

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. ACTUACIONES, DEFINICIÓN Y EVALUACIÓN ECONÓMICA.....	6
2.A. DEFINICIÓN DE ACTUACIONES POR SUBPROGRAMAS	6
2.A.1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....	6
2.A.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	6
2.A.3. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	6
2.A.4. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	7
2.B. DEFINICIÓN DE COSTES UNITARIOS	7
2.C. VALORACIÓN ESTIMATIVA E IMPUTACIÓN DE AGENTES	8
3. VIABILIDAD DEL PLAN	10

1. INTRODUCCIÓN

ALCANCE DE LAS PREVISIONES

Según el punto e) del artículo 47, de la **Ley 3/2009**, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el PGOU incluirá un "Estudio económico, que analizará específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y 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 y, de conformidad con el estudio de necesidades de vivienda, cuando sea preceptivo, residenciales".

El Reglamento de **desarrollo parcial** de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, desarrollaba de forma más pormenorizada las necesidades de este documento. Específicamente en los puntos que se recogen a continuación y que guiarán la redacción del presente estudio.

Artículo 27.2: "Los Planes Generales incluirán provisiones para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas en la realización de infraestructuras, en el desarrollo de las actuaciones urbanizadoras, reformadoras, renovadoras o de rehabilitación previstas en los suelos urbanos no consolidados y los urbanizables delimitados, así como en las acciones de protección de espacios libres, recintos de interés cultural o histórico y ámbitos de suelo no urbanizable especial. Esta formulación deberá tener en cuenta los contenidos y programación de las Directrices de Ordenación del Territorio y de aquellos instrumentos de planificación sectorial que resulten prevalentes."

Artículo 32.j: "En suelo urbano consolidado, el Plan General contendrá, además de las determinaciones de carácter general, y entre otros documentos: Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización ordinarias, que resulten necesarias para la remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes y para las intervenciones aisladas que el Plan prevea."

Artículo 33.1.f: "En suelo urbano no consolidado, respecto del que se haya previsto actuar directamente, el Plan General incluirá las siguientes determinaciones: La totalidad de las determinaciones exigidas en el artículo anterior respecto del suelo urbano consolidado. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se referirá a las que hayan de realizarse en las diferentes unidades de ejecución que se delimiten."

Artículo 58: "El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en la letra b) del apartado primero del artículo 41 de este Reglamento y a la implantación de los servicios previstos para el suelo urbanizable delimitado.

b) La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan previsto para el suelo urbano.

c) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las provisiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión."

De acuerdo al citado artículo 58, el alcance de este documento es el siguiente:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la **estructura general y orgánica del territorio**, con determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar que correspondan a obras y servicios concretos.

Se atenderá a las actuaciones de implantación, reforma o renovación referentes a los siguientes:

- Sistema General de comunicaciones
- Sistema General de espacios libres
- Sistema General de equipamiento comunitario
- Protección del Patrimonio Cultural
- Protección del Medio Ambiente
- Actuaciones en Suelo No Urbanizable

2. La evaluación económica de las actuaciones previstas en **suelo urbano consolidado**, con determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar que correspondan a obras y servicios concretos.

Se atenderá a las actuaciones de implantación, reforma y renovación siguientes:

- Implantación de servicios y obras de urbanización ordinarias que resulten necesarios para las urbanizaciones existentes
- Implantación de servicios y obras de urbanización ordinarias que resulten necesarios para los espacios públicos existentes
- Intervenciones aisladas que el Plan prevea

3. La evaluación económica de la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización que hayan de realizarse en las diferentes Unidades de Ejecución, en **suelo urbano no consolidado**, con determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar que correspondan a obras y servicios concretos.

4. La evaluación económica de la implantación de los servicios previstos para el **suelo urbanizable delimitado**, con determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar que correspondan a obras y servicios concretos.

CARÁCTER PÚBLICO O PRIVADO DE LAS INVERSIONES A REALIZAR

La dirección y control de la actividad urbanística constituye una función pública que los órganos competentes llevarán a cabo, en caso de que se considere adecuado, en colaboración con la iniciativa privada. En el caso que nos ocupa, consideraremos que, en principio, la actividad urbanística pública corresponde al Ayuntamiento de Albalate de Cinca, salvo que expresamente se atribuya a otras Administraciones. Las inversiones a realizar tendrán carácter público o privado en función de los deberes derivados del régimen urbanístico del suelo.

Los promotores de actuaciones de urbanización, o los mismos propietarios, tienen las siguientes obligaciones, en función de la clasificación del suelo:

• En suelo urbano consolidado:

-Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15 % de la superficie de la finca

-Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. También deberán aportar las cuotas correspondientes cuando proceda la imposición de contribuciones especiales.

• En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

-Ceder gratuitamente los terrenos destinados a Sistemas Generales, incluidos o adscritos a la Unidad de Ejecución

-Ceder gratuitamente los terrenos destinados a Dotaciones Locales

-Costear la urbanización de la totalidad del viario incluido en la Unidad de Ejecución y las obras de conexión con los Sistemas Generales.

-Costear las obras de ampliación o refuerzo de los Sistemas Generales.

ESTUDIO SOBRE ACCIONES CONCRETAS Y PROCESO DE VALORACIÓN

La valoración está limitada por el proceso metodológico seguido y los estudios aproximados sobre acciones concretas.

Respecto de las previsiones de costes, ha de indicarse que los costos de las acciones están calculados por módulos y estándares (euros/m², euros/unidad, etc), a veces ponderados por causas específicas, equivalentes a las calidades usuales que se han deducido de la experiencia. Esto quiere decir, que por circunstancias desconocidas en el momento de redactar esta evaluación económica, por la evolución de los precios en manera distinta a la de los índices generales o porque el contenido de las acciones sea en mayor o menor medida alterado, los costos pueden llegar a ser diferentes a los previstos sin que, en muchas ocasiones, ello suponga una quiebra fundamental de la eficacia del estudio. En cualquier caso, hay que señalar que los costos se refieren a euros de marzo de 2010.

METODOLOGÍA DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Se plantea de la siguiente forma:

1. DEFINICIÓN Y EVALUACIÓN ECONÓMICA

Comprende:

- a. Listado de acciones por subprogramas.
- b. Valoración monetaria de las mismas, con definición de costes unitarios empleados en la valoración económica de las actuaciones.
- c. Imputación a los diversos agentes y determinación de las proporciones en que cada uno costea la inversión.

2. VIABILIDAD DEL PLAN

Comprende el análisis del equilibrio entre la cuantía de las inversiones que exige la evaluación económica anterior y las previsiones efectuadas de recursos disponibles que definen la viabilidad económica del Plan.

Se desglosa en dos partes:

- Elaboración de un escenario de proyecciones sobre la capacidad de inversión urbanística municipal y consideraciones sobre la política y gestión de la hacienda municipal que aseguren las fuentes de financiación que requiere la ejecución del nuevo Plan.
- Conclusiones

2. ACTUACIONES, DEFINICIÓN Y EVALUACIÓN ECONÓMICA

2.A. DEFINICIÓN DE ACTUACIONES POR SUBPROGRAMAS

2.A.1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

2.A.1.1. SISTEMAS GENERALES

- Ampliación, acondicionamiento, mantenimiento y mejora del Sistema General de Espacios libres (se incluyen los S.G. que se obtendrán a cargo de los Sectores de Suelo Urbanizable y de las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado).
- Ampliación, mantenimiento y mejora del Sistema General de Equipamiento (se incluyen los S.G. que se obtendrán a cargo de los Sectores de Suelo Urbanizable y de las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado).

2.A.1.2. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

- Acondicionamiento de caminos rurales

2.A.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- Renovación e implantación de servicios
- Mejora y renovación de pavimentaciones
- Mejora y renovación de urbanización y ajardinamiento de espacios libres existentes
- Intervenciones singulares (se incluyen mejoras de dotaciones locales)

2.A.3. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Gestión urbanística y urbanización de las distintas Unidades de Ejecución:

Comprende la redacción de aquellos proyectos y documentos necesarios para la equidistribución de beneficios y cargas así como los proyectos necesarios y el importe de las obras de urbanización correspondientes a los mismos, para dotar a la unidad de todas las redes de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, canalizaciones de telecomunicaciones, pavimentación, ajardinamiento de sistemas locales y mobiliario urbano. Asimismo la ampliación o refuerzo de los Sistemas Generales precisa para el funcionamiento de las mencionadas redes.

2.A.4. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Planeamiento de detalle, gestión urbanística y urbanización de los distintos Sectores:

Comprende la redacción de aquellos planes, proyectos y documentos necesarios para la ordenación pormenorizada, equidistribución de beneficios y cargas así como los proyectos necesarios y el importe de las obras de urbanización correspondientes a los mismos, para dotar al sector de todas las redes de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, canalizaciones de telecomunicaciones, pavimentación, ajardinamiento de sistemas locales y mobiliario urbano. Asimismo la ampliación o refuerzo de los Sistemas Generales precisa para el funcionamiento de las mencionadas redes.

2.B. DEFINICIÓN DE COSTES UNITARIOS
--

PLANEAMIENTO, PROYECTOS Y GESTIÓN

Se incrementa una parte proporcional por m² de la actuación correspondiente. Será en caso de Unidades de Ejecución 0.54 euros/m² por gestión y un 6% por Proyecto de Urbanización y en caso de Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado 1,13 euros/m² por planeamiento y gestión y un 6% por Proyecto de Urbanización. Se considera ya incluido en las estimaciones siguientes.

Obras de urbanización

Se fijan los siguientes módulos para el viario en los que se incluyen todos los costes (también IVA):

- Urbanizaciones integrales (Unidades de Ejecución):

- 120 euros/m² en suelo residencial

- Renovación de pavimentaciones en Suelo Urbano Consolidado:

- 35 euros/m²

- Acondicionamiento de espacios libres:

- 50 euros/m²

- Mejora y renovación de ajardinamiento en espacios libres existentes:

- 30 euros/m²

- Sectores de Suelo Urbanizable:

- Se establece un coste medio sobre la superficie total del sector de 28 euros/m²

2.C.
VALORACIÓN ESTIMATIVA E IMPUTACIÓN DE AGENTES

ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO				
ACTUACIÓN		SUPERFICIE (m ²)	COSTE TOTAL (€)	INV. PÚBLICA (€)
S.G. ESPACIOS LIBRES	acondicionamiento S.G. de U.E.	2.063,31	103.165,35	103.165,35
	acondicionamiento S.G. de sectores	7.450,00	298.000,00	298.000,00
S.G. EQUIPAMIENTO			319.939,34	319.939,34
SUELO NO URBANIZABLE			80.442,68	80.442,68
TOTAL				801.547,37

SUELO URBANO CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN	COSTE TOTAL (€)	INV. PÚBLICA (€)
Renovación e implantación de servicios	532.065,64	532.065,64
Mejora y renovación de pavimentaciones	70.636,50	70.636,50
Mejora y renovación de urbanización y ajardinamiento de espacios libres existentes	86.746,22	86.746,22
Intervenciones singulares (se incluyen mejoras de dotaciones locales)	24.100,00	24.100,00
TOTAL	713.548,36	713.548,36

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE VIARIO (m ²)	COSTE TOTAL (€)	INV. MUNICIPAL (€)	INV. PRIVADA (€)
UE-1 . ROTONDA	3.137,79	592,02	71.042,24		71.042,24
UE-2 . BELVER-RETORTILLO	9.942,02	1.845,54	221.465,20		221.465,20
UE-3 . RETORTILLO-PILAR	6.600,14	2.586,49	310.379,30		310.379,30
EL-8 . LIBRE ROTONDA	1.512,15		52.925,29	52.925,29	
UE-4 . CENTRO SALUD-VALMESIAS	6.456,38	1.261,83	151.419,60		151.419,60
UE-5 . VALMESIAS-CABAÑERA	5.311,39	1.214,36	145.723,20		145.723,20
UE-6 . CABAÑERA-BELVER	4.650,52	1.090,61	130.873,20		130.873,20
UE-7 . FLETA SUR	3.912,18	1.743,37	209.203,81		209.203,81
EL-9 . LIBRE DELICIAS	551,16		22.046,23	22.046,23	
EQ-11 . EQUIPAMIENTO DELICIAS	1.059,97		423.989,48	423.989,48	
TOTAL				498.961,00	1.169.064,31

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	COSTE TOTAL (€)	INV. PRIVADA (€)
SECTOR S-1	14.886,03	416.808,95	416.808,95
SECTOR S-2	18.228,67	510.402,87	510.402,87
SECTOR S-3	26.925,41	753.911,42	753.911,42
TOTAL			1.681.123,24

RESUMEN	INV. PÚBLICA (€)	INV. PRIVADA (€)
ESTRUCTURA G. Y O. DEL TERRITORIO	801.547,37	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	713.548,36	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	498.961,00	1.169.064,31
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		1.681.123,24
TOTAL	2.014.056,73	2.850.187,55

De modo que la inversión total estimada es de 4.864.244,28 euros.

3. VIABILIDAD DEL PLAN

Las estimaciones sobre la futura posibilidad de financiación de las inversiones municipales vía presupuesto del Ayuntamiento, incluida su capacidad de endeudamiento, se han realizado con base en las posibilidades y tendencias de la estructura de la hacienda municipal en los últimos cinco años.

La proyección parte de la liquidación de las diferentes partidas presupuestarias, que se consideran previsiones reales. No se considera el crecimiento de los ingresos fiscales, subvenciones y otros ingresos. Se ha hecho una previsión conservadora, manteniendo el nivel de inversión actual.

Con todo, la enajenación de inversiones se incrementará considerablemente con las previsiones de nuevo techo edificable que establece el Plan, derivándose nuevos ingresos por este concepto de los correspondientes aprovechamientos para el Ayuntamiento.

En cuanto a la posible financiación de las inversiones vía endeudamiento, sería una alternativa necesaria únicamente ante el estancamiento de otras fuentes de financiación, por la propia naturaleza de las inversiones derivadas del Plan, que acostumbra a tener un periodo de maduración a largo plazo.

La inversión total de las actuaciones previstas en el Plan se cifra en 4.864.244,28 euros (euros del año 2009), distribuida por agentes de inversión como se ha visto.

El Ayuntamiento de Albalate de Cinca participa en la financiación de las actuaciones del Plan con una cuantía de 2.014.056,73 euros y una media anual de inversión de 201.405 euros para los próximos 10 años.

La inversión real de la media de los últimos cinco años se cifra aproximadamente en 110.000 euros. Se prevee un aumento relativo, vinculado a la máxima posibilidad de desarrollo urbanístico. Esta posibilidad, iría vinculada a un aumento proporcionalmente mucho mayor de la población del término municipal, pasando de los 1205 habitantes censados en enero de 2.009, a 2.650 en 2:019. Un aumento poblacional teórico máximo, del 120%, supondría un aumento del gasto de las haciendas públicas del 80%, fácilmente soportable.

Otra fuente de financiación del Plan para hacer frente a las inversiones propuestas se deriva de la enajenación de los correspondientes aprovechamientos de cesión del Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado.

En el presente estudio económico se ha partido de una financiación a cargo del Excmo. Ayuntamiento. Es conveniente señalar que las actuaciones financiadas por el Ayuntamiento cuentan con una parte de financiación externa, principalmente a cargo del Gobierno de Aragón, a través de subvenciones, cuyos datos o porcentaje no es posible conocerlos a fecha de hoy. Además, aquellas actuaciones en infraestructuras de ámbito funcional superior al municipal tampoco han sido tenidas en cuenta por corresponder su financiación a otras Administraciones.

Zaragoza, marzo de 2010

Cristina Franco Mingarro

Arquitecto Superior

Colegiado nº 5.614