

DOCUMENTACIÓN ESCRITA (DE)

ESTUDIO ECONÓMICO



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SIMPLIFICADO DE

FONZ

NOVIEMBRE de 2020



Ayuntamiento de Fonz
Plaza Mayor, 3, 22422 Fonz, Huesca

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN	3
TÍTULO II. ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO ACTUAL/LIQUIDABLE	4
TÍTULO III. PROYECCIÓN ECONÓMICA DE LA ORDENACION URBANÍSTICA	6
TÍTULO IV. BALANCE ECONÓMICO TEMPORAL Y SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÒN	10
TÍTULO V. SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÒN.....	12

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

Según el tenor literal del artículo 47 del TRLUA-14 en relación con el 49.1 del RPA-02, 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 RPA-02 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 otros¹ 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.”

Mencionaremos lo más significativo de las cargas públicas que debe asumir el Ayuntamiento de Fonz como consecuencia de las previsiones dotacionales incluidas en el PGOU, esto es, el boulevard la Cantería, la balsa de crecida, el parque de la harinera, la nueva zona verde casa Guilleuma y un nuevo equipamiento polivalente en Cofita. 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.

Además, como consecuencia de la creación del polígono industrial de iniciativa pública, se establecen las cargas de adquisición de los suelos, así como la previsión del paso de las acometidas necesarias.

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.

¹ En negrita transcrito el artículo 41 b) del RPA-02 al que remitía esta parte del artículo

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.

TÍTULO II. ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO ACTUAL/LIQUIDABLE

Presupuestos municipales

Para el análisis de la capacidad económica del Ayuntamiento de Fonz, se parte del estudio de los presupuestos municipales, analizando la capacidad de inversión del Ayuntamiento, con el fin de comprobar, mediante el presente estudio económico, la viabilidad del Plan General. La información utilizada ha sido los presupuestos municipales, facilitados por el Ayuntamiento de Fonz, correspondientes a los años 2017-2018-2019, que se exponen en las tablas siguiente, si bien se ha contado también con datos de presupuestos anteriores hasta el 2014, como se dirá.

	2019		2018		2017	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Cap. I*	380.829,81	265.570,00	383.000,00	265.570,00	383.000,00	251.503,59
Cap. II	15.000,00	588.393,00	15.000,00	610.163,00	15.000,00	597.345,02
Cap. III	282.090,00	5.000,00	282.290,00	7.000,00	279.188,88	7.147,80
Cap. IV	307.006,00	500,00	294.006,00	500,00	316.037,32	500
Cap. V	11.920,00	0,00	11.920,00	0,00	11.901,00	0,00
Cap. VI	0,00	227.142,81	0,00	217.743,00	0,00	202.948,78
Cap. VII	120.010,00	0,00	145.010,00	0,00	148.898,62	0,00
Cap. VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cap. IX	0,00	30.250,00	0,00	30.250,00	0,00	33.572,64
TOTAL	1.116.855,81	1.116.855,81	1.131.226,00	1.131.226,00	1.154.025,82	1.093.017,83

Fuente: Gobierno de Aragón. Administración Local. Mayo 2013

El desglose por capítulos es el siguiente:

- Operaciones Corrientes
 - § Capítulo I Gastos de Personal
 - § Capítulo II Gastos en Bienes Corrientes y Servicios
 - § Capítulo III Gastos Financieros
 - § Capítulo IV Transferencias Corrientes
- Operaciones de Capital
 - § Capítulo VI Inversiones Reales
 - § Capítulo VII Transferencias de Capital
 - § Capítulo VIII Activos Financieros
 - § Capítulo IX Pasivos Financieros

La liquidación final de los presupuestos de los años correspondientes es la siguiente:

Año	Liquidaciones de presupuestos (€)		
	2016	2017	2018
Estado de la información	C	C	C
INGRESOS			
Total ingresos	1.280.050	1.119.805	1.370.583
Impuestos directos	343.578	332.018	464.820
Impuestos indirectos	27.480	22.478	68.338
Tasas y otros ingresos	403.288	304.322	322.029
Transferencias corrientes	282.969	291.410	337.739
Ingresos patrimoniales	12.852	16.047	17.808
Enajenación inversiones reales	0	0	0
Transferencias de capital	144.882	153.530	159.849
Activos financieros	0	0	0
Pasivos financieros	65.000	0	0
GASTOS			
Total gastos	1.055.703	1.088.548	1.241.165
Clasificación por capítulos			
Gastos de personal	237.425	242.236	259.008
Gastos en bienes corrientes y servicios	506.484	523.935	611.396
Gastos financieros	4.504	3.408	3.115
Transferencias corrientes	0	0	2.197
Fondo de contingencia	0	0	0
Inversiones reales	285.838	289.018	338.337
Transferencias de capital	0	0	0
Activos financieros	0	0	0
Pasivos financieros	21.452	29.952	27.112
Clasificación por áreas de gasto			
Deuda Pública	25.956	33.360	30.227
Servicios públicos básicos	162.008	188.062	291.407
Actuaciones de protección y promoción	5.430	950	23.282
Produc. bienes públicos de carácter p	262.345	333.410	387.580
Actuaciones de carácter económico	218.528	133.232	96.779
Actuaciones de carácter general	381.436	399.534	411.890

De acuerdo con el último presupuesto aprobado, los porcentajes de gasto más elevados lo concentran las partidas correspondientes a 'Gastos financieros', 'Personal' y 'Transferencias corrientes', que suman más del 90 % del total.

En el año 2015 se alcanzó el presupuesto municipal más elevado con 1,27 millones de euros, sin superávit ni déficit. Tras este máximo los presupuestos municipales de los años siguientes han retrocedido ligeramente, conforme a las medidas de control presupuestario y drástica reducción del gasto público impuesto desde los Gobiernos central y autonómico.

Año	Presupuesto
2014	1,23
2015	1,27
2016	1,22
2017	1,09
2018	1,13
2019	1,11

Presupuestos anuales (2014-2019), Ayuntamiento de Fonz. Fuente: Gobierno de Aragón.
Administración Local.

La ratio medio anual de ingresos/gastos asciende, según el último presupuesto, a 1.304 euros/habitante; de este importe total, el apartado correspondiente a inversiones reales por habitante alcanza los 265,35 euros/habitante/año, cifra que debe servir de referencia para comparar con las actuaciones que se incluyen en el programa de actuación del Plan General.

TÍTULO III. PROYECCIÓN ECONÓMICA DE LA ORDENACION URBANÍSTICA

El PGOU-S considera la totalidad del suelo urbano propuesto como urbano consolidado. Conforme al artículo 293.1 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA-14), en el suelo urbano de estos municipios podrá ejecutarse el planeamiento mediante la imposición al propietario de la ejecución

previa o simultánea de las obras de urbanización precisas, la aprobación de un programa de edificación o la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.

Se recoge como única operación viaria la apertura de vial desde calle Molino a Costera Badanetas, con una superficie aproximada de 1.307 m². Conviene advertir que, en las operaciones asistemáticas de obtención de nuevos viales planteadas, con carácter general, se ha tenido en cuenta que la cesión de suelo no fuera, en todos los casos, superior al 15% de la superficie de la parcela, de manera que su obtención supusiera un coste cero para el Ayuntamiento.

En cuanto a Sistemas Generales se recogen los siguientes:

- SG-1. Bulevar la Cantería: El PGOU plantea la obtención por expropiación de una franja de terreno de 12 metros totales de anchura máxima con una superficie aproximada de 4.500m².
- SG-2. Balsa de tormentas: El PGOU plantea la obtención por expropiación de una franja de terreno lindante a la A-1236 de una superficie aproximada de 3.221m²
- SG-3. zona verde casa Guilleuma: El PGOU plantea la obtención por expropiación como espacio libre de una superficie aproximada de 530m²
- SG-4. Parque de la harinera: El PGOU plantea la obtención por expropiación como espacio libre y protección paisajística de una superficie aproximada de 9.421m²
- SG-5. Equipamiento polivalente Cofita: El PGOU plantea la obtención por expropiación como espacio libre y protección paisajística de una superficie aproximada de 1.530 m²
- SG-6. Depuradora Cofita: El PGOU plantea la obtención por expropiación de suelo rústico de regadío la totalidad de la parcela de una superficie aproximada de 5.076 m²
- Polígono Industrial: En relación con los usos productivos de carácter industrial, el Plan General ofrece las condiciones para la instalación de nuevas actividades de este tipo, dado que contempla la creación de un nuevo polígono industrial de iniciativa pública. El PGOU plantea la obtención por expropiación de una superficie aproximada de 110.500 m² de secano. Se propone inicialmente el desarrollo completo del Sector 1 y la obtención de los terrenos del Sector 2.

DISPONIBILIDAD DE SUELO

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:

Los valores económicos aplicados se basan en lo dispuesto por los arts. 35 y 36 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS-15).

Como es bien sabido, la nueva legislación no otorga, en las expropiaciones, valor económico a las meras expectativas y se limita a distinguir entresuelo urbanizado o rural, con independencia de su clasificación y calificación urbanística.

El cálculo que ahora se propone obedece únicamente a valorar la obtención de estos espacios para dichos usos planteados:

A los que se encuentran en suelo urbano consolidado, se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 50 €/m². Al suelo urbano pero caracterizado como rústico de secano, se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 5.523 €/ha y de regadío de 14.612 €/ha.

Por tanto, la inversión prevista con destino la adquisición de suelo es de 107.065,86 €:

- Apertura de vial a Costera Banadetas: Se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 0.55 €/m², de lo que resulta un valor total estimado de 718,00€
- SG-1. Bulevar la Cantería: Se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 0.55 €/m², de lo que resulta un valor total estimado de 2.475,00€
- SG-2. Balsa de tormentas: Se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 0.55 €/m², de lo que resulta un valor total estimado de 1.771,55€
- SG-3. zona verde casa Guilleuma: Se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 50 €/m², de lo que resulta un valor total estimado de 26.500,00€
- SG-4. Parque de la harinera: Se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 0.55 €/m², de lo que resulta un valor total estimado de 5.181,55€
- SG-5. Equipamiento polivalente Cofita: Se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 1.46 €/m², de lo que resulta un valor total estimado de 2.233,80€
- SG-6. Depuradora Cofita: Se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 1.46 €/m², de lo que resulta un valor total estimado de 7.410,96€
- Polígono Industrial: Se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 0.55 €/m², de lo que resulta un valor total estimado de 60.013,80€

URBANIZACIÓN VIARIA y DE ESPACIOS LIBRES

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 Fonz. Los presupuestos de los viarios ordinarios, siendo meramente orientativo, están calculados sobre un tipo unitario por metro cuadrado de 70 €. El del bulevar, con menor carga urbanizatoria, se cifra en 25 €/m².

Se ha entendido que las actuaciones viarias que el Ayuntamiento debería afrontar durante la vigencia del PGOU son las siguientes:

- Apertura de vial a Costera Banadetas: Apertura de vial desde calle Molino a Costera Badanetas con un valor total estimado de urbanización de 91.490€
- SG-1. Bulevar la Cantería: Transformación a bulevar del vial existente con un valor total estimado de urbanización de 112.500€
- Polígono Industrial: En el Sector 1 se prevé una urbanización de 7.727,28m² de viario del Sector y las obras necesarias de conexión con las redes generales, así como la rotonda de acceso. Calculado a una repercusión de suelo bruto de 20€/m² resulta un valor total estimado de urbanización de 1.096.123,6€
- SG-2. Balsa de tormentas: Se asigna un coste de ejecución de 95.000€.
- SG-3. zona verde casa Guilleuma: El PGOU plantea la incorporación de este espacio como continuación de la plaza Mayor para dotar al centro del núcleo de un espacio verde e infantil. la urbanización del espacio libre se cifra en un tipo unitario por metro cuadrado de 55 €, lo que resulta 29.150€.
- SG-4. Parque de la harinera: El PGOU plantea recuperar como espacio libre y de protección paisajística este espacio libre como un parque que ponga en valor el cerro y las edificaciones pajares. No se trata de urbanizar dicha superficie, sino de acondicionarla creando espacios de ocio y esparcimiento, de ahí que se haya hecho una estimación por dicho concepto de 3 €/m², que equivale a unos 28.263 €.

CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS

Con carácter previo, hay que poner de manifiesto el buen nivel de equipamientos dotacionales de los que goza el Municipio de Fonz, 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 hablar de dos asignaturas en Cofita, dotarle de depuradora y de un espacio de equipamiento polivalente.

- SG-5. Equipamiento polivalente Cofita: Aparcamiento, báscula... zona servicios. etc.. El coste de su ejecución se ha extrapolado de proyectos ya similares a la de Fonz, siendo el monte total de 90.000 €, cantidad que debe entenderse, en todo caso, como meramente estimativa.
- SG-6. Depuradora Cofita: El coste de su ejecución se ha extrapolado de proyectos ya similares a la de Fonz resulta un valor total estimado de 60.000€

TÍTULO IV. BALANCE ECONÓMICO TEMPORAL Y SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

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 juntamente con la Diputación Provincial de Huesca (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.HU.	D.G.A.
Urbanización (Viaria y espacios libres)	60%	40%	----
Equipamientos	25%	25%	50%

Dada la posibilidad de que tanto D.G.A. como D.P.HU. 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.

Por otro lado, respecto al polígono industrial se pretende conseguir que el retorno de la inversión se produzca por las ventas de las parcelas resultantes, ya que la actuación excede la capacidad inversora municipal. Por tanto, no genera presión en el presupuesto municipal.

De este modo, se generan los siguientes niveles de inversión pública:

	AYTO	D.P.HU.	D.G.A.	TOTALES
Disponibilidad del suelo	46.291,71	46.291,71
Urbanización	213.841,80	142.561,20	356.403,00 (sin polígono industrial)
Construcción de Equipamientos	37.500,00	37.500,00	75.000,00	150.000,00
TOTAL	297.633,51	180.061,20	75.000,00	552.694,71

Como quiera que en la Memoria Justificativa se ha previsto una programación indicativa para desarrollar las determinaciones del PGOU de veinte años, el promedio anual de inversión municipal sería de 15.070 €. 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, las inversiones presupuestadas, valoradas en euros constantes de 2018, ascendieron a 338.337€. Ello significa que las inversiones que el PGOU genera representan, respecto a la capacidad inversora estimada para el Ayuntamiento en los primeros veinte años, un 4,45 %, por lo que queda un 95,55% que puede ser destinado a otras inversiones no previstas por el Plan y en el desarrollo del polígono industrial. Tampoco hay que olvidar, insistimos, que el Ayuntamiento puede minimizar parte de su inversión a través de otras ayudas y subvenciones públicas no previstas en el presente estudio (CHE, Ayudas europeas, etc), aumentando con ello su capacidad financiera.

Se anexa cuadro resumen del presupuesto de las inversiones.

TÍTULO V. SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

PLAN DE ETAPAS

Dada la previsión de plazos orientativa recogida en la Memoria Justificativa, se pueden entender divididas las inversiones en dos etapas, de diez años cada una.

En líneas generales, la Primera Etapa haría mayor hincapié en las adquisiciones de suelo, incluyendo todas las del polígono industrial, en la urbanización pendiente en el suelo urbano y en el equipamiento y depuradora de Cofita.

La Segunda Etapa se centraría en el remate de los viales urbanos pendientes y en la ejecución de los sistemas generales, tanto de espacios libres.

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.

En Zaragoza, Noviembre de 2020

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Arquitecta, COAA xxxx

Anexo: CUADRO RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

Denominación	Calificación y Clasificación	Gestión	Superficie	Valoración				Agentes de intervención		
				Suelo	Urbanización	Edificación	Total	Privado	Municipal	Supramunicipal
Apertura de vial a Costera Badanetas	Vario. S. Urbano	Expropiación	1.307,00	718,85	91.490,00		92.208,85	No	55.612,85	36.596,00
Bulevar la Cantería	SG-1 S. Urbano	Expropiación	4.500,00	2.475,00	112.500,00		114.975,00	No	69.975,00	45.000,00
Balsa de tormentas	SG-2 S. No Urbanizable	Expropiación	3.221,00	1.771,55	95.000,00		96.771,55	No	58.771,55	38.000,00
Zona verde casa Guilleuma	SG-3 S. Urbano	Expropiación	530,00	26.500,00	29.150,00		55.650,00	No	43.990,00	11.660,00
Parque de la hamera	SG-4 S. Urbano	Expropiación	9.421,00	5.181,55	28.263,00		33.444,55	No	22.139,35	11.305,20
Equipamiento polivalente Cofita	SG-5 S. No Urbanizable	Expropiación	1.530,00	2.233,80		90.000,00	92.233,80	No	2.233,80	90.000,00
Depuradora Cofita	SG-6 S. No Urbanizable	Expropiación	5.076,00	7.410,96		60.000,00	67.410,96	No	7.410,96	60.000,00
				46.291,71	356.403,00	150.000,00	552.694,71		260.133,51	292.561,20
Polígono Industrial	S. Urbanizable Delimitado	Expropiación	109.116,00	60.013,80	1.096.123,60		1.156.137,40	No	717.687,96	438.449,44
				106.305,51	1.452.526,60	150.000,00	1.708.832,11		977.821,47	731.010,64