

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLA DE GALLUR (ZARAGOZA)



ESTUDIO ECONÓMICO

JULIO de 2012

 **prontec**

M013



DIPUTACION DE ZARAGOZA
AGENCIA DE PLANEAMIENTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO
VILLA DE GALLUR



TITULO I.

INTRODUCCIÓN



CAPITULO I. INTRODUCCIÓN

El Estudio Económico es uno de los documentos en los que se concretan las determinaciones de un Plan General de Ordenación Urbana, junto con la Memoria, los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas.

La fuerte ligazón que existe entre el Estudio Económico y el resto de los documentos conduce a analizar, en primer lugar, cuál es el contenido y la función que legalmente debe tener este documento.

La Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, en el artículo 47, nos ofrece referencias al contenido económico de los Planes Generales, y concretamente en el apartado e).

“e) Estudio económico, que analizará específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y, de conformidad con el estudio de necesidades de vivienda, cuando sea preceptivo, residenciales”.

En el artículo 58 del Reglamento 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, donde se concretaba en mayor medida su contenido:

“Artículo 58. Estudio económico.

El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

- a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en la letra b) del apartado primero del artículo 41 de este Reglamento 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) 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 se asumen el importe de la inversión."

En el momento actual, las administraciones públicas implicadas, además de la Municipal, son la Central, en aquellas competencias que todavía no se encuentran transferidos, y la Autonómica a través de sus Consejerías. El resto de los agentes que adquieren protagonismo en la ejecución del Plan, están constituidos por la iniciativa privada.

La extensa duración del Estudio Económico y el carácter básicamente anual de los presupuestos de las administraciones implicadas, origina la tradicional precariedad en orden a su ejecutividad, por el posible enfrentamiento que a lo largo del tiempo puede producirse entre las determinaciones de su contenido y la posible evolución de los planteamientos propios de las instancias administrativas superiores a la de rango municipal. Por ello se considera de gran importancia que el preceptivo análisis del Estudio Económico, que aquéllas han de realizar durante el trámite de aprobación definitiva, se desarrolle con la profundidad necesaria para que esta última contenga, en sí misma, la garantía suficiente de su efectivo cumplimiento, lo que representará la consecución de los objetivos previstos en el marco general en que se orienta el Plan General, que no es otro que el de un armonioso desarrollo del municipio en el que puedan mejorar las condiciones socioeconómicas de vida del conjunto de la población del término municipal de Gallur.

El contenido del Estudio Económico debe presentar un respeto máximo a las programaciones de las administraciones de distinto ámbito competencial, programación que por otra parte, no se realiza con carácter plurianual, lo que dificulta en extremo la adquisición de compromisos vinculantes por parte de aquellas.

Por todo ello, el Estudio Económico queda reducido en la práctica al marco municipal, lo que supone la comparación, a efectos de viabilidad, de los costes atribuibles a la administración local (en lo referente a la ejecución de acciones en suelo urbano y sistemas generales) y su capacidad de financiación.

Los objetivos básicos del Estudio Económico son consecuencia directa de las determinaciones de planeamiento y gestión que el propio Plan General se plantea alcanzar, ya que el establecimiento de plazos para las actuaciones y su instrumentación financiera constituyen la plataforma base para la futura ejecución del mismo.



Del conjunto de determinaciones previstas por el Plan General y de su directa traducción en acciones concretas del planeamiento y gestión, el Estudio Económico incluye sólo aquellas que son verdaderamente asumibles en los plazos previstos por el Ayuntamiento, estableciendo el adecuado orden de prioridades en función de los problemas existentes y de los principios inspiradores de la política urbanística municipal. En consecuencia, el Estudio Económico recoge el planteamiento de gestión municipal que el Plan General propone, diseñando la correspondiente estrategia que ha de permitir el adecuado equilibrio entre soluciones eficaces y costes razonables.

En definitiva, el Estudio Económico parte de la relación de actuaciones ordenadas temporalmente y recogidas en el Plan General y tiene como contenido concreto dos funciones:

1. Traducir a términos de coste las actuaciones recogidas en el Plan General, ya se trate de actuaciones previstas en suelo urbano o en suelo urbanizable.
2. Determinar qué agentes inversores, públicos o privados, "asumen" el coste de las actuaciones, concretando en el caso de agentes públicos los organismos o entidades específicas.

En consecuencia, el Estudio está enfocado a las actuaciones que desde el Ayuntamiento de Gallur o de los distintos propietarios se han de llevar a cabo según las previsiones del Plan General.

Las principales actuaciones son consecuencia del desarrollo de las distintas unidades de ejecución, que deberán realizar las obras de urbanización.

La adquisición del suelo necesario para los sistemas generales, se realizará a cargo de los propietarios de los suelos urbanizables no delimitados, ya que se ha previsto que dichos suelos se adscriban al desarrollo de esa clase de suelo.



TITULO II.

CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO



TITULO II. CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO

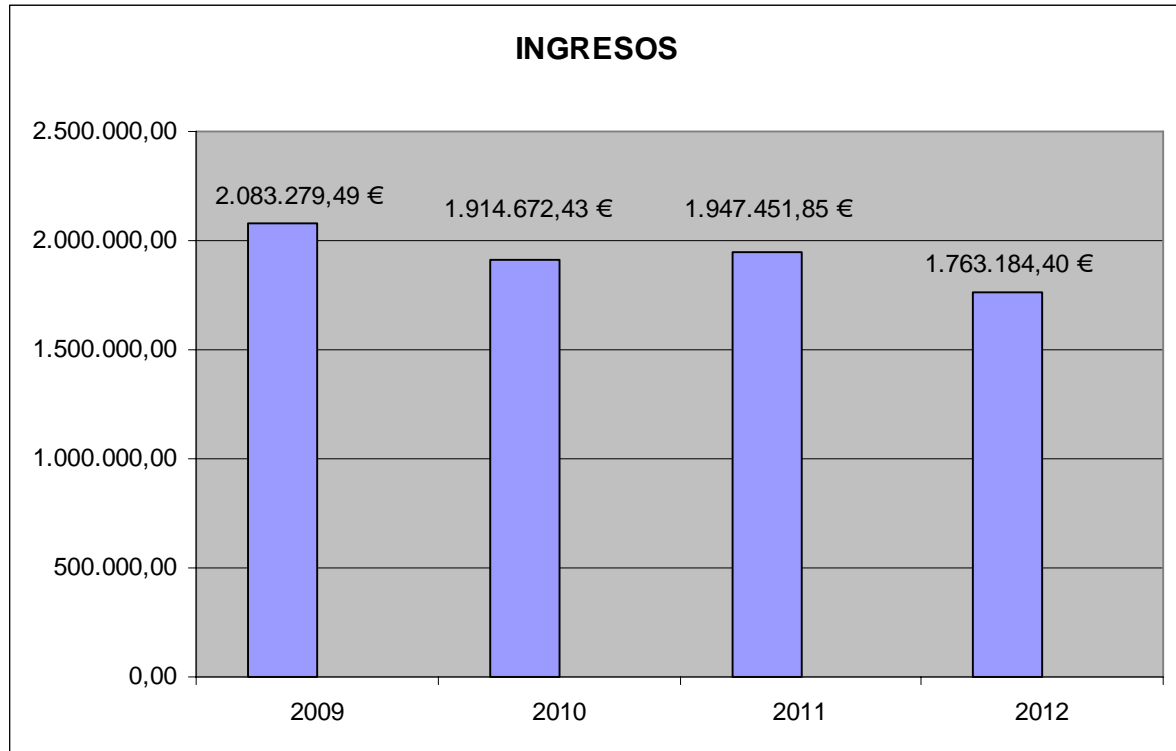
Para llevar a cabo el presente estudio se han tenido en cuenta:

- Recursos de inversión del Ayuntamiento. Se trata, en este capítulo, de analizar la base presupuestaria y financiera del Ayuntamiento, cuantificar cuál ha sido su capacidad inversiva en los últimos años, determinar su carga financiera y su capacidad de ahorro para, finalmente, estimar cuál puede ser su capacidad de drenar recursos hacia la inversión que tiene que realizar el municipio para las actuaciones previstas en el Plan General.
- Necesidades de inversión, a través de la valoración en términos monetarios de las actuaciones y de su clasificación, bien sea supramunicipales, municipales o privadas.

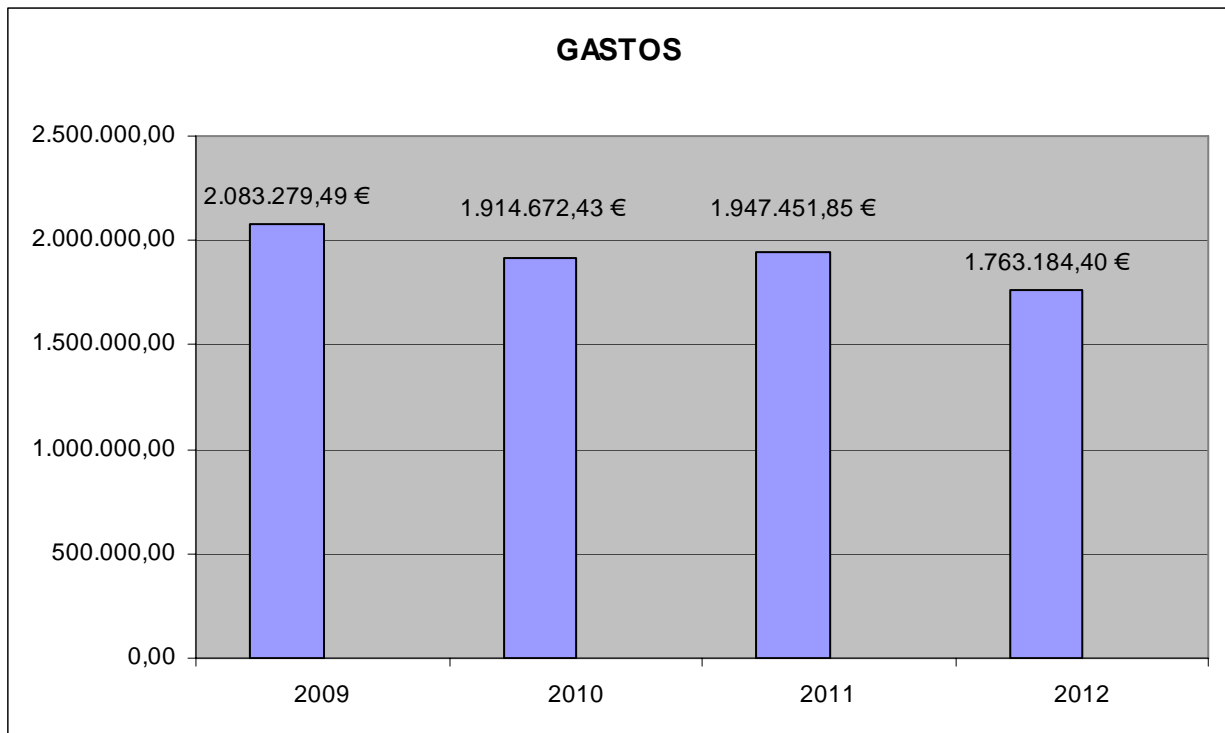
CAPITULO I. RECURSOS MUNICIPALES

Se analizan los presupuestos municipales de Gallur correspondientes a los tres últimos años, (2009, 2010 y 2011), así como los últimos presupuestos aprobados que corresponden al presente año 2012. Los datos que se han dispuesto corresponden a los presupuestos que se aprueban para cada ejercicio, prescindiendo de los datos ejecutados al final del mismo.

Se han confeccionado una serie de gráficos donde se muestra la evolución, tanto de los ingresos como de los gastos.

**PRESUPUESTOS MUNICIPALES****INGRESOS**

AÑOS	2009	2010	2011	2012
Impuestos directos	550.599,15	571.023,19	574.437,00	580.690,93
Impuestos indirectos	58.000,00	50.000,00	165.000,00	20.000,00
Tasas y otros ingresos	420.384,52	376.055,00	354.138,00	369.325,00
Transferencias corrientes	712.142,78	670.495,15	653.697,43	601.645,31
Ingresos patrimoniales	122.835,00	135.020,00	137.984,42	136.184,42
Enajenación inversiones reales	20.101,00	20.000,00	100,00	0,00
Transferencias de capital	199.217,04	92.079,09	62.095,00	55.338,74
TOTAL	2.083.279,49	1.914.672,43	1.947.451,85	1.763.184,40

**GASTOS**

AÑOS	2009	2010	2011	2012
Gastos de personal	669.718,79	699.242,71	768.424,16	667.728,45
Gastos en bienes corrientes y servicios	751.788,63	767.641,77	732.452,70	691.364,48
Gastos financieros	57.346,83	35.310,00	12.246,22	16.490,00
Transferencias corrientes	161.430,00	158.480,00	179.821,00	176.698,88
Inversiones reales	313.090,73	124.093,44	103.294,00	70.658,74
Pasivos financieros	129.904,51	129.904,51	151.213,77	140.243,85
TOTAL	2.083.279,49	1.914.672,43	1.947.451,85	1.763.184,40



En el gráfico se puede observar cómo el capítulo de las inversiones reales ha sufrido una gran caída, debido fundamentalmente a la crisis en que se encuentra el país, pasando de representar un 15,03% de los gastos a simplemente un 4% del total.

Analizando el capítulo de las inversiones reales del periodo estudiado, se ve que salvo en el año 2009, que se había previsto una pequeña partida para la adquisición de terrenos, el resto son cantidades destinadas a la ejecución de diversas obras.

A la vista de los presupuestos , se puede concluir que con la partida de los presupuestos municipales únicamente se podrá adquirir suelos destinados a pequeñas operaciones.



CAPITULO II. NECESIDADES, CRITERIOS DE INVERSIÓN Y PROGRAMACIÓN

La finalidad de este apartado es determinar aquellos Proyectos concretos de carácter emblemático y dinamizador que recoge el Plan General de Ordenación Urbana de Gallur, para conocer cuales son las necesidades de inversión, para ello lo primero es determinar el coste de cada actuación, qué criterios de inversión se van a seguir, es decir, quién va a costear estas actuaciones, y finalmente cómo se van a programar.

Dentro de las intervenciones propuestas para los sistemas generales del municipio, se consideran prioritarios y que deben realizarse los siguientes:

- La supresión del paso a nivel de la línea férrea, que corre a cargo del Ministerio de Fomento, y que está incluido dentro del Plan de Supervisión y Mejora de los Pasos a Nivel, puesto en marcha por el Ministerio de Fomento.
- El desdoblamiento de la carretera nacional N-232 de Vinaroz a Santander, a su paso por el término municipal de Gallur, que deberá realizarlo el Ministerio de Fomento.

Es, en las obras que se desarrollan a continuación, donde el Ayuntamiento deberá incorporar recursos y esfuerzos para desarrollarse urbanísticamente y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Sistema General de espacios libres junto al Barrio del Calvario. SG-1

Superficie 3.118 m²

Coste:	Adquisición	3.118 m ² x 3 €/m ²	9.354,00 euros
	Jardinería	3.118 m ² x 8 €/m ²	<u>24.944,00 euros</u>
	TOTAL		34.298,00 euros

Sistema General del puente sobre el Canal Imperial. SG-2

Se trata de la construcción de un puente con una longitud de 22 metros y una anchura de 12 metros. El coste será: 22 x 12 x 1.800 €/m² 475.200,00 euros

**Creación de una plaza en la confluencia de la c/Navarra y c/Mayor.**

El Ayuntamiento deberá adquirir las edificaciones existentes, y tras la demolición de las mismas se procederá a la urbanización del terreno resultante.

Coste:	Adquisición	40.000,00 euros
	Derribo	12.000,00 euros
	Urbanización	401 m ² x 80 €/m ² <u>32.080,00 euros</u>
	TOTAL	84.080,00 euros

Apertura de nueva calle prolongación de la c/San Antonio.

Coste:	Adquisición	56.000,00 euros
	Derribo	9.000,00 euros
	Urbanización	102 m ² x 80 €/m ² <u>8.160,00 euros</u>
	TOTAL	73.160,00 euros

Sistema General de Colector de Aguas Residuales desde la zona industrial del Saladillo. SG-3

Se dispondrá de un colector de hormigón armado de 500 mm. de diámetro.

Longitud: 3.500 metros

Los terrenos, el 50% son de propiedad municipal.

Coste:	Ocupación temporal ejecución de las obras:	
	1.750 m x 20 m x 0,30 €/m ²	10.500,00 euros
	Servidumbre de acueducto:	
	1.750 m x 3 m x 1,50 €/m ²	7.875,00 euros
	Construcción	3.500 x 150 €/m ² <u>525.000,00 euros</u>
	TOTAL	543.375,00 euros

El resumen de las inversiones necesarias a realizar por el Ayuntamiento de Gallur, durante los diez años será:

SG1. Sistema General espacios libres	34.298,00 euros
SG2. Puente sobre el canal	475.200,00 euros
Plaza confluencia C/ Mayor y C/ Navarra	84.080,00 euros
Apertura nueva calle	73.160,00 euros
SG3. Sistema General colector	<u>543.375,00 euros</u>
TOTAL INVERSION MUNICIPAL	1.210.113,00 euros



Las inversiones a llevar a cabo en el suelo urbano no consolidado, corresponderán a iniciativas privadas.

Se consideran a continuación los costes de urbanización que serán necesarios para transformar el suelo urbano no consolidado en solares.

Nº UE	USO	SUP. BRUTA	SUP. PARCELA NETA m ²	SUP. VIALES	Nº MAX. VIVIEN.	VALORACIÓN VIARIO €/m ²	VALORACIÓN
UE- 1	RESIDENCIAL	3.324	2.097	1.222	19	90	109.980
UE-2	RESIDENCIAL	2.551	1.678	815	15	90	73.350
UE- 3	RESIDENCIAL	3.380	2.061	902	20	90	81.180
UE- 4	RESIDENCIAL	4.719	3.677	1.042	28	90	93.780
UE- 5	RESIDENCIAL	4.941	3.310	1.522	29	90	136.980
UE- 6	RESIDENCIAL	3.064	1.951	1.113	18	90	100.170
UE- 7	RESIDENCIAL	3.482	2.094	1.388	20	90	124.920
UE- 8	RESIDENCIAL	6.652	5.602	1.050	39	90	94.500
UE- 9	RESIDENCIAL	6.917	4.488	2.429	41	90	218.610
UE- 10	RESIDENCIAL	8.696	5.991	2.705	52	90	243.450
UE- 11	RESIDENCIAL	12.531	7.391	2.321	24	90	208.890
UE- 12	RESIDENCIAL	4.722	2.362	1.975	28	90	177.750
UE- 13	RESIDENCIAL	3.008	1.632	1.376	18	90	123.840
UE- 14	RESIDENCIAL	19.360	7.988	8.076	11	90	726.840
TOTALES		87.347	52.322	27.936	362	1.260	2.514.240



PERI

P.E.R.I.	USO	SUP. BRUTA m ²	SUP. CONTRU. RESIDENCIAL	SUP. CONSTR. TERCARIO	SUP. CONSTR. TOTAL	Nº MAX. VIVIENDAS	VALOR VIVIENDA	VALOR
PERI - 1	RESIDENCIAL	34.498	27.598,40	-	27.598,40	190	6.000 €/viv.	1.140.000
PERI - 2	TERCIARIO	51.890	-	25.945	25.945,00	-	35 €/m ²	1.819.300



TITULO III.

FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES



TITULO III. FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

Analizadas las actuaciones que debe realizar el Ayuntamiento de Gallur, y que se recogen en el Plan General, vemos que el gasto total es de 1.210.113,00 euros.

Los ingresos o recursos disponibles procederán del aprovechamiento materializable, un 10% de todo lo que se desarrolla, tanto de las Unidades de Ejecución como el P.E.R.I.

Para obtener este aprovechamiento generado en las Unidades de Ejecución, se hace la siguiente valoración:

Suponiendo que al Ayuntamiento le corresponderá el 10% de las viviendas que se puedan construir en las unidades de ejecución, y que estas fueran Viviendas de Protección Oficial, se obtendría el siguiente valor repercutible:

Valor de Vivienda de Protección Oficial en Gallur, de 90 m² de superficie útil, con plaza de garaje y trastero, es de 133.165,44 euros.

Teniendo en cuenta que la máxima repercusión posible del suelo urbanizado es del 20%, se obtiene $133.165,44 \times 0,20 = 26.633$ euros/m².



Nº UE	Nº MAX. VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO 10 %	VALORACIÓN UNITARIA	VALORACIÓN TOTAL
UE- 1	19	1,90	26.633 €/viv.	50.602,70 €
UE-2	15	1,50	26.633 €/viv.	39.949,50 €
UE- 3	20	2,00	26.633 €/viv.	53.266,00 €
UE- 4	28	2,80	26.633 €/viv.	74.572,40 €
UE- 5	29	2,90	26.633 €/viv.	77.235,70 €
UE- 6	18	1,80	26.633 €/viv.	47.939,40 €
UE- 7	20	2,00	26.633 €/viv.	53.266,00 €
UE- 8	39	3,90	26.633 €/viv.	103.868,70 €
UE- 9	41	4,10	26.633 €/viv.	109.195,30 €
UE- 10	52	5,20	26.633 €/viv.	138.491,60 €
UE- 11	24	2,40	26.633 €/viv.	63.919,20 €
UE- 12	28	2,80	26.633 €/viv.	74.572,40 €
UE- 13	18	1,80	26.633 €/viv.	47.939,40 €
UE- 14	11	1,10	26.633 €/viv.	29.296,30 €
TOTALES	362	36,20		964.114,60 €

PLAN ESPECIAL

P.E.R.I.	SUPFERFICIE CONSTRUIDA	Nº MAX. VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO 10 %	VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN	VALORACIÓN TOTAL
PERI - I		190	19	26.633 €/viv	506.027 €
PERI - II	25.945	-	2.594,50	100 €/m ²	25.945 €

TOTAL VALORACIÓN = 964.114,60 + 506.027,00 + 25.945,00 = 1.496.086,60 €



De acuerdo con el enfoque metodológico adoptado, se estima necesario realizar una comparación entre las “necesidades” de inversión que deben ser cubiertas por el Ayuntamiento y los “recursos” previsiblemente disponibles por éste para atenderlas, como test mínimo de viabilidad financiera del Plan General.

Se observa que los recursos estimados 1.496.086,60 euros son superiores a las necesidades de inversión 1.120.113,00 euros, por lo que el Plan es viable.

Zaragoza, julio de 2012

Por la Empresa Consultora,
PROINTEC, S.A.

Fdo. Juan Ferraz Garanto