se detallan en la memoria de las Normas Subsidiarias. En este caso la edificabilidad bruta es 0,60 m2/m2, sobre la medición precisa de la unidad, siendo la edificabilidad resultante en el estudio de detalle de 0,4999 m2/m2.

	Sup. Sector	***Edificabilidad***	***Edificabilidad***
Normas Subsidiarias	3.234,10	0,60 m2/m2	1.940,46 m2
Estudio de Detalle	3.234,10	0,4999 m2/m2	1.616,73 m2

3.3.4 Cesiones obligatorias.

Se deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos previstos para viales, y los terrenos destinados a EQUIPAMIENTOS y ZONAS VERDES de uso público, correspondiendo el 50% de la parcela cedida a equipamiento y el 50% restante a zonas verdes, en ambos casos de uso y titularidad pública.

3.3.5 Obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará por fases de forma completa.

Los gastos de urbanización, imputables a la Unidad de Actuación, es decir eliminados los Sistemas Generales, serán a cargo de los propietarios de los terrenos,

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

proporcionalmente a su cuota de participación.

3.3.6 Conservación de la urbanización.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 208 del Reglamento de Urbanismo, la conservación de la urbanización será por cuenta del Ayuntamiento, que se hará cargo una vez recibidas definitivamente las obras, cuando se ejecuten de acuerdo con los proyectos aprobados, haya transcurrido el plazo de un año desde la recepción provisional de las mismas y se encuentren en perfecto estado. Entretanto, la conservación se realizará por el Urbanizador, considerándose como gastos de urbanización.

3.4.- DETERMINACIONES DE LA LEY 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de CASTILLA Y LEÓN

3.4.1 Densidad de urbanización, en su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, y su reglamento.

En el Art. 36, se determina la densidad de vivienda que se ha establecido en el punto 3 de la presente memoria, 30 viviendas por Ha., o 5.000 m2, coincidente con el artículo 122 del RU, que establece entre 15 y 30 viviendas por Ha y un máximo de 5.000 m2 por Ha.

	Sup. Sector	***Edificabilidad (por Ha)***	***Edificabilidad***	***max. Nº de Viviendas***	***min. Nº de Viviendas***
Ley 5/1999 (LS)	3.234,10	0,50 m2/m2	1.617,05 m2	-	-
Decreto 22/2004 (RU) Estudio de Detalle	3.234,10	0,4999 m2/m2	1.616,73 m2	10	5

No es necesario reservar entre el 10% y el 80% de viviendas de protección pública por tener la localidad menos de 1.000 habitantes.

3.4.2 Aparcamientos obligatorios

Según el Art. 43 de la Ley 5/1999, del Suelo de Castilla y León, y art. 128 del Reglamento de Urbanismo,es necesario prever un aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, debiendo situarse los mismos en suelo público.

Se prevén 4 plazas de aparcamientos públicos en la calle situada al norte de la unidad y adyacentes a las áreas reservadas para espacios libres y equipamiento, por tener ancho suficiente, para la disposición de los mismos. El resto de los aparcamientos se situarán

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

discrecionalmente en el resto de los viales de la unidad que tienen una longitud suficiente para la ubicación de los mismos habida cuenta que la longitud de vial donde será posible la colocación de los aparcamientos es de 68,50+29,00+30,00=127,50 ml, en los que supuesta una longitud de plaza de aparcamiento de 4,50 m. supondrá un máximo de 28 plazas de aparcamiento, muy por encima de las necesidades reales de la zona.

	Sup. edificable	***Aparcamientos Totales***
Ley 5/1999 (LS) Decreto 22/2004 (RU)	1.616,73	16
Estudio de Detalle	1.616,73	16

3.4.3 Cesiones destinadas a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo.

Según la Ley del Suelo (art. 45.3) y el Reglamento de Urbanismo (art.128), es necesario realizar una cesión de espacios libres y zonas verdes de 10m2/100m2 construidos en el uso predominante, lo que hace un total de 161,70 m2, la cesión propuesta es de 194,04 m2 de zona verde, por lo que esta cesión está por encima de lo exigido por la ley

En cuanto a espacios dotacionales es necesario que se realice una cesión de 10m2/100m2c, lo que hace un total, igualmente, de 161,70 m2, siendo la cesión propuesta de 194,04 m2, por lo que se está cumpliendo sobradamente esta cesión.

	Sup. edificable	***EQUIPAM.*** 10 m2 c/ 100 m2 ***10***	***E.LIBRES*** 10 m2 c/ 100 m2 ***10***	***TOTAL***
Ley 5/1999 (LS) Decreto 22/2004 (RU)	1.616,73	161,67	161,67	323,340
Estudio de Detalle	1.616,73	194,04	194,04	388,08

Se propone una única parcela para equipamientos y espacios libres de 388,08 m2 acumulando las superficies necesarias en la misma y correspondiendo al Ayuntamiento, cuando desarrolle los equipamientos la distribución de la misma en partes iguales.

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

3.5.- EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y DE CARGAS

Las fincas aportadas por los diferentes propietarios privados se detallan en el siguiente cuadro, en el que también se reflejan los porcentajes correspondientes:

Finca	***Superficie***	***% aportado***
A (A.Arche)	1.570,82	48,570%
B (Félix Javier Estirado y otros)	1.477,01	45,670%
C (E.de Nicolás)	186,27	5,760%
TOTAL	***3.234,10***	100,000%

Las fincas resultantes, de acuerdo con la redistribución propuesta y una vez eliminadas las cesiones y viales se detallan, análogamente, en el siguiente cuadro:

Adjudicatario	***Finca***	***Superficie adjudicada***	**%** s/Resultante	**%** adjudicado s/Resultante
Alfonso Arche Latorre	Parcela R1a	**618,12**	28,180%	51,540%
Alfonso Arche Latorre	Parcela R1b	**153,42**	6,990%	
Alfonso Arche Latorre	Parcela R2	**359,06**	16,370%	
Félix Estirado del Amo y otros	Parcela R3	**531,54**	24,230%	48,460%
Félix Javier Estirado y otros	Parcela R4	**531,54**	24,230%	
Eustaquio de Nicolás	Parcela R5	**0,00**	0,000%	0,000%
	S.Parcelas	***2.193,68***	**100,000%**	**100,000%**

La distribución de parcelas, se realiza teniendo en cuenta que D. Eustaquio de Nicolás aportará la superficie establecida en la delimitación de la Unidad, y que recibirá una contraprestación económica en vez de terrenos a causa de la reducida superficie que le sería adjudicada y ello de acuerdo con el artículo 248.d y e del Reglamento de Urbanismo.

La distribución de superficies resultantes, se establecen de manera proporcional a la superficie aportada teniendo en cuenta la salvedad hecha en el párrafo anterior.

Los costes de urbanización se deberán establecer de manera proporcional a las superficies recibidas.

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

4.- ESTUDIO ECONÓMICO, PLAN DE ETAPAS E INFORME DE SOSTENIBILIDAD

4.1.- ESTUDIO ECONOMICO

Se tiene en cuenta el coste de ejecución de la urbanización correspondiente al 50% de la calle de 10 m. de ancho situada al Norte de la unidad y la calle de 6 m. de ancho situada al Oeste y la calle central al 100% por estar incluida en la unidad.

4.1.1.- Coste previsto calle 10 m. de ancho

Ud.	*Descripción*	*Precio Ud.*	*Cantidad*	*Importe*
m3	Desbroce y cajeado	3,30	7,50	24,75
m3	Excavación en zanja	8,25	2,86	23,60
ml	Tubería abastecimiento	26,40	1,00	26,40
p.p.	Acometida boca de riego	38,50	1,00	38,50
ml	Red de saneamiento	49,50	1,00	49,50
p.p.	Pozos de registro, sumidero y acometidas	46,20	1,00	46,20
ml	Canalización PVC red eléctrica	3,47	2,00	6,93
ml	Canalización PVC red teléfono	3,47	2,00	6,93
p.p.	Acometida eléctrica y teléfonos	20,35	1,00	20,35
m3	Zahorra natural en sub-base	9,90	3,00	29,70
m3	Zahorra artificial	14,14	2,00	28,27
m2	Pavimento de hormigón	24,48	8,00	195,84
ml	Encintado bordillo hormigón	10,45	2,00	20,90
m2	Pavimento de acera	16,50	2,00	33,00
p.p.	Alumbrado	39,60	1,00	39,60
p.p.	Arbolado, mobiliario y señalización	23,10	1,00	23,10
p.p.	Gastos imprevistos	33,00	1,00	33,00
	TOTAL EJECUCION MATERIAL			**646,57**
	GG y BI		22%	142,25
	SUMA			**788,82**
	IVA		16%	126,21
	PRESUPUESTO DE CONTRATA			**915,03**

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

4.1.2.- Coste previsto calle 6 m. de ancho.

Ud.	*Descripción*	*Precio Ud.*	*Cantidad*	*Importe*
m3	Desbroce y cajeado	3,30	4,50	14,85
m3	Excavación en zanja	8,25	4,00	33,00
ml	Tubería abastecimiento	26,40	1,00	26,40
p.p.	Acometida boca de riego	38,50	1,00	38,50
ml	Red de saneamiento	49,50	1,00	49,50
p.p.	Pozos de registro, sumidero y acometidas	46,20	1,00	46,20
ml	Canalización PVC red eléctrica	3,47	2,00	6,93
ml	Canalización PVC red teléfono	3,47	2,00	6,93
p.p.	Acometida eléctrica y teléfonos	20,35	1,00	20,35
m3	Zahorra natural en sub-base	9,90	1,80	17,82
m3	Zahorra artificial	14,14	1,14	16,11
m2	Pavimento de Hormigón	24,48	4,00	97,92
ml	Encintado bordillo hormigón	10,45	2,00	20,90
m2	Pavimento de acera	16,50	2,00	33,00
p.p.	Alumbrado	39,60	1,00	39,60
p.p.	Arbolado, mobiliario y señalización	23,10	1,00	23,10
p.p.	Gastos imprevistos	33,00	1,00	33,00
	TOTAL EJECUCION MATERIAL			**524,11**
	GG y BI		22%	115,30
	SUMA			**639,41**
	IVA		16%	102,31
	PRESUPUESTO DE CONTRATA			**741,72**

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

4.1.3.- Evaluación total de costes

	Ancho	Long.	C.Unit.	C.Total	Repercutible	
Calle Norte	10	25	915,03	22.875,75	50%	11.437,88
Calle Central	6	25	741,72	18.543,00	100%	18.543,00
Calle Oeste	6	135	741,72	100.132,20	50%	50.066,10
COSTE TOTAL				**160.093,95**		**80.046,98**

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

4.2.- PLAN DE ETAPAS

En cuanto al PLAN DE ETAPAS se prevé una actuación única en la que se materializarán las parcelas resultantes y las cesiones para viales, equipamiento y zonas verdes.

Para el proceso urbanizador, se prevé una actuación variable dejándolo vinculado a la ejecución del 50% restante de los viales y de acuerdo con las previsiones presupuestarias del Municipio. En todos los casos será necesario redactar previamente al inicio de las obras el correspondiente proyecto de urbanización, que podrá ser simultáneo a la edificación de las viviendas, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 43.2 del Reglamento de Urbanismo.

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

4.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

4.3.1.- Introducción

Las determinaciones de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, exigen la inclusión de un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos (art.15.4)

4.3.2.- Cuantificación de la inversión municipal.

A.- Ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

Las obras las ejecutará la iniciativa privada, por lo que los costes para el municipio son nulos.

B.-Ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias

No es necesario invertir en infraestructuras correspondiente s a los sistemas generales o redes primarias, por lo que también en este caso los costes para el municipio son nulos.

C.- Ejecución de equipamientos públicos locales.

En el ámbito de la actuación se prevé la cesión de parcelas para la ubicación de equipamientos y espacios libres. Sin embargo no está prevista ninguna actuación municipal, por lo que la inversión en este momento es nula.

4.3.3.- Evaluación del incremento patrimonial.-

A.-Obtención de parcelas destinadas a equipamiento.

El Ayuntamiento obtendrá una parcela para equipamiento mediante cesión gratuita de los propietarios de los terrenos

Parcela	Superficie
Parcela EQ	194,04
Total	**388,08**

B.- Obtención de parcelas lucrativas

El Ayuntamiento no obtiene parcelas lucrativas por no ser propietario de terrenos en el sector y no ser preceptiva la cesión de parcelas.

C.- Obtención de suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes.

El Ayuntamiento obtendrá para incrementar su patrimonio los viales y espacios libres previstos en el sector, así como los costes de la urbanización:

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

Parcela	Superficie
Parcela EL	194,04
Viario	632,57
Total	826,61
Obra de urbanización	80.045,98 €

4.3.4.- Estimación de gastos e ingresos municipales tras la recepción de la urbanización

En lo relativo a los gastos corrientes derivados del alumbrado público y mantenimiento de viales, no originan un impacto elevado sobre las arcas municipales, ya que la actuación originará un importante incremento de ingresos corrientes con los impuestos derivados directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: el impuesto de bienes inmuebles (IBI) tanto de las nuevas edificaciones como de los terrenos previamente a la construcción, Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), Impuesto de Incremento de Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) y con el resto de tributos originados por el incremento poblacional y no vinculados a la actividad inmobiliaria: impuesto de actividades económicas (IAE), Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM) y Tasas y otros tributos y transferencias corrientes e ingresos patrimoniales..

4.3.5.- Suficiencia y adecuación del suelo

En la memoria vinculante, en el apartado Procedencia de la Formulación del Estudio de Detalle y Objetivos y Criterios de la Ordenación, se describen adecuadamente las consideraciones que justifican la necesidad de desarrollo del suelo, así como la adecuación del mismo para el uso propuesto.

Cabe concluir, pues, que el suelo propuesto es suficiente y adecuado, ya que:

- No requiere inversión municipal para su realización
- Se incrementa el patrimonio municipal a causa de las cesiones gratuitas para Equipamiento, Espacios libres y Viario.
- Los ingresos previstos son superiores a los gastos originados por la actuación

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

5.- CONCLUSION

Se cree haber dado una idea clara de la edificación que se pretende, sometiendo el presente trabajo a la consideración de las autoridades, para su aprobación si procede y para la obtención de los oportunos permisos.

Soria, Noviembre de 2017.

El Arquitecto

José Antonio García de León

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2A
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
SALDUERO EN LA PROVINCIA DE SORIA

DOCUMENTO Nº 1

ANEXO NÚMERO 1

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZA 2 VIVIENDA UNIFAMILIAR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

	Grado 1 Extensiva	Grado 2 Intensiva	Grado 3 Intensiva en fila
Tipología	Aislada Pareada Hilera	Aislada Pareada Hilera	Aislada Pareada Hilera
Uso	Unifamiliar	Unifamiliar	Unifamiliar
Tamaño de parcela	> 500 m2	250 a 500 m2	150 a 250 m2
Retranqueos Fachada	>5	>3	adosable
Retranqueo fondo	>3	>3	>3
Retranqueo lateral	>3	>3 (adosable a un lindero)	Adosable (se justificará el adosamiento del colindante)
Edificabilidad	0,40 m2/m2 (*)	0,60 m2/m2 (*)	0,80 m2/m2 (*)
Ocupación máxima	libre	libre	60%
Alturas	2 plantas 7 m. (al terreno)	2 plantas 7 m. (al terreno)	2 plantas 7 m. (al terreno)

(*) Se preverá la ubicación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, pudiendo ser esta cubierta integrada en el volumen de la edificación o descubierta Los garajes situados en planta baja no computan hasta una superficie construida máxima de 30 m2

Serán de aplicación el resto de condiciones señaladas en las Normas Subsidiarias para la Ordenanza 2 Edificación Unifamiliar.

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

José Antonio García de León
ARQUITECTO

DOCUMENTO Nº 2

PLANOS

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93

ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SALDUERO EN LA PROVINCIA DE SORIA

DOCUMENTO Nº 2

PLANOS

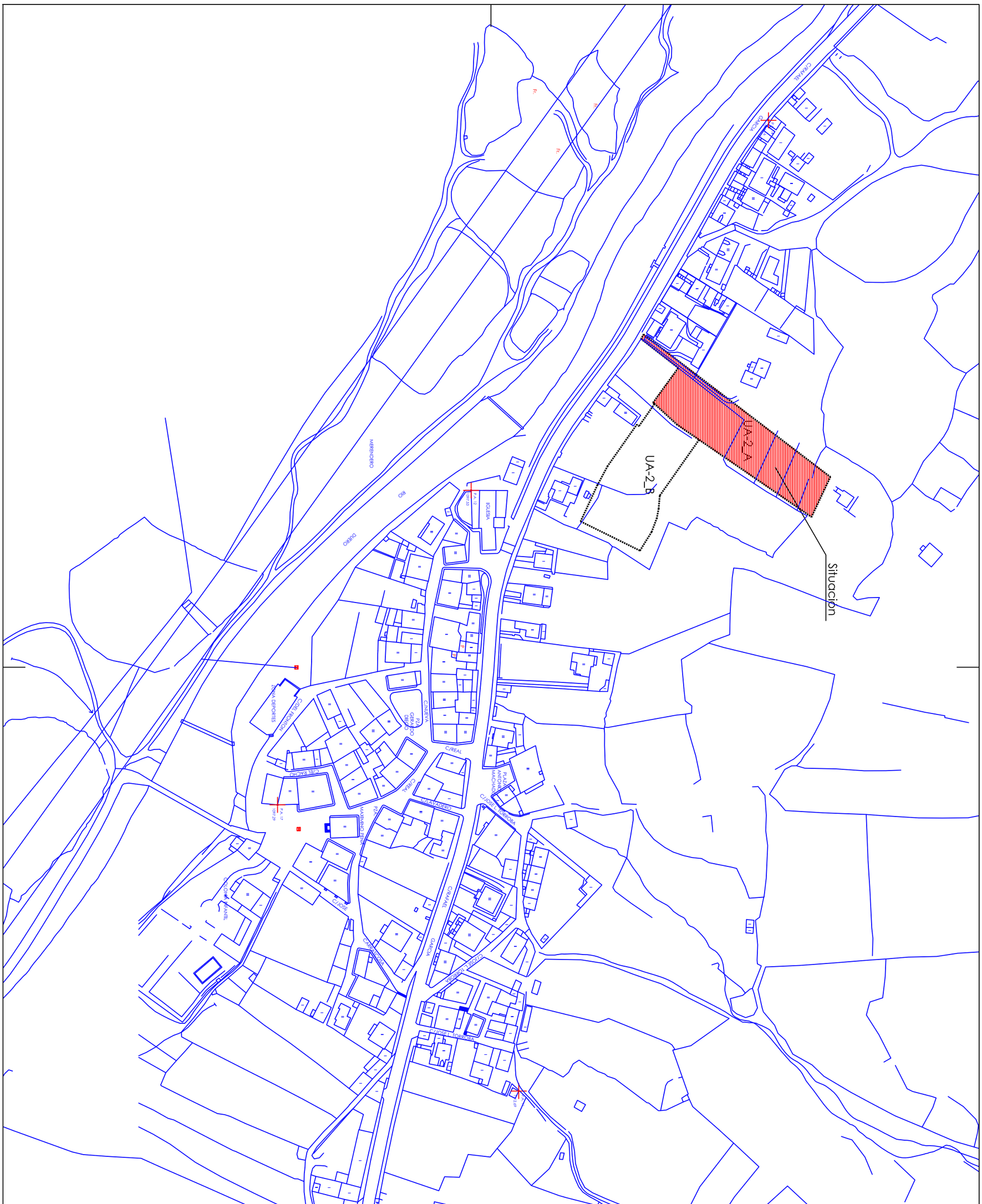
O.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

I.01.- Situación.
I.02.- Topográfico y parcelas aportadas.
I.03.- Estructura de la Propiedad.
I.04.- Ortofoto.
I.05.- Determinaciones NNSS.
I.06.- Infraestructuras NNSS.

I.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

O.01.- Ordenación detallada.
O.02.- Red de vías públicas.
O.03.- Parcelación orientativa (no vinculante)

Avenida de Navarra 4-6ºA 42003 SORIA Tlf. 975 24 05 60 Fax 975 24 05 93



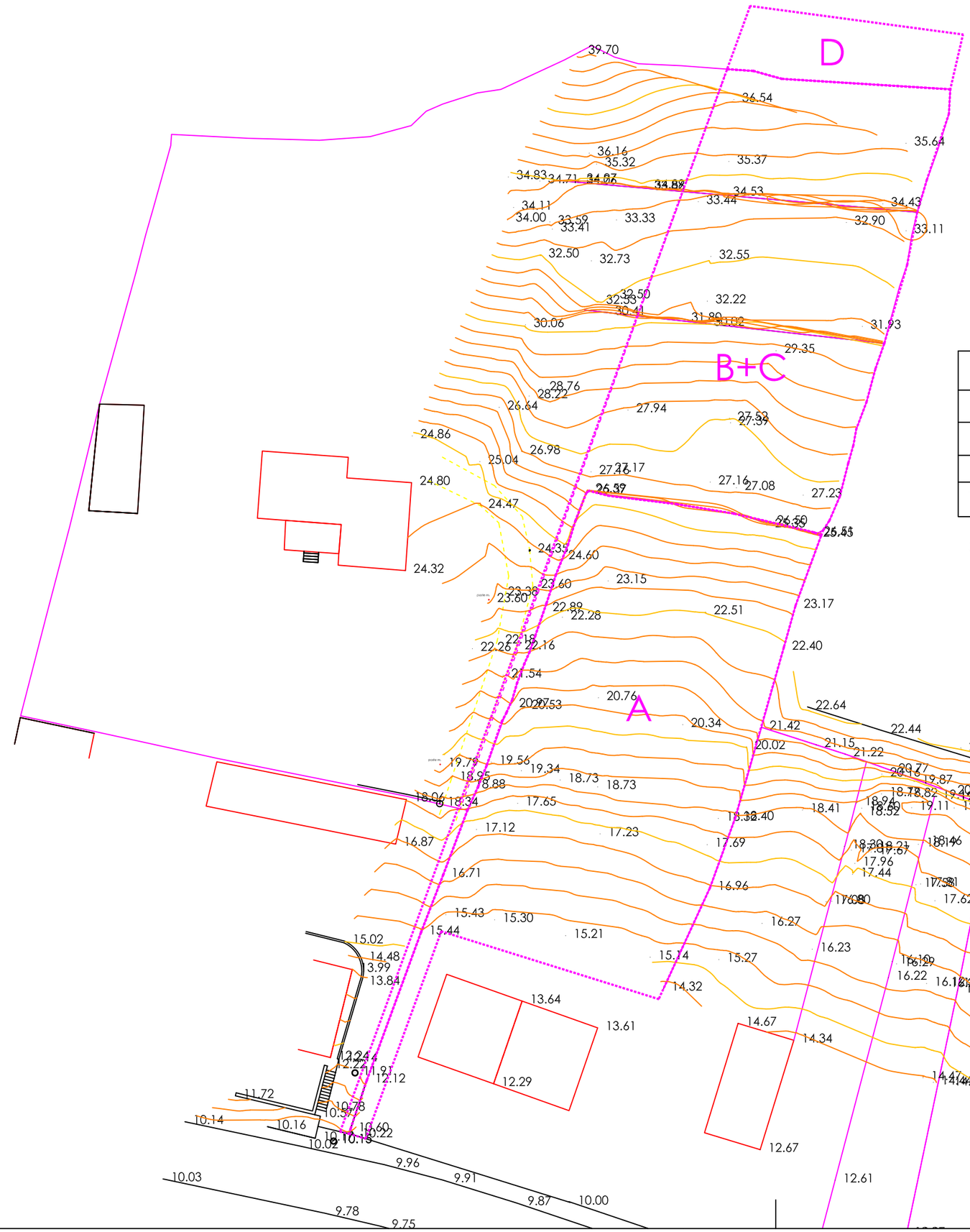
Proyecto de:

ESTUDIO DE DETALLE UA-2_A

PLANO:

INFORMACIÓN SITUACIÓN

SITUACION UA-2_A SALDUERO (Soria)		ESCALA 1/2000	REFERENCIA	Numero de Plano I.01
PROPIETARIO PROPIETARIOS DE FINCAS UA-2_A	ARQUITECTO COACYLE 257 JOSE ANTONIO GARCIA DE LEON	FECHA Noviembre 2017	ED_03/09	



Parcela Aportada	Superficies
A	1.570,82
B+C	1.477,01
D	186,27
TOTAL	3.243,10

Según medición realizada por Postigo Topógrafos S.L.

PLANO: INFORMACIÓN TOPOGRÁFICO y PARCELAS APORTADAS

Numero de Plano: I.02

REFERENCIA: ED_03/09

ESCALA: 1/500

FECHA: Noviembre 2017

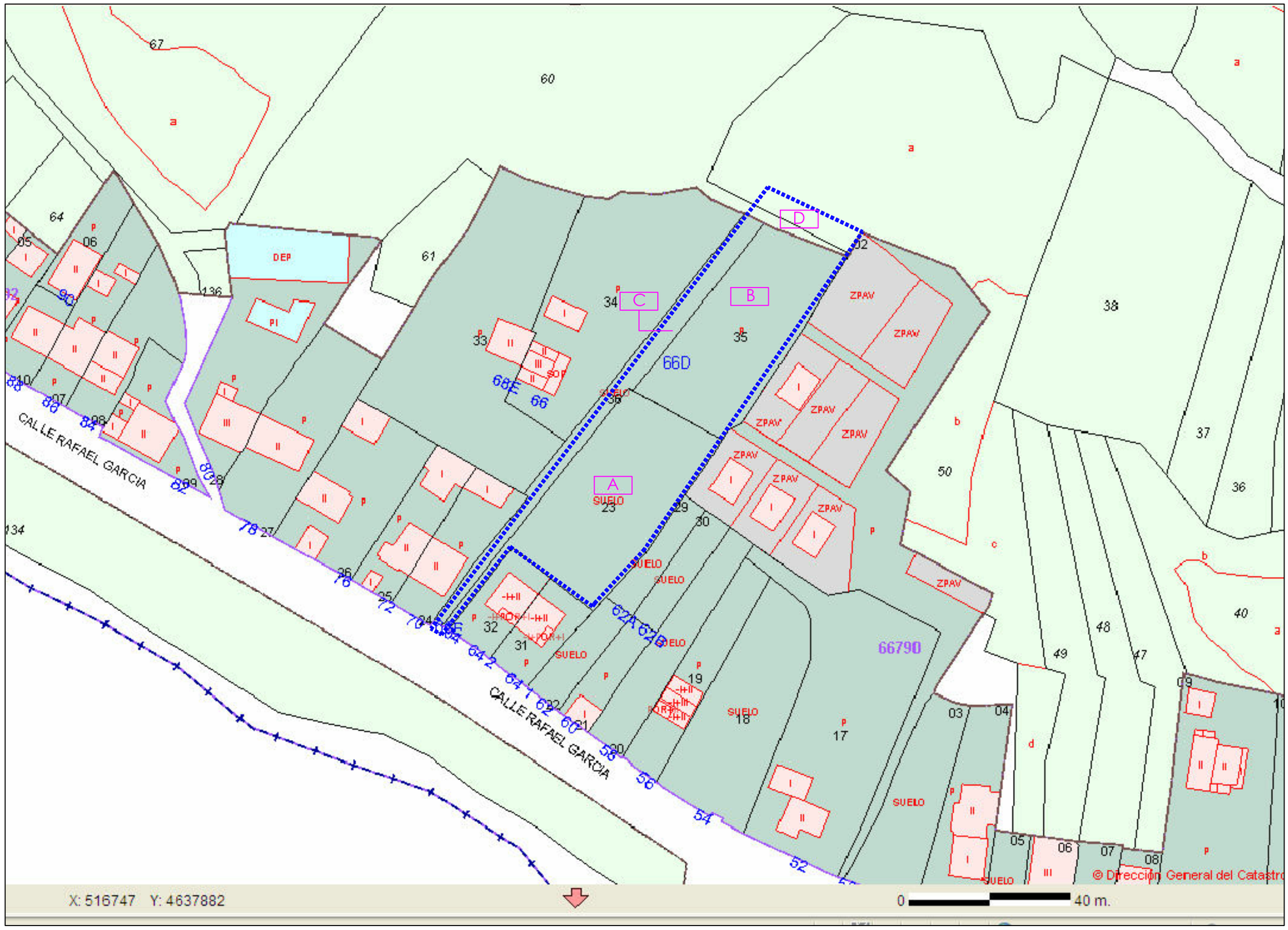
Proyecto de: ESTUDIO DE DETALLE UA-2_A

SITUACION: UA-2_A SALDUERO (Soria)

PROPIETARIO: PROPIETARIOS DE FINCAS UA-2_A

ARQUITECTO: JOSE ANTONIO GARCIA DE LEON

COACYLE 257



Parcela Aportada	Superficies
A	1.492
B	1.305
B+C	551
D	186,27(*)
TOTAL	3.534,27

Según Consulta Oficina Virtual del Catastro
(*) a Segregar de la catastral 42259A00100050000MI

PLANO: INFORMACIÓN ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Numero de Plano: I.03

REFERENCIA: ED_03/09

ESCALA: 1/1000

FECHA: Noviembre 2017

Proyecto de: ESTUDIO DE DETALLE UA-2_A

SITUACION: UA-2_A SALDUERO (Soria)

PROPIETARIO: PROPIETARIOS DE FINCAS UA-2_A

ARQUITECTO: JOSE ANTONIO GARCIA DE LEON

COACYLE 257

Proyecto de: ESTUDIO DE DETALLE UA-2_A		PLANO: INFORMACIÓN ORTOFOTO		
SITUACION: UA-2_A SALDUERO (Soria)		ESCALA: 1/1000	REFERENCIA	Numero de Plano: I.04
PROPIETARIO: PROPIETARIOS DE FINCAS UA-2_A	ARQUITECTO: JOSE ANTONIO GARCIA DE LEON COACYLE 257	FECHA: Noviembre 2017	ED_03/09	

ILMO. AYUNTAMIENTO DE SALDUERO (SORIA)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

AUTOR: MIGUEL MUÑOZ PONCELA - ARQUITECTO

DILIGENCIA ADMINISTRATIVA

LEYENDA

UA-1

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

ORDENACION DESARROLLO POR UNIDADES DE ACTUACION

FECHA	ESCALA	PLANO
MAR-1998	1:30000	0 UA

Proyecto de:

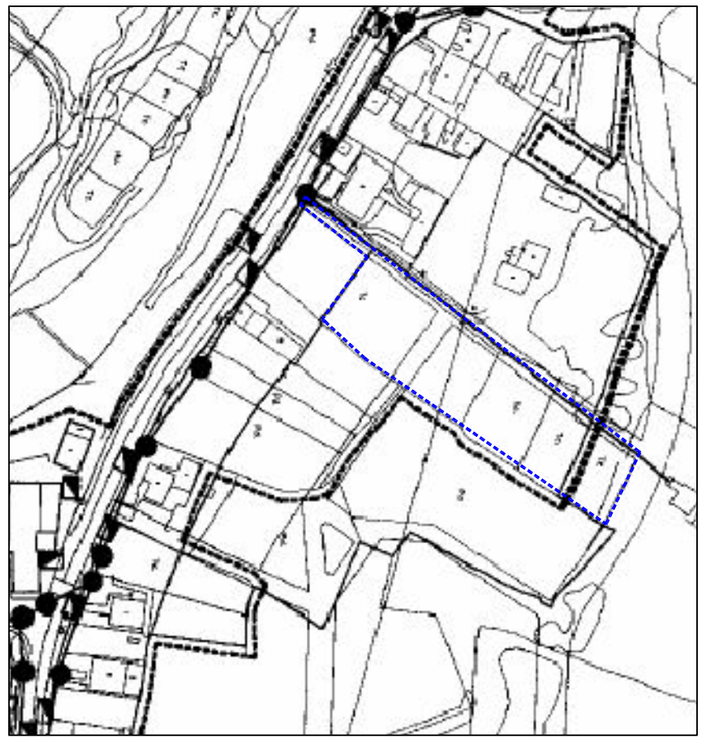
ESTUDIO DE DETALLE UA-2_A

PLANO:

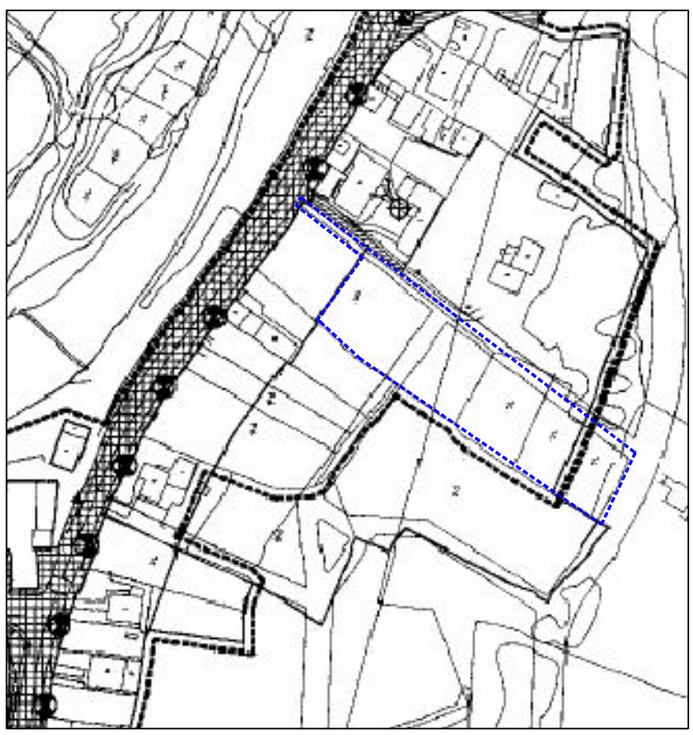
INFORMACIÓN DETERMINACIONES NNSS

SITUACION		ESCALA	REFERENCIA	Numero de Plano
UA-2_A SALDUERO (Soria)		Sin Escala		I.05
PROPIETARIO	ARQUITECTO COACYLE 257	FECHA		
PROPIETARIOS DE FINCAS UA-2_A	JOSE ANTONIO GARCIA DE LEON	Noviembre 2017	ED_03/09	

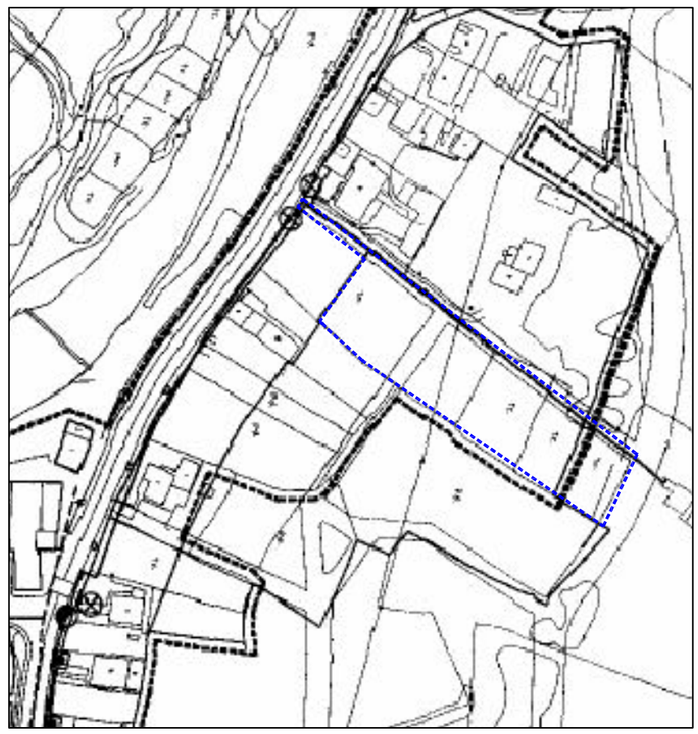
Abastecimiento de Agua



Pavimentación y Alumbrado



Red de Saneamiento



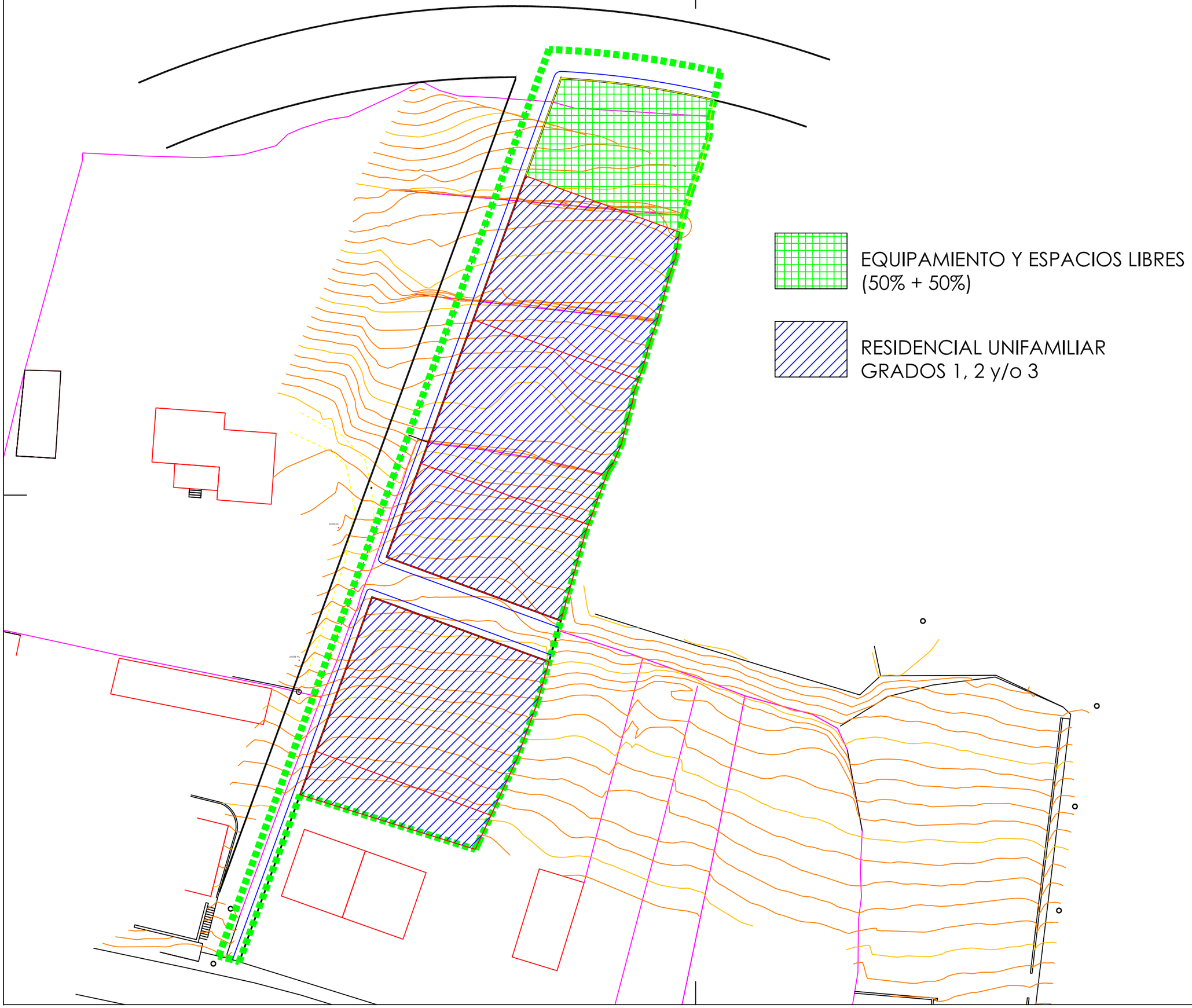
Proyecto de:

ESTUDIO DE DETALLE UA-2_A

PLANO:

INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS NNSS

SITUACION UA-2_A SALDUERO (Soria)		ESCALA Sin Escala	REFERENCIA	Numero de Plano I.06
PROPIETARIO PROPIETARIOS DE FINCAS UA-2_A	ARQUITECTO COACYLE 257 JOSE ANTONIO GARCIA DE LEON	FECHA Noviembre 2017	ED_03/09	



PLANO:
ORDENACIÓN
ORDENACIÓN DETALLADA

Numero de Plano
O.01

REFERENCIA
ED_03/09

ESCALA
1/500

FECHA
Noviembre 2017

Proyecto de:
ESTUDIO DE DETALLE UA-2_A

SITUACION
UA-2_A SALDUERO (Soria)

ARQUITECTO
COACYLE 257
JOSE ANTONIO GARCIA DE LEON

PROPIETARIO
PROPIETARIOS DE FINCAS UA-2_A

PLANO:

ORDENACIÓN
RED DE VIAS PUBLICAS

Numero de Plano
O.02

REFERENCIA
ED_03/09

ESCALA
1/500

FECHA
Noviembre 2017

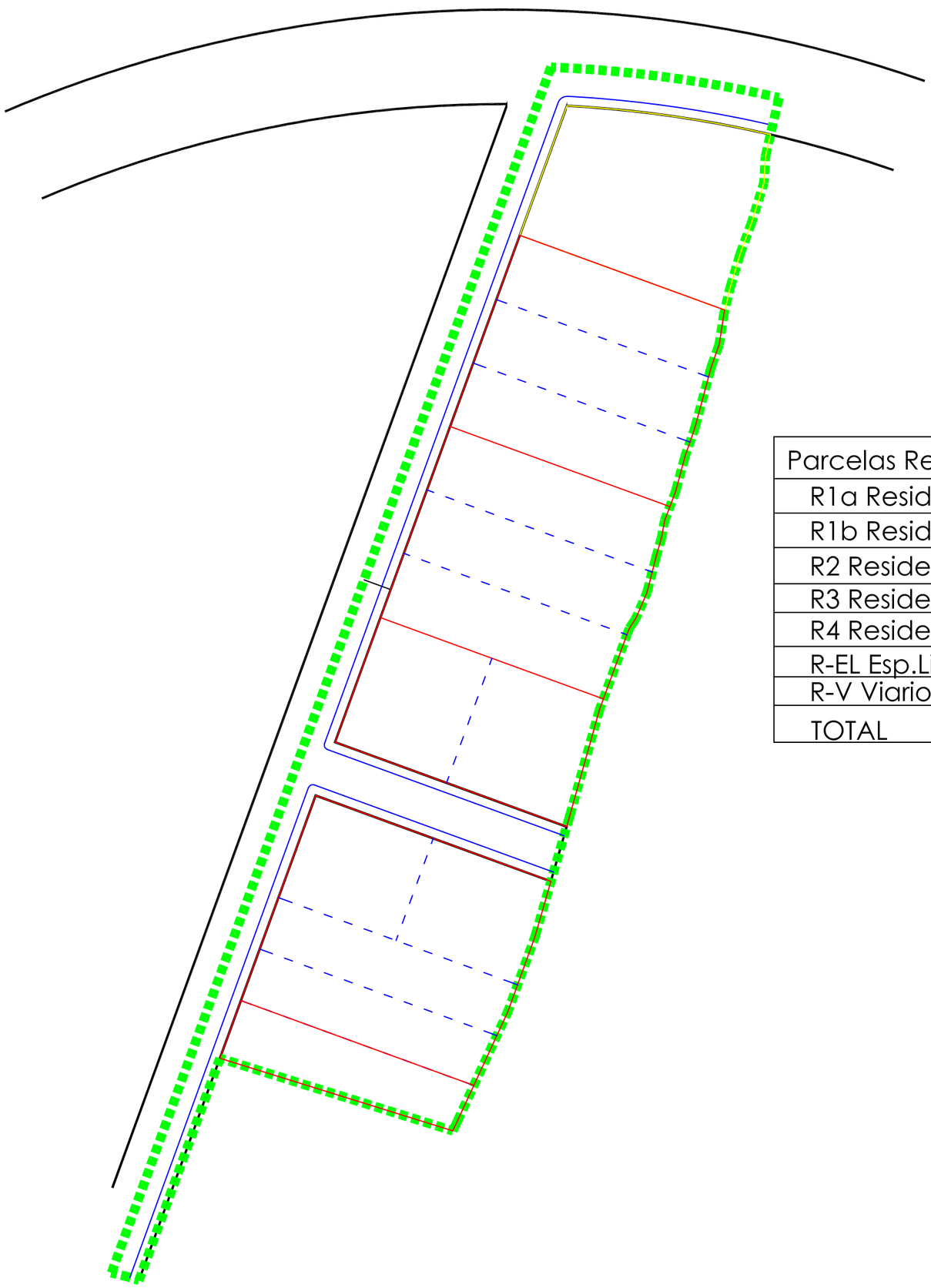
Proyecto de:

ESTUDIO DE DETALLE UA-2_A

SITUACION
UA-2_A SALDUERO (Soria)

PROPIETARIO
PROPIETARIOS DE FINCAS UA-2_A

ARQUITECTO
JOSE ANTONIO GARCIA DE LEON
COACYLE 257



Parcelas Resultantes	Superficies
R1a Residencial	618,12
R1b Residencial	153,42
R2 Residencial	359,06
R3 Residencial	531,54
R4 Residencial	531,54
R-EL Esp.Libres+EQ	388,08
R-V Viario	652,34
TOTAL	3.243,10

PLANO:
ORDENACIÓN
PARCELACIÓN ORIENTATIVA (No Vinculante)

ESCALA 1/500
REFERENCIA ED_03/09
Numero de Plano O.03
FECHA Noviembre 2017

Proyecto de:
ESTUDIO DE DETALLE UA-2_A

SITUACION
UA-2_A SALDUERO (Soria)

PROPIETARIO
PROPIETARIOS DE FINCAS UA-2_A

ARQUITECTO
COACYLE 257
JOSE ANTONIO GARCIA DE LEON