



DOCUMENTO 03

ESTUDIO ECONÓMICO



**CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES DE LOS
INFORMES MUNICIPALES AL DOCUMENTO DE FEBRERO
DE 2015 APROBADO INICIALMENTE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TARAZONA**

MAYO de 2015



ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN	3
TÍTULO II. CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO	5
CAPÍTULO I. RECURSOS MUNICIPALES.....	5
TÍTULO III. RECURSOS NECESARIOS PARA INVERSIÓN	8
CAPÍTULO I. NECESIDADES, CRITERIOS DE INVERSIÓN Y PROGRAMACIÓN	8
CAPÍTULO II. VALORACIÓN Y DISTRUBICIÓN POR ETAPAS DE LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN LOCAL.....	9
III.II.1 Cuadro resumen de las características de Sistemas Generales y Actuaciones de Urbanización Local	9
III.II.2 Cuadro de costes estimados de Sistemas Generales y Actuaciones de Urbanización Local.....	10
CAPÍTULO III. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS	11



TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

El presente documento se desarrolla de acuerdo a lo que dispone la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que en su artículo 47, a la hora de enumerar la documentación que deben contener los Planes Generales de ordenación Urbana, incluye en su apartado e) el 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 servicios resultantes.

El Plan General incluye previsiones para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas en la realización de infraestructuras, en el desarrollo de las actuaciones urbanizadoras, reformadoras o de rehabilitación previstas en los suelos urbanos no consolidados y los urbanizables delimitados y no delimitados.

El estudio económico y financiero del Plan General contiene, de acuerdo con lo prescrito por el art. 58 del Decreto 52/2002:

- a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres públicos, equipamiento comunitario y a los servicios previstos.
- b) 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 asumirán el importe de la inversión.

El objetivo de este estudio es el de recoger las determinaciones que expone el Plan; valorarlas en términos monetarios, determinar quienes son los agentes inversores que van a asumir el coste de las inversiones a realizar, y justificar, a través de una agenda de acciones que comprende toda la vigencia del Plan, la capacidad económica del municipio para llevar a cabo las acciones estratégicas que el Plan establece. Es decir, probar su viabilidad económica.

El Estudio está enfocado a las actuaciones que desde el Ayuntamiento de Tarazona son necesarias y que están previstas en el PGOU. Se trata fundamentalmente, de la inversión que el Ayuntamiento deberá realizar para poder llevar a cabo la urbanización de los sistemas generales propuestos. La adquisición del suelo de sistemas generales es en algunos casos gratuita por parte municipal, ya que se ha previsto que dichos suelos se adscriban a los sectores de suelo urbanizable del Plan, compensando a los propietarios de suelo de sistemas generales con aprovechamiento urbanístico en los sectores de suelo urbanizable. En otros casos se llevará a cabo por expropiación.



Para discernir las posibilidades municipales de urbanizar los sistemas generales propuestos por el Plan, nos basamos en un modelo económico que incide en la capacidad presupuestaria y financiera del Ayuntamiento de Tarazona, y en su capacidad de atracción de inversiones comprometidas o previstas con organismos provinciales, autonómicos y estatales.

Por otro lado, es necesario resaltar que el desarrollo de los suelos urbanizables se llevará a cabo por iniciativas de carácter privado, que se efectuarán durante el periodo de vigencia del Plan, y que las inversiones que realicen éstas se recuperarán con cargo a los beneficios de las actuaciones urbanísticas en dichos suelos.

Hay que puntualizar que los datos que se reflejan en el Estudio, se basan en la realidad existente en el momento de realización del estudio y con la perspectiva de la continuidad de las condiciones actuales, sin tener en cuenta que, los diferentes agentes pueden actuar en un futuro de forma diferente a las aquí enunciadas.



TÍTULO II. CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO

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

- Recursos municipales: A través de los presupuestos municipales de años anteriores, la disponibilidad presupuestaria anual durante la vigencia del plan y los aprovechamientos generados por el desarrollo de nuevos suelos, se obtendrán los recursos disponibles que tiene el municipio para afrontar las inversiones previstas en el Plan, o lo que es lo mismo, su capacidad financiera.
- Necesidades y criterios de inversión: a través de la valoración en términos monetarios de las actuaciones y de su clasificación según el agente inversor (privado, municipal o supramunicipal), se obtendrán las necesidades de inversión de cada uno de los agentes, y por lo tanto, el montante al que tendrán que hacer frente los recursos municipales.
- Programación o Etapas del Plan: a través de la agrupación de las actuaciones en etapas (cuatrienios), podrán establecerse los objetivos de una forma más ordenada y fácil. Así, el estudio, además de analizar el Plan en su conjunto, también analizará cada una de estas etapas individualmente.

CAPÍTULO I. RECURSOS MUNICIPALES

En este apartado, se realizará un estudio de los presupuestos municipales de Tarazona de 3 años (2010-2012), ya que son de los últimos datos que se dispone, de manera que se pueda establecer la capacidad inversora del Ayuntamiento. Los datos que se han tomado son los presupuestos (manteniendo la estructura contable establecida para las administraciones locales) que se aprueban de un año para otro, y no los datos de ejecución al final del periodo, por carecer de importancia los datos que pueden aportar a este estudio.

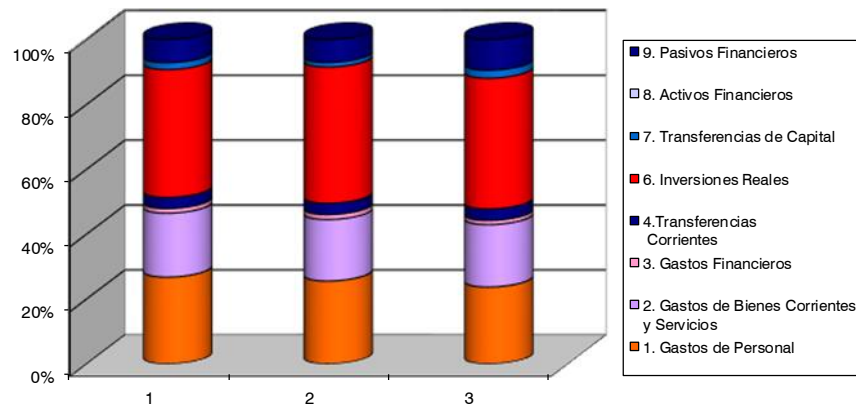
A continuación se presentan las tablas que contienen los datos relativos a los totales de los capítulos que componen los presupuestos municipales (tanto gastos como ingresos), acompañadas por los gráficos que muestran de un modo más claro la evolución de global.



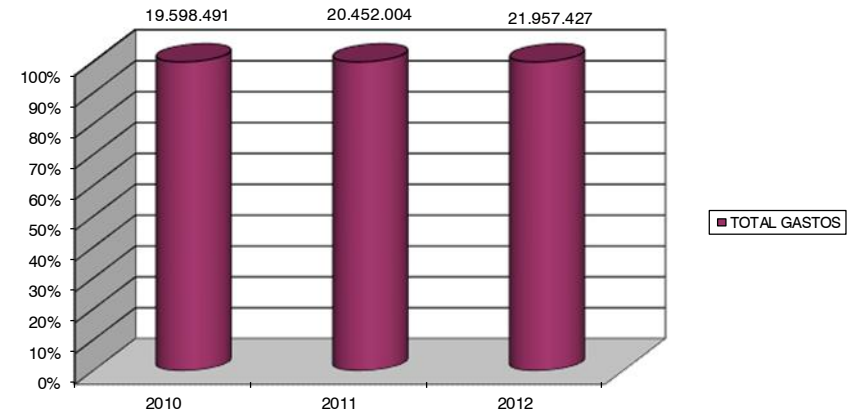
AYUNTAMIENTO DE TARAZONA: PRESUPUESTOS MUNICIPALES									
GASTOS (Euros)									
AÑO	1. Gastos de Personal	2. Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	3. Gastos Financieros	4. Transferencias Corrientes	6. Inversiones Reales	7. Transferencias de Capital	8. Activos Financieros	9. Pasivos Financieros	TOTAL GASTOS
2010	5.242.741	3.866.211	280.182	673.482	7.727.596	414.428	0	1.393.851	19.598.491
2011	5.227.647	3.881.110	313.792	705.480	8.592.322	292.800	0	1.438.853	20.452.004
2012	5.204.723	4.223.759	287.875	774.060	8.853.442	537.651	0	2.075.916	21.957.427

AYUNTAMIENTO DE TARAZONA: PRESUPUESTOS MUNICIPALES									
GASTOS (%)									
AÑO	1. Gastos de Personal	2. Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	3. Gastos Financieros	4. Transferencias Corrientes	6. Inversiones Reales	7. Transferencias de Capital	8. Activos Financieros	9. Pasivos Financieros	TOTAL GASTOS
2010	26,75%	19,73%	1,43%	3,44%	39,43%	2,11%	0,00%	7,11%	100,00%
2011	25,56%	18,98%	1,53%	3,45%	42,01%	1,43%	0,00%	7,04%	100,00%
2012	23,70%	19,24%	1,31%	3,53%	40,32%	2,45%	0,00%	9,45%	100,00%

Presupuestos municipales: Gastos por capítulos



Presupuestos municipales. Evolución del Gasto Total

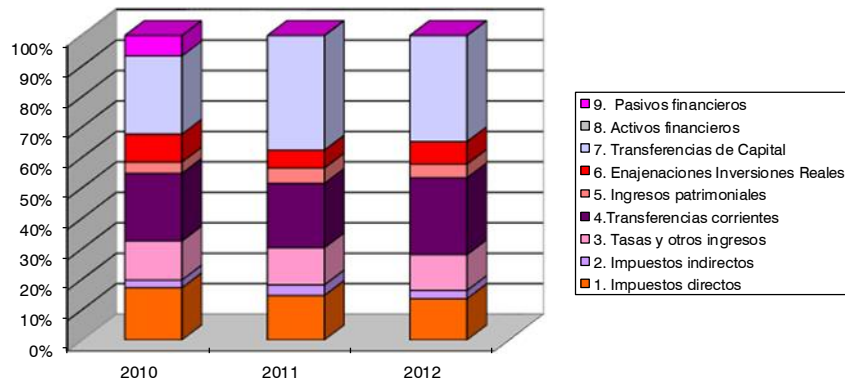




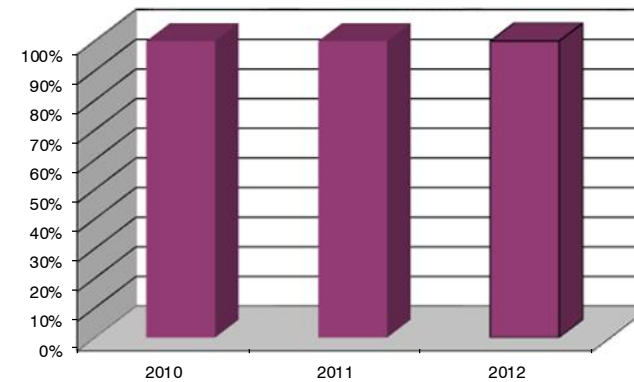
AYUNTAMIENTO DE TARAZONA: PRESUPUESTOS MUNICIPALES										
INGRESOS (Euros)										
AÑO	1. Impuestos directos	2. Impuestos indirectos	3. Tasas y otros ingresos	4. Transferencias corrientes	5. Ingresos patrimoniales	6. Enajenaciones Inversiones Reales	7. Transferencias de Capital	8. Activos financieros	9. Pasivos financieros	TOTAL INGRESOS
2010	3.362.899	500.000	2.517.428	4.353.454	722.687	1.800.000	5.035.610	0	1.306.414	19.598.491
2011	2.996.322	711.913	2.496.866	4.317.833	1.038.948	1.197.546	7.692.576	0	0	20.452.004
2012	3.024.278	601.396	2.613.106	5.618.503	992.311	1.651.247	7.739.847	0	0	22.240.687

AYUNTAMIENTO DE TARAZONA: PRESUPUESTOS MUNICIPALES										
INGRESOS (%)										
AÑO	1. Impuestos directos	2. Impuestos indirectos	3. Tasas y otros ingresos	4. Transferencias corrientes	5. Ingresos patrimoniales	6. Enajenaciones Inversiones Reales	7. Transferencias de Capital	8. Activos Financieros	9. Pasivos Financieros	TOTAL INGRESOS
2010	17,16%	2,55%	12,85%	22,21%	3,69%	9,18%	25,69%	0,00%	6,67%	100,00%
2011	14,65%	3,48%	12,21%	21,11%	5,08%	5,86%	37,61%	0,00%	0,00%	100,00%
2012	13,60%	2,70%	11,75%	25,26%	4,46%	7,42%	34,80%	0,00%	0,00%	100,00%

Presupuestos municipales: Ingresos por capitulos



Presupuestos municipales: Evolución del Ingreso Total





A partir del análisis de los presupuestos municipales, podemos observar que el capítulo 6 del gasto, correspondiente a las inversiones, muestra una cifra que aproximadamente coincide entre los años 2010 y 2012, situándose en torno a los 8.500.000 Euros.

TÍTULO III. RECURSOS NECESARIOS PARA INVERSIÓN

CAPÍTULO I. NECESIDADES, CRITERIOS DE INVERSIÓN Y PROGRAMACIÓN

Con el fin de conocer cuales son las necesidades de inversión, en primer lugar debemos conocer antes el coste de llevar a cabo cada una de las determinaciones que recoge el plan, que criterios de inversión se van a seguir, es decir, en quien va a repercutir esos costes, y por último, en que momento en la vigencia del plan se tienen que desembolsar o hacer efectivos dichos costes.

Para ello, se presentan una serie de tablas que recogen dichos datos. Dichas tablas se centran en las actuaciones de los sistemas generales, ya que las inversiones a llevar a cabo en suelo urbano no consolidado y suelos urbanizables, corresponderán a iniciativas privadas:

Las etapas de inversión corresponden a quinquenios, con un total de 4 etapas (20 años), ya que el horizonte temporal de gestión del PGOU es de 20 años.

Los criterios de valoración seguidos son los siguientes;

- Se han tenido en cuenta los costes que debe soportar el Ayuntamiento debido a la obtención de los suelos la urbanización de los mismos y las infraestructuras necesarias. pero no se han contabilizado los costes de ejecución de los posibles equipamientos.
- Los valores aplicados en el coste de expropiación de los terrenos corresponden a estimaciones de expropiación de suelos atendiendo a criterios recogidos en el reglamento de la Ley del Suelo, si bien el objetivo es determinar la magnitud de la inversión y no la cantidad precisa de la misma, para lo que será necesario realizar una valoración detallada.
- Los valores aplicados para determinar los costes de urbanización de los sistemas generales y actuaciones aisladas deberán confirmarse en su proyecto específico y son estimaciones basadas en supuestos de urbanización aplicando costes medios de la construcción.



CAPÍTULO II. VALORACIÓN Y DISTRIBUCIÓN POR ETAPAS DE LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN LOCAL

III.II.1 Cuadro resumen de las características de Sistemas Generales y Actuaciones de Urbanización Local

Sistemas Generales y Áreas de urbanización local

	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ² ó ml)	TIPOLOGÍA	OBTENCIÓN DEL SUELO	EJECUCIÓN A CARGO DE	ETAPA DE EJECUCIÓN
1	Rotonda Acceso Depuradora Y Taller Empleo	3.109,55 m ²	Sistema General	-----	SUZND-1	3ª Etapa
2	Parque Tórtoles	3.253,82 m ²	Sistema General	SUZD-1	SUZD-1	3ª Etapa
3	Conexión Avda. Navarra - Enlace N-122 N-121	11.349,30 m ²	Sistema General	SUZD-10	SUZD-10	2ª Etapa
4	Ronda Oeste Calles Cienflorines - Capuchinos	7.075,86 m ²	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	1ª Etapa
5	Conexión Calles Capuchinos -Mataperros	429,24 m ²	Área de Urbanización Local	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	3ª Etapa
6	Prolongación Calle Posadas	184,61 m ²	Área de Urbanización Local	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	3ª Etapa
7	Ronda Oeste Calles Mayor - Regil	3.245,25 m ²	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	2ª Etapa
8	Ronda Oeste Calles Crucifijo - Mayor	3.539,50 m ²	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	3ª Etapa
9	Encauzamiento Río Queiles Calle Rudiana 1	3.057,45 m ²	Sistema General	-----	UE-8	1ª Etapa
10	Encauzamiento Río Queiles Calle Rudiana 2	1.658,06 m ²	Sistema General	-----	SUZD-2	2ª Etapa
11	Puente Sobre Encauzamiento Río Queiles C/Rudiana	282,35 m ²	Sistema General	-----	SUZD-3	2ª Etapa
12	Parque Avda. La Paz	9.804,31 m ²	Sistema General	SUZD-3	SUZD-3	2ª Etapa
13	Suelo Equipamiento Junto Zona Deportiva	17.951,50 m ²	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	3ª Etapa
14	Ronda Sur 1	7.906,46 m ²	Sistema General	SUZND-4	SUZND-4	4ª Etapa
15	Ronda Sur 2	9.225,50 m ²	Sistema General	SUZD-9	SUZD-9	2ª Etapa
16	Ronda Sur 3	6.260,03 m ²	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	2ª Etapa
17	Parque Calles Alfara- Cuarteles- Mayor	4.183,00 m ²	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	2ª Etapa
18A	Carretera Borja Tramo A	5.871,50 m ²	Sistema General	SUZD-6	SUZD-6	1ª Etapa
18B	Carretera Borja Tramo B	4.647,14 m ²	Sistema General	SUZD-7	SUZD-7	3ª Etapa
19	Camino Torre De Los Navarros	4.529,61 m ²	Sistema General	SUZD-5	SUZD-5	2ª Etapa
20A	Calle Enlace N-121 N-122 Tramo A	28.818,70 m ²	Sistema General	SUZD-11	SUZD-11	3ª Etapa
20B	Calle Enlace N-121 N-122 Tramo B	117.229,60 m ²	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	4ª Etapa
21	Conexión Calles Carmen - Hurta Paluzos - Maimadera	233,20 m ²	Área de Urbanización Local	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	2ª Etapa
22	Cubrimiento Río Queiles Avda. Navarra	3.608,55 m ²	Sistema General	-----	Ayuntamiento de Tarazona	2ª Etapa
23	Prolongación Calle Justicia Aragon	233,40 m ²	Área de Urbanización Local	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	1ª Etapa
24	Nuevo Viario Huertos Catedral	1.842,20 m ²	Sistema General	SUZD-8	SUZD-8	1ª Etapa
25	Nuevo Aparcamiento Calle San Niñer	2.563,38 m ²	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	1ª Etapa
26	Nuevo Aparcamiento Pabellón Multiusos	663,22 m ²	Sistema General	-----	Ayuntamiento de Tarazona	1ª Etapa
27	Muralla Plaza De La Fuente	134,00 m ²	Área de Urbanización Local	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	1ª Etapa
28	Nuevo Aparcamiento Calle Cilla Baja	152,10 m ²	Área de Urbanización Local	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	1ª Etapa
TOTAL		263.042,39 m ²				



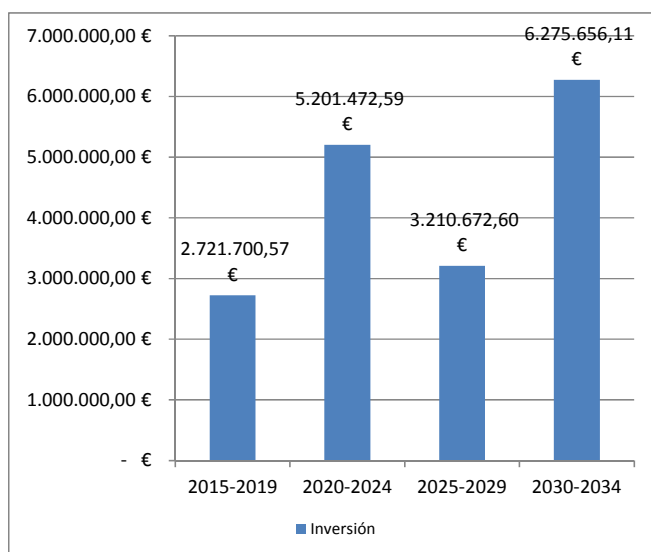
III.II.2 Cuadro de costes estimados de Sistemas Generales y Actuaciones de Urbanización Local

Cuadro costes estimados de Sistemas Generales y Actuaciones de Urbanización del PGOU de Tarazona						
Denominación		Superficie (m²)	Coste de obtención de Suelo estimado	Coste urbanización	Total Coste	Etapas de Ejecución
1	Rotonda Acceso Depuradora Y Taller Empleo	3.109,55	0,00	235.000,00 €	235.000,00 €	3ª Etapa
2	Parque Tórtoles	3.253,82	41.323,51	130.152,80 €	171.476,31 €	3ª Etapa
3	Conexión Avda. Navarra - Enlace N-122 N-121	11.349,30	20.939,46	1.248.423,00 €	1.269.362,46 €	2ª Etapa
4	Ronda Oeste Calles Cienflorines - Capuchinos	7.075,86	179.726,84	877.406,64 €	1.057.133,48 €	1ª Etapa
5	Conexión Calles Capuchinos -Mataperros	429,24	21.805,39	38.631,60 €	60.436,99 €	3ª Etapa
6	Prolongación Calle Posadas	184,61	9.378,19	16.614,90 €	25.993,09 €	3ª Etapa
7	Ronda Oeste Calles Mayor - Regil	3.245,25	82.429,35	402.411,00 €	484.840,35 €	2ª Etapa
8	Ronda Oeste Calles Crucifijo - Mayor	3.539,50	89.903,30	438.898,00 €	528.801,30 €	3ª Etapa
9	Encauzamiento Rio Queiles Calle Rudiana 1	3.057,45	25.146,00	550.341,00 €	575.487,00 €	1ª Etapa
10	Encauzamiento Rio Queiles Calle Rudiana 2	1.658,06	0,00	215.547,80 €	215.547,80 €	2ª Etapa
11	Puente Sobre Encauzamiento Rio Queiles C/Rudiana	282,35	0,00	80.000,00 €	80.000,00 €	2ª Etapa
12	Parque Avda. La Paz	9.804,31	0,00	392.172,40 €	392.172,40 €	2ª Etapa
13	Suelo Equipamiento Junto Zona Deportiva	17.951,50	455.968,10	- €	455.968,10 €	3ª Etapa
14	Ronda Sur 1	7.906,46	200.824,08	513.919,90 €	714.743,98 €	4ª Etapa
15	Ronda Sur 2	9.225,50	234.327,70	599.657,50 €	833.985,20 €	2ª Etapa
16	Ronda Sur 3	6.260,03	159.004,76	406.901,95 €	565.906,71 €	2ª Etapa
17	Parque Calles Alfara- Cuarteles- Mayor	4.183,00	159.372,30	167.320,00 €	326.692,30 €	2ª Etapa
18A	Carretera Borja Tramo A	5.871,50	149.136,10	228.988,50 €	378.124,60 €	1ª Etapa
18B	Carretera Borja Tramo B	4.647,14	118.037,36	281.238,46 €	399.275,82 €	3ª Etapa
19	Camino Torre De Los Navarros	4.529,61	115.052,09	235.539,72 €	350.591,81 €	2ª Etapa
20A	Calle Enlace N-121 N-122 Tramo A	28.818,70	383.720,99	950.000,00 €	1.333.720,99 €	3ª Etapa
20B	Calle Enlace N-121 N-122 Tramo B	117.229,60	1.560.912,12	4.000.000,00 €	5.560.912,12 €	4ª Etapa
21	Conexión Calles Carmen - Hurta Paluzos - Maimadera	233,20	11.846,56	20.988,00 €	32.834,56 €	2ª Etapa
22	Cubrimiento Rio Queiles Avda. Navarra	3.608,55	0,00	649.539,00 €	649.539,00 €	2ª Etapa
23	Prolongación Calle Justicia Aragon	233,40	23.713,44	25.674,00 €	49.387,44 €	1ª Etapa
24	Nuevo Viario Huertos Catedral	1.842,20	46.791,88	16.731,00 €	63.522,88 €	1ª Etapa
25	Nuevo Aparcamiento Calle San Niñer	2.563,38	260.439,41	230.704,20 €	491.143,61 €	1ª Etapa
26	Nuevo Aparcamiento Pabellón Multiusos	663,22	0,00	59.689,80 €	59.689,80 €	1ª Etapa
27	Muralla Plaza De La Fuente	134,00	13.614,40	12.060,00 €	25.674,40 €	1ª Etapa
28	Nuevo Aparcamiento Calle Cilla Baja	152,10	15.453,36	6.084,00 €	21.537,36 €	1ª Etapa
TOTAL		263.042,39	4.378.866,71	13.030.635,17 €	17.409.501,88 €	



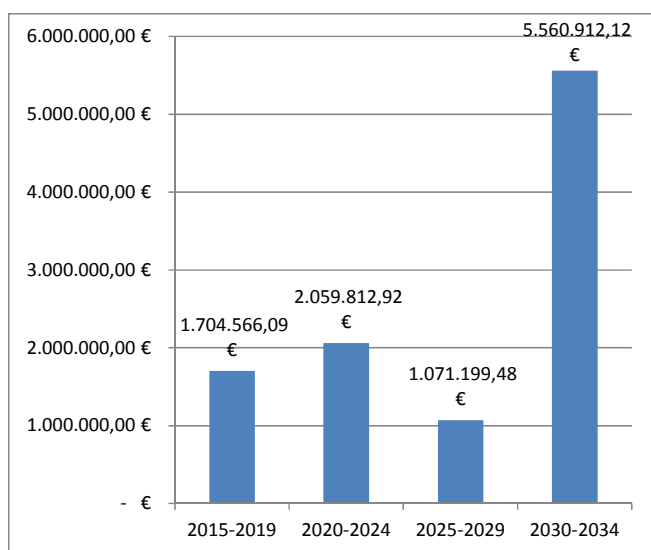
CAPÍTULO III. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Analizadas las actuaciones que se recogen en el PGOU y los agentes inversores que en ellos intervienen, y la temporalidad de las inversiones, vemos que el gasto total estimado en inversiones es de 17.412.945 euros, de los cuales aproximadamente 10.400.000 euros serían inversiones a realizar por el municipio. A continuación, se muestra unos cuadros de síntesis que muestran la previsión temporal de dichas inversiones, y que se integra de forma coherente con el plan de etapas previsto.



Etapa	Años	Total Coste
1ª Etapa	2015-2019	2.721.700,57 €
2ª Etapa	2020-2024	5.201.472,59 €
3ª Etapa	2025-2029	3.210.672,60 €
4ª Etapa	2030-2034	6.275.656,11 €

Inversiones totales



Etapa	Años	Total Coste
1ª Etapa	2015-2019	1.704.566,09 €
2ª Etapa	2020-2024	2.059.812,92 €
3ª Etapa	2025-2029	1.071.199,48 €
4ª Etapa	2030-2034	5.560.912,12 €

Inversiones municipales



La inversión municipal, excepto en la Etapa 4ª, en la que se acometería la ejecución del tramo municipal de la calle de enlace entre la N-121 y la N-122, no excedería del 10 % de gasto de inversión total del Ayuntamiento en dicho periodo, por lo cual se considera que el PGOU tiene viabilidad económica. Para la ejecución de la calle de enlace entre la N-121 y la N-122, y dado el carácter de interés general de la actuación, el Ayuntamiento de Tarazona muy posiblemente contará con subvenciones e ingresos extraordinarios provenientes ya sea de la Administración Autonómica o del Estado.

Hay que resaltar además que el Ayuntamiento contará con ingresos como consecuencia directa de la aprobación del PGOU, ya que se deberá producir, tanto en los sectores en suelo urbano como en suelo urbanizable, la cesión del diez por ciento del aprovechamiento.

El conocimiento de las inversiones previstas por el PGOU permitirá integrar las mismas de forma coherente en los presupuestos municipales y solicitar las oportunas subvenciones, ayudas o puesta en marcha de programas de colaboración con otras Administraciones Públicas o Entidades Privadas.

En Zaragoza, Mayo de 2015

El equipo redactor:

Daniel Olano Pérez

Alberto Mendo Martínez

Olano y Mendo Arquitectos, S.L