

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDROLA

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

TITULO I	
OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA	2
TITULO II	
ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO ACTUAL/LIQUIDABLE	2
TITULO III	
PROYECCIÓN ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	5
TITULO IV	
BALANCE ECONÓMICO TEMPORAL	7
TITULO V	
SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	8
ANEXO	
CUADRO RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO	10

TÍTULO I.

OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA

Según el tenor literal del artículo 47 de la LUA09 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 otros**¹ 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.”

Dada la dimensión del municipio y el tratamiento urbanístico dispensado por el este PGOU, del análisis económico de la letra a) no cabe hacer mención de lo referente a la implantación de servicios previstos para el suelo urbanizable delimitado, toda vez que, por un lado, en lo relativo al residencial, conforme al Convenio Urbanístico suscrito todos los gastos en este sentido correrán a cargo de los promotores del sector, que además, se comprometieron a constituir la Entidad de Conservación correspondiente una vez fuera finalizada la ejecución del mismo; y otro tanto cabe decir respecto del Sector Urbanizable Industrial “Virgen del Pilar”. Por consiguiente, sólo mencionaremos lo más significativo de las cargas públicas que debe asumir el Ayuntamiento de Pedrola como consecuencia de las previsiones dotacionales incluidas en el PGOU, esto es, el gran espacio libre a orillas del pantano, denominado SG-EL Loteta y la ampliación del cementerio, toda vez que el resto de equipamientos o está ya ejecutado o en fase de ejecución avanzada (p. ej: Guardería Municipal, Rehabilitación antiguo Matadero, nuevo módulo exento de nichos, rehabilitación cubiertas de los almacenes municipales o renovación de redes de saneamiento en arterias principales del núcleo como la Avda. Virgen del Pilar en el Barrio del Cabezo) o convenida con Instituciones supralocales su próxima ejecución (p. ej.: depuradora). 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.

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. 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 Pedrola, se parte del estudio de los

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

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 Pedrola, correspondientes a los años 2011-2012-2013, que se exponen en las tablas siguiente, si bien se ha contado también con datos de presupuestos anteriores hasta el 2002, como se dirá.

	2013		2012		2011	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Cap. I*	2.225.145,89	1.496.298,60	2.173.422,78	1.498.452,47	2.200.291,78	1.555.458,69
Cap. II	10.000,00	1.661.919,32	10.000,00	1.723.189,76	110.000,00	2.113.333,70
Cap. III	713.229,60	3.102,00	843.972,40	4.102,00	859.224,21	3.521,79
Cap. IV	477.395,96	250.112,00	619.206,79	204.011,52	889.979,18	226.224,08
Cap. V	7.502,00	0,00	19.802,96	0,00	22.600,00	0,00
Cap. VI	0,00	19.730,20	0,00	1.473.899,18	0,00	762.629,17
Cap. VII	6.000,00	8.111,33	332.750,00	0,00	625.673,06	46.392,75
Cap. VIII	0,00	0,00	904.500,00	0,00	0,00	0,00
Cap. IX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208,05
TOTAL	3.439.273,45	3.439.273,45	4.903.654,93	4.903.654,93	4.707.768,23	4.707.768,23

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

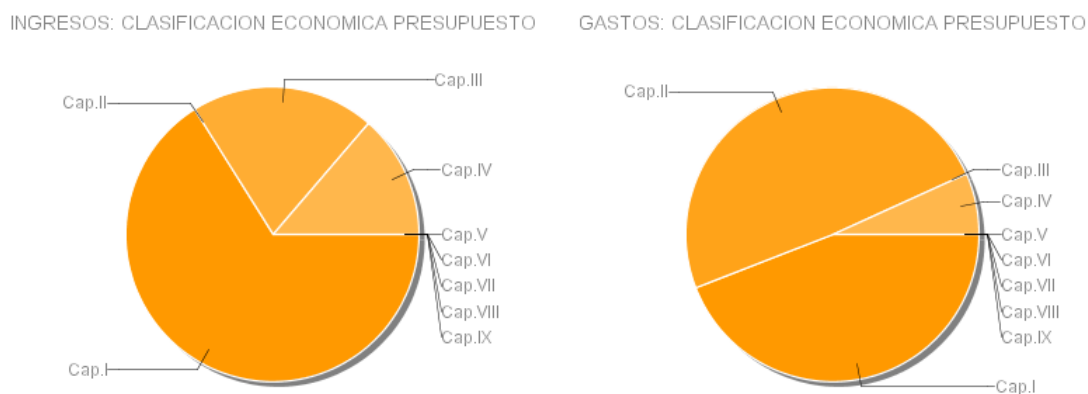
En el año 2006 se alcanzó el presupuesto municipal más elevado con 5,07 millones de euros, sin superávit ni déficit. Tras este máximo los presupuestos municipales de los años siguientes han retrocedido sustancialmente, conforme a las medidas de control presupuestario y drástico reducción del gasto público impuesto desde los Gobiernos central y autonómico. El presupuesto municipal de 2013 es ligeramente inferior similar al que el Ayuntamiento gestionó en el año 2002 (3,97 millones de euros).

Año	Presupuesto
2002	3,97
2003	4,45
2004	4,45
2006	5,07
2007	5,5
2008	4,52
2009	4,14
2010	4,02
2011	4,7
2012	4,9
2013	3,43

Presupuestos anuales (2002-2013), Ayuntamiento de Pedrola. Fuente: Gobierno de Aragón. Administración Local. Mayo 2013

De acuerdo al último presupuesto aprobado, de 2013, los porcentajes de gasto más elevados lo concentran las partidas correspondientes a 'Gastos en bienes corrientes y servicios', 'Personal' y 'Transferencias corrientes', que suman más del 99 % del total. Es significativo la exigua cifra que ofrece el apartado de 'Inversiones reales', si bien se debe a que, como dijimos, el Municipio presenta una adecuada gestión previa de sus inversiones que le permite contar, en la actualidad, con dicho capítulo suficientemente desarrollado como para poder contenerlo en épocas de crisis económica como la presente. El ratio medio anual de ingresos/gastos asciende, según el último presupuesto, a 909 euros/habitante; de este importe total, el apartado correspondiente a inversiones reales por habitante alcanza los 5,21 euros/habitante/año (2013²), cifra que debe servir de referencia para comparar con las actuaciones que se incluyen en el programa de actuación del Plan General.

Las gráficas de la distribución de ingresos y gastos por capítulos queda como sigue:



Gráficos de ingresos y gastos del presupuesto de 2013. Fuente: Gobierno de Aragón. Administración Local

² 2012: 389 euros/habitante/año. 2011: 201 euros/habitante/año

Adecuación de los suelos destinados a usos productivos en el Plan General

El Plan destina el 95,77 % (8.188,62 has) de la superficie del término municipal a Suelo no Urbanizable, destinado mayoritariamente a cultivos de secano. Al sur, y de regadío, al Norte de la acequia de Luceni. Protege bajo la categoría de Suelo No Urbanizable Especial 6.780,54 has, el 60,07 % del término municipal.

En relación con los usos productivos de carácter industrial, el Plan General ofrece las condiciones para el mantenimiento de las actuales y/o instalación de nuevas actividades de este tipo, dado que contempla amplias superficies de suelo urbano industrial.

TÍTULO III.

PROYECCIÓN ECONÓMICA DE LA ORDENACION URBANÍSTICA

1. INVERSIONES DEL SECTOR PÚBLICO

Las actuaciones que el Plan General define como competencia del sector público, han sido valoradas económicamente presentándose los resultados en el cuadro numérico que se anexa.

El mismo presenta un desglose de las inversiones en cuatro conceptos, según sea su naturaleza económica, que permite significar su importancia relativa respecto al total evaluado en **1.308.557,82 €**.

El porcentaje respectivo es:

- Disponibilidad de suelo:..... 12,74%
- Urbanización Viaria:..... 4,28%
- Urbanización de espacios Libres:..... 52,41 %
- Construcción de equipamientos:..... 30,57 %

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:

DISPONIBILIDAD DE SUELO

Los valores económicos aplicados se basan en lo dispuesto por los arts. 22 y 23 de Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS-08).

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. .

Las superficies consideradas en las distintas afectaciones son, aproximadamente, las siguientes:

- Operaciones viarias: Constitución de servidumbre de paso por el vial de nueva apertura estimado en unos 800 m2.

Conviene advertir de que en las operaciones asistemáticas de obtención de nuevos viales planteadas 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.

De modo que el cálculo que ahora se propone obedece únicamente a valorar la obtención de la servidumbre de paso para el nuevo vial planteado en el interior de la Huerta del Duque, sobre una superficie aproximada de 800 m².

Se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 50 €/m², de lo que resulta un valor total estimado de 40.000 €. Dado que se trata de constituir una servidumbre permanente, se valora en un 50% de su valor de adquisición, es decir, 20.000 €.

- **SG-EL Loteta:** El PGOU plantea la obtención por expropiación de una franja de terreno lindante al pantano de la Loteta de una superficie aproximada de 228.600 m².

Se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 0,6 €/m², de lo que resulta un valor total estimado de 137.160,00 €.

- **SG-Ampliación cementerio:** El PGOU plantea la obtención por expropiación de una pastilla de terreno lindante al cementerio viejo de una superficie aproximada de 15.996.36 m².

Se asigna un coste unitario por metro cuadrado de 0,6 €/m², de lo que resulta un valor total estimado de 9.587,82 €.

Por lo que el monto total por adquisiciones asciende a **166.757,82 €**.

URBANIZACIÓN VIARIA

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 Pedrola.

Se ha entendido que únicamente había una actuación viaria que el Ayuntamiento debería afrontar durante la vigencia del PGOU, que se corresponde con el acondicionamiento del nuevo vial de la Huerta del Duque:

El presupuesto, siendo meramente orientativo, está calculados sobre un tipo unitario por metro cuadrado de 70 €, lo que multiplicado por los 800 m² de superficie estimada del nuevo vial hace un total de **56.000 €**.

URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES

Se corresponde con el SG-EL denominadas por el PGOU como Loteta, por hallarse situada a la orilla del pantano que lleva ese nombre. Se trata de lograr un modo de *interfase* entre el suelo no urbanizable y la lámina de agua. Su obtención se prevé, como se dijo, por expropiación. Y se pretende acondicionar ese espacio para proponer usos lúdicos y deportivos públicos en el entorno del embalse de la Loteta. 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 **685.800 €**.

Se trata, básicamente, de dotar al Municipio, por un lado, de una estratégica zona susceptible de albergar usos públicos vinculados a la lámina de agua, respetando el entorno natural, así como la conectividad con los caminos rurales, de manera que sirva de transición entre el campo y el embalse, para ello, se debería prever una mínima acomodación urbanizatoria: regulación de superficies, leve pavimentación (si procede) y enarenado de áreas viarias, preparación, abono, siembra y plantaciones (aprovechando en lo que se pueda la existente en la actualidad), red de riego, mobiliario urbano y obras

accesorias, sin incluir movimiento general de tierras, que deberá ser calculado en el Proyecto de Urbanización del ámbito.

CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS

Con carácter previo, hay que poner de manifiesto el buen nivel de equipamientos dotacionales de los que goza el Municipio de Pedrola, 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 ampliación del SG-Deportivo existente y la ampliación del cementerio, que se encuentra prácticamente colmatado después de la ejecución del último módulo de nichos.

- **Ampliación SG-Deportivo:** El PGOU ha previsto la obtención de esos terrenos (9.829,98 m²) mediante su adscripción al Área 1 de SUND. Se ejecutará, por tanto, cuando se hayan cedido gratuitamente al Ayto. y en el momento en que la demanda y el número de habitantes hagan aconsejable y rentable su gestión, complementará la excelente oferta de espacios deportivo-recreativos del Municipio, pudiendo tener su acomodo en los suelos que se han previsto como Sistema General de Equipamientos, con una clara vocación de servir de ampliación de las instalaciones deportivas existentes. El coste de su ejecución se ha extrapolado de proyectos ya existentes en localidades de entidad similar a la de Pedrola, siendo el monte total de 300.000 €, cantidad que debe entenderse, en todo caso, como meramente estimativa.

- **Ampliación SG-Cementerio:** El PGOU ha previsto la obtención de esos terrenos (15.996,36 m²) mediante expropiación. Se ejecutará, por tanto, cuando el Ayto proceda a su expropiación. y en el momento en que la demanda hagan necesaria su gestión. Se ha previsto únicamente una partida correspondiente a la explanación, vallado y conexión de dicho espacio con el cementerio viejo, en el entendimiento que el coste de la ejecución de los nichos se obtiene mediante la venta de estos a los vecinos, que previamente se apuntan a una lista de solicitudes y abonan previamente el coste íntegro de los mismos. En razón de ello se estima necesaria una partida alzada de 100.000,00 € para el mencionado acondicionamiento.

Así que el monto total por este concepto de construcción de equipamiento asciende a la cantidad de **400.000,00 €**

TÍTULO IV

BALANCE ECONÓMICO TEMPORAL Y SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

1.- 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 conjuntamente con la Diputación Provincial de Zaragoza (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.Z.	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.Z. 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. De este modo, se generan los siguientes niveles de inversión pública:

	AYTO	D.P.Z.	D.G.A.
Disponibilidad del suelo	166.757,82
Urb. Vía	33.600,00	22.400,00
Urb. Espacios libres	411.480,00	274.320,00
Construcción de Equipamientos	100.000,00	100.000,00	200.000,00
TOTAL	711.837,82	396.720,00	200.000,00
		1.308.557,82	

Como quiera que en la Memoria Justificativa se ha previsto una programación indicativa para desarrollar las determinaciones del PGOU de quince años, el promedio anual de inversión municipal sería de 87.237,19 €. 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, entre 2011 y 2013, las inversiones presupuestadas, valoradas en euros constantes de 2013, ascendieron a 2.345.719,69 €, lo que representa un promedio de 781.906,56 €. Ello significa que las inversiones que el PGOU genera representan, respecto a la capacidad inversora estimada para el Ayuntamiento en los primeros quince años, un 11,16 %, por lo que queda un 89,84 % que puede ser destinado a otras inversiones no previstas por el Plan. 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.

TÍTULO V

SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

1.-PLAN DE ETAPAS

Dada la previsión de plazos orientativa recogida en la Memoria Justificativa, se pueden entender divididas las inversiones en dos etapas de siete y ocho años cada una. En líneas generales, la Primera Etapa haría mayor hincapié en la urbanización pendiente en el suelo urbano, dando preferencia a las actuaciones 1, 5 y 6 y a la residencia de ancianos. La Segunda Etapa se centraría en el remate de los viales urbanos de nueva apertura pendientes y en la ejecución de los sistemas generales, tanto de espacios libres como de equipamientos deportivos, entendiéndose que ya se habrán comenzado a desarrollar los suelos urbanizables que permitan la obtención de dichos nuevos espacios públicos. Ahora bien, es posible que el benéfico efecto de la mejora de las comunicaciones viarias (desdoblamiento de la N-232), así como el desarrollo del nuevo Polígono Industrial (Virgen del Pilar), junto con el resto de políticas de desarrollo local que desde el Consistorio se potencien, hagan recomendable acelerar el proceso inversor en equipamientos de otra índole con el objetivo de mejorar la oferta de servicios.

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, para Pedrola (Zaragoza), junio de 2013

Por el equipo redactor

Fernando Larraz, arquitecto

Javier Albisu Iribe Sáez. geógrafo

Albert Gros Mascarilla, ICCyP

Coordinador Municipal:

Javier Fanlo Insa
Letrado Asesor

ANEXO: CUADRO RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO**INVERSIONES DEL SECTOR PÚBLICO**

Actuaciones	Disponibilidad del suelo	Urb. Viaria	Urb. Espacios libres	Construcción de Equipamientos	TOTAL	PORCENTAJE
SG-EL Loteta	137.160,00		685.800,00		822.960,00	62,89
SG-Ampliación cementerio	9.597,82			100.000,00 (2)	109.597,82	8,38
Ampliación SG-Equto. Deportivo				300.000,00	300.000,00	22,93
Nuevo vial Huerta del Duque	20.000,00 (1)	56.000,00			76.000,00	5,81
TOTAL	166.757,82	56.000,00	685.800,00	400.000,00	1.308.557,82	100,00
PORCENTAJE	12,74	4,28	52,41	30,57	100,00	