



ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE AÍNSA-SOBRARBE

(Aprobado Definitivamente según acuerdo del CPUH de 18 de marzo de 2016)

Olano y Mendo Arquitectos SL

Julio de 2016



1. Introducción	5
2. Sistemas Generales y Equipamiento	5
3. Costes de urbanización en suelo urbano no consolidado	6
4. Costes de urbanización en suelo urbanizable	7
5. Impacto de las actuaciones en las haciendas públicas	7



**Ayuntamiento de
Aínsa-Sobrarbe**

Texto Refundido. Estudio Económico-Financiero
Plan General de Ordenación Urbana de Aínsa-Sobrarbe



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. Sistemas Generales y Equipamiento

Los sistemas generales incorporados son la ampliación de la zona deportiva, un espacio destinado para aparcamiento en la Avenida Aragón y los suelos reservados para la ampliación de las actuales instalaciones docentes, todos ellos descritos en la Memoria Justificativa.

El coste de urbanizar los SG adscritos a SUZD corresponde al municipio y los propietarios afectados la cesión de los suelos previstos mediante compensación junto con los propietarios de



los sectores de suelos urbanizables a los que están adscritos.

	TOTAL	
	Coste económico	%
Ampliación zona deportiva	700.000,00 €	36,84%
Aparcamiento de la Avenida Aragón	400.000,00 €	21,05%
Ampliación docente	800.000,00 €	42,11%
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.900.000,00 €	100,00%

3. Costes de urbanización en suelo urbano no consolidado

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	Núcleo urbano	Sup. Bruta	Cesión de viario	Cesión de Espacio Libre de uso público	Nº max. viviendas	Presupuesto de urbanización (*)	Repercusión de urbanización por vivienda
UE-1	Aínsa	7.982,00	1.587,00	4.376,00	91	453.000,00 €	4.978,02 €
UE-2	Aínsa	6.543,00	0,00	1.190,00	----	71.400,00 €	----
UE-3	Arcusa	4.180,00	655,00	545,00	8	111.300,00 €	13.313,40 €
UE-4	Arro	1.000,00	179,00	0,00	2	21.480,00 €	10.740,00 €
UE-5	Castejón de Sobrarbe	3.365,00	1.080,00	265,00	7	145.500,00 €	21.619,61 €
UE-6	Coscojuela de Sobrarbe	3.455,00	980,00	0,00	7	117.600,00 €	17.018,81 €
UE-7	Guaso	3.260,00	170,00	0,00	7	20.400,00 €	3.128,83 €
UE-8	Guaso	5.095,00	560,00	1.370,00	2	149.400,00 €	73.307,16 €
UE-9	Paules de Sarsa	3.385,00	0,00	0,00	7	- €	- €
UE-10	Morillo de Tou	7.465,00	2.385,00	1.675,00	15	386.700,00 €	25.900,87 €
UE-11	Morillo de Tou	6.050,00	1.535,00	2.105,00	12	310.500,00 €	25.661,16 €
TOTALES		38.265,00	5.211,00	7.746,00	130	1.787.280,00 €	

(*) Se ha valorado el viario urbanizado (abastecimiento, saneamiento, red eléctrica y pavimentación) en 120 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.

4. 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
OBRAS ORDINARIAS				
TOTAL OBRAS ORDINARIAS	1.430.523 €	1.697.771 €	1.487.293 €	4.615.587 €
TOTAL URBANIZACIÓN				
Total Obras Ordinarias	1.430.523 €	1.697.771 €	1.487.293 €	4.615.587 €
15% GG + BI	214.579 €	254.666 €	223.094 €	692.338 €
Presupuesto Contrata antes de IVA	1.645.102 €	1.952.437 €	1.710.386 €	5.307.925 €
COSTES INDIRECTOS				
10% s/ PREP. CONTRATA	164.510 €	195.244 €	171.039 €	530.792 €
CARGAS URBANÍSTICAS				
Depuración y Saneamiento	78.300 €	96.750 €	104.424 €	279.474 €
TOTAL COSTES	1.887.912 €	2.244.430 €	1.985.849 €	6.118.191 €

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.

5. Impacto de las actuaciones en las haciendas públicas

El desarrollo de los suelos previstos en el PGOU conllevará un incremento de los ingresos derivados de la actividad edificatoria.

Como ya se ha comentado anteriormente, el gasto derivado de la urbanización de los Sistemas Generales corresponderá al Ayuntamiento, mientras que las obras de urbanización e implantación de servicios en las UEs y suelos urbanizables las deben sufragar los propietarios de los terrenos.

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 Aínsa-Sobrarbe; 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.

Ingresos = Tipo* (Techo edificable * Coste edificación)

UEs	$3,5\% * (22.245,85 * 555 \text{ €/m}^2) =$	432.126 €
SUZ	$3,5\% * (66.177 * 555 \text{ €/m}^2) =$	1.285.488 €
Total		1.717.614 €

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.

Está recogido en la Ordenanza Fiscal nº 4 y el tipo de gravamen es el 0,5% sobre el coste de ejecución material de las obras.

Los ingresos previstos por este concepto son los siguientes.

Ingresos = Tipo* (Techo edificable * Coste edificación)

UEs	$0,5\% * (22.245,85 * 555 \text{ €/m}^2) =$	61.732 €
SUZ	$0,5\% * (66.177 * 555 \text{ €/m}^2) =$	183.641 €
Total		245.373 €



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) 1.900.000 €

Ingresos:

ICIO 1.717.614 €

Tasas de licencias urbanísticas 245.373 €

Resultado Final: 62.987 €

En Zaragoza, Julio de 2016

El equipo redactor:

Alberto Mendo
(Arquitecto)

César García de Leániz
(Geógrafo)

Olano y Mendo Arquitectos, S.L

