

Expediente N.º: 109.181/2021

ASUNTO: CONTRATO DE SERVICIOS PARA REDACCIÓN DE LA “ESTRATEGIA ZARAGOZA METROPOLITANA 2050”.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL CONTRATO

El presente documento tiene por objeto justificar la necesidad, oportunidad y conveniencia del contrato de servicios “Redacción estrategia Zaragoza Metropolitana 2050” de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público.

Dicho contrato tiene su **justificación y oportunidad** en el cumplimiento de la moción aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 14 de junio de 2021, en orden a determinar los trabajos que se consideran necesarios contratar exteriormente para posibilitar la formulación de un Avance del Planeamiento vigente que permita consolidar a la ciudad de Zaragoza como una gran ciudad de ámbito nacional y europeo, partiendo de una estrategia de desarrollo urbano sostenible que permita satisfacer las nuevas necesidades energéticas, su expansión territorial y la utilización del suelo de una forma sostenible con arreglo a criterios demográficos, de habitabilidad, logísticos, etc., habida cuenta del constante crecimiento que la ciudad demanda.

La elaboración del Avance de planeamiento, exige necesariamente la realización de los trabajos previos o estudios que a continuación se detallarán, resultando imposible su elaboración por parte de los servicios técnicos municipales ante la falta de medios humanos y materiales para ello, sin desatender las tareas habituales que tienen encomendadas (formulación de oficio de instrumentos de planeamiento de rango superior y emisión de informes urbanísticos).

Por ello se considera **necesaria** la contratación de todos o una parte de los siguientes estudios:

- Evaluación razonada de las expectativas de crecimiento demográfico y estudio económico de la ciudad.
- Estudio razonado sobre la evolución de las licencias urbanísticas desde 2001.
- Estudio razonado sobre la evolución del precio del suelo y la vivienda desde 2001. Como el anterior, diferenciando tipos y zonas.

Expediente N.º: 109.181/2021

- Detección de zonas urbanas con diversos grados de vulnerabilidad, ya por empobrecimiento, ya por infrautilización o deterioro de la edificación existente.
- Estudio de las tendencias establecidas desde 2001 en cuanto a migraciones de la población de unas a otras zonas urbanas y de sus consecuencias.
- Detección de zonas sin urbanizar o necesitadas de reurbanización especialmente problemáticas, ya por su incapacidad para desarrollarse, ya por la necesidad de intervención (resolución de discontinuidades urbanas, colindancias inconvenientes, degradación...), ya por las oportunidades que ofrecería una intervención urbanística. Evaluación aproximada de costes económicos y sugerencia de los medios para afrontarlos.
- Estado actual de la oferta y la demanda de suelo residencial y de vivienda (propiedad del suelo, cargas, tipos residenciales contemplados por el planeamiento y requeridos por la demanda, precios del suelo y la vivienda, magnitud de la oferta y la demanda por tipos, localización y precios,...) Es importante no limitarse a los suelos de nueva urbanización (urbanizable y urbano no consolidado), sino considerar simultáneamente las posibilidades y necesidades de construcción en el suelo urbano consolidado, teniendo en cuenta el número de viviendas vacías o edificios infrautilizados o en mal estado (diferenciando por zonas y sectores de renta)
- Capacidad de absorción por el mercado de los suelos residenciales ordenados en 2001, considerando la capacidad de endeudamiento de la demanda, los costes de urbanización, la capacidad de satisfacerlos por la propiedad, etc., y proponiendo, si fuera necesario, medidas de racionalización y dosificación de la oferta (en cantidad y localización), disminución de ésta o aumento de ésta.
- Capacidad de la administración para promover viviendas públicas o facilitar las actuaciones privadas (distinguiendo nueva planta, rehabilitación y urbanización).
- Capacidad de la administración para construir y mantener las dotaciones públicas, considerando las existentes y las reclamadas por los suelos de nueva urbanización.
- Estudio razonado de la oferta y la demanda de suelo productivo y de locales comerciales, de oficinas y de otros usos terciarios.

Expediente N.º: 109.181/2021

- Señalamiento de los desequilibrios actuales, teniendo en cuenta los suelos calificados por el planeamiento municipal y por proyectos supramunicipales (PLAZA y PTR).
- Necesidades de urbanización y reurbanización de suelos urbanizables y urbanos de uso industrial, con cuantificación económica aproximada.
- Expectativas de evolución de actividades y suelos productivos, evaluadas de forma realista para la ciudad de Zaragoza (lo que no significa falta de ambición) y no como *desideratum* más o menos abstracto.
- Coordinación del planeamiento urbanístico con la normativa en materia de medio ambiente, protección de la naturaleza, agraria, etc.
- Necesidades de intervención en suelos rurales degradados o sometidos a usos inadecuados.
- Recapitulación sobre la planificación sectorial en materia de infraestructura verde, o protección de la huerta y de la estepa. Potenciación de aquellos elementos territoriales que puedan ligar del modo más eficaz el suelo urbanizado y el rural del término municipal y de su entorno.
- Incidencia de la legislación reguladora de los parques eólicos y fotovoltaicos, y compatibilidad de éstos con la preservación de los valores naturales y agrológicos del suelo, o con los usos urbanos próximos.
- Coordinación del planeamiento urbanístico con la planificación sectorial en materia de movilidad. Atención especial a las distintas modalidades de circulación urbana (peatonal, ciclista, motorizada pública y privada...) y al estacionamiento, sobre todo en áreas residenciales.
- Necesidades de la ciudad en materia de infraestructuras.
- Necesidades de la ciudad en materia de equipamientos de escala urbana o supramunicipal.
- Síntesis de los estudios realizados y propuesta esquemática de desarrollo urbanístico, señalando sus líneas principales, elementos necesarios y complementarios, prioridades, etc., así como los instrumentos técnicos y jurídicos procedentes para realizar la propuesta.

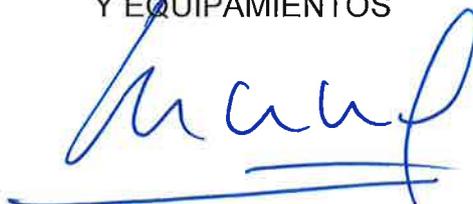
Expediente N.º: 109.181/2021

La ejecución de dichos trabajos, implica la necesidad de que el adjudicatario del contrato disponga de un equipo de trabajo formado por arquitectos e ingenieros, sin perjuicio de la inclusión de un abogado y un economista especializado en el mercado inmobiliario, así como otro tipo de profesionales que pueda considerarse conveniente.

El importe de ejecución de todos estos estudios y trabajos a efectuar, se cifra en 180.000 €, recomendándose la inclusión de un plazo de ejecución para los mismos de 18 meses.

En la I.C. de Zaragoza, a 26 de abril de 2022.

EL CONSEJERO DEL ÁREA DE URBANISMO
Y EQUIPAMIENTOS



Fdo. Víctor Serrano Entío