

DOCUMENTACIÓN ESCRITA (DE)

# ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AYERBE

OCTUBRE de 2019



<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>2. COSTES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. COSTES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>4</b>
<b>4. SISTEMAS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>5. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS .....</b>	<b>6</b>



## 1. Introducción

El Plan General incluye previsiones para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas en la realización de infraestructuras, en el desarrollo de las actuaciones urbanizadoras, reformadoras 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 tiene en cuenta los contenidos y programación de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los instrumentos de planificación sectorial prevalentes.

El estudio económico y financiero del Plan General contiene, de acuerdo con lo prescrito por el art. 58 del Decreto 52/2002:

- a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres públicos, equipamiento comunitario y a los servicios previstos para el suelo urbanizable delimitado.
- b) La misma evaluación referida a las actuaciones que se han previsto para el suelo urbano.
- c) La determinación 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 atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumirán el importe de la inversión.

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y edificación correspondientes a la estructura del territorio o a la implantación de los servicios, según su inclusión en el programa de necesidades expuesto en la Memoria Justificativa, se estima con arreglo a la relación expuesta en los apartados siguientes.

## 2. Costes de urbanización en suelo urbano

Las actuaciones en suelos consolidados se ejecutarán con cargo al presupuesto del municipio, mediante contribuciones o utilizando recursos ordinarios.

En suelos no consolidados, las nuevas infraestructuras se ejecutarán en el ámbito de las respectivas unidades de ejecución, con cargo al aprovechamiento de sus propietarios.



Nº UE	Sup. Bruta	Cesión de viario	Cesión de Espacio Libre de Uso Público	Nº max. viviendas	Presupuesto de urbanización (*)	Repercusión de urbanización por vivienda
1	6.088,00	1.578,00	80,00	30	178.380,00 €	5.860,05 €
2	11.306,00	3.483,00	1.775,00	57	489.630,00 €	8.661,42 €
3	16.205,00	6.390,00	0,00	81	702.900,00 €	8.675,10 €
4	9.572,00	2.000,00	3.240,00	77	414.400,00 €	5.411,62 €
5	16.985,00	6.625,00	490,00	85	758.150,00 €	8.927,29 €
6	9.190,00	950,00	370,00	46	126.700,00 €	2.757,34 €
7	11.020,00	3.240,00	2.090,00	33	481.800,00 €	14.573,50 €
PE-1	20.050,00	-----	-----	60	sin determinar	sin determinar
<b>TOTALES</b>	<b>100.416,00</b>	<b>24.266,00</b>	<b>8.045,00</b>	<b>469</b>	<b>3.151.960,00 €</b>	

(\*) Se ha valorado el viario urbanizado (abastecimiento, saneamiento, red eléctrica y pavimentación) en 110 euros por metro cuadrado. Mientras que la urbanización de zona verde se ha estimado en 60 euros por metro cuadrado

El cuadro anterior es meramente informativo y en ningún caso vinculante para los propietarios de las unidades de ejecución, simplemente se muestra una estimación económica del posible coste de urbanización de las unidades. Dicha estimación, no incluye el presupuesto de los posibles viarios que en cada unidad de ejecución puedan ser necesarios y que se establecerán mediante la figura del estudio de detalle prescrita en las fichas de ordenación.

### 3. Costes de urbanización en suelo urbanizable

La valoración estimada con cargo al aprovechamiento de los propietarios por las obras de urbanización e implantación de servicios en suelos urbanizables es la siguiente:

	SUZD-1	SUZD-2	SUZD-3	TOTAL
<b>OBRAS ORDINARIAS</b>				
TOTAL OBRAS ORDINARIAS	870.310 €	393.546 €	3.076.515 €	4.340.371 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>				
Total Obras Ordinarias	870.310 €	393.546 €	3.076.515 €	4.340.371 €
15% GG + BI	130.546 €	59.032 €	461.477 €	651.056 €
<b>Presupuesto Contrata antes de IVA</b>	<b>1.000.856 €</b>	<b>452.578 €</b>	<b>3.537.992 €</b>	<b>4.991.426 €</b>
<b>COSTES INDIRECTOS</b>				
10% s/ PREP. CONTRATA	100.086 €	45.258 €	353.799 €	499.143 €
<b>CARGAS URBANÍSTICAS</b>				
Depuración y Saneamiento	53.550 €	25.650 €	105.300 €	184.500 €
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>1.154.492 €</b>	<b>523.486 €</b>	<b>3.997.091 €</b>	<b>5.675.069 €</b>



El cuadro anterior es meramente informativo y en ningún caso vinculante para los propietarios de los suelos urbanizables, simplemente se muestra una estimación económica del posible coste de urbanización de las unidades.

#### 4. Sistemas Generales

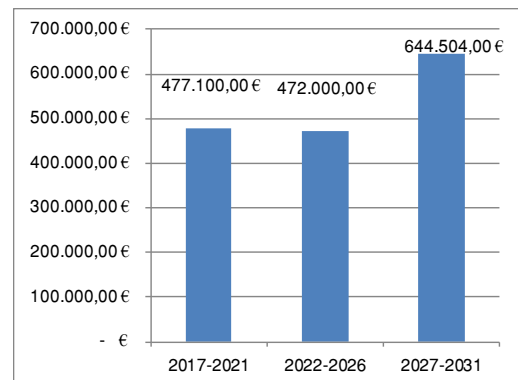
Los sistemas generales propuestos, así como la manera de obtener el suelo y quien es el encargado de ejecutarlos quedan recogidos en el cuadro siguiente:

DENOMINACIÓN		SUPERFICIE	OBTENCIÓN DEL SUELO	EJECUCIÓN A CARGO DE	ETAPA DE EJECUCIÓN
1	DOCENTE	1.053,00 m <sup>2</sup>	SUZD-1	Ayuntamiento de Ayerbe	1ª Etapa
2	VIARIO	1.440,00 m <sup>2</sup>	UE-5	UE-5	1ª Etapa
3	VIARIO	4.760,00 m <sup>2</sup>	Ayuntamiento de Ayerbe	Ayuntamiento de Ayerbe	3ª Etapa
4	VIARIO	1.670,00 m <sup>2</sup>	UE-6	UE-6	1ª Etapa
5	COLECTOR DE LOSANGLIS	1.350,00 ml	Terrenos Públicos	Ayuntamiento de Ayerbe	2ª Etapa
6	COLECTOR DE FONTELLAS	1.600,00 ml	Terrenos Públicos	Ayuntamiento de Ayerbe	2ª Etapa
<b>TOTAL</b>		<b>11.873,00</b>			

El coste económico, meramente informativo, de los sistemas generales es el siguiente:

Cuadro costes estimados de Sistemas Generales del PGOU de Ayerbe						
Denominación		Superficie (m <sup>2</sup> )	Coste de obtención de Suelo estimado	urbanización/implantación del SG estimado	Total Coste	Etapa de Ejecución
1	DOCENTE	1.053,00 m <sup>2</sup>	0,00	135.000,00 €	135.000,00 €	1ª Etapa
2	VIARIO	1.440,00 m <sup>2</sup>	0,00	158.400,00 €	158.400,00 €	1ª Etapa
3	VIARIO	4.760,00 m <sup>2</sup>	120.904,00	523.600,00 €	644.504,00 €	3ª Etapa
4	VIARIO	1.670,00 m <sup>2</sup>	0,00	183.700,00 €	183.700,00 €	1ª Etapa
5	COLECTOR DE LOSANGLIS	1.350,00 ml	0,00	216.000,00 €	216.000,00 €	2ª Etapa
6	COLECTOR DE FONTELLAS	1.600,00 ml	0,00	256.000,00 €	256.000,00 €	2ª Etapa
<b>TOTAL</b>		<b>11.873,00</b>	<b>120.904,00</b>	<b>1.472.700,00 €</b>	<b>1.593.604,00</b>	

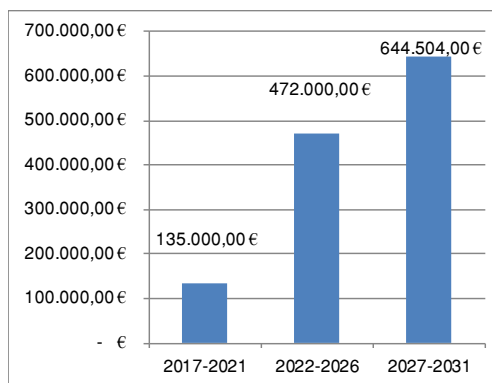
Cuadro temporal de inversiones previstas		
Etapa	Años	Total Coste
1ª Etapa	2017-2021	477.100,00 €
2ª Etapa	2022-2026	472.000,00 €
3ª Etapa	2027-2031	644.504,00 €
<b>Total</b>		<b>1.593.604,00 €</b>



## 5. Impacto de las actuaciones en las haciendas públicas

El cuadro temporal de las inversiones municipales previstas en base a los datos anteriores es el siguiente:

Cuadro temporal de inversiones municipales previstas		
Etapa	Años	Total Coste
1ª Etapa	2017-2021	135.000,00 €
2ª Etapa	2022-2026	472.000,00 €
3ª Etapa	2027-2031	644.504,00 €
<b>Total</b>		<b>1.251.504,00 €</b>



En el presente Capítulo se recoge un análisis de los ingresos directos previstos por el Ayuntamiento, fruto de los impuestos y tasas directos a la edificación que en cada caso se han obtenido de las Ordenanzas fiscales vigentes en el municipio de Ayerbe; y se obvian los correspondientes al impuesto de bienes inmuebles que está diferido en el tiempo.

### Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO) y tasas administrativas

El hecho imponible de este impuesto es la construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras. Está recogido en la Ordenanza Fiscal nº 3 y el tipo de gravamen es el 3,5% sobre el coste de ejecución material de las obras.

Los ingresos previstos por este concepto son los siguientes.

$$\text{Ingresos} = \text{Tipo} * (\text{Techo edificable} * \text{Coste edificación})$$

$$\text{UEs} = 3,5\% * (61.928 * 555 \text{ €/m}^2) = 1.202.951 \text{ €}$$

$$\text{SUZD} = 3,5\% * (75.837 * 555 \text{ €/m}^2) = 1.473.133 \text{ €}$$

$$\text{Total} = 2.676.084 \text{ €}$$

### Licencia urbanística

La licencia urbanística es el acto administrativo por el que se autoriza a realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable. El hecho imponible de este impuesto es la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras, declaración responsable o comunicación previa, se haya obtenido o no dicha licencia.

Las tasas según la Ordenanza Fiscal correspondiente son las siguientes:

- Con Proyecto: 180,30 €



- Sin Proyecto y con un coste mayor de 12.020,24 €: 30,05 €
- Sin Proyecto y con un coste menor de 12.020,24 €: 9,02 €

El resultado directo sobre la Hacienda Pública derivado del desarrollo de las actuaciones contenidas en el PGOU es el siguiente:

**Gastos:**

Sistemas Generales (Presupuesto de Ejecución Material) 1.251.504 €

**Ingresos:**

ICIO 2.676.084 €

Tasas de licencias urbanísticas sin calcular

**Resultado Final: 1.424.580 €**

En Zaragoza, octubre de 2019

El equipo redactor:

Alberto Mendo  
(Arquitecto)

César García de Leániz  
(Geógrafo)

Olano y Mendo Arquitectos, S.L