



AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON  
CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocabón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

**ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA  
CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE  
UNA RESIDENCIA PARA PERSONAS  
MAYORES EN EL MUNICIPIO DE  
CASTROCALBON.**



## **1.-MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA RESIDENCIA DE MAYORES EN CASTROCALBON (LEON).**

### **1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INICIATIVA.**

Se considera prioritaria por el Ayuntamiento de Castrocabon y la Junta Vecinal de Castrocabón, la necesidad de construir y gestionar un centro asistencial para personas de la tercera edad que preste el servicio de Residencia para personas Mayores, dando una cobertura que contribuya a permitir la pervivencia de sus vecinos más mayores en el municipio, y que conforme a las circunstancias existentes en el término municipal y la comarca justifica el interés público en la protección y el desarrollo de la actividad que ha de fomentar el desarrollo económico y social local.

Se trata de crear una alternativa de convivencia para las personas mayores que no pueden permanecer en su domicilio, debido a sus circunstancias familiares, de vivienda y de salud, que obliga a una atención integral de la persona mayor.

Esta estancia podrá solicitarse también con carácter temporal, como opción de cuidado familiar o para situaciones concretas de convalecencia.

Los servicios que pretende ofrecer a sus residentes se resumen:

1. Alojamiento.
2. Comedor.
3. Terapia Ocupacional.
4. Fisioterapia.
5. Atención Social.
6. Atención médica.
7. Higiene personal.

### **1.2 .CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

La finalidad y justificación del servicio que el Ayuntamiento y la Junta Vecinal de Castrocabon pretenden prestar vienen avaladas por la propia Constitución, que su artículo 9 proclama como corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social.



## AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocabón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

Asimismo, establece en su artículo 50 como los poderes públicos promoverán, con independencia de las obligaciones familiares, su bienestar mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio.

Competencialmente, los Ayuntamientos tienen atribuidas entre sus funciones con los ciudadanos la prestación de la atención a personas en situación de riesgo y exclusión social, así como actividades delegadas en la materia, todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 25.2.e) y 27.3.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, así como en el artículo 20 de la Ley de Régimen Local de Castilla y León.

Por otra parte, la característica de la prestación del servicio viene amparada en el artículo 128 de la norma constitucional que permite el ejercicio de actividades económicas por parte del sector público en concurrencia en el mercado con la empresa privada. Posibilidad de intervenir en el mercado ejerciendo actividades económicas que a su vez reconoce el artículo 86.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Estableciendo el artículo 85 de mismo cuerpo legal, las diversas modalidades de gestión, entre las que, atendidas las características de la actividad a ejercer, se considera como más adecuada la de concesión del servicio.

### **1.3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.**

Se trata en primer lugar de construir un edificio adecuado para su uso como Residencia de Mayores, que permita el ejercicio de una actividad asistencial, entendiéndose que sería un equipamiento de carácter social y/o socio sanitario que ofrezca alojamiento, convivencia y atención integral continuada a personas mayores que presenten algún grado de dependencia que dificulte o impida su permanencia en el domicilio habitual. Será también un equipamiento encargado de prestar un servicio asistencial a personas no residentes a través de los servicios de comedor, fisioterapia, podología, terapia ocupacional, peluquería y cuantas actividades resulten compatibles con la finalidad de la actividad.

La ubicación de la Residencia se llevará a efecto en la parcela propiedad de la Junta Vecinal de Castrocabón, de naturaleza urbana que ha sido objeto de segregación a través de la correspondiente licencia municipal concedida por acuerdo delegado de la Junta de gobierno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 29 de marzo de 2017 y que resulta con una superficie de 5.450,50 metros cuadrados (pendiente de asignación de referencia catastral).

La Junta Vecinal, que participa activamente en la consecución de la construcción y posterior gestión de la residencia para personas mayores, está en disposición de ceder la ocupación y el uso de los terrenos donde se ubicará el edificio por un periodo de cincuenta años. Para ello ha llevado a cabo la segregación de una de sus parcelas, específicamente para este fin. No será por tanto necesario acudir a un procedimiento expropiatorio al contar con un convenio entre el Ayuntamiento y la Junta Vecinal de Castrocabón que expresa y específicamente



## AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocabón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

estipula en su cláusula primera que "la Junta Vecinal cederá durante un plazo de cincuenta años el referido solar urbano a los efectos de la construcción de una Residencia de Mayores, cuya gestión corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de la constitución de una Comisión de Seguimiento del presente Convenio".

De lo anterior se deducen dos consecuencias relevantes, que el proyecto no requiere de la necesidad de expropiar terreno alguno y que la propuesta es conforme a la Normativa urbanística vigente en el municipio.

### **1.4. CONSIDERACIONES ECONÓMICAS.**

Debe de justificarse la viabilidad del proyecto, motivando la construcción del edificio y la posterior gestión integral de la actividad asistencial que se pretende.

Los datos económicos de la operación, que se plasman en el Pliego de prescripciones administrativas regirán la construcción y explotación de la residencia. La obra deberá someterse a unos requerimientos y criterios funcionales y de diseño que serán descritos y especificados en el proceso de licitación en del documento de Bases Técnicas y Pliegos de Prescripciones Técnicas y serán ejecutadas teniendo en cuenta la Reglamentación y las Instrucciones Técnicas vigentes.

Como ya se ha puesto de manifiesto, el objeto contractual comprende tanto la ejecución de la obra como su explotación, pero además incluye la proyección de la misma, en consecuencia, será el concesionario quien redactará el Proyecto de Ejecución de la obra cumpliendo las Bases Técnicas y documentos técnicos de la licitación, que quedarán concretados en la ejecución del contrato.

El presente apartado ha sido elaborado con el objeto de proporcionar una visión general de los aspectos económico - financieros más significativos del proyecto descrito en el presente estudio. En este sentido, el estudio realiza una valoración tanto de la viabilidad económico-financiera del modelo de concesión propuesto para el desarrollo de la nueva infraestructura, como de la estimación de la naturaleza y grado de financiabilidad privada del Proyecto.

Se trata de un análisis de factibilidad que permita contrastar la viabilidad financiera del Proyecto en los términos en los que se ha definido, obteniendo conclusiones razonables sobre viabilidad del proyecto y de rentabilidad y solvencia para el Concesionario.

El perímetro de la concesión quedaría, por tanto, delimitado por:

-La redacción del proyecto de ejecución de la totalidad de la infraestructura, la ejecución y dirección por parte del concesionario de las obras que se definan en el proyecto de ejecución, incluyendo la dotación del equipamiento general, la explotación y mantenimiento a su riesgo y ventura de la totalidad de la infraestructura por todo el periodo concesional, la conservación de la infraestructura, entendiéndose por conservación la incursión en las Inversiones de Reposición necesarias.



## AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocabón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

- La financiación de las inversiones iniciales del proyecto.
- La reversión de la obra pública y su mobiliario en adecuado estado una vez finalizado el período concesional.

## **2. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR DONDE VA A UBICARSE.**

### **2.1 UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

La Junta vecinal de Castrocabón (P2401099C) es titular de una finca matriz sita en C/ Las Escuelas nº 3- Castrocabón (3956608QG4735N) al sur del núcleo urbano y se subdivide en dos parcelas, una urbana y otra rústica.

El conjunto de la finca es de planta irregular asimilable a la continuación de un rectángulo más un trapecio rectangular de menor altura, que se emplaza en el número tres de la Calle Las Escuelas, que está signada con la referencia catastral 3756809TM5735N y se segrega en dos más con las referencias catastrales 3756809TM5735N0000WR Y 3756809TM5735N00001ET.

Según la ficha catastral, la superficie en planta de esta finca es de 41.771 m<sup>2</sup> y la superficie construida de 1.140 m<sup>2</sup>, y el uso de ésta es el de almacén y deportivo.

La Junta Vecinal solicita licencia de segregación de porción de terreno/ suelo (en adelante finca B) de 5.450,50 m<sup>2</sup> de la parte urbana, sobre la que no se asienta construcción alguna, con línea a la calle Las Escuelas de la localidad de Castrocabón de 114,21 ml. y el fondo medio de 48,00 ml que linda en la línea este y oeste con la subparcela urbana y en la línea sur con la subparcela rústica de conformidad con los planos / Memorias adjuntas al presente Estudio, cumpliéndose las condiciones mínimas para la segregación de un solar y siendo concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno adoptado por delegación de Alcaldía en sesión extraordinaria de fecha 29 de marzo de 2017.

En este solar/terreno urbano segregado se asentará -previa cesión y en el marco de un Convenio entra ambas Administraciones-la inversión proyectada de Residencia de ancianos y Centro de día del Municipio de Castrocabón.

### **2.2 CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS DEL SOLAR.**

El Municipio de Castrocabón no cuenta con Plan General de ordenación urbana o instrumento urbanístico similar, siendo por tanto de aplicación:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito Provincial de León, con sus correspondientes modificaciones. (las contenidas en el Decreto 140/2003 y la contenida en la Orden FOM/673/2011, de 17 de mayo.).
- Proyecto de delimitación de suelo urbano del municipio de Castrocabón.
- Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004 (Reglamento de Urbanismo de CYL)



## AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocabón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

El solar segregado tiene la clasificación de suelo urbano, contando con todos los servicios urbanos, de conformidad con el Informe Técnico redactado por el arquitecto Técnico D. Manuel Alija Martínez (COAT-LE 648) y está incluido en el Inventario de la Junta vecinal de Castrocabón.

### **2.3. VALOR DEL SOLAR.**

De conformidad con el Informe técnico de segregación redactado por el arquitecto Técnico D. Manuel Alija Martínez (COAT-LE 648), el solar segregado tiene un valor de 29.323,69€. (producto del precio medio estimado)

## **3.-ESTUDIO DE VIABILIDAD.**

### **3.1. INTRODUCCIÓN.**

Se redacta el presente estudio de viabilidad de conformidad con los términos prevenidos en el artículo 128 del Real decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en adelante TRLCSP.

El referido precepto establece que con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión una obra pública, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de la misma.

Para la elaboración de este estudio de viabilidad se ha procedido a obtener los datos, análisis, informes o estudios que se desarrollan en los puntos siguientes:

- a) Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.
- b) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.
- c) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
- d) Estudio de impacto ambiental cuando éste sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.
- e) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.
- f) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.
- g) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, asimismo, de la procedencia de ésta.



**AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON**

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocabón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

h) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

La Administración concedente podrá acordar motivadamente la sustitución del estudio de viabilidad a que se refieren los apartados anteriores por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando por la naturaleza y finalidad de la obra o por la cuantía de la inversión requerida considerara que éste es suficiente.

Motivada la voluntad del Ayuntamiento de Castrocabón de redactar y convocar, previas las actuaciones preparatorias que procedan, el Contrato de Concesión Administrativa para la Construcción y Explotación de una Residencia para personas mayores en el municipio de Castrocabón, en la provincia de León.

**3.2.- FINALIDAD Y JUSTIFICACION DE LA RESIDENCIA . DEFINICION DE SUS CARACTERISTICAS ESENCIALES.**

**3.2.1-FINALIDAD Y JUSTIFICACION.**

El fin perseguido por el Ayuntamiento de Castrocabón y la Junta Vecinal de Castrocabón, es dotar a la localidad de una Residencia para personas mayores cuyo objeto será atender 32 plazas residenciales para personas que por sus circunstancias personales, familiares y sociales precisen hacer uso de la misma.

Se considera que en el término municipal y municipios adyacentes existe un creciente demanda de plazas que existen para este tipo de instalaciones a causa del envejecimiento de la población y la falta de centros públicos, que obligan a los interesados a abandonar su municipio con el consiguiente problema de desarraigo y despoblamiento en la localidad, que supone un empobrecimiento económico, cultural y social de este municipio y sus colindantes.

Por ello, esta Corporación asume la iniciativa económica de proveer los medios necesarios para evitar esa despoblación del medio rural con el único fin de construir una unidad Residencial para la 3ª edad, siempre amparada en el uso y destino de prestación de servicios declarados de interés social, que supondrá dotar de una infraestructura adecuada dotadas del personal, condiciones físicas arquitectónicas y funcionales adaptadas a sus necesidades.

Se pretende que los vecinos del municipio de Castrocabón y también de municipios limítrofes, tengan la posibilidad de seguir residiendo dentro de sus localidades, evitando en lo posible los trastornos psicológicos y traumas de los desplazamientos e intentando mantener el contacto del día a día con su gente y su entorno rural.

En definitiva, se creará una construcción de equipamientos de titularidad pública municipal, con el objetivo de favorecer su funcionalidad y eficiencia, así como su accesibilidad



AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocabón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

### **3.2.2- CARACTERISTICAS ESENCIALES DE LA OBRA:**

Emplazamiento: Municipio de Castrocabón

Entorno físico: Parcela segregada de forma rectangular dentro del suelo urbano con una superficie de 5450,50 m2 del municipio definido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito Provincial de León, no necesitando por tanto acometer modificaciones de planeamiento o la tramitación de planeamiento de desarrollo para su ejecución, de

Superficie total construida:

-superficie máxima edificio 1.500 m2

-superficie patios no computable

Descripción edificio para Residencia para personas mayores, con capacidad para 32 residentes con una edificación de nueva planta.

Las necesidades establecidas se basan en el cumplimiento de la normativa específica de autorización y funcionamiento de los centros de carácter social para la atención a las personas mayores en Castilla y León, y en concreto se desarrollará el siguiente programa:

- Zona de Acceso
- Recepción y control
- Zona Administrativa
- Zona Residencial (2 unidades de convivencia)
- Sala de actividades
- Servicios hoteleros: Cocina, Lavandería, Almacenes
- Zona Instalaciones

La obra contemplará la urbanización interior, el cerramiento de la parcela, las acometidas a las instalaciones necesarias que haya que desarrollar y las plazas de aparcamiento que prevea la normativa urbanística aplicable. En relación a las instalaciones, correrá por cuenta del licitador la realización de las posibles acometidas, así como su tramitación administrativa.

En cuanto a la relación con el entorno, no presenta condiciones reseñables.





**AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON**

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocalbón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

**3.3.- PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONOMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU AREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESION.**

**3.3.1.- PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO:**

El Ayuntamiento de Castrocalbón se encuentra implicado en un proceso de mantenimiento y promoción de su población residente, tratando de impulsar esta actuación asistencial que nos ocupa como una de las principales medidas para conseguir esa finalidad.

En la actualidad el Ayuntamiento cuenta, conforme al padrón del año 2016, con una población de 1.021 habitantes de los que 535 son mujeres y 486 hombres. Pero resulta más relevante analizar la evolución de la población del municipio con una continuada disminución de sus habitantes y más aun la distribución por edades en la actualidad.

Los datos que se derivan del análisis de la pirámide de población del municipio resultan determinantes. Así, por sí sólo, Castrocalbon es una importante fuente de potenciales usuarios debido a la composición de sus vecinos, con 479 vecinos con edades superiores a los 60 años y con 228 habitantes entre 45 y 60 años que constituirán los potenciales usuarios de la infraestructura a crear.

Actualmente no existe en el municipio ni en las localidades cercanas ningún centro de titularidad pública de las características del proyectado por lo que existe una demanda más que suficiente para la construcción del mismo teniendo en cuenta las características de la zona anteriormente expuestas.

**3.3.2.- INCIDENCIA ECONOMICA Y SOCIAL DE LA OBRA:**

La explotación del servicio tendrá incidencia desde el punto de vista social en la medida en que permitirá mejorar la calidad de vida de los mayores del municipio al contar con unos servicios hasta el momento impensables para los mismos sin efectuar desplazamientos con el correspondiente desarraigo de sus gentes y familias o acudir a centros de titularidad privada los cuales comportan importantes desembolsos económicos.

Asimismo, contribuirá a dinamizar económicamente la zona al demandar en torno a 12 a 20 puestos de empleo directos para los cuales se establecerá una preferencia a favor de los empadronados en el municipio a la hora de acceder a los mismos. Adicionalmente la explotación del servicio favorece la creación de empleo indirecto y riqueza en la zona consecuencia de los suministros necesarios para el funcionamiento del mismo.

**3.3.3.- RENTABILIDAD DE LA CONCESION.**

En lo referente a la rentabilidad económica de la concesión, a través del sistema planteado el Ayuntamiento de Castrocalbón se verá obligado para garantizar la ejecución y gestión de la obra y su posterior concesión a obligarse a cubrir el déficit de explotación derivado de la misma que ha sido valorado conforme a los informes económicos y los datos manejados en un máximo de 135 euros por



**AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBÓN**

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocalbón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

mes y residente durante todo el periodo de concesión que se estima en un periodo de 20 años, tras el cual se recibirán las instalaciones de nuevo por el municipio para acordar las fórmulas de gestión que se estime más adecuada a los interés municipales. Durante todo el periodo concesional correrán a cargo del concesionario la asunción de los riesgos inherentes a la explotación de la concesión. Dicho concesionario deberá mantener en todo momento las características de servicio y funcionamiento estipuladas por el Ayuntamiento, independientemente de su cifra de negocio u ocupación.

Mediante esta fórmula la Administración concedente podrá permitirse financiar el coste de la inversión tal y como se detalla, eludiendo los riesgos propios de una explotación de estas características y el importante volumen de medios materiales y humanos necesarios para la correcta gestión del servicio, en principio inasumibles por la entidad local.

**4.- VALORACION DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANTEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANISTICO.**

El suelo donde se ubicará la Residencia para personas mayores se encuentra situado dentro del suelo urbano consolidado del municipio de Castrocalbón, conforme a las NNSS de Planeamiento municipal de Ámbito Provincial de León, con sus correspondientes modificaciones.

De la aplicación de la normativa urbanística y el planeamiento aplicable se debe entender, partiendo de su calificación como suelo urbano consolidado, que el uso programado es compatible con el uso residencial, pudiendo llevarse a efecto el proyecto de obras en la parcela seleccionada , de conformidad con Informe Técnico redactado por el arquitecto Técnico D. Manuel Alija Martínez (COAT-LE 648) en mayo de 2017 incorporado al Expediente , en el que determina que solo se debe solicitar Informe al órgano de cuenca competente del rio Eria, al entenderse incluido en su zona de policía.

**5.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CUANDO ESTE SEA PRECEPTIVO DE ACUERDO CON LA LEGISLACION VIGENTE, EN LOS RESTANTES CASOS UN ANALISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS Y LAS CORRESPONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS ELEGIDAS.**

El Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León establece en su artículo 49 que se someterán a evaluación de impacto ambiental simplificada, además de los proyectos, públicos y privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad para los que así se establezca en la legislación básica en materia de evaluación de impacto ambiental, los comprendidos en el Anexo I, resultando por tanto que no es preceptivo un Estudio de Impacto Ambiental.



## AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBÓN

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocalbón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

Por otra parte, la citada norma relaciona en la letra w) de su Anexo III que las Residencias de personas mayores únicamente estarán sujetas al régimen de comunicación ambiental.

Este Régimen de comunicación ambiental, regulado en el título V, nace orientado a cumplir la misión de ordenar el régimen de intervención ambiental de competencia municipal, caracterizado por ser el más sencillo y breve de todos los previstos en la norma, puesto que se proyecta sobre actividades o instalaciones de muy escasa incidencia ambiental, o con incidencia ambiental más significativa que, por aplicación de normas ambientales sectoriales, han de ser supervisadas en procedimientos administrativos específicos por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, así como sobre actividades o instalaciones que cuenten con una declaración de impacto ambiental favorable, esto es, evaluadas y controladas por dicha Administración en todos sus términos.

No obstante, en la aplicación del pliego de condiciones administrativas se atenderá al análisis de las medidas ambientales para cumplir en todo momento con la legislación que se pudiera aplicar al caso en cuestión.

### **6.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ELEGIDA**

La necesidad de promover el Ayuntamiento de Castrocalbón la Residencia viene determinada por la falta de inversión privada en el municipio respecto a la futura construcción de una residencia, así como evitar en la medida de lo posible el desplazamiento de los vecinos del municipio a otras zonas de la provincia por carecer de una Residencia en la zona.

El régimen de concesión para la explotación vendrá determinado por carecer actualmente el Ayuntamiento del personal adecuado necesario para gestionar tal instalación con lo que el régimen de concesión por un periodo de tiempo parece la solución más acorde actualmente, si bien en el futuro y tras la primera concesión no se puede descartar ninguna posibilidad. Las actuales normas dictadas por el Ministerio para garantizar la sostenibilidad de los ayuntamientos con las severas restricciones impuestas con la regla de gasto que limita su capacidad de gestión y de endeudamiento impiden una gestión propia por parte del ente local.

### **7.- RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLOGICOS EN LA CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE LA OBRA.**

En términos generales no cabe esperar riesgos o complicaciones significativas ni durante la etapa de construcción de la Residencia, ni durante su explotación posterior.

Durante la fase constructiva las complicaciones previstas son aquellas lógicamente derivadas de realizar una edificación de las características expuestas. No obstante en el proyecto de obra técnico redactado para la construcción de las instalaciones figura el pertinente estudio de Seguridad y Salud asociado al mismo en el cual se contemplan detalladamente las necesarias



## AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocabón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

actuaciones y medios para una correcta ejecución de la misma y en concreto la obligación para el contratista de elaborar en un plazo máximo de 15 días desde la notificación de la adjudicación del contrato el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo adecuado a lo dispuesto en el Real Decreto 1.627/1.997 de 24 de octubre, donde se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras, el cual serán supervisadas por el Ayuntamiento, antes del inicio de la obra.

En cuanto a la fase de explotación el pliego de prescripciones técnicas que han de regir la misma detallara el funcionamiento y requisitos que ha de cumplir el adjudicatario para llevar a cabo la misma, siempre de acuerdo con la legislación vigente conservando el municipio de Castrocabón los poderes de policía, necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de los servicios y la capacidad de actuación e intervención si ello fuera necesario.

### **8.- COSTE DE LA INVERSION A REALIZAR ASI COMO EL SISTEMA DE FINANCIACION PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCION DE LA OBRA CON LA JUSTIFICACION, ASIMISMO, DE LA PROCEDENCIA DE ESTA.**

El coste total de la inversión para la realización de la obra de acuerdo con el Proyecto Técnico elaborado para la ejecución de la misma tiene el siguiente presupuesto que se desglosa con mayor detalle en el Estudio económico financiero adjunto, IVA incluido:

-Presupuesto contrato concesión obra pública 1.750.000,00 €

En ese coste se encuentra incluido tanto los costes de redacción del proyecto como el mobiliario necesario para el ejercicio de la actividad.

Se parte a la hora de plantear la posibilidad de acometer la construcción de una Residencia para mayores en el municipio, de unas premisas previas que condicionan la viabilidad económica del proyecto. En primer lugar, se necesita que la mayor parte de los costes derivados de la proyección, construcción y acondicionamiento del edificio sean asumidos, en gran medida, por la misma empresa que explotará la actividad, atendiendo principalmente a los condicionantes presupuestarios que no permiten acometer directamente por el propio Ayuntamiento la operación. Planteada así la cuestión, surge un segundo condicionante que conduce a que la actividad generará un déficit derivado de la asunción de ese coste de edificación por la mercantil adjudicataria.

El proyecto no es viable financieramente por lo tanto no podrá exigirse un canon concesional, sino que al contrario será necesario establecer una subvención que cubra el déficit de explotación derivado de la actividad.

Justificada económicamente la necesidad de establecer una subvención a la explotación que posibilite la viabilidad y funcionamiento de la actividad, los cálculos se harán conforme al propio riesgo y ventura que resulte al adjudicatario, por tanto, y entendiendo en todo caso, que será responsabilidad del adjudicatario poner a disposición de la explotación los medios más



**AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON**

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocabón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

adecuados que permitan dentro de sus previsiones contar una ocupación máxima de la residencia.

El presupuesto de ejecución de la obra estimada asciende a la cantidad de un millón quinientos cincuenta mil euros (1.750.000 €), IVA incluido.

Del total de este importe el Ayuntamiento de Castrocabón aportará un total del 40% del precio por el que se adjudique finalmente, que se abonarán durante la ejecución de la obra al adjudicatario, de acuerdo a lo dispuesto en el art 232 TRLCSP, debiendo el resto de la inversión acometerla el concesionario (60%).

La concesión de la obra pública de explotación del servicio, se otorgará por el plazo de 20 años desde la autorización de apertura del centro.

El concesionario será retribuido de dos formas:

1. Directamente mediante las tarifas establecidas en el Proyecto de Gestión y Explotación del servicio que presente el adjudicatario.
2. Mediante la contraprestación económica que abonará el Ayuntamiento de Castrocabón al adjudicatario y que se establece como reconocimiento del déficit previsto en el estudio económico de viabilidad de la actividad, derivado de la limitación establecida en las tarifas a cobrar a los residentes del centro. Este déficit se cuantifica en un máximo de 1.640 € anuales por plaza, de las 32 previstas.

Las tarifas a aplicar cumplirán con lo dispuesto en el Decreto 70/2011, de 22 de diciembre, por el que se establecen los precios públicos por servicios prestados por la Administración de la Comunidad de Castilla y León en el ámbito de Servicios Sociales o normativa que lo sustituya.

La revisión de las tarifas y de la contraprestación anual compensatoria del déficit de explotación se realizará anualmente, revisándose en la misma cuantía que el I.P.C. anual.

Las tarifas por mes, sin IVA del 4%. para cada uno de los servicios, son las que a continuación se relacionan, según el sector de población atendido:

- Válido: de 979 Euros a 1.079 Euros /mes.
- Asistido Grado 1: de 1.089 Euros a 1.190 Euros/mes.
- Asistido Grado 2: de 1.199 Euros a 1.300 Euros/mes.
- Asistido Grado 3: de 1.419 Euros a 1.600 Euros/mes.

El licitador realizará un descuento del 10% para los usuarios empadronados en el Ayuntamiento de Castrocabón, que se recogerá en el correspondiente pliego de cláusulas jurídicas/ técnicas.



## **9. ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD.**

El Proyecto en la fase de ejecución del contrato deberá contener los estudios y medidas de seguridad necesarias para garantizar este extremo.

El procedimiento constructivo adoptado debe buscar la máxima seguridad para los elementos constructivos que están definidos para la implantación de un edificio de única planta.

En el Proyecto de Ejecución que se redacte para la realización de las obras de construcción objeto del presente Estudio de Viabilidad, deberá incluir un Estudio de Seguridad y Salud que contendrá, como mínimo, los apartados siguientes:

1. Memoria Informativa
  - 1.1. Objeto del Estudio
  - 1.2. Características generales de las obras a realizar
  - 1.3. Descripción de las obras
2. Memoria descriptiva de riesgos, normas y medios de seguridad
  - 2.1. Circulación de personas
  - 2.2. Aplicación de la seguridad en el proceso constructivo por capítulos específicos de ejecución.
  - 2.3. Instalaciones sanitarias de obra
  - 2.4. Instalaciones provisionales de obra
  - 2.5. Seguridad en el uso de la maquinaria
  - 2.6. Seguridad en el uso de los medios auxiliares
3. Medidas complementarias de Seguridad y Salud
4. Prevención de riesgos de daños a terceros
5. Seguridad e los trabajos de mantenimiento y reparación durante la explotación



# **ESTUDIO ECONOMICO- FINANCIERO PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES EN EL MUNICIPIO DE CASTROCALBÓN.**

## **I.INTRODUCCIÓN**

De acuerdo a la planificación previa del proyecto en cuanto a las medidas y fórmula constructiva elegida, se considera que el Proyecto para la edificación se deberá incluir tanto la redacción del proyecto y la dirección ejecutiva de la obra como la ejecución de la obra y la adquisición e instalación del mobiliario necesario para ejercer la actividad.

## **II.ESTUDIO DE EJECUCIÓN DE COSTES DE LA OBRA/INVERSIÓN.**

No se tendrá en cuenta ningún coste relativo al precio de adquisición de los terrenos donde se pretende ubicar la actividad, puesto que, no habiendo transmisión de la propiedad ni ningún tipo de arrendamiento, se justifica la potestad de ocupación de los mismos por un periodo muy superior a los que abarca la explotación programada, vía convenio entre el Ayuntamiento de Castrocabon y la Junta Vecinal titular de los mismos.

Por ello partiendo de unas superficies aproximadas de 1500 metros cuadrados de edificio y una superficie en patios de 250 metros cuadrados, aplicando los módulos estimativos, calculados conforme a generadores de precios medios, supone que el coste total, honorarios, equipamientos e impuestos incluidos, se establece en una ratio aproximada de 1.167 euros por metro cuadrado construido y listo para su uso.

Con un total después de aplicar los porcentajes relativos a gastos generales y beneficio industrial (19%) supone una cuantía de 1.176.077 euros.

Solo a modo de referencia, que deberá detallarse en cada propuesta de licitación de mismo modo que el modelo de gestión propuesto, se han calculado una distribución aproximada de los costes con el siguiente detalle:



<b>RESUMEN</b>	<b>EUROS</b>
<b>1.-MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>	30.228,00
<b>2.- ESTRUCTURAS</b>	145.352,00
<b>3.-ALBAÑILERÍA</b>	391.772,00
<b>4.-CARPINTERIAS</b>	84.252,00
<b>5.-INSTALACIONES</b>	256.940,00
<b>6.-VARIOS</b>	54.456,00
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL EDIFICACION 1500m<sup>2</sup></b>	<b>963.000,00</b>
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN 250m<sup>2</sup></b>	<b>25.300,00</b>
<b>TOTAL PEM</b>	<b>988.300,00</b>
GASTOS GENERALES 13%	<b>128.479,00</b>
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	<b>59.298,00</b>
<b>TOTAL CONTRATA</b>	<b>1.176.077,00</b>
<b>HONORARIOS TECNICOS</b>	<b>125.742,80</b>
REDACCION DE PROYECTO	61.696,00
ESTUDIO GEOTECNICO	2.150,00
DIRECCION DE OBRA	26.527,20
DIRECCION EJECUCION OBRA	26.527,20
COORDINACION SEG Y SALUD	8.842,40
<b>VALOR DEL SUELO</b>	<b>29.323,69</b>
<b>TASAS Y LICENCIAS</b>	<b>19.360,00</b>
<b>GASTOS PUBLICACIÓN</b>	<b>200,00</b>

Los gastos previstos en mobiliario ascienden a una cuantía de 161.268,80 euros que se refieren un importe de 133.280 euros una vez aplicados GG y BI a un importe de 112.000 euros, que deberá incrementarse con la carga tributaria de aplicar un tipo de IVA del 21 por 100.

De todas las cuantías que se ha previsto se deduce un valor estimado de la ejecución y equipación de la obra con este resumen :





AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON  
CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocabón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

		IVA	TOTAL
Construcción edificio	963.000,00		
Construcción patio	25.300,00		
GG y BI	187.777,00		
	1.176.077,00	246.976,17	1.423.053,17
Mobiliario	133.280,00	27.988,80	161.268,80
Redacción Proyectos	50.988,42	10,707,56	61.696,00
Direcciones Técnicas	52.930,57	11.116,23	64.046,80
Estudios y certificados	16.839,03	3.536,20	20.375,23
Tasas, impuestos, licencias	19.360,00		19.360,00
Gastos publicación	200,00		200,00
Valor del suelo	29.323,69		29,323,69

VALOR  
ESTIMADO 1.750.000,00

### **III. ESTUDIO DE COSTES DE EXPLOTACIÓN DE LA RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES.**

Los costes derivados de la explotación de una residencia con los servicios estimados de:

#### a) Servicios Básicos

1. Alojamiento
2. Restauración
3. Lavandería
4. Atención sanitaria
  - 4.1. Cuidados básicos
  - 4.2. Atención médica
  - 4.3. Atención de enfermería
  - 4.4. Actividades de rehabilitación
  - 4.5. Asistencia farmacéutica
  - 4.6. Prevención y promoción de la salud
5. Atención psicológica y actividades de terapia ocupacional
  - 5.1. Atención psicológica
  - 5.2. Actividades de terapia ocupacional
6. Atención social



AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocalbón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

6.1. Animación sociocultural

6.2. Atención social individual, grupal y comunitaria

6.3. Atención social familiar

b) Servicios opcionales

-Peluquería

-Podología

-Cafetería

-Otros

Se deducen unos gastos medios, derivados del estudio de centros asistenciales de similares características, que podrán y deberán ser optimizados por los licitadores:

GASTOS

COMPRAS ORDINARIAS

ALIMENTACION	60.000
ENSERES	3.000
MATERIAL SANITARIO	4.100
MATERIAL HIGIENE	9.045
MATERIAL OFICINA	800
VESTUARIO Y CALZADO	1.800

SERVICIOS PROFESIONALES

SERVICIOS BANCARIOS	1.800
DESINFECCION Y DESINSECTACION	600
MANTENIMIENTO CALDERA	1.880
MANTENIMIENTO INFORMATICO	930
MANTENIMIENTO EXTINTORES	115
SERVICIO POSTAL Y PAQUETERIA	200
SERVICIO GESTION DE CALIDAD Y CERTIFICADOS	4.500
ACTIVIDADES Y ATENCION	17.578

SUMINISTROS

ELECTRICIDAD	14.200
COMBUSTIBLES	19.600
AGUA	2.600
TFNO, INTERNET, TV	3.400

SEGUROS



**AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBÓN**

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocalbón(LEÓN) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

RESPONSABILIDAD CIVIL	780
CREDITO Y CAUCION	1.200
COLECTIVO ACCIDENTES	280
EDIFICIO	
REPARACIONES	22.700
AMORTIZACION	64.420
GASTOS VARIOS	3.000
SUBTOTAL	238.528
GASTOS PERSONAL	
SUELDOS	170.700
SEGURIDAD SOCIAL	54.500
SUBTOTAL	225.200
TOTAL	463.728

Deduciéndose un total de 457.308 euros anuales, de los cuales 225.200 euros responden a gastos de personal. Para la estimación de los costes de personal se realiza en base a la Resolución de 25 de abril de 2012, de la Dirección General de Empleo, por la que se registra y publica el VI Convenio colectivo marco estatal de servicios de atención a las personas dependientes y desarrollo de la promoción de la autonomía personal.

**IV. ESTUDIO DE INGRESOS (TARIFAS USUARIOS)**

Por lo que se refiere a los ingresos de explotación, conforme a los datos estimados se generarían unos ingresos anuales con el siguiente detalle:

TARIFAS	PRECIO sin IVA	OCUPACION	VENTAS MES	VENTAS AÑO
VALIDO ASISTIDO	979	1	979	11.748
G1 ASISTIDO	1.089	2	2.178	26.136
G2 ASISTIDO	1.199	2	2.398	28.776
G3 ASISTIDO	1.419	1	1.419	17.028
				83.688



AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBÓN

CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocalbón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

TARIFAS	PRECIO SIN IVA	OCUPACION	VENTAS MES	VENTAS AÑO
VALIDO ASISTIDO	890	4	3.560	42.720
G1 ASISTIDO	990	8	7.920	95.040
G2 ASISTIDO	1.090	8	8.720	104.640
G3	1.290	5,5	7.095	85.140
				327.540
			TOTAL	411.228
			DEFICIT EXPLOT.	52.500
			TOTAL AÑO	463.728

**V. ANALISIS DE LA CUENTA DE RESULTADOS.**

Se calcula un déficit de explotación de 52.500 euros anuales, definido para acomodar los gastos e ingresos derivados de la explotación de la actividad, que está previsto para los proyectos de obra que siendo susceptibles de explotación, necesarias para la prestación de servicios públicos de naturaleza económica o para el desarrollo de actividades o servicios económicos de interés general, reconocen al concesionario el derecho a percibir una retribución consistente en la explotación de la propia obra, en dicho derecho acompañado del de percibir un precio o en cualquier otra modalidad establecida en el Título V del TRLCAP.

La construcción y la explotación de las obras públicas objeto de concesión se efectuarán a riesgo y ventura del concesionario, quien asumirá los riesgos económicos derivados de su ejecución en los términos y con el alcance establecidos por esta Ley, lo que será en todo caso compatible con los distintos sistemas de financiación de las obras que en ella se regulan y con las aportaciones a que pudiera obligarse la Administración concedente. A tal efecto el adjudicatario habrá licitado con su propio Estudio de Viabilidad económico financiera para la construcción y gestión de la Residencia para mayores, que en todo caso mejorará las condiciones de licitación, acreditando sus previsiones de gastos e ingresos, y que será al que habrá de acomodarse la ejecución del contrato.

En Castrocalbón a 12 de mayo de 2017.



EL ALCALDE - PRESIDENTE,

Fdo. Luis A. Cenador Pérez.



**AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBON**

**CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocalbón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296**

**DILIGENCIA:** El presente Estudio de viabilidad y estudio económico-financiero para la concesión de obra pública /servicio público para la construcción y explotación de "Residencia para personas mayores del municipio de Castrocalbón" fue aprobado por acuerdo plenario adoptado en sesión extraordinaria de fecha 18 de mayo de 2017, por mayoría absoluta del nº legal de miembros.

En Castrocalbón, a 19 de mayo de 2017.

VºBº EL ALCALDE

Fdo. Luis A. Cenador Pérez.



LA SECRETARIA

Fdo. M.<sup>a</sup> Azucena Nieto García.



AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBÓN  
CIF: P2404800A C/ La Plaza,6 24760 Castrocalbón(LEON) Telf. : 987668022 Fax: 987668296

**ANEXOS: PLANOS DEL SOLAR  
SEGREGADO DE UBICACIÓN DE  
LA INVERSIÓN E INFORMES  
TÉCNICOS.**

**DON MANUEL ALIJA MARTÍNEZ, INGENIERO DE EDIFICACIÓN Y ARQUITECTO TÉCNICO COLEGIADO NÚMERO 648 DEL COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES DE LEÓN, EN REFERENCIA A:**

Finca SUELO Y ALMACENES  
 Emplazamiento CL. ESCUELAS, 3  
 Localidad CASTROCALBÓN  
 Municipio CASTROCALBÓN  
 Propietario Junta Vecinal de Castrocalbón  
 Ref. Catastral 3756809TM5735N

### **CERTIFICO:**

QUE POR ENCARGO DE LA JUNTA VECINAL DE CASTROCALBÓN, HE VISITADO LA FINCA DE SU PROPIEDAD, ARRIBA CONSIGANDA, AL OBJETO DE REALIZAR LA DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA SEGREGADA DE ESTA FINCA MATRIZ; QUE ES LA SIGUIENTE:

### **FINCA MATRIZ:**

SE TRATA DE UNA FINCA EMPLAZADA AL SUR DEL NUCLEO URBANO QUE SE SUBDIVIDE EN DOS PARCELAS, UNAS URBANA Y OTRA RUSTICA. EL CONJUTO DE LA FINCA ES DE PLANTA IRREGULAR ASIMILABLE A LA CONTINUACION DE UN RECTANGULO MAS UN TRAPECIO RECTANGULAR DE MENOR ALTURA, QUE SE EMPLAZA EN EL NÚMERO 3 DE LA CALLE ESCUELAS DE LA LOCALIDAD DE CASTROCALBÓN, EN EL MUNICIPIO HOMONIMO, QUE ESTÁ SIGNADA CON LA REFERENCIA CATASTRAL 3756809TM5735N Y SE SEGREGA EN DOS MAS 3756809TM5735N0000WR Y 3756809TM5735N0001ET.

SEGÚN LA FICHA CATASTRAL, LA SUPERFICIE EN PLANTA DE ESTA FINCA ES DE 41.771 M<sup>2</sup>. Y LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 1.140 M<sup>2</sup>, Y EL USO DE ÉSTA ES EL DE ALMACÉN Y DEPORTIVO. LA SUPERFICIE DE LA PARCELA URBANA ES DE 18.722 M<sup>2</sup>. Y EL RESTO DE SUPERFICIE 23.049 M<sup>2</sup> ES LA PARCELA RUSTICA QUE SE EMPLAZA A CONTINUACION SALIENDO DEL NUCLEO URBANO.

LAS EDIFICACIONES SE EMPLAZAN EN LA PARCELA URBANA, Y EDIFICACIONES COMO TAL, SOLO HAY UNA NAVE DE 204 M<sup>2</sup> Y LA CASETA DE LA BÁCULA DE 12 M<sup>2</sup>, PUES LOS 973 M<sup>2</sup> RESTANTES SON UNA PISTA DEPORTIVA ABIERTA.

LA LÍNEA DE FACHADA A LA CALLE DE SU EMPLAZAMIENTO, LÍNEA NORTE ES DE 504,73 ML. Y LA VUELTA A LA CALLE ESTE, LÍNEA ESTE, ES DE 70,49 ML. ESTA FINCA LINDA EN LA LÍNEA OESTE CON LAS FINCAS NÚMEROS 6.127, 6.164 Y 6.173 DEL POLIGONO 110 Y EN LA LÍNEA SUR CON LA MASA DEL RIO ERIA.

ESTE SUELO ES DE DOS CLASES, LA MASA MAS PROXIMA AL NUCLEO URBANO ESTA CLASIFICADO COMO SUELO URBANO Y EL RESTO DE LA FINCA COMO SUELO RÚSTICO.

### **PARCELA SEGREGADA:**

SE TRATA UNA FRANJA INTERMEDIA EN LA SUBPARCELA URBANA DE LA FINCA MATRIZ. ESTA PARCELA RESULTANTE ES DE PLANTA IRREGULAR, ASIMILABLE A UN RECTANGULO CUYA BASE SE HA SUAVIZADO CON UNA POLIGONAL CURVA.

ESTA PARCELA SEGREGADA SE EMPLAZA EN EL NÚMERO 3 DE LA CALLE ESCUELAS DE LA LOCALIDAD DE CASTROCALBÓN, EN EL MUNICIPIO HOMONIMO.

LA SUPERFICIE EN PLANTA DE ESTA PARCELA ES DE 5.450,50 M. Y SOBRE ELLA NO SE ASIENTA CONSTRUCCION ALGUNA.

LA LÍNEA DE FACHADA A LA CALLE DE SU EMPLAZAMIENTO, LÍNEA NORTE ES DE 114,21 ML. ESTA FINCA LINDA EN LA LÍNEA ESTE Y OESTE CON LA SUBPARCELA URBANA Y EN LA LIENA SUR CON LA SUBPARCELA RUSTICA.

ESTE SUELO ESTA CLASIFICADO COMO SUELO URBANO.

LA PARCELA SEGREGADA SE ENCUENTRA LIBRE DE CONSTRUCCIONES.

EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 202 DE LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA APROBADA POR DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO, SE IDENTIFICA CADA PORCIÓN MEDIANTE SUS COORDENADAS DE REFERENCIA GEOGRÁFICA QUE SE RELACIONA EN EL CROQUIS ADJUNTO:

LO QUE CERTIFICO EN ASTORGA A 10 DE MARZO DE 2.017



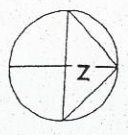
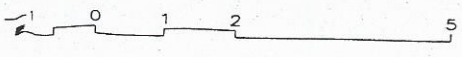
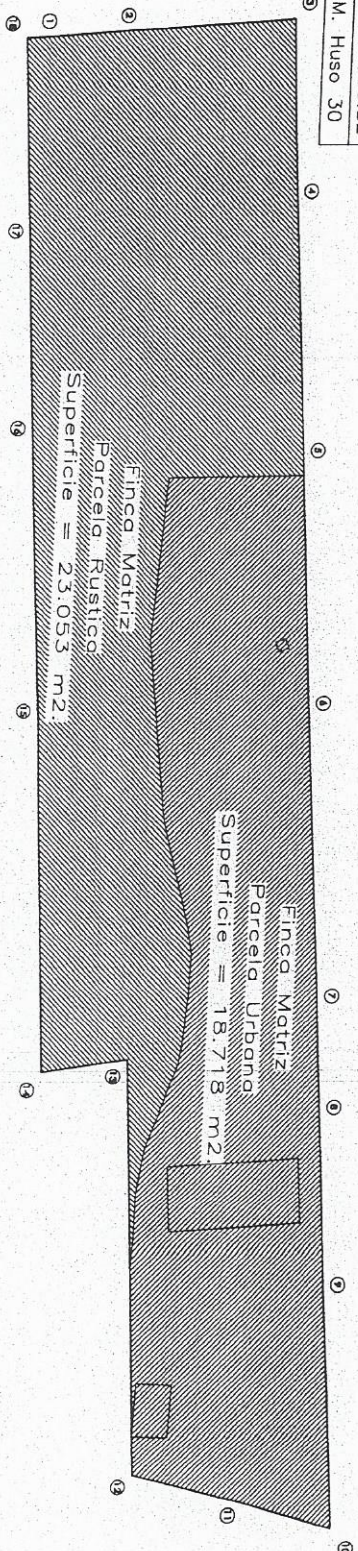
EL INGENIERO DE EDIFICACIÓN & A.T.  
 C.O.A.A.T.\_LE 648



Pto.	X	Y
1	253271.83	4675363.82
2	253269.43	4675391.39
3	253264.94	4675448.61
4	253321.95	4675451.68
5	253409.09	4675457.53
6	253494.06	4675462.94
7	253592.27	4675470.10
8	253629.55	4675472.47
9	253688.29	4675476.38
10	253768.52	4675482.50
11	253759.56	4675450.22
12	253750.61	4675414.31
13	253613.26	4675406.37
14	253618.03	4675377.33
15	253496.65	4675370.40
16	253401.71	4675363.90
17	253335.60	4675360.01
18	253272.51	4675356.05
1	253271.83	4675363.82

marzo\_17

cl. Escuelas, 3





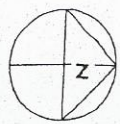
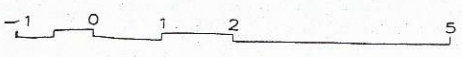
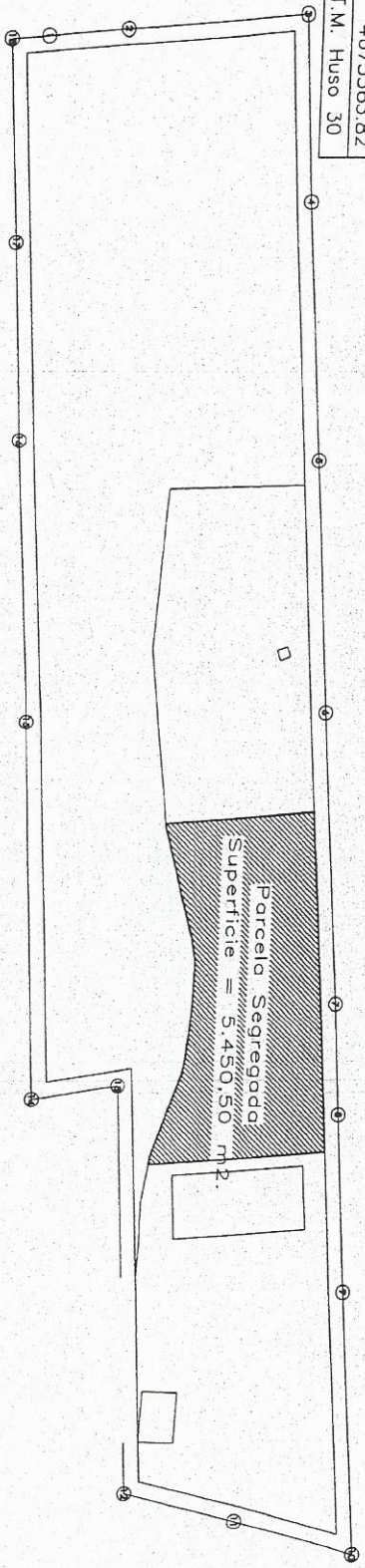


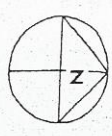
4	253321.95	4675451.68
5	253409.09	4675457.53
6	253494.06	4675462.94
7	253592.27	4675470.10
8	253629.55	4675472.47
9	253688.29	4675476.38
10	253768.52	4675482.50
11	253759.56	4675450.22
12	253750.61	4675414.31
13	253613.26	4675406.37
14	253618.03	4675377.33
15	253496.65	4675370.40
16	253401.71	4675363.90
17	253335.60	4675360.01
18	253272.51	4675356.05
1	253271.83	4675363.82

marzo\_17

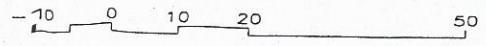
Coordenadas U.T.M. Huso 30

cl. Escuelas, 3

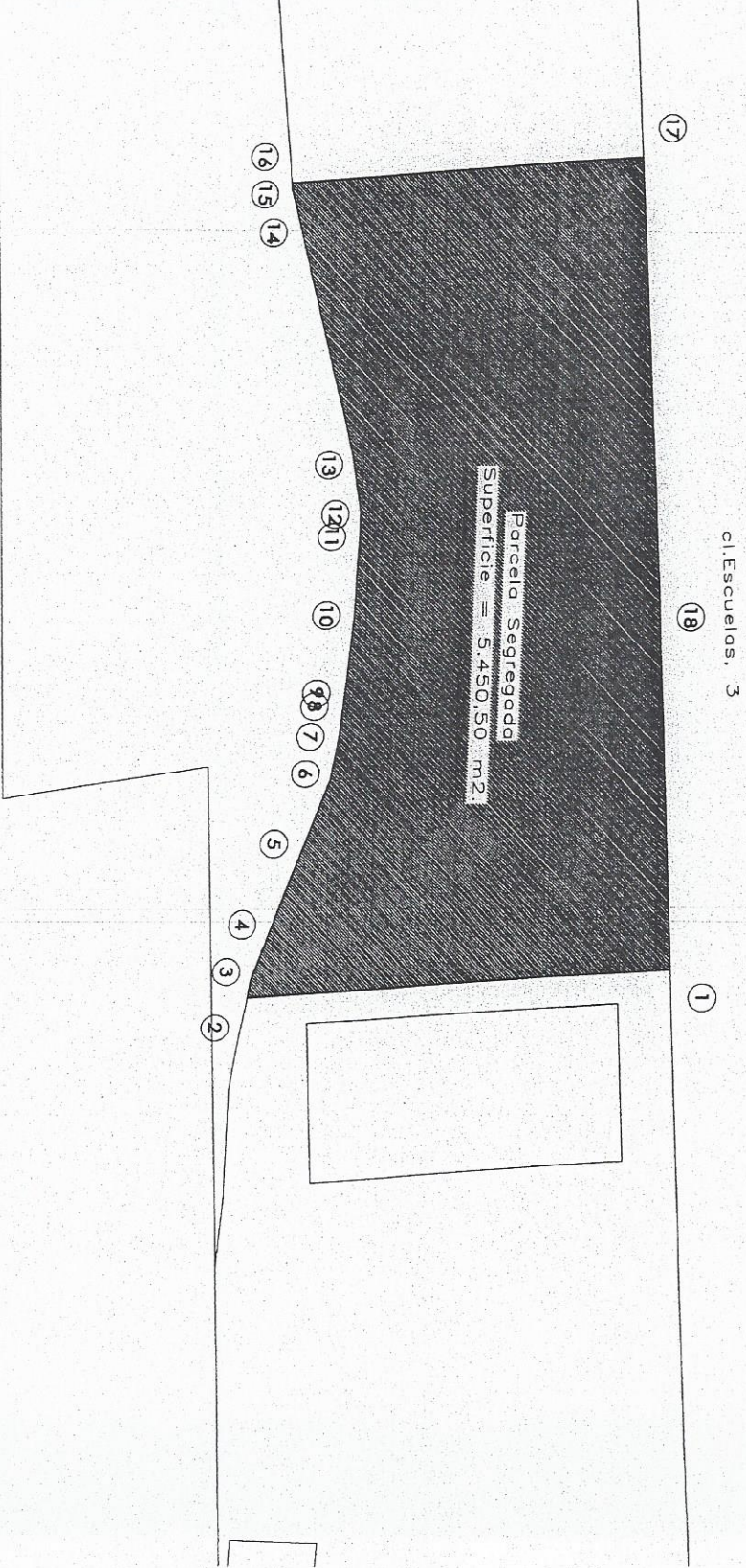




marzo\_17

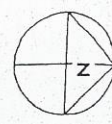


Pto.	X	Y
2	253641.50	4675473.27
3	253645.32	4675413.21
4	253642.64	4675413.64
5	253636.57	4675415.84
6	253625.36	4675419.89
7	253615.12	4675423.59
8	253609.58	4675424.54
9	253605.17	4675424.98
10	253603.26	4675425.17
11	253592.19	4675426.12
12	253580.95	4675426.44
13	253577.29	4675426.44
14	253569.85	4675426.44
15	253557.17	4675416.41
16	253532.14	4675415.05
17	253531.23	4675414.95
18	253527.56	4675465.38
1	253592.27	4675470.10
Coordenados U.T.M. Huso 30	253641.50	4675473.27

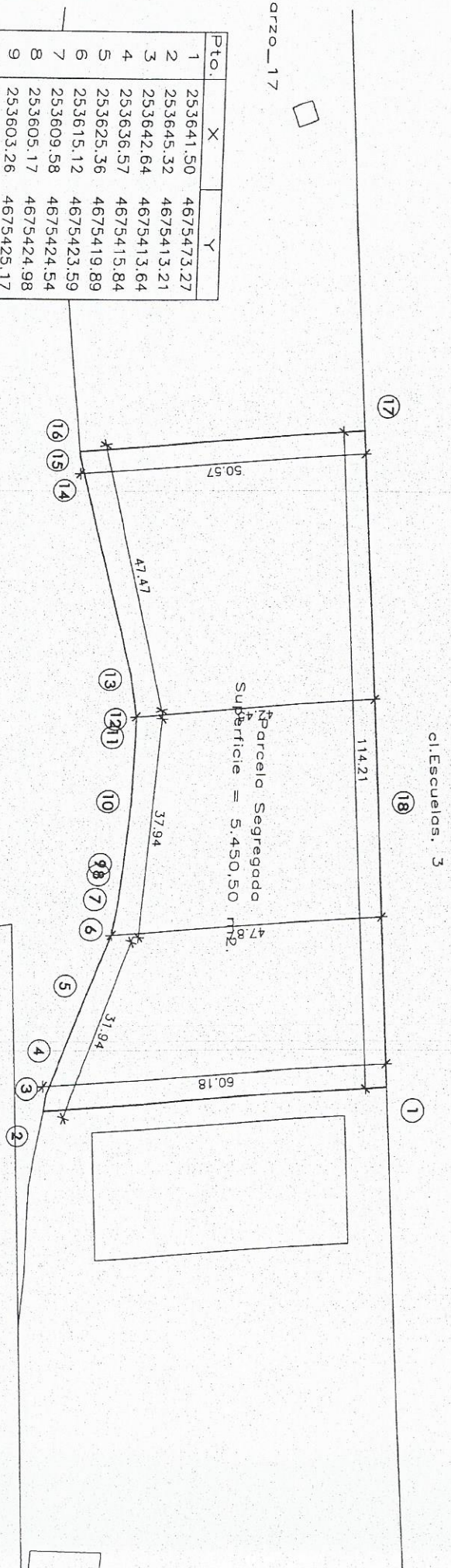


Parcela Segregada  
Superficie = 5.450,50 m2

cl. Escuelas, 3

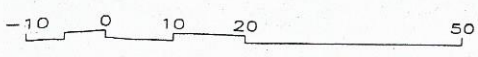


marzo\_17



Pto.	X	Y
1	253641.50	4675473.27
2	253645.32	4675413.21
3	253642.64	4675413.64
4	253636.57	4675415.84
5	253625.36	4675419.89
6	253615.12	4675423.59
7	253609.58	4675424.54
8	253605.17	4675424.98
9	253603.26	4675425.17
10	253592.19	4675426.12
11	253580.95	4675426.44
12	253577.29	4675426.44
13	253569.85	4675425.18
14	253537.17	4675416.41
15	253532.14	4675415.05
16	253531.23	4675414.95
17	253527.56	4675465.38
18	253592.27	4675470.10
1	253641.50	4675473.27

Coordenadas U.T.M. Huso 30



**INFORME URBANÍSTICO****IDENTIFICACIÓN**

DENOMINACIÓN	INFORME DE ORGANOS COMPETENTES
PROCEDIMIENTO	INFORME DE VIABILIDAD DE CONCESIÓN DE OBRA
REGISTRO	
REFERENCIA CAT.	3756809TM5735N
SITUACIÓN	CL. ESCUELAS, 3 - CASTROCALBÓN
LOCALIDAD	24.760 - CASTROCALBÓN
TITULAR	AYUNTAMIENTO DE CASTROCALBÓN

**ASUNTO**

A petición del Excmo. Ayuntamiento de Castrocalbón, con C.I.F. P-2404800-A, y domicilio en la calle La Plaza, número seis de la localidad de Castrocalbón, se emite el presente informe técnico acerca de la conformidad de la solicitud a la legislación y planeamiento aplicables a este tipo de procedimientos.

**DESCRIPCIÓN**

Se pretende gestionar la tramitación previa a la construcción y explotación de una obra pública en régimen de concesión de obra pública.

Las actuaciones preparatorias están contempladas en la sección 2ª del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Tal y como se establece en el punto 3 del artículo 128 del citado Real Decreto Legislativo "La Administración concedente someterá el estudio de viabilidad a información pública por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de la complejidad del mismo y dará traslado del mismo para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectados cuando la obra no figure en el correspondiente planeamiento urbanístico, que deberán emitirlo en el plazo de un mes"

**NORMATIVA CONTEMPLADA**

Para la emisión del presente se contemplarán con carácter general Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y con carácter subsidiario la Delimitación de Suelo Urbano de Castrocalbón, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León, así como las modificaciones nº. 1 contenidas en el Decreto 140/2003 y las modificaciones nº. 2 aprobadas en la orden FOM/673/2011, de 17 de mayo; Ley 5/1999, de 8 abril, de Urbanismo de Castilla y León y Decreto 22/2004, de 29 enero 2004. Aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, amén de otras normativas contingentes a este tipo de actos administrativos y de rango superior.

**CONSIDERACIONES**

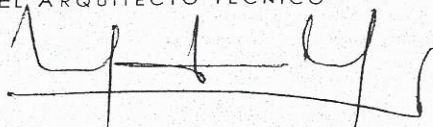
Visto el emplazamiento de la finca segregada donde se pretende emplazar la construcción para la que se esta tramitando el estudio de viabilidad

**INFORME**

A tenor del emplazamiento de la finca segregada y de los preceptos exigidos en el artículo 128 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, este técnico entiende que, el promotor de este proceso de viabilidad, al carecer el Municipio de Plan General de Ordenación Urbana, solo debe solicitar informe al órgano de cuenca competente del río Eria, pues se puede entender incluido en su zona de policía;

Lo que se informa a los efectos urbanísticos.

EN ASTORGA, MAYO DE 2.017  
EL ARQUITECTO TÉCNICO



FDO. MANUEL ALIJA MARTÍNEZ  
C.O.A.A.T.\_LE 648