

Modificación Puntual con Ordenación Detallada:

SECTOR S-3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ÓLVEGA

SITUACION:
Carretera de Matalabreras, c/ Venerable prolongación c/Real

ÓLVEGA (SORIA)

PROMOTORES:
Promociones Lezcano y Maestre S.A.

ARQUITECTO:
José Antonio García de León

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA: SECTOR S-3 de las
SITUACIÓN: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE OLVEGA
PROMOTOR: SECTOR S-3
D. Fernando Marín Sarnago y Promociones Lezcano y Maestre S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR S-3 (Residencial) DE ÓLVEGA (Soria)

MEMORIA VINCULANTE (INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA)

INDICE

MEMORIA VINCULANTE (INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA)	1
INDICE	1
I INTRODUCCION.....	2
II PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA.....	3
III INFORMACION	4
3.1.- SITUACION, EXTENSION Y LIMITES.....	4
3.2.- TOPOGRAFIA, GEOLOGIA Y GEOTECNIA.....	4
3.3.- CLIMATOLOGIA.....	5
3.4.- USOS, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.....	5
3.5.- INFRAESTRUCTURAS.....	6
3.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	6
3.7.- INFORMACION URBANISTICA.....	9
IV OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION	12
V EXAMEN, ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.....	13
5.1.- USOS Y TIPOLOGIAS.....	17
5.2.- EQUIPAMIENTO.....	17
5.3.- ESPACIOS LIBRES.....	17
5.4.- RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	17
5.5.- RED VIARIA (APARCAMIENTOS).....	18
5.6.- RED DE ITINERARIOS PEATONALES.....	19
VI INFRAESTRUCTURAS.....	20
6.1.- PAVIMENTACION.....	20
6.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	20
6.3.- ALCANTARILLADO.....	20
6.4.- ENERGIA ELECTRICA.....	21
6.5.- ALUMBRADO PUBLICO.....	21
6.6.- TELEFONIA.....	21
6.7.- JARDINERIA.....	21
VII SINTESIS DE LA MEMORIA	22
7.1.- CARACTERISTICAS PROPIAS DE LAS NN SS MUNICIPALES.....	22
7.2.- CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	23
7.3.- DOTACIONES ORDENACIÓN DETALLADA.....	23
7.4.- CUADRO RESUMEN	24
VIII DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA.....	25
IX.- CONCLUSION.-	26

I INTRODUCCION

Se formula la presente **Modificación Puntual con Ordenación Detallada del Sector S-3 de las Normas Urbanísticas de Ólvega**, de acuerdo con la vigente Ley 5/1999, de 8 de Abril, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEON (BOCyL 15/04/99), en adelante Ley del Suelo, así como del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (decreto 22/2004, de 29 de enero BOCyL 2/2/2004).

El presente trabajo se realiza por encargo de:

- D.Fernando Marín Sarnago
- Lezcano y Maestre S.L.

Como propietarios de parte de los terrenos comprendidos dentro del Sector S-3.

El autor del presente trabajo es D. José Antonio García de León, Arquitecto Colegiado con el número 257 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, y con residencia en Soria, Avenida de Navarra 4, 6º A.

Se recogen las sugerencias establecidas en el Informe Previo emitido por la ponencia técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo, en cumplimiento del artículo 153 del RU y que se transcribe literalmente:

“Este error (de las Normas Urbanísticas) tiene dos consecuencias inmediatas en la ordenación detallada propuesta:

- 1.- que el vial al sur del sector que lo separa de un suelo urbano consolidado que no es tal y que pertenece a los mismos propietarios que desarrollan el sector, no se ejecutará por los propietarios del sector al Norte del vial, ni del suelo urbano consolidada al Sur del vial; por lo que el coste de su ejecución deberá ser asumido por el Ayuntamiento.*
- 2.- que las 23 plazas de aparcamiento público situadas en este sector de suelo urbano no consolidado a las que se accede por dicho vial público inexistente, no pueden computarse como tales plazas, en tanto el promotor no asuma el vial público de acceso. Vial público que no se asume en esta ordenación detallada.”*

Por ello se incluye la totalidad del vial público a ejecutar por los promotores del Sector S-3.

II PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA

El municipio de Ólvega dispone actualmente de unas Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria el 31 de enero de 2006 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria con fecha 13 de marzo de 2006.

La procedencia de la formulación de la presente Modificación Puntual con Ordenación Detallada del Sector S-3 de la Normas urbanísticas de Ólvega se justifica por lo establecido en las determinaciones de las Normas Urbanísticas de Ólvega, aprobadas definitivamente en fecha 30 de enero de 2006 (BOCYL 3/3/2006), que clasifican los terrenos como suelo urbano no consolidado, y prevén el desarrollo de los mismos mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle. Adicionalmente y debido a la situación socioeconómica del municipio hace que al estar cubierta actualmente la demanda y las necesidades presentes y futuras no sea necesaria la reserva de viviendas de VPO en el sector, por lo que en acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2012 el Ayuntamiento tomó el acuerdo de excusar la reserva de viviendas protegidas en el Sector S-3.

La legalidad de la presente Modificación Puntual con Ordenación Detallada del Sector S-3 de las Normas Urbanísticas de Ólvega, se ampara en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15 abril 1999), en adelante LUCyL, y en el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2 febrero 2004), en adelante RUCyL.

Los Textos vigentes de la LUCyL y del RUCyL contemplan las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18 septiembre 2008), para adaptarse a la legislación básica del Estado en materia de suelo (RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley del suelo, BOE 26 junio 2008).

El contenido del presente trabajo constituye una modificación parcial de las determinaciones del Sector S-3.

III INFORMACION

3.1.- SITUACION, EXTENSION Y LIMITES

El área a desarrollar está ubicada en el término municipal de Ólvega, provincia de Soria.

El área S-3 a desarrollar, es de forma romboidal, con unas dimensiones medias de 150 x 170 m y está situada al norte de la localidad siendo su descripción en las propias Normas Urbanísticas: Carretera de Matalebreras. Calle Venerable. Prolongación de calle Real.

La superficie contemplada en las Normas Urbanísticas es de 26.479 m². Más adelante se justificarán las superficies adoptadas.

3.2.- TOPOGRAFIA, GEOLOGIA Y GEOTECNIA

Topografía

Los terrenos afectados por esta ordenación detallada, presentan pendientes en sentido N y O, según se detalla en el correspondiente levantamiento topográfico que se adjunta en la presente ordenación detallada, sin embargo los terrenos están ligeramente sobre elevados con relación a las rasantes ya definidas de la carretera de Matalebreras y la calle Venerable. Las cotas oscilan entre 1.024 y 1.037 m en su eje N-S y 1025,50 y 1037 en su eje E-O. La cota media del terreno se sitúa en los 1.032,50 m.

Geología

El entorno de Ólvega está constituido fundamentalmente por materiales Cretácicos formado por calizas y margas. Las características geológicas del ámbito, son las típicas del Término Municipal, por lo que nos referiremos a la descripción, suficientemente explícita, hecha en los apartados 1.1.2.5 y 1.1.2.6 de la memoria vinculante de las Normas Urbanísticas de Ólvega, que no consideramos necesario reproducir aquí.

Hidrología

La totalidad del terreno vierte hacia el arroyo de los Caños, que situado al norte del mismo vierte hacia el río Queiles y éste, a la cuenca del Ebro.

No se detectan problemas con el nivel freático en el terreno en estudio ni tampoco ningún tipo de problema de drenaje, máxime teniendo en cuenta la pendiente del terreno.

Vegetación

En la parcela la vegetación es escasa. Su uso ha sido cultivo cereal y existen unos pocos árboles de escasa entidad y sin interés.

3.3.- CLIMATOLOGIA

No existe observatorio meteorológico en Ólvega, considerándose válidos los datos reflejados en las normas urbanísticas de Ólvega en su apartado 1.1.2.8, a los que nos referimos

La climatología de la zona, puede considerarse que entra de lleno en el denominado clima continental peninsular con temperaturas medias anuales de 8º C. Los inviernos resultan ser fríos y prolongados (temperaturas medias mensuales entre 1 y 5 grados centígrados), con precipitaciones de nieve y/o agua relativamente frecuentes. Los veranos son de corta duración (temperaturas medias mensuales entre 14 y 25 grados centígrados), y con precipitaciones generalmente en forma de tormentas aisladas. La media de precipitaciones se sitúa en torno a los 500 mms, repartiéndose en torno a los 100 días anuales, con mayor frecuencia en invierno y primavera.

Los vientos dominantes son del Noroeste, Oeste y Norte, por este orden y con intensidades considerables, al ser unos terrenos abiertos y desprotegidos.

3.4.- USOS, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Los terrenos ocupados por el Sector se encuentran completamente libres de edificaciones, vallas o cualquier otro tipo de construcciones artificiales, ya que unas edificaciones previamente existentes fueron demolidas para proceder a la ampliación de la calle Venerable.

Respecto al uso de los mismos, mencionar que su utilización en el momento presente es la del cultivo de cereal-secano en las zonas roturadas y sin uso en los afloramientos rocosos existentes.

3.5.- INFRAESTRUCTURAS

- **Abastecimiento de agua**
En las proximidades de la parcela se encuentra la conexión a la red general de distribución de la población, ya que discurre tanto por la calle Venerable, como por la carretera de Matalebreras
- **Red de saneamiento**
Por la calle Venerable discurre la red de saneamiento pública.
- **Pavimentación.**
El pavimento existente en los viales que bordean el Sector por sus límites Noreste y Sureste es el de acabado aglomerado asfáltico en caliente con señalización central y lateral. En el resto de los límites o no existen o constituyen caminos rurales de tierra.
- **Energía eléctrica.**
En la zona de ubicación existen líneas eléctricas, las cuales dan servicio a la zona.

Se solicitará a la Compañía Eléctrica, las condiciones de suministro para las necesidades de las edificaciones previstas en la ordenación detallada, las cuales serán tenidas en cuenta en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

- **Red telefónica**
El Municipio dispone de tendido telefónico, discurriendo por sus límites Sureste y Noreste canalizaciones telefónicas, que dan servicio a la localidad y al próximo polígono industrial.
Se solicitará a la Compañía Telefónica las condiciones de canalización y suministro para las necesidades de las edificaciones previstas en la ordenación detallada, las cuales serán tenidas en cuenta en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

3.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas que integran el sector se reflejan en el siguiente gráfico obtenido de la Oficina Virtual del Catastro:

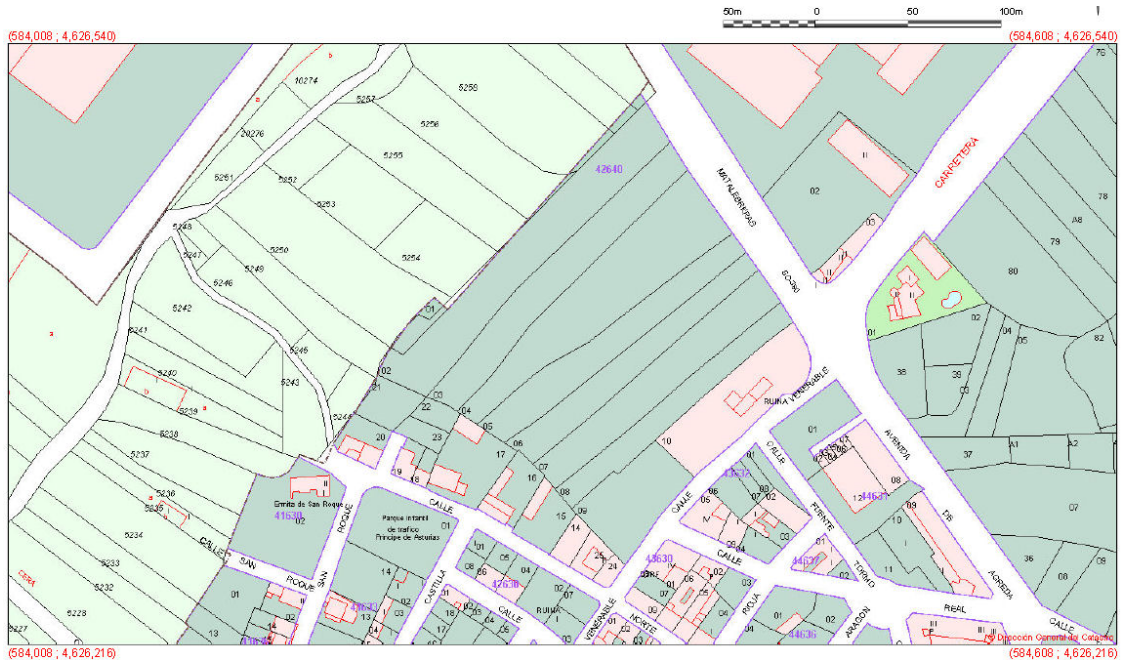


Figura 1.- Parcelario de la zona

La relación de parcelas afectadas, con su superficie catastral es la siguiente:

<i>Parcela</i>		<i>Titular</i>	<i>Ref. Catastral</i>	<i>Sup. total Según Catastro</i>
2	Norte 40		4264002WM8246S0001OG	4.928
3	Norte 38		4264003WM8246S0001KG	3.315
4	Norte 34		4264004WM8246S0001RG	3.891
5	Norte 34	Lezcano y Maestre S.L.	4264005WM8246S0001DG	2.812
6	Norte 34 C	Lezcano y Maestre S.L.	4264006WM8246S0001XG	2.394
7	Norte 32-D	D. Fernando Marin Sarnago	4264007WM8246S0001IG	3.089
8	Norte 32-A	D. Fernando Marin Sarnago	4264008WM8246S0001JG	2.035
9	Venerable 25		4264009WM8246S0001EG	2.367
10	Venerable 27, 29 y 31	D. Fernando Marin Sarnago	4264007WM8246S0001IG	3.052

No todas las parcelas están registradas. No obstante se acompaña listado de las parcelas con su superficie registral, que en general es coincidente con la catastral.

Parcela		Titular	Finca	Tomo	Libro	Folio	Sup.total según Registro
2	Norte 40						---
3	Norte 38						---
4	Norte 34						---
5	Norte 34	Lezcano y Maestre S.L.	7753	2275	71	136	2.812
6	Norte 34 C	Lezcano y Maestre S.L.	7767	2291	72	22	2.394
7	Norte 32-D	D. Fernando Marín Sarnago	1006	2245	69	216	3.089
8	Norte 32-A	D. Fernando Marín Sarnago					---
9	Venerable 25						---
10	Venerable 27, 29 y 31	Dña. Juana Sarnago Rubio	4448	1596	36	128	3.050

Hay que señalar que todas las parcelas, a excepción de la parcela nº 10 tienen parte de ellas excluidas del sector S-3 por diferentes razones. En efecto la parcela 2 tiene parte incluida en el Sector S.I.1 (industrial) y parte destinada a viario de Suelo Urbano, las parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9 tiene parte de ellas destinada a viario de suelo urbano y las parcelas 7, 8 y 9 tienen además una zona, que aunque prácticamente es residual, está calificada como urbana con ordenanza de aplicación número 2 Ensanche Residencial.

La siguiente figura (nº 2) clarifica lo anteriormente expuesto:

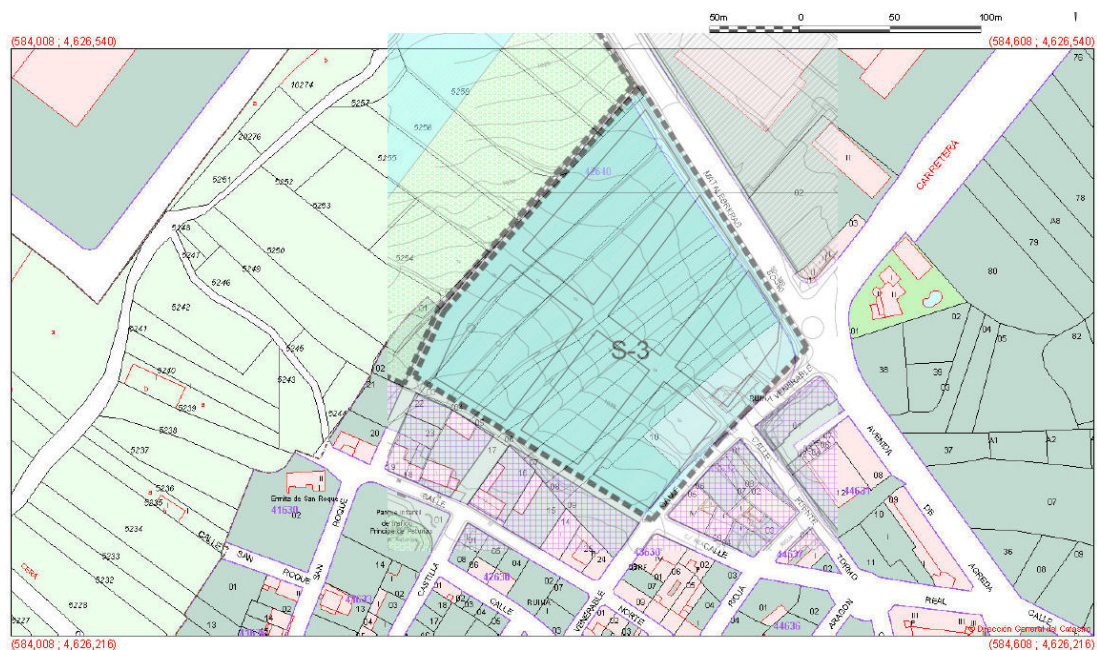


Figura 2.- Superposición parcelario y Normas Subsidiarias Actuales

En el cuadro adjunto se detallan las diferentes superficies, según medición real y, considerando los límites del sector tal y como vienen grafiados en las Normas Urbanísticas.

		Medición	Excluidas/medic. Sector S.I.1	Excluidas/medic. S.Urbano	Excluidas/medición Viales S.U.	Total Exclusiones	
Parcela		Total					S-3
2	Norte 40	5.163,57	1.513,77	0,00	34,90	1.548,67	3.614,90
3	Norte 38	3.476,64	0,00	0,00	96,00	96,00	3.380,64
4	Norte 34	4.104,25	0,00	0,00	36,98	36,98	4.067,27
5	Norte 34	2.753,35	0,00	0,00	47,11	47,11	2.706,24
6	Norte 34 C	2.198,27	0,00	0,00	62,44	62,44	2.135,83
7	Norte 32-D	3.169,85	0,00	44,78	95,57	140,35	3.029,50
8	Norte 32-A	2.170,12	0,00	135,10	82,66	217,76	1.952,36
9	Venerable 25	2.525,66	0,00	791,94	208,31	1.000,25	1.525,41
10	Venerable 27, 29 y 31	2.910,18	0,00	0,00	0,00	0,00	2.910,18
TOTALES		28.471,89	1.513,77	971,82	663,97		25.322,33

3.7.- INFORMACION URBANISTICA

Las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Ólvega, aprobadas definitivamente el 31 de Enero de 2006 por la Comisión Provincial de Urbanismo y publicado el acuerdo en 3 de Marzo de 2006.

Dichas Normas determinan en su artículo 8.1.3, apartado 2 los objetivos para los distintos Sectores, señalando:

“Artículo 8.1.3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se trata de los sectores denominados S.I.-1, S.I.-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-12, que aparecen representados en los Planos de Ordenación. Se han englobado en esta categoría los terrenos en los que son precisas actuaciones de urbanización, y que deben ser objeto de equidistribución o reparcelación, o aquellos en los que se plantea una ordenación urbanística diferente de la anterior, todo ello de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la L.U.C.y.L.

Será precisa la redacción de un Estudio de Detalle para establecer la ordenación detallada de cada uno de los sectores establecidos. Se han elaborado unas fichas de planeamiento donde se recogen las condiciones de desarrollo de cada uno de ellos.”

Y las condiciones de desarrollo y el aprovechamiento permitido se recogen en la correspondiente ficha del Anejo I. Fichas de Planeamiento de Sectores:

La presente Modificación puntual desarrolla la ordenación detallada, por lo que no será necesaria la redacción del oportuno Estudio de Detalle del Sector S-3.



SECTOR S-3	
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SITUACIÓN:	Carretera de Matalebreras. Calle Venerable. Prolongación de calle Real.
SUPERFICIE APROXIMADA:	26.479 M2 La superficie a partir de la que se obtendrán los distintos parámetros urbanísticos será la resultante del correspondiente levantamiento topográfico.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL		
USOS (según clasificación de art. 6.1.3)	USO PREDOMINANTE	Vivienda colectiva
	USOS COMPATIBLES	1. En parcelas de EQUIPAMIENTO: Todos los recogidos dentro de USO DOTACIONAL según art. 6.1.3 2. En parcelas de ESPACIOS LIBRES: USO ESPACIOS LIBRES según art. 6.1.3 3. En el resto de parcelas Residencial comunitario, Vivienda Unifamiliar entre medianeras, Talleres y Pequeños almacenes, Espacios libres, Equipamiento comunitario, servicios terciarios. Garajes y aparcamientos.
	USOS PROHIBIDOS	RESTO
PLAZO DE ESTABLECIMIENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA	MAXIMO	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	MAXIMO 0,5 m ² /m ²	21/10/2006
DENSIDAD DE POBLACIÓN		VISADO DOCUMENTO DE ENCUESTA EXENTO DEMARCACIÓN DE SUELO URBANÍSTICO DENSIDAD MÁXIMA: 30 viviendas/hectárea DENSIDAD MÍNIMA: 20 viviendas/hectárea
OTRAS CONDICIONES:		



PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA	
RESERVAS DE SUELO PARA LAS VIAS PÚBLICAS	La ordenación planteada es orientativa, pudiendo modificarse en el Estudio de Detalle correspondiente. APARCAMIENTOS: Se dispondrá al menos de 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m ² edificables en el uso predominante del sector.
RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES	CUANTIA: 10 m ² de suelo por cada 100 m ² edificables en el uso predominante del sector. LOCALIZACIÓN: A determinar en Estudio de Detalle. CONDICIONES: <ul style="list-style-type: none"> - Se garantizará el adecuado soleamiento, evitando zonas residuales - El porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales no debe ser inferior al 50% - La superficie mínima será de 500 metros cuadrados, de forma que pueda inscribirse un círculo de 20 metros de diámetro. - Se preverán zonas reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados.
RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS	CUANTIA: 10 m ² de suelo por cada 100 m ² edificables en el uso predominante del sector. LOCALIZACIÓN: A determinar en Estudio de Detalle. CONDICIONES: <ul style="list-style-type: none"> - Al menos el 50% de la reserva para el sistema local de equipamientos se destinarse a la construcción de equipamientos de titularidad pública.

24 OCT. 2006

GESTIÓN		VISADO ESTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA EXENTO DE VISADO URBANÍSTICO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
Proyectos previos a la LICENCIA DE EDIFICACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE bajo las condiciones establecidas en la Ordenanza 2 "Ensanche Residencial". PROYECTO DE ACTUACIÓN En caso de que no estén contenidos en el Proyecto de actuación serán necesarios PROYECTO DE URBANIZACIÓN y PROYECTO DE REPARCELACIÓN .	

IV OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

El objetivo que persigue la redacción de la presente ordenación detallada es el de desarrollar de forma coherente el suelo urbano no consolidado del Sector con arreglo a lo previsto en las Normas Urbanísticas así como el cumplimiento de los plazos establecidos en las mismas para su desarrollo. El programa de necesidades se concreta en la necesidad de disponer de parcelas de uso residencial de dimensiones y morfología suficientes para acoger la demanda existente en el municipio que cuenta con un desarrollo industrial de cierto nivel.

Los criterios de ordenación han sido básicamente los siguientes:

- Red viaria de distribución interior con unos viales interiores principales de 10 metros de anchura según se contemplan en la ordenación orientativa previstas en las Normas Urbanísticas y que completan el desarrollo y la conexión del viario de la localidad.
- Distribuir de forma adecuada las reservas de suelo para equipamiento y sistemas de espacios libres, mediante su ubicación en zonas adecuadas para el uso del sector y su conexión con el resto del municipio.

Se prevé la división en dos fases de actuación, sin un orden de prelación entre ellas, a efectos de facilitar el desarrollo de los correspondientes reparcelaciones y proyectos de urbanización mediante actuaciones de dimensiones más reducidas. El ámbito mínimo de actuación, será por tanto cada una de las fases de actuación, debiendo ceder los propietarios la parte proporcional correspondiente para equipamiento y espacios libres, así como costear la urbanización correspondiente.

V EXAMEN, ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

La solución propuesta se representa gráficamente en los planos de ordenación de la ordenación detallada, y, particularmente en los de zonificación y de ordenación pormenorizada. Las normas urbanísticas de la ordenación detallada, que desarrollan las del planeamiento superior, contienen reglas escritas vinculantes que completan la regulación de la ordenación establecida por la ordenación detallada.

Como ya se ha comentado, la ordenación propuesta trata de configurar los terrenos afectados por la ordenación detallada de manera que, simultáneamente, se dote de una estructura interna potente, funcional y legible, integre los usos residenciales y dotacionales de forma que se apoyen mutuamente y aproveche la ocasión proporcionada para reordenar esa zona del término municipal de Ólvega.

Para ello, se mantienen los viales propuestos por las Normas Urbanísticas, asignando las áreas requeridas para equipamiento y espacios libres y asignando intensidades de uso en las manzanas previamente previstas y en la medida en que ello es posible, proporcionalmente a las superficies aportadas por cada uno de los propietarios, y ello considerando que tanto los derechos como las obligaciones de los propietarios, son proporcionales, de acuerdo con la vigente Ley del Suelo, a la superficie afectada.

La ordenación contemplada en las Normas Urbanísticas establecen los parámetros a considerar para el desarrollo del sector que se reflejan en el siguiente cuadro:

		Parámetros		s/Normas	s/Medición	S/O.Detallada
Superficie sector				26.479,00	25.322,33	25.322,33
Edificabilidad		0,50		13.239,50	12.661,17	12.661,17
Máximo nº viviendas		30		79	76	76
Mínimo nº viviendas		20		53	51	51
Aparcamientos	Ap	1	100	132	127	127
Viales				8.909,12	7.752,45	7.752,45
Espacios libres	EL	10	100	1.323,95	1.266,12	1.267,15
Equipamientos	EQ	10	100	1.323,95	1.266,12	1.266,34
Total Reservas				2.647,90	2.532,23	2.533,49

Los viales no incluyen 690 m² adicionales a urbanizar por el promotor del Sector de acuerdo con indicaciones en informe Previo de la Ponencia de la Comisión Provincial de Urbanismo, que sí se consideran en el Estudio económico

Los porcentajes de participación, se establecen de acuerdo con la superficie de sector realmente aportada, según se ha detallado en el punto 3.6 de esta memoria

	Medición	Total Exclusiones	Superficie sector	% participación
Parcela	Total		S-3	%
2	5.163,57	1.548,67	3.614,90	14,276%
3	3.476,64	96,00	3.380,64	13,350%
4	4.104,25	36,98	4.067,27	16,062%
5	2.753,35	47,11	2.706,24	10,687%
6	2.198,27	62,44	2.135,83	8,435%
7	3.169,85	140,35	3.029,50	11,964%
8	2.170,12	217,76	1.952,36	7,710%
9	2.525,66	1.000,25	1.525,41	6,024%
10	2.910,18	0,00	2.910,18	11,493%
	28.471,89		25.322,33	100,001%

Las parcelas 5 y 6 corresponden al mismo propietario. Lo mismo ocurre con las parcelas 7, 8 y 10 que también son del mismo propietario. En el cuadro siguiente se agrupan las superficies de las citadas parcelas

	Medición	Total Exclusiones	Superficie sector	% participación
Parcela	Total		S-3	%
2	5.164	1.548,67	3.614,90	14,276%
3	3.477	96,00	3.380,64	13,350%
4	4.104	36,98	4.067,27	16,062%
5 + 6	4.952	109,55	4.842,07	19,122%
7 + 8 + 10	8.250	358,11	7.892,04	31,166%
9	2.526	1.000,25	1.525,41	6,024%
	28.471,89	3.149,56	25.322,33	100,000%

La parcelación propuesta por las Normas Urbanísticas, así como la distribución propuesta por manzanas y parcelas en la ordenación detallada incluyendo la asignación de usos, se detalla en el siguiente cuadro:

			<i>Total</i>	<i>Residencial</i>	<i>EL</i>	<i>EQ</i>	<i>Viario</i>	<i>Total</i>
S.Neta Edificable	M1	M1.1	4.290,67	2.281,64				4.290,67
		M1.2		2.009,03				
	M2	M2.1	2.738,03	2.738,03				2.738,03
	M3	M3.1	2.097,15	2.097,15				2.097,15
	M4	M4.1	3.682,51	2.415,35				3.682,50
		M4.EL				1.267,15		
	M5	M5.1	2.468,78	1.202,44				2.468,78
		M5.EQ				1.266,34		
	M6	M6.1	2.292,74	906,15				2.292,74
		M.6.2		1.386,59				
Total			17.569,88	15.036,38	1.267,15	1.266,34		17.569,87
Reservas de suelo Superficie Terrenos Residencial					2.533,49		7.752,45	7.752,45
Total S-3								25.322,33
Excluido S-3								3.149,56
Total Parcelas								28.471,89

La distribución de superficies, se ajusta, en la medida de lo posible a la superficie disponible, de acuerdo con la distribución en manzanas propuesta en las Normas urbanísticas. Por el contrario, la edificabilidad asignada, así como el máximo número de viviendas permitidas por parcela, se asigna exactamente en función de la superficie real aportada. Los resultados se detallan en el siguiente cuadro, en el que se detallan:

- Las superficies de las manzanas,
- Las superficies de las diferentes parcelas,
- La parcela origen a que se le asigna cada parcela final,
- La superficie residencial que proporcionalmente a la cuota de participación le correspondería a cada parcela inicial sobre el total de superficie final residencial, es decir sin reservas para equipamientos y espacios libres,
- El número de viviendas asignadas a cada parcela proporcional a la superficie inicial aportada,
- La edificabilidad total asignada en función de la superficie aportada y
- La edificabilidad en m²/m² correspondiente a cada parcela:

La distribución para las parcelas iniciales 5 y 6, así como las 7,8 y 10, se hace proporcionalmente a la superficie de parcela asignada sobre el total de su participación.

Manzana	Superficie	Parcela	Superficie asignada	Asignado a Parcelas origen	Superficie residencial proporcional	Viviendas asignadas	Edificabilidad total asignada	Edificabilidad asignada
	m2		m2		m2	nº	m2	m2/m2
M1	4.290,67	M1.1	2.281,64	2	2.146,60	11	1.807,45	0,792
		M1.2	2.009,03	3	2.007,36	10	1.690,32	0,841
M2	2.738,03	M2.1	2.738,03	5+6	2.875,26	15	2.421,04	0,884
M3	2.097,15	M3.1	2.097,15	7+8+10	2.097,18	10	1.765,92	0,842
M4	3.682,51	M4.1	2.415,35	4	2.415,14	12	2.033,64	0,842
		M4.EL	1.267,15	EL	0,00		0,00	0,000
M5	2.468,78	M5.1	1.202,44	7+8+10	1.202,46	6	1.012,52	0,842
		M5.EQ	1.266,34	EQ	0,00		0,00	0,000
M6	2.292,74	M6.1	906,15	9	905,79	5	762,71	0,842
		M.6.2	1.386,59	7+8+10	1.386,61	7	1.167,58	0,842
TOTALES	17.569,88		17.569,87		15.036,40	76	11.493,58	

Como se aprecia en el cuadro anterior, a todas las propiedades iniciales, se les asigna una superficie sensiblemente igual a la que les correspondería estrictamente, excepto a las agrupaciones de parcelas 5 y 6, que es deficitaria y la parcela 2 que es excedentaria. Estos desequilibrios se deberán nivelar económicamente en la cuenta de liquidación a realizar en la reparcelación y proyecto de actuación.

Las edificabilidades se asignan exactamente en función de la superficie aportada así como el número de viviendas con los necesarios redondeos para obtener unidades enteras.

5.1.- USOS Y TIPOLOGIAS

El uso global del Sector, conforme a las Normas Urbanísticas de Ólvega es el Residencial con el siguiente cuadro de compatibilidad de usos recogida de la ficha del sector:

USOS (según clasificación de art. 6.1.3)	USO PREDOMINANTE	Vivienda colectiva
	USOS COMPATIBLES	1. En parcelas de EQUIPAMIENTO: Todos los recogidos dentro de USO DOTACIONAL según art. 6.1.3 2. En parcelas de ESPACIOS LIBRES: USO ESPACIOS LIBRES según art. 6.1.3 3. En el resto de parcelas Residencial comunitario, Vivienda Unifamiliar entre medianeras, Talleres y Pequeños almacenes, Espacios libres, Equipamiento comunitario, servicios terciarios. Garajes y aparcamientos.
	USOS PROHIBIDOS	RESTO

5.2.- EQUIPAMIENTO

La dotación mínima de reserva para equipamiento, según la ficha del sector ajustada a la Ley del Suelo es de 10 m² por cada 100 m² construido en el uso predominante. En el caso que nos ocupa la dotación mínima necesaria será de 1.266,12 m². Se ha previsto una parcela con una superficie total de 1.266,34 m².

5.3.- ESPACIOS LIBRES

La dotación mínima de reserva para sistema de espacios libres, análogamente es de 10 m² por cada 100 m² construidos en el uso predominante. En el caso que nos ocupa la dotación mínima necesaria será de 1.266,12 m². Se ha previsto un espacio libre de uso público situado en el interior del sector, con una superficie total de 1.266,24 m², superior al mínimo requerido.

El espacio reúne las condiciones establecidas por la ficha del sector: superficie mayor de 500 m² y que se pueda inscribir un círculo de 20 m. de diámetro.

5.4.- RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

La Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 38.2 b) establece que el planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado, si bien, de forma excepcional y justificada podrá excusarse esa obligación de reserva, con justificación en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. El Ayuntamiento de Ólvega entiende que al estar cubierta actualmente

la demanda y las necesidades presentes y futuras de vivienda protegida puede excusar la reserva de viviendas protegidas en el Sector S-3, con lo que en fecha 27 de 3 septiembre de 2012 la Junta de Gobierno Local tomo el acuerdo de excusar la reserva de viviendas protegidas en el Sector S-3.

5.5.- RED VIARIA (APARCAMIENTOS)

La red de comunicaciones contemplada en el Sector constituye en una unidad funcional perfectamente integrada con la red viaria circundante, que facilite el acceso de los vehículos hasta el interior del Sector.

El número mínimo de plazas de aparcamiento a prever es el de 1 plaza por cada 100 m² construidos en el uso predominante; ello indica que hay que prever un mínimo de 127 plazas de aparcamiento. En la presente ordenación detallada se prevén 127 plazas de aparcamiento anexas a la red viaria, igualando el número mínimo requerido y dejando previstos los posibles accesos a las parcelas en el caso de edificación de tipología unifamiliar.

Aparcamientos		Longitud	Accesos	
	M.1	97,1	7	
	M.2	76,5	6	
	M.3	61,5	3	
	M.4	30,75	6	
		42,5	2	
		45,5	3	
		41	2	
	M.5	68	2	
		34	1	
		36	0	
	M.6	64	4	
		34	1	
		32	2	
Total accesos zona aparcamiento				39
Ancho necesario				2,25
Longitudes			662,85	87,75
Longitud total (L-A)				575,10
Largo aparcamientos				4,50
Número aparcamientos				127,80

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, es de 2,20x4,50 metros cumpliendo las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de Urbanismo. De acuerdo con el Reglamento de Accesibilidad se deberán prever 1 plaza por cada 40 para usuarios minusválidos, las cuales deberán disponer de área de acceso. En la ordenación detallada serán necesarias 3 plazas de aparcamiento para minusválidos con unas dimensiones de 3,50x4,50 metros, superiores a las mínimas exigidas en el Reglamento de Accesibilidad. Puesto que el ancho de aceras es de 1,50 m. las dimensiones de las plazas de aparcamiento para minusválidos podrán utilizarla, debiendo ser fijadas en proyecto de urbanización, ya que pueden ocupar cualquiera de las plazas previstas.

5.6.- RED DE ITINERARIOS PEATONALES

Todos los viales interiores disponen de aceras de 1,50 metros de anchura con bordillos rebajados, por lo que la red de itinerarios peatonales prevista en la ordenación detallada, de acuerdo con el artículo 8 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, tiene las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro del Sector.

La red de itinerarios peatonales se ha diseñado para permitir y facilitar el acceso a los sistemas de espacios libres y parcela de equipamiento.

VI INFRAESTRUCTURAS

En este apartado se resumen las características fundamentales de las redes de infraestructuras que deberán ser desarrolladas en detalle con posterioridad en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización y de acuerdo con el título 5 de las ordenanzas de las Normas Urbanísticas.

6.1.- PAVIMENTACION

La pavimentación de las calzadas de las vías públicas se realizará sobre una capa de zahorra compactada de espesor mínimo de 0,30 metros, con capa base y capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente, diseñado como mínimo para tráfico medio. Encintado de aceras con bordillos prefabricados rebajados en pasos peatonales para permitir el acceso de minusválidos. Aceras con acabado de hormigón.

6.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

El proyecto de urbanización a redactar para el desarrollo de la ordenación detallada, definirá con completa exactitud la red interior de abastecimiento de agua del Sector. Las condiciones de cálculo se fijarán de acuerdo con la norma NTE-IFA.

La red conectará con la red general municipal y discurrirá según una red mallada y las conducciones serán de polietileno de baja densidad; se dispondrán los correspondientes registros, llaves de paso, llaves de desagüe, válvulas, arquetas de acometida, bocas de incendio, hidrantes, etc., según lo fijado por los Servicios Técnicos Municipales, las Ordenanzas Municipales y la normativa de obligado cumplimiento.

6.3.- ALCANTARILLADO

El proyecto de urbanización a redactar para el desarrollo de la presente ordenación detallada, definirá con completa exactitud la red interior de alcantarillado del Sector. Las condiciones de cálculo se fijarán de acuerdo con la norma NTE-ISA.

La red conectará con la red general municipal y discurrirá según los trazados señalados en los planos y las conducciones serán de PVC con junta elástica. La red dispondrá de los correspondientes sumideros, pozos de registro, acometidas, etc., según lo fijado por los Servicios Técnicos Municipales, las Ordenanzas Municipales y la normativa de obligado cumplimiento.

6.4.- ENERGIA ELECTRICA

Se solicitará a la Compañía Eléctrica las condiciones de suministro para las necesidades de las edificaciones previstas en el Sector, las cuales serán tenidas en cuenta en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las conducciones previstas se realizarán con tubos de PVC de diámetros 160 y 200 mms con secciones tipo según modelos normalizados, colocándose arquetas en acometidas individuales, encuentros y cruces de vías públicas.

6.5.- ALUMBRADO PUBLICO

En los planos de la presente ordenación detallada se han situado una previsión de puntos de alumbrado a recoger y ampliar con posterioridad en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización. Los proyectos de alumbrado a redactar se adaptarán a las siguientes condiciones: la red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre o aluminio con aislamiento bajo tubo de PVC; las luminarias serán cerradas de modelos homologados por el M.I. Ayuntamiento de Ólvega; la instalación cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

6.6.- TELEFONIA

Se solicitará de la Compañía Telefónica las condiciones de canalización y suministro para las necesidades de las edificaciones previstas en el Sector, las cuales serán tenidas en cuenta en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las conducciones serán de PVC de diámetro 110 mm. con arquetas normalizadas por Telefónica acometidas y armarios de interconexión.

6.7.- JARDINERIA

Se dispondrá arbolado en las zonas verdes, según los planos de la ordenación detallada. El tipo de arbolado será preferentemente de especies autóctonas de la región y de hoja perenne (pinos, abetos, piceas, etc.) separados una distancia mínima de 5,00 metros.

El arbolado y jardinería de las superficies ajardinadas procurará evitar la aglomeración y superposición de especies, procurando que las zonas sean homogéneas entre sí en cuanto a las especies vegetales que albergan. Se recomienda el predominio de zonas de césped para garantizar y facilitar la limpieza y mantenimiento.

VII SINTESIS DE LA MEMORIA

Se refleja a continuación una síntesis de la Memoria con cuadros de características y superficies.

7.1.- CARACTERISTICAS PROPIAS DE LAS NN SS MUNICIPALES

		Parámetros		s/Normas
Superficie sector				26.479,00
Edificabilidad		0,50	m2/m2	13.239,50
Maximo nº viviendas		30		79
Minimo nº viviendas		20		53
Aparcamientos	Ap	1	100 c/ 100 m2 edif.	132
Viales				8.911,53
Espacios libres	EL	10 m2	100 c/ 100 m2 edif.	1.323,95
Equipamientos	EQ	10 m2	100 c/ 100 m2 edif.	1.323,95
Total Reservas				2.647,90
Ordenanza de aplicación		s/ art. 9.1.2		Ordenanza. 2 Ensanche residencial
Usos característicos				Vivienda colectiva.
Usos compatibles				Residencial comunitario, Vivienda Unifamiliar entre medianeras, Talleres y Pequeños almacenes, Espacios libres, Equipamiento comunitario, servicios terciarios. Garajes y aparcamientos.
Usos prohibidos				Los demás
Tipología				Edificación abierta o conformando manzanas cerradas
Parcela mínima			Superficie	100 m2
Fondo máximo			Frente a calle	6 m.
Retranqueos a fachada				12 m.
Ocupación				Admisibles sin dejar medianeras descubiertas.
Altura máxima				100%
Pendiente de cubierta				13 m. (B+3 pl.)
				Se admite el aprovechamiento bajo cubierta para uso vividero
				35%

Los viales no incluyen 690 m2 adicionales a urbanizar por el promotor del Sector de acuerdo con indicaciones en informe Previo de la Ponencia de la Comisión Provincial de Urbanismo, que sí se consideran en el Estudio económico

7.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

	Parámetros	S/O.Detallada
Superficie sector		25.322,33
Edificabilidad	0,50 m2/m2	12.661,17
Máximo nº viviendas	30 Ha	76
Mínimo nº viviendas	20 Ha	51
Aparcamientos	Ap 1 100 c/10.000 m2	127
Viales		7.752,45
Espacios libres	EL 10 m2 c/ 100 m2 techo	1.267,15
Equipamientos	EQ 10 m2 c/ 100 m2 techo	1.266,34
Total Reservas		2.533,49

7.3.- DOTACIONES ORDENACIÓN DETALLADA

A continuación se justifica, mediante un cuadro comparativo, el cumplimiento tanto de las superficies afectadas por la ordenación detallada, como de los módulos mínimos de reserva para equipamiento, espacios libres y aparcamiento según el artículo 44 de la Ley del Suelo y 128 del Reglamento de Urbanismo, obtenidos a partir de las exigencias de las normas y de la superficie realmente considerada.

	Parámetros	s/Normas	s/Medición	S/O.Detallada
Superficie sector		26.479,00	25.322,33	25.322,33
Edificabilidad	0,50 m2/m2	13.239,50	12.661,17	12.661,17
Máximo nº viviendas	30 Ha	79	76	76
Mínimo nº viviendas	20 Ha	53	51	51
Aparcamientos	Ap 1 100 c/10.000 m2	132	127	127
Viales		8.909,12	7.752,45	7.752,45
Espacios libres	EL 10 m2 / 100 m2 techo	1.323,95	1.266,12	1.267,15
Equipamientos	EQ 10 m2 / 100 m2 techo	1.323,95	1.266,12	1.266,34
Total Reservas		2.647,90	2.532,23	2.533,49

Los viales no incluyen 690 m2 adicionales a urbanizar por el promotor del Sector de acuerdo con indicaciones en informe Previo de la Ponencia de la Comisión Provincial de Urbanismo, que sí se consideran en el Estudio económico

7.4.- CUADRO RESUMEN

A continuación se refleja el cuadro resumen de la ordenación detallada con la superficie de parcelas, índice de edificabilidad previsto, superficie máxima edificable en cada parcela, coeficiente de ponderación y superficie edificable expresada en m² del uso predominante (Industrial SU5-I), y de acuerdo con el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo.

		<i>Total</i>	<i>Resid.</i>	<i>EL</i>	<i>EQ</i>	<i>Viario</i>	<i>Total</i>	<i>I.E.</i>	<i>Edific. Mater.</i>	<i>Coef. Pond.</i>	<i>Edific. Comput.</i>
M1	M1.1	4.290,67	2.281,64				4.290,67	0,792	1.807,45	1,00	1.807,45
	M1.2		2.009,03					0,841	1.690,32	1,00	1.690,32
M2	M2.1	2.738,03	2.738,03				2.738,03	0,884	2.421,04	1,00	2.421,04
M3	M3.1	2.097,15	2.097,15				2.097,15	0,884	1.765,92	1,00	1.765,92
M4	M4.1	3.682,51	2.415,35				3.682,50	0,842	2.033,64	1,00	2.033,64
	M4.EL		0,00	1.267,15							
M5	M5.1	2.468,78	1.202,44				2.468,78	0,842	1.012,52	1,00	1.012,52
	M5.EQ		0,00		1.266,34						
M6	M6.1	2.292,74	906,15				2.292,74	0,842	762,71	1,00	762,71
	M.6.2		1.386,59					0,842	1.167,58	1,00	1.167,58
VIALES	V	7.752,45				7.752,45	7.752,45				
TOTAL		25.322,33	15.036,38	1.267,15	1.266,34	7.752,45	25.322,32		12.661,17		12.661,17

Los viales no incluyen 690 m² adicionales a urbanizar por el promotor del Sector de acuerdo con indicaciones en informe Previo de la Ponencia de la Comisión Provincial de Urbanismo, que sí se consideran en el Estudio económico

APROVECHAMIENTO MEDIO

12.661,17 / 25.322,33 = 0,500

VIII DOCUMENTOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA

La presente Modificación Puntual con Ordenación Detallada consta de los siguientes documentos:

- MEMORIA VINCULANTE (INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA)
- ORDENANZAS REGULADORAS
- PLAN DE ETAPAS
- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
 - Estudio económico-financiero
 - Informe de viabilidad económica
- PLANOS DE INFORMACIÓN
 - I.1.- Determinaciones Planeamiento Vigente.
 - I.2.- Topográfico.
 - I.3.- Parcelario Superficies Afectadas y Exclusiones
 - I.4.- Ordenación Propuesta por las Normas Urbanísticas.
- PLANOS DE ORDENACIÓN
 - O.1.- Parcelación Propuesta por la Ordenación Detallada.
 - O-2.- Parcelación orientativa (no vinculante).
 - O-3.- Planta Acotada. Esquema de Viario.
 - O-4.- Perfiles Longitudinales. Esquema de Rasantes.

IX.- CONCLUSION.-

La presente Modificación Puntual con Ordenación Detallada del Sector S-3 de las Normas Urbanísticas de Ólvega pasará a formar parte de las determinaciones de las de las Normas Urbanísticas de Ólvega tras su tramitación y aprobación definitiva de acuerdo con la LEY 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y el DECRETO 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Soria, Diciembre de 2.012.

EL ARQUITECTO

Fdo.- José Antonio García de León

ANEXOS.-

- Acuerdo Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Ólvega de fecha 27/9/2012, excusa de reserva para viviendas protegidas en el Sector S-3 de las Normas Urbanísticas de Ólvega.



Ayuntamiento de Ólvega

AYUNTAMIENTO DE ÓLVEGA (Soria)
REGISTRO GENERAL
03 OCT. 2012
ENTRADA SALIDA
Núm. Núm. 765

Plaza de la Constitución, 1
Ólvega 42110 (Soria)

Teléfono: 976 192525
Fax: 976 196071

NOTIFICACIÓN

La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2012, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

"2º.- SOLICITUD EXCUSA RESERVA VIVIENDAS PROTEGIDAS.- Se dio cuenta de la instancia presentada por D. Fernando Marín Sarnago y D. José María Lezcano, por la que exponen que la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 38.2 b) establece que el planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado, si bien, de forma excepcional y justificada podrá excusarse esa obligación de reserva, con justificación en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector, por lo que solicitan que el Ayuntamiento de Ólvega adopte el acuerdo de excusar la reserva de viviendas de protección pública en el Sector S-3, al estar cubierta actualmente la demanda y las necesidades presentes y futuras.

La Junta acordó por unanimidad hacer saber a los interesados que debiendo tramitarse una modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales, el Ayuntamiento no tendrá inconveniente en tramitar y aprobar el documento que a tal fin presenten, al considerar que su propuesta se encuentra justificada."

Lo que se notifica a Vd. para su conocimiento, haciéndole saber que contra la resolución transcrita, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, ante la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al recibo de la presente; o bien podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de dicha Jurisdicción, con sede en Soria, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al recibo de la presente. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Ólvega, 3 de octubre de 2012

EL SECRETARIO

Fdo.: Fernando Baila Villar



D. JOSÉ MARÍA LEZCANO - LEZCANO Y MAESTRE, S.L.
C/ Don Jaime I, nº 32 dup. local - 50001 - ZARAGOZA

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA: SECTOR S-3 de las
SITUACIÓN: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE OLVEGA
PROMOTOR: SECTOR S-3
D. Fernando Marín Sarnago y Promociones Lezcano y Maestre S.A.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL
SECTOR S-3 (Residencial) DE ÓLVEGA (Soria)**

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

ORDENANZAS REGULADORAS	1
INDICE.....	1
Art. 1.- Generalidades.....	2
Art. 2.- Sistema de Actuación y gestión.....	2
Art. 3.- Residencial.....	2
1.- Ámbito.....	2
2.- Características Urbanísticas.....	2
3.- Condiciones de uso.....	2
4.- Condiciones de parcela.....	3
5.-Condiciones de superficie y volumen.....	3
6.- Retranqueos a fachada.....	3
Art. 4.- Equipamiento Público.....	3
1.- Ámbito.....	3
2.- Características Urbanísticas.....	3
3.- Condiciones de uso.....	4
4.- Condiciones de parcela.....	4
5.-Condiciones de superficie y volumen.....	4
6.- Retranqueos.....	4
Art. 5.- Zonas Libres de Uso Público.....	4
1.- Definición.....	4
2.- Ámbito de aplicación.....	5
3.- Condiciones.....	5
Art. 6.- Condiciones estéticas.....	5
CUADRO RESUMEN	6

Art. 1.- Generalidades.

Las Ordenanzas Reguladoras de la edificación de la presente ordenación detallada vienen determinadas por las Normas Urbanísticas Municipales de Ólvega, completadas por las determinaciones establecidas en los artículos siguientes.

Art. 2.- Sistema de Actuación y gestión.

El sistema de actuación previsto para el desarrollo del Sector es el de COMPENSACION, de acuerdo con los relacionados en el artículo 74 de la Ley del Suelo. Las características del sistema vienen reguladas en los artículos 83, 84, y 85 de la Ley del Suelo de Castilla y León.

El Proyecto o Proyectos de Actuación que se redacte(n) deberá cumplir además de lo exigido en la legislación del Estado en cuanto a relación de propietarios, descripción de bienes y derechos afectados, fijación de precios y hojas de justiprecio, contener las determinaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del artículo 75.3 de la Ley del Suelo de Castilla y León.

Art. 3.- Residencial

1.- Ámbito.

Las zonas señaladas en los Planos de Calificación y Regulación del suelo con Ordenanza 2 Residencial ensanche.

2.- Características Urbanísticas.

Pertencen a este ámbito las áreas del Sector S-3 de las Normas Urbanísticas de Ólvega destinadas a edificación residencial, definidas en planos.

3.- Condiciones de uso.

Se admiten los usos característicos y compatibles establecidos en la Ordenanza 2 de las Normas Urbanísticas de Ólvega y regulada en el Artículo 9.1.2.- ORDENANZA 2.- ENSANCHE RESIDENCIAL.

4.- Condiciones de parcela.

Serán las establecidas en el artículo 9.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ólvega ORDENANZA 2.- ENSANCHE RESIDENCIAL.

5.-Condiciones de superficie y volumen.

Análogamente serán las establecidas en el artículo 9.1.2 de las Normas Urbanísticas de Ólvega ORDENANZA 2.- ENSANCHE RESIDENCIAL.

A efectos de cálculos de superficie edificable, alturas, fondos, etc. Se estará a lo establecido en el Título séptimo condiciones generales de la edificación de las Normas Urbanísticas de Ólvega.

6.- Retranqueos a fachada.

A fachada principal Se establece un retranqueo a fachada de tres metros (3 m.)

A fachadas secundarias no se establece retranqueos obligatorios pero en caso de dejarse tendrán como mínimo un tercio de la altura del edificio (H/3) con un mínimo de 3m.

Linderos laterales: Permitidos sin dejar medianeras descubiertas. En caso de dejarse tendrán como mínimo un tercio de la altura del edificio (H/3) con un mínimo de 3m.

Fondo: Un tercio de la altura del edificio (H/3) con un mínimo de 3m.

Art. 4.- Equipamiento Público.

1.- Ámbito.

Las zonas señaladas en los Planos de Calificación y Regulación del suelo con Ordenanza 9.

2.- Características Urbanísticas.

Pertencen a este ámbito las áreas del Sector S-3 de las Normas Urbanísticas de Ólvega destinadas a Equipamientos Públicos, definidas en planos.

3.- Condiciones de uso.

Se admiten los usos característicos y compatibles establecidos en la Ordenanza 2 de las Normas Urbanísticas de Ólvega y regulada en el Artículo 9.1.9.- ORDENANZA 9.- ZONAS DEPORTIVAS Y EQUIPAMIENTOS.

4.- Condiciones de parcela.

Serán las establecidas en el artículo 9.1.9 de las Normas Urbanísticas de Ólvega ORDENANZA 9.- ZONAS DEPORTIVAS Y EQUIPAMIENTOS.

5.-Condiciones de superficie y volumen.

Análogamente serán las establecidas en el artículo 9.1.9 de las Normas Urbanísticas de Ólvega: ORDENANZA 9.- ZONAS DEPORTIVAS Y EQUIPAMIENTOS.

A efectos de cálculos de superficie edificable, alturas, fondos, etc. Se estará a lo establecido en el Título séptimo condiciones generales de la edificación de las Normas Urbanísticas de Ólvega.

6.- Retranqueos.

A fachadas Se establece un retranqueo a fachada de tres metros (3 m.).

Linderos laterales: Permitidos sin dejar medianeras descubiertas. En caso de dejarse tendrán como mínimo Un tercio de la altura del edificio (H/3) con un mínimo de 3m.

Fondo: Un tercio de la altura del edificio (H/3) con un mínimo de 3m.

Art. 5.- Zonas Libres de Uso Público.

1.- Definición.

Comprende las zonas señaladas en los Planos de Calificación y Regulación del suelo como Espacios Libres Públicos.

2.- Ámbito de aplicación.

Pertencen a este ámbito las áreas del Sector S-3 de las Normas Urbanísticas de Ólvega destinadas a Espacios Libres Públicos, definidas en planos.

3.- Condiciones.

Serán las establecidas en las propias Normas Urbanísticas de Ólvega, en toda su extensión y establecidas en el artículo 6.4.3 de las Normas.

Art. 6.- Condiciones estéticas.
--

Se aplicará en primer lugar las condiciones estéticas previstas en las ordenanzas particulares de las diferentes zonas, complementadas por las condiciones generales, también previstas en la Normas Urbanísticas de Ólvega en su Título Séptimo, Capítulo 6 Condiciones Estéticas.

Soria, Diciembre de 2.012.

EL ARQUITECTO

Fdo.- José Antonio García de León

CUADRO RESUMEN

<i>Tipología</i>	<i>Ord. 2 Ensanche Residencial</i>	<i>Ord. 9 Equipamiento público</i>	<i>E.L. Espacios Libres</i>
<i>Uso</i>	Residencial vivienda	Equipamiento público	Espacios Libres
<i>Parcela mínima</i>	100 m ²	No fijada	
<i>Frente mínimo</i>	6 m.	No fijada	
<i>Retranqueos</i>	A fachada principal: 3 m. Fachada secundaria: Permitidos Caso de dejarse. H/3 (min.3m.) Laterales: Permitidos sin dejar medianeras descubiertas. H/3 (min.3m.) Fondo: H/3 (min.3m.)	A fachada: 3 m. Laterales: Permitidos sin dejar medianeras descubiertas. H/3 (min.3m.) Fondo: H/3 (min.3m.)	
<i>Fondo máximo</i>	12 m.	Libre	
<i>Ocupación</i>	100%	80%	
<i>Edificabilidad</i>	s/ ficha parcela		Max. 30 m ² . por instalación
<i>Alturas</i>	13,00 m (B+3) Permitido el uso vividero del bajo cubierta	10,00 m. (B+3)	1 pl.

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA: SECTOR S-3 de las
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE OLVEGA
SITUACIÓN: SECTOR S-3
PROMOTOR: D. Fernando Marín Sarnago y Promociones Lezcano y Maestre S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR S-3 (Residencial) DE ÓLVEGA (Soria)

PLAN DE ETAPAS

INDICE

PLAN DE ETAPAS	1
INDICE.....	1
I INTRODUCCION	2
II PLAN DE ETAPAS.....	3
III SISTEMA DE ACTUACION	4

I INTRODUCCION

La presente ordenación detallada, de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Urbanismo en su artículo 136.2.d, debe establecer un plan de etapas para la realización de las obras de urbanización de modo coherente con sus previsiones y en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación a realizar y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes y servicios, así como con el sistema de actuación elegido.

El establecimiento del plan de etapas conlleva una planificación cronológica para la realización de las obras de urbanización, así como para la puesta en servicio de las dotaciones previstas en el Plan Parcial y la materialización de las obras de infraestructuras de servicios necesarias, de modo que los terrenos puedan ser edificados a medida que se van logrando los niveles exigibles de urbanización con carácter previo o simultáneo.

El desarrollo de las obras de urbanización (incluyéndose todas las infraestructuras), deberá llevarse a cabo mediante proyectos de urbanización, cuyo ámbito mínimo será cada una de las cinco Unidades de Actuación señaladas, de acuerdo con las determinaciones del artículo 243 del Reglamento de Urbanismo.

II PLAN DE ETAPAS

Dadas las dimensiones del Sector y el número de parcelas previsto se ha considerado oportuno establecer un Plan de Etapas que se desarrolle en un máximo de seis Etapas, sin que se establezca un orden de prelación entre ellas, y pudiéndose ejecutar dos o más simultáneamente.

La Ordenación Detallada se desarrollará mediante la redacción de un único Proyecto de Urbanización por cada Unidad de Actuación, cuyo ámbito definirá el propio proyecto de Urbanización, cuya fase de redacción se estima en un máximo de un año desde la aprobación definitiva de la Ordenación Detallada, para cada uno de ellos, lo que supone un plazo previsible de 6 años.

Para la ejecución de las obras de urbanización se prevé un máximo de seis meses, desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, para la realización de las obras de acondicionamiento, redes de infraestructuras y cajeados y nivelación de viales, pudiendo ejecutarse los acabados de las vías públicas a medida que se van construyendo las edificaciones a las que den servicio.

Para la ejecución de las obras de acondicionamiento de intersecciones y accesos con la red viaria e infraestructuras actual se prevé un máximo de un año, desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondiente a equipamientos, se iniciará a la terminación de las obras de urbanización, contando con un plazo máximo de 1 año para el normal funcionamiento de las áreas ajardinadas.

III SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación previsto para el desarrollo del Sector es el de **COMPENSACION**, de acuerdo con los relacionados en el artículo 74 de la Ley del Suelo. Las características del sistema vienen reguladas en los artículos 259 a 263 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Proyecto de Actuación que se redacte deberá cumplir además de lo exigido en la legislación del Estado en cuanto a relación de propietarios, descripción de bienes y derechos afectados, fijación de precios y hojas de justiprecio, contener las determinaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del artículo 75.3 de la Ley del Suelo de Castilla y León.

Soria, Diciembre de 2.012.

EL ARQUITECTO

Fdo.- José Antonio García de León

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA: SECTOR S-3 de las
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE OLVEGA
SITUACIÓN: SECTOR S-3
PROMOTOR: D. Fernando Marín Sarnago y Promociones Lezcano y Maestre S.A.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL
SECTOR S-3 (Residencial) DE ÓLVEGA (Soria)**

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

INDICE

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	1
INDICE.....	1
I INTRODUCCION	2
II EVALUACION ECONOMICA	3

I INTRODUCCION

El presente Estudio de Detalle, de acuerdo con el artículo 136.2.d del Reglamento de Urbanismo, establece una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

La evaluación económica de la implantación de servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se realiza en base a la estimación de los costos de los mismos, por analogía con los precios de mercado en el momento presente.

Caso de ser necesario, las cantidades totales reflejadas en el estudio deberán actualizarse anualmente en función del índice general de precios al consumo (IPC), o dato económico equivalente que se establezca al objeto de contar con unas previsiones económicas de referencia suficientemente válidas.

II EVALUACION ECONOMICA

La evaluación económica se realiza en base a la superficie de viales y aparcamientos de 7.752,45 m² incluyendo adicionalmente 690 m² a urbanizar por el promotor del Sector de acuerdo con indicaciones en informe Previo de la Ponencia de la Comisión Provincial de Urbanismo, con acabado completo de calzadas y 1.266,24 m² de acondicionamiento superficial de espacios libres, calculando previamente el costo de urbanización y acondicionamiento por metro cuadrado, en función del costo medio por metro cuadrado de movimientos de tierras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público y pavimentación.

A estos costes será necesario añadir el conexionado a las redes de infraestructuras existentes, el acondicionamiento y tratamiento de las zonas verdes y la modificación de intersecciones y accesos con el viario existente.

Presupuesto

Código	Resumen	ImpPres	Total Capitulo	Total	%
CCCC01	SISTEMA VIARIO				
C01	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	12.405,07			
C02	FIRMES Y PAVIMENTACION	88.030,33			
C08	SEÑALIZACION	2.727,24			
C09	JARDINERIA	2.819,74			
	Total CCCC01		105.982,38		22,34%
C03	RED DE ABASTECIMIENTO				
C03.1	ABASTECIMIENTO	55.079,33			
C03.2	RIEGO	11.369,13			
C03.3	ETAP CONEXIONADO A RED MUNICIPAL	42.982,13			
	Total C03		109.430,59		23,06%
C04	RED DE SANEAMIENTO				
C04.1	RED DE PLUVIALES	59.750,47			
C04.2	RED DE FECALES	34.263,98			
C04.3	EDAR CONEXIONADO A RED MUNICIPAL	42.982,13			
	Total C04		136.996,58		28,87%
C05	RED DE ENERGIA ELECTRICA				
CAP0501	MEDIA TENSION	11.322,65			
CAP0502	CENTROS DE TRANSFORMACION	7.951,79			
CAP0503	BAJA TENSION	26.423,73			
CAP0504	INFRAESTRUCTURA PARA ELECTRICIDAD	7.029,42			
	Total C05		52.727,59		11,11%

C06	RED DE ALUMBRADO PUBLICO				
CAP0601	CANALIZACIONES Y REDES	13.049,39			
CAP0602	UNIDADES LUMINOSAS	12.989,89			
	Total C06		26.039,28		5,49%
C07	RED DE TELECOMUNICACIONES				
CAP0701	RED DE TELECOMUNICACIONES	33.992,14			
	Total C07		33.992,14		7,16%
C10	SEGURIDAD Y SALUD				
C09.1	FORMACION Y REUNIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO	444,09			
C09.2	MEDICINA PREVENTIVA Y PRIMEROS AUXILIOS	91,40			
C09.3	INSTALACION PERSONAL	2.711,90			
C09.4	INSTALACION ELECTRICA	599,70			
C09.5	EXTINCION DE INCENDIOS	32,15			
C09.6	PROTECCIONES COLECTIVAS	4.926,09			
C09.7	PROTECCIONES INDIVIDUALES	498,06			
	Total C10		9.303,39		1,96%
	Total EJECUCION MATERIAL			474.471,95	100,00%
	GG	13%		61.681,35	
	BI	6%		28.468,32	
	TOTAL CONTRATA			564.621,62	
	IVA	18%		101.631,89	
	TOTAL PRESUPUESTO			666.253,51	

Por último, será necesario añadir el costo de honorarios técnicos de redacción de los documentos de planeamiento y proyectos necesarios, como mínimo el levantamiento topográfico, Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.

La repercusión económica por metro cuadrado de parcela edificable será el cociente entre la evaluación económica obtenida y la superficie de parcelas industriales.

<i>Repercusión sobre</i>	<i>Superficie</i> <i>m2</i>	<i>PEM</i> <i>€</i>	<i>S/PEM</i> <i>€/m2</i>	<i>Contrata</i> <i>€</i>	<i>S/Contrata</i> <i>€/m2</i>
m2 terr. Bruto	25.322,33	474.471,95	18,74	564.621,62	22,30
m2 terr. Neto Residencial	15.036,39	474.471,95	31,55	564.621,62	37,55
m2 calle	7.752,45	474.471,95	61,20	564.621,62	72,83

Soria, Diciembre de 2.012.

EL ARQUITECTO

Fdo.- José Antonio García de León

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA: SECTOR S-3 de las
ORDENACIÓN DETALLADA: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE OLVEGA
SITUACIÓN: SECTOR S-3
PROMOTOR: D. Fernando Marín Sarnago y Promociones Lezcano y Maestre S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR S-3 (Residencial) DE ÓLVEGA (Soria)

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

I INTRODUCCION

La presente Modificación Puntual con Ordenación Detallada del Sector S-3 de las de las Normas Urbanísticas Municipales de Ólvega, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, debe incluir 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).

El presente informe de viabilidad económica, considera un escenario en el que la ejecución de las obras es completa. Situaciones intermedias se alejan de los fines dl presente informe.

1.- 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.

2.- 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
M5.EQ	1.266,34
Total	2.532,58

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:

Parcela	Superficie
M4.EL	1.266,24
Viario	
Total	
Obra de urbanización	€

3.- ESTUDIO DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Del último presupuesto municipal liquidado (2011) y según datos obtenidos del Ministerio de Economía y Hacienda, obtenemos las repercusiones de gastos en ingresos por habitante, según la clasificación económica.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2011		
GASTOS	9.750.899,30 €	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES		

CAP.1.- Gastos de Personal	801.821,49 €	8,22%	209,13 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	1.478.811,02 €	15,17%	385,71 €
CAP.3.- Gastos Financieros	159.785,32 €	1,64%	41,68 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	154.147,50 €	1,58%	40,21 €
Total Operaciones Corrientes	2.594.565,33 €	26,61%	676,73 €
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	4.692.233,97 €	48,12%	1.223,85 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	150.000,00 €	1,54%	39,12 €
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	2.314.100,00 €	23,73%	603,57 €
Total Operaciones de Capital	7.156.333,97 €	73,39%	1.866,55 €

INGRESOS	9.694.313,19 €		€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	1.049.564,01 €	10,83%	273,75 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	42.886,43 €	0,44%	11,19 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	589.712,81 €	6,08%	153,81 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	792.686,37 €	8,18%	206,75 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	185.665,34 €	1,92%	48,43 €
Total Operaciones Corrientes	2.660.514,96 €	27,44%	693,93 €
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	566.557,52 €	5,84%	147,77 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	4.467.240,71 €	46,08%	1.165,16 €
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	2.000.000,00 €	20,63%	521,65 €
Total Operaciones de Capital	7.033.798,23 €	72,56%	1.834,58 €

Obtención de indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento, etc.

SITUACION ECONÓMICA	2011
TOTAL INGRESOS	9.694.313,19
TOTAL GASTOS	9.750.899,30
DIFERENCIAS	-56.586,11
AHORRO NETO RDL 5/2009 (I (1 a 5)-G (1 a 4+9))	-2.248.150,37
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	
SUMA 1 A 7 INGRESOS	7.694.313,19
SUMA 1 A 7 DE GASTOS	7.436.799,30
DIFERENCIA	257.513,89

AJUSTES	0,00
ESTABILIDAD	257.513,89
AHORRO	
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	2.660.514,96
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	2.594.565,33
DIFERENCIA	65.949,63
AJUSTES	0,00
AHORRO (Sobre liquidación ejer. ante.)	65.949,63
% de Ahorro	2,48%
Total deuda	2.557.000,00
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	96,11%

4.- ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

A.- Gastos Corrientes.-

Puesto que la nueva actuación reproduce básicamente las características existentes del núcleo de población, podremos extrapolar los valores previamente obtenidos de la liquidación del presupuesto actual (2011).

Datos de partida:

Nº habitantes del municipio (2001)	3.276
Nº de viviendas principales (2001)	1.174
Composición media familiar	2,79
Número de viviendas nuevas	76
Incremento de habitantes	212

La proyección de gastos corrientes presupuestarios, excluidos los gastos financieros (dependientes de factores independientes de la población) será:

GASTOS	134.678,20 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	44.351,24 €	32,93%	209,13 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	81.799,43 €	60,74%	385,71 €
CAP.3.- Gastos Financieros	INDEPENDIENTE		
CAP.4.- Transferencias corrientes	8.527,53 €	6,33%	40,21 €
Total Operaciones Corrientes	134.678,20 €	100,00%	676,73 €

B.- Ingresos corrientes

B.1.-Ingresos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

a.- Impuesto de Bienes inmuebles IBI

La ponencia de valores se ha aprobado en el año 2012 estando la totalidad del sector en el polígono R51, con Módulo básico de repercusión de suelo: MBR 5= 210,00 €/m². Y Módulo básico de construcción: MBC 3= 600 €/m².

Para la zona de valor el valor de repercusión del suelo para vivienda es Vt= 80,00 €/m²

Datos previos:

Edificabilidad Sector	12.661,17 m ²
Año ponencia de valores	2012
Años actualización	0 años
MBR 5	210,00 €/m ²
MBC 3	600 €/m ²
Vt Vivienda	80 €/m ²
Tipo Impositivo IBI	0,55%

IBI del terreno

$$\text{Base Imponible (BI)} = 0,5 \times 80 \text{ €/m}^2 \times 12.661,17 \text{ m}^2 = 506.446,80 \text{ €}$$

$$\text{Cuota Liquida (CL)} = \text{BI} \times \text{Ti} = 506.446,80 \text{ €} \times 0,55\% = 2.785,46 \text{ €}$$

IBI de las edificaciones

Consideramos la tipología edificatoria correspondiente a vivienda unifamiliar (la de más probable ejecución) de la norma 20 del RD 1020/93

$$\text{Base Imponible (BI)} = 0,5 \times 600 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 12.661,17 \text{ m}^2 = 3.988.268,55$$

$$\text{Cuota Liquida (CL)} = \text{BI} \times \text{Ti} = 3.988.268,55 \text{ €} \times 0,95\% = 21.935,48 \text{ €}$$

IBI del suelo previo a la actuación

La ponencia de valores considera el suelo sobre el que se acomete la actuación como Suelo urbano dentro del sector PR51 con un valor por unitario de 4,06 €/m² por lo que previamente a la iniciativa urbanizadora el suelo tributa de la siguiente manera:

$$\text{Base Imponible (BI)} = 0,5 \times 4,06 \text{ €/m}^2 \times 12.661,17 \text{ m}^2 = 25.702,18$$

$$\text{Cuota Liquida (CL)} = \text{BI} \times \text{Ti} = 25.702,18 \text{ €} \times 0,95\% = 141,36 \text{ €}$$

b.- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Consideramos como base imponible la obtenida a efectos catastrales sin reducciones, deduciéndole los gastos generales y beneficio industrial. El tipo impositivo es el 2,40%.

Coste edificación	=MBC x E =	7.596.702,00 €
-------------------	------------	----------------

GG+BI	19%	1.443.373,38 €
PEM		6.153.328,62 €
Tipo	2,40%	
Cuota		147.679,89 €

c.- Impuesto de Incremento de Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

Se plantea una hipótesis en la que se transmiten el 25% de los terrenos en 5 años, ya que la multitud de variables a tener en cuenta aconsejan una simplificación operativa del proceso

PLUSVALIA (IIVTNU)

Base Imponible (BI)	VT x IVa x Na		
Na	Número de Años		
	V.Catastral del suelo		
Valor del Terreno (VT)	=	VR x E = 80 x 12661,17	1.012.893,60
Incremento de Valor Anual (IVa)			
	Hasta 5 años	3,20%	
	Hasta 10 años	2,90%	
	Hasta 15 años	2,80%	
	Hasta 20 años	2,80%	
Tipo impositivo (ti)		30%	

Hipótesis se transmite el 25% del terreno en 5 años

	BI= 25% x VT x 3,2% x 5 =	40.515,74
Cuota Tributaria(CT)	BI x 30%=	12.154,72

B.2.-Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

a.- Impuesto de actividades económicas

b.- Impuesto de vehículos de tracción mecánica

c.- Tasas y otros tributos y transferencias corrientes e ingresos patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante según el último presupuesto municipal liquidado y se aplica este ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística.

Incremento de habitantes 212

INGRESOS	86.736,54 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	32.619,25 €	37,61%	153,81 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	43.846,50 €	50,55%	206,75 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	10.270,79 €	11,84%	48,43 €

Total Operaciones Corrientes	86.736,54 €	100,00%	408,99 €
------------------------------	-------------	---------	----------

5.- ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Una vez obtenidos los resultados de ingresos y gastos previsibles como consecuencia de la nueva ordenación urbanística podemos establecer la influencia en el presupuesto municipal teniendo en cuenta el posible desarrollo de la actuación. Para ello consideraremos los siguientes datos de partida:

Habitantes Olvega (2011)	3276
Demanda de vivs.cada 1000 habitantes año	8-10 Vivs/1000hab/año
Nº de viviendas necesarias al año	26 Viviendas
Nº total de viviendas en el sector	76
Previsión anual en el sector (50% del total)	13 viviendas/año
Nº de años desarrollo del sector	6
Porcentaje de producción anual de viviendas	16,67%
Nº de habitantes Sector	212
Incremento habitantes año	35

Y aplicando los valores de ingresos y gastos anteriormente calculados obtenemos los resultados reflejados a continuación, en los que se puede observar que para la hipótesis planteada el saldo fiscal es en todos los casos positivo.

Periodo		1	2	3	4	5	6
INGRESOS	Solares disponibles	100,00%	83,33%	66,67%	50,00%	33,33%	16,67%
	Edificación realizada	0,00%	16,67%	33,33%	50,00%	66,67%	83,33%
	Edificación en marcha	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%
IBI solares	2.785,46	2.785,46	2.785,46	2.785,46	2.785,46	2.785,46	2.785,46
IBI edificación	21.935,48	0,00	3.655,91	7.311,83	10.967,74	14.623,65	18.279,57
IBI Solares actual	-141,36	-141,36	-141,36	-141,36	-141,36	-141,36	-141,36
IIVTNU	12.154,72	2.025,79	2.025,79	2.025,79	2.025,79	2.025,79	2.025,79
ICIO	147.679,89	24.613,31	24.613,31	24.613,31	24.613,31	24.613,31	24.613,31
Ingresos Capítulos 3,4 y 5	86.736,54	0,00	14.456,09	28.912,18	43.368,27	57.824,36	72.280,45
Total Operaciones Corrientes	271.150,73	29.283,20	47.395,20	65.507,21	83.619,21	101.731,21	119.843,22

Periodo		1	2	3	4	5	6
GASTOS	TOTAL SECTOR						
CAP.1.- Gastos de Personal	44.351,24	0,00	7.391,87	14.783,75	22.175,62	29.567,49	36.959,36
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	81.799,43	0,00	13.633,24	27.266,48	40.899,72	54.532,95	68.166,19
CAP.4.- Transferencias corrientes	8.527,53	0,00	1.421,26	2.842,51	4.263,77	5.685,02	7.106,28
Total Operaciones Corrientes	134.678,20	0,00	22.446,37	44.892,73	67.339,10	89.785,47	112.231,83

SALDO FISCAL		29.283,20	24.948,84	20.614,47	16.280,11	11.945,75	7.611,38
---------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------

De la observación de los cuadros anteriores, cabe concluir que la actuación propuesta no es gravosa para las arcas municipales.

6.- 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.

La tasa de producción de viviendas en el mercado nacional se estima en torno a 8-10 viviendas cada 1000 habitantes, lo que significa que para la población de Ólvega serán necesarias entre 26 y 33 viviendas. Si consideramos que parte de las mismas se pueden proporcionar en el sector S-3 podemos establecer que las viviendas a desarrollar en el sector serán en torno a 13 viviendas lo que supone el 50% del total en la población y ello nos lleva a establecer un horizonte de desarrollo de 6 años.

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

Soria, Diciembre de 2.012.

EL ARQUITECTO

Fdo.- José Antonio García de León