

ÍNDICE

0.- INTRODUCCIÓN	2
1.-INVERSIONES DEL SECTOR PÚBLICO.....	3
2.- FINANCIACIÓN DE INVERSIONES.....	6
3.- PLAN DE ETAPAS.....	6

CUADRO NUMÉRICO

0.-INTRODUCCIÓN

Según el tenor literal del artículo 40 de la LUAr en relación con el 49.1 del RPAr, el Estudio Económico se encuentra entre los documentos obligatorios que deben formar parte de todo Plan General de Ordenación Urbana de carácter no simplificado. Su contenido se explicita en el art. 58 del RPAr del siguiente modo:

“a) Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a **los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres públicos, equipamiento comunitario y otros**¹ 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) Las determinaciones del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las Previsiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuye al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.”

Dada la dimensión del municipio y el tratamiento urbanístico dispensado por el este PGOU, del análisis económico de la letra a) sólo mencionaremos lo más significativo, esto es, el gran espacio libre denominado Parque de La Huerta, toda vez que el resto de equipamientos o está ya ejecutado o en fase de ejecución avanzada (p. ej: Sede Servicios Sociales de Base Comarcales, Concejalía de Deportes y Cultura en Convento de San Francisco o renovación de redes de saneamiento en la Avda. Zaragoza y otras arterias principales del núcleo) o convenida con Instituciones supralocales su próxima ejecución (p. ej.: depuradora) De este modo, nos centraremos en las actuaciones previstas en suelo urbano, determinando las que requerirán de financiación pública y cómo debería asumirse ésta por cada organismo público.

No obstante, conviene advertir de la dificultad que entrañan las previsiones económicas, máxime cuando se tienen que realizar sin conocer los exactos plazos a los que se deben ceñir y sin el soporte del adecuado proyecto con planos y mediciones fijadas sobre el terreno. Igualmente, el cambiante sistema de financiación pública sólo nos permite realizar una foto fija de los actuales modos de subvenciones, sin poder asegurar su inalterable mantenimiento durante la vigencia del PGOU. Precisamente por esa dificultad procedemos a evaluar estimativamente los costes económicos en su totalidad al día de hoy, siendo conscientes que nuestros cálculos deberán actualizarse en el momento de la ejecución de las concretas obras de Urbanización en atención a la coyuntura del momento.

1.- INVERSIONES DEL SECTOR PÚBLICO

Las actuaciones que el Plan General define como competencia del sector público, han sido valoradas económicamente presentándose los resultados en el cuadro numérico que se anexa.

El mismo presenta un desglose de las inversiones en cuatro conceptos, según sea su naturaleza económica, que permite significar su importancia relativa respecto al total evaluado en 6.507.750,00 €.

El porcentaje respectivo es:

- Disponibilidad de suelo:..... 11,32%
- Urbanización Viaria:..... 23,29%
- Urbanización de espacios Libres:..... 47,72 %

¹ En negrita transcrito el artículo 41 b) del RPAr al que remitía esta parte del artículo.

- Construcción de equipamientos:..... 17,67%

La disponibilidad de suelo es previa a la realización de las operaciones viarias y de la urbanización del Sistema General Espacio Libre no incluido en ninguna unidad de ejecución o Área de suelo urbanizable no delimitado.

La valoración de cada concepto se ha realizado a partir de los siguientes criterios y parámetros:

DISPONIBILIDAD DE SUELO

Las superficies consideradas en las distintas afectaciones son, aproximadamente, las siguientes:

- Operaciones viarias: 21.823 m².

Los valores económicos aplicados se basan en lo dispuesto por el art. 28.4 de la L6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones (en adelante LRSV98). En realidad, el valor residual que hay que aplicar en los “supuestos de pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales” se sustenta en el conocimiento de los precios de mercado del producto final para, descontado el coste de edificación, hallar el valor del suelo; por ello, resulta igualmente válido acudir, si existe como es el caso, al mercado de solares para conocer el precio promedio de los mismos. No obstante, conviene advertir de que en las operaciones sistemáticas de obtención de nuevos viales planteadas se ha tenido en cuenta que la cesión de suelo no fuera, en la mayoría de los casos, superior al 15% de la superficie de la parcela, de manera que su obtención supusiera un coste cero para el Ayuntamiento. De modo que el cálculo que ahora se propone obedece únicamente a valorar la obtención de estos suelos en el supuesto de que el Municipio entendiera prioritario su desarrollo anticipándose a la actividad edificatoria de los obligados a su cesión, debiendo entenderse que siempre sería posible (y así se reflejará en el apartado de financiación) la emisión de las oportunas contribuciones especiales que de acuerdo con el vigente Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales podría incluir hasta el 90% de su coste de expropiación.

Se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 35 €, de lo que resulta un total por este concepto de 763.805 €.

URBANIZACIÓN VIARIA

El valor aplicado a la urbanización viaria se ha deducido de lo que viene siendo la práctica habitual en los presupuestos de urbanización de los concursos de ejecución de obra vial convocados por Ayuntamientos de la entidad de Pina.

Se ha entendido que había seis tipos de actuación viaria que el Ayuntamiento debería afrontar durante la vigencia del PGOU:

- 1.- Urbanización de la calle de nueva apertura y plaza que unirá la calle Santo Domingo con la calle Manuel Aznárez: 1.479 m².
- 2.- Urbanización de las calles de nueva apertura que unirán la calle Herrería con la calle Dionisio San Juan y la Avda. Zaragoza: 4.115 m².
- 3.- Urbanización de la prolongación que unirá la calle del Soto con la calle de la Parroquia: 152 m².
- 4.- Urbanización de la prolongación que unirá la calle del Soto con la calle de la Parroquia a la altura de la Plaza de Toros: 192 m².
- 5.- Urbanización del tramo del vial perimetral paralelo a la Z-V-7001 en la zona del S.G. Zv “Jardín del Conde”: 3.621 m².
- 6.- Urbanización de los viales interiores y perimetrales de la Zona de Renovación de Usos: 12.264 m².

Los presupuestos individualizados que se detallan a continuación son meramente orientativos y están calculados sobre un tipo unitario por metro cuadrado que oscila entre los 35 € para los casos 3 y 4, de menor entidad urbanizatoria y los 70 € para el resto. En los casos 1, 2 y 6 se ha considerado la total Urbanización de las mismas, esto es, la completa renovación de las redes existentes, toda vez que, seguramente, deberán redimensionarse para acoger las acometidas de los nuevos desarrollos de suelo. A las calles de nueva apertura se les dotará de las infraestructuras necesarias, mallándose necesariamente la red de abastecimiento con las calles a las que se unan.

De este modo, el presupuesto total para la Administración² estimado por cada actuación quedaría como sigue:

- 1.- Urbanización de la calle de nueva apertura y plaza que unirá la calle Santo Domingo con la calle Manuel Aznárez: 103.530 €.
- 2.- Urbanización de las calles de nueva apertura que unirán la calle Herrería con la calle Dionisio San Juan y la Avda. Zaragoza: 288.050 €.
- 3.- Urbanización de la prolongación que unirá la calle del Soto con la calle de la Parroquia: 5.320 €.
- 4.- Urbanización de la prolongación que unirá la calle del Soto con la calle de la Plaza a la altura de la Plaza de Toros: 6.720 m².
- 5.- Urbanización del tramo del vial perimetral paralelo a la Z-V-7001 en la zona del S.G. Zv "Jardín del Conde": 253.470 €
- 6.- Urbanización de los viales interiores y perimetrales de la Zona de Renovación de Usos: 858.480 €

URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES

Se corresponde con las zonas verdes denominadas por el PGOU como Jardín del Conde, situada en el suelo urbano consolidado, y Parque de La Huerta, ubicado a modo de interfase entre el suelo urbanizable no delimitado y el suelo no urbanizable de regadío objeto de reciente concentración parcelaria. Su obtención se prevé a la par del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que vayan delimitándose y que necesariamente tendrán que adscribir parte de su superficie. El total de superficie a urbanizar es, más o menos, de 207.025 m². Se trata, básicamente, de dotar al Municipio, por un lado, de una estratégica zona ajardinada en suelo urbano, sobre la base de dar un tratamiento verde a un espacio que alberga ya alguna infraestructura (depósito de agua y planta potabilizadora) y que es susceptible de albergar otros nuevos (como el depósito de gas); y, por otro, crear un gran Parque, que respetando en la medida de lo posible las infraestructuras de riego existentes, así como la conectividad con los caminos rurales, sirva de transición entre el suelo urbanizado y el campo, para ello, se debería prever su ajardinamiento, regulación de superficies, leve pavimentación (si procede) y enarenado de áreas viarias, preparación, abono, siembra y plantaciones (aprovechando en lo que se pueda la existente en la actualidad), red de riego, mobiliario urbano y obras accesorias, sin incluir movimiento general de tierras, que deberá ser calculado en el Proyecto de Urbanización del ámbito. Como en el supuesto anterior, se aplica un precio unitario por metro cuadrado de 15 €, lo que hace un presupuesto estimado de 3.105.375 m².

CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS

Con carácter previo, hay que poner de manifiesto el buen nivel de equipamientos dotacionales de los que goza el Municipio de Pina, que tiene cubiertas ampliamente la totalidad de los Servicios obligatorios exigidos por el art. 44 de la LALAr. En esa búsqueda de mejora dotacional que caracteriza las políticas municipales de los últimos tiempos apenas se puede

² Redacción de Proyectos, Direcciones de obra, Gastos Generales de la empresa contratista, Beneficios de empresa e Impuestos incluidos.

hablar de dos asignaturas pendientes: la piscina cubierta y la residencia de ancianos, de las cuales la segunda está en vías de llevarse a cabo posiblemente en esta misma legislatura.

La piscina cubierta, a ejecutar en el momento en que la demanda y el número de habitantes hagan aconsejable y rentable su gestión, complementará la excelente oferta de espacios deportivo-recreativos del Municipio, pudiendo tener su acomodo en los suelos que se han previsto como Sistema General de Equipamientos, con una clara vocación de servir de ampliación de las instalaciones deportivas existentes. El coste de la piscina cubierta se ha extrapolado de proyectos ya existentes en localidades de entidad similar a la de Pina, siendo el monte total de 450.000 €, cantidad que debe entenderse, en todo caso, como meramente estimativa.

La residencia de ancianos ya cuenta con su parcela de ubicación de titularidad municipal, el Proyecto Técnico redactado en fase de Proyecto Básico y una línea de subvención de alrededor del 50% de su coste total, estimado en 700.000 €.

2.- FINANCIACIÓN DE INVERSIONES

Las distintas competencias de ámbito municipal, provincial y autonómico son las que han determinado la asignación respectiva de recursos. En esta línea, el Ayuntamiento hace frente a las inversiones de **Disponibilidad de suelo**, previéndose que en lo relativo a la **Urbanización** de las siguientes actuaciones y la construcción de los **Equipamientos**, participe conjuntamente con la Diputación Provincial de Zaragoza (a través de los conocidos Planes Provinciales) y la Diputación General de Aragón (con cargo a las subvenciones y ayudas del Fondo Local de Aragón).

Los porcentajes de esta colaboración, en el mejor de los casos, podrán ser como sigue:

	AYTO.	D.P.Z.	D.G.A.
Urbanización (vial y espacios libres)	60%	40%	—
Equipamientos	25%	25%	50%

Dada la posibilidad de que tanto D.G.A. como D.P.Z. financien indistintamente actuaciones de equipamiento o de Urbanización, podría darse el caso de que se consiguiera hasta el 100% de la financiación de alguna actuación concreta, pero como esto es algo excepcional, se ha considerado conveniente trabajar con la hipótesis más común de que las ayudas de Equipamiento se consignan a cargo del Fondo Local de Aragón y las mejoras viarias y de urbanización general se computan a cargo de los Planes Provinciales. De este modo, se generan los siguientes niveles de inversión pública:

	AYTO.	DPZ	DGA
Disponibilidad de Suelo	736.805,00	...	...
Urb. Vial	909.342,00	606.228,00	.....
Urb. Espacios libres	1.863.225,00	1.242.150,00	.....
Construcción de Equipamientos	287.500,00	287.500,00	575.000,00
TOTAL	3.796.872,00	2.135.878,00	575.000,00
		6.507.750,00	

Como quiera que en la Memoria Justificativa se ha previsto una programación indicativa para desarrollar las determinaciones del PGOU de diez años, el promedio anual de inversión municipal sería de 650.775 €. En cualquier caso, la viabilidad económica de las inversiones se justifica a partir de los datos que proporciona la Hacienda Municipal. En el periodo analizado, entre 2001 y 2005, las inversiones presupuestadas, valoradas en euros constantes de 2005, ascendieron a 8.002.769,87 €, lo que representa un promedio de 1.600.553,97€. Ello significa que las inversiones que el PGOU genera representan, respecto a la capacidad inversora estimada para el Ayuntamiento en los primeros diez años, un 40,65%, por lo que queda un 59,34 % que

puede ser destinado a otras inversiones no previstas por el Plan. Tampoco hay que olvidar, insistimos, que el Ayuntamiento puede recuperar parte de su inversión a través de las contribuciones especiales, aumentando con ello su capacidad financiera.

3.- PLAN DE ETAPAS

Dada la previsión de plazos orientativa recogida en la Memoria Justificativa, se pueden entender divididas las inversiones en dos etapas de cinco años cada una. En líneas generales, la Primera Etapa haría mayor hincapié en la urbanización pendiente en el suelo urbano, dando preferencia a las actuaciones 1, 5 y 6 y a la residencia de ancianos. La Segunda Etapa se centraría en el remate de los viales urbanos de nueva apertura pendientes y en la ejecución de los sistemas generales, tanto de espacios libres como de equipamientos deportivos (piscina cubierta), entendiéndose que ya se habrán comenzado a desarrollar los suelos urbanizables. Ahora bien, es posible que el benéfico efecto de la mejora de las comunicaciones viarias (desdoblamiento de la N-232 y N-II), así como el desarrollo del nuevo Polígono Industrial, junto con el resto de políticas de desarrollo local que desde el Consistorio se potencien, hagan recomendable acelerar el proceso inversor en equipamientos de otra índole con el objetivo de mejorar la oferta de servicios. Resaltamos con ello el mero carácter indicativo de este Plan de Etapas que debe supeditarse a los intereses municipales que en cada momento se detecten.

Equipo Redactor:

Mariano Tobías Meneses, Arquitecto.
Javier Fanlo Insa, Abogado-Urbanista
Javier Albisu Iribe Sáez, Geógrafo.

Colaboradores

Eduardo Sahún, Historiador del Arte.

CUADRO NUMÉRICO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PINA DE EBRO (Zaragoza).
ESTUDIO ECONÓMICO

INVERSIONES DEL SECTOR PÚBLICO

Actuaciones	Disponibilidad del suelo	Urb. Viaria	Urb. Espacios libres	Construcción de Equipamientos	TOTAL	PORCENTAJE
Zonas Verdes Sistema General	0,00	.....	3.105.375,00	.....	3.105.375,00	47,72
Operaciones viarias	736.805,00	1.515.570,00	.....	.....	2.252.375,00	34,61
Equipamientos (Residencia de Ancianos + Piscina cubierta)	0,00	.....	.....	1.150.000,00	1.150.000,00	17,67
TOTAL	736.805,00	1.515.570,00	3.105.375,00	1.150.000,00	6.507.750,00	100,00
PORCENTAJE	11,32	23,29	47,72	17,67	100,00	