INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Estudio Económico Financiero en cumplimiento de lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas de la contratación de este Plan, artículo 58 del Reglamento aprobado por D. 52/2002, de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

El Estudio Económico Financiero contiene:

1.- La evaluación económica de:

- La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio del ámbito del Plan según articulo 40 de la Ley 5/99.
- La implantación de los servicios.

2.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan, especificando las obras y servicios que se atribuyen al sector público y al privado, indicando cuando correspondan al sector público el Organismo o Entidad pública que asume el importe de la inversión. A los efectos de este apartado, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 del TRLS/76 será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.

SISTEMATIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES

El Ayuntamiento es el que tiene la responsabilidad de llevar a término el desarrollo urbanístico de acuerdo con la ordenación aprobada, pero esto no significa que el coste de las actuaciones haya de ser sufragado en su totalidad por los presupuestos municipales. Según las circunstancias urbanísticas y el tipo de actuación, los costes, podrán ir también a cargo de los particulares o de otros organismos de la Administración.

Las adquisiciones de suelo para las actuaciones previstas pueden ser de dos tipos:

- Adquisiciones a título oneroso.
- Adquisiciones a título gratuito.

Las adquisiciones onerosas se aplican para aquellos terrenos que no se pueden obtener por cesión gratuita:

- La mayoría de los terrenos de uso público de nueva creación en suelo urbano consolidado.
- Terrenos en los que es prácticamente imposible delimitar una unidad de actuación/ ejecución que logre la distribución equitativa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas que se deriven.
- Suelos de actuaciones consideradas de urgencia y necesidad.

Las adquisiciones onerosas se podrán hacer por “compra” o por “expropiación”. Solo los terrenos declarados de utilidad pública pueden ser expropiados, y en este sentido hay que señalar que todos los terrenos que el Plan destina a sistemas adquieren ope legis, inmediatamente a la aprobación del Plan la declaración de utilidad pública e interés social que los hace susceptibles de ser expropiados. En las expropiaciones se recomienda la fijación de justiprecio por mutuo acuerdo entre el expropiado y el Ayuntamiento. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados mediante la imposición de contribuciones especiales y dentro de los límites legales.

Las adquisiciones a título gratuito se aplican cuando se puede hacer efectiva la obligación de lo propietarios de ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos y costear a su cargo los gastos de urbanización que les correspondan.

Estas adquisiciones se realizan mediante la delimitación de unidades de actuación/ ejecución o en su caso actuaciones aisladas, y los sistemas de actuación posibles son:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

Con el objeto de evaluar económicamente las actuaciones previstas necesarias para materializar la ordenación propuesta, diferenciamos las actuaciones urbanísticas según su naturaleza en tres grupos:

- Comunicaciones y viales.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Equipamiento comunitario y dotaciones públicas.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS CORRESPONDIENTES AL SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO

				(m2) SUPERFICIE EXPROPIACIÓN	(Euro/m2) PRECIO EXPROPIACIÓN	(m2) SUPERFICIE EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	(Euro/m2) PRECIO EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	(Euros) TOTAL EXPROPIACIÓN	(Euros) TOTAL EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	(Euros) TOTAL
SECTOR PÚBLICO	SISTEMAS GENERALES	COMUNICACIONES	VIAL SGNU-R4			1.729,23	300,00		518.769,00	518.769,00
			VIAL SGNU-R5			1.961,91	90,00		176.571,90	176.571,90
		ESPACIOS LIBRES	ESPACIO LIBRE (SGEL2)			15.061,89	10,00		150.618,90	150.618,90
		EQUIPAMIENTOS	S.G.E.Q.2.			24.131,74	20,00		482.634,80	482.634,80
			DEPURADORA	22.976,57	3,50	22.976,57	20,00	80.417,99	459.531,40	539.949,39
		INFRAES-TRUCTURAS	S.G.I. INFRAESTRUCTURAS HASTA DEPURADORA			2.732,57 ml	30,00		81.977,10	81.977,10
TOTAL				22.976,57		65.737,35		80.417,99	1.870.103,10	1.950.521,09

Zaragoza, Marzo de 2007

D. Rodolfo Ramas Lorente
A r q u i t e c t o