



## DOCUMENTO REFUNDIDO

Este TOMO contiene:

El ESTUDIO ECONÓMICO, que constituye el cuarto de los cinco tomos de que consta el Documento del Plan General de Ordenación Urbana de Jasa.

Huesca, marzo de 2022

### **Equipo redactor:**

Fernando Martínez Sebastián

Esther Anzano Laborda

Arquitecto

Arquitecto

### **El promotor:**

AYUNTAMIENTO DE JASA

## ÍNDICE

<b>1.- INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>2.- ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL.....</b>	<b>4</b>
2.1.- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio .....	4
2.2.- Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón .....	5
<b>3.- INFORMACIÓN BÁSICA DE JASA .....</b>	<b>5</b>
<b>4.- PLAN GENERAL DE JASA .....</b>	<b>5</b>
4.1.- Principales magnitudes del Plan General.....	7
4.1.1.- Suelo urbano.....	7
4.1.2.- Suelo urbanizable.....	9
<b>5.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR EN CADA CLASE DE SUELO.....</b>	<b>9</b>
5.1.- Suelo urbano .....	9
5.1.1.- Estado actual de las Haciendas Públicas e Infraestructuras.....	9
5.1.2.- Principales ventajas e inconvenientes detectados.....	11
5.1.3.- Conclusión .....	12
5.2.- Suelo urbanizable delimitado .....	12
<b>6.- HACIENDA PÚBLICA, ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES .....</b>	<b>13</b>
<b>7.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE JASA.....</b>	<b>17</b>
7.1.- Impacto de la actuación sobre los ingresos municipales.....	16
7.1.1.- La cesión obligatoria .....	17
7.1.2.- Tasas por licencias e impuestos.....	17
7.1.3.- Recaudación por impuesto de bienes inmuebles .....	17
7.2.- Impacto de la actuación sobre los gastos municipales.....	18
7.2.1.- Inversiones en infraestructuras.....	18
7.2.2.- Mantenimiento de infraestructuras .....	18
7.2.3.- Equipamientos .....	18
<b>8.- CONCLUSIONES.....</b>	<b>21</b>

## 1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento describe las características básicas del Plan General de Jasa, analizando las infraestructuras y servicios, así como los presupuestos municipales relacionados con las mismas, y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre el presupuesto municipal.

## 2.- ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL

Hasta la aprobación de las primeras Normas Subsidiarias del municipio de Jasa en 1995, el municipio se rigió por la normativa urbanística contenida en las Normas Subsidiarias Provinciales de Huesca del año 1975, y posteriormente por la Revisión de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial aprobadas con carácter definitivo por el Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón, en su sesión de fecha 16 de abril de 1991.

La aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Valles y, anteriormente, de las Directrices Parciales de Ordenación del Territorio del Pirineo Aragonés, exigen, en todo caso, la adecuación a los mismos del planeamiento urbanístico vigente en el Municipio de Jasa, según queda señalado en la memoria descriptiva Título V, Capítulo 2, del presente Plan General.

El nuevo Plan General responde pues, a la necesidad de adecuar el planeamiento del municipio a la reciente legislación urbanística del Gobierno de Aragón. Esto exige que los contenidos urbanísticos y ambientales de competencia municipal se actualicen para dar respuesta los objetivos y estrategias previstos en dichos instrumentos de ordenación ambiental y territorial, mediante un desarrollo socioeconómico sostenible.

### 2.1.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio

El Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo, mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo.

Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no sólo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social. En su artículo 15, apartado 4 y 5 lo siguiente:

*“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el 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.*

*5. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo”.*

## 2.2.- Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón

Igualmente, el artículo 47 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, establece la documentación en la que ha de desarrollarse el Plan General, y en su apartado e) dice lo siguiente:

*“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”.*

## 3.- INFORMACIÓN BÁSICA DE JASA

El municipio de Jasa se sitúa en el extremo occidental de la cordillera pirenaica Alto Aragonesa. Forma parte de la comarca denominada “LA JACETANIA” al Noroeste de la Comunidad de Aragón, en la provincia de Huesca, en la frontera entre España y Francia, y lindando con la Comunidad Foral de Navarra. Sus coordenadas UTM son X = 691.240m. Y = 4.729.600m.

Jasa posee el término municipal menos extenso de la comarca. La superficie abarca un total de 893,71 Has y tiene un perímetro aproximado de 12,84 Km de los cuales casi una cuarta parte, concretamente en su sector Oeste, queda delimitado por el margen izquierdo del curso del río Osía.

El municipio se sitúa en pleno Valle de Aragüés-Jasa, entre los Valles de Echo y Aísa siendo sus límites geográficos los siguientes:

- Al Norte, Oeste y Sur con el Termino Municipal de Aragüés del Puerto.
- Al Este con el Termino Municipal de Aísa.

## 4.- PLAN GENERAL DE JASA

Este Plan General clasifica la totalidad del suelo del término municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable. A su vez subdivide cada una de las clases anteriores en las categorías correspondientes.

- **Suelo urbano**

El presente Plan General incluye dentro de la categoría de suelo urbano, los siguientes terrenos que cumplen con los requisitos del artículo 12 sección II, CAPITULO II, de la Ley Urbanística de Aragón ley 3/2009 de 17 de junio:

- a) *Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.*

- b) *Los terrenos que estén incluidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.*
- c) *Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.*

El suelo urbano es el que se halla comprendido dentro del perímetro de la línea de delimitación grafiada en el plano PO - 1 de clasificación del suelo. La superficie total del suelo urbano en el municipio de Jasa es de 74.801,81m<sup>2</sup>, correspondiendo la mayor parte de esta superficie a la categoría de Suelo Urbano Consolidado, quedando dentro de la categoría de suelo Urbano No consolidado una porción de suelo situada al Norte del núcleo con una superficie de 7.037,16m<sup>2</sup>.

El señalamiento de alineaciones y rasantes tanto interiores como exteriores queda grafiado en el plano PO - 4.

- **Suelo urbanizable**

Según el artículo 15, sección 2ª, Capítulo II del Título primero de la LUA/2009:

*Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.*

El presente plan general establece un plazo máximo para la transformación del suelo urbanizable delimitado y clasificado por el mismo de 15 años. Transcurrido dicho plazo sin que se haya iniciado la ejecución de la urbanización, el Ayuntamiento podrá establecer la desclasificación, sin más tramites, del suelo urbanizable.

El suelo urbanizable delimitado de nuevo desarrollo queda situado al Noroeste del Casco Antiguo, lindando con la zona de suelo Urbano Consolidado calificada como Residencial Ensanche. Cuenta con una superficie de 17.288,41m<sup>2</sup>.

- **Suelo no urbanizable**

El suelo no urbanizable se extiende por todo el territorio del término municipal de Jasa y, en todo caso, pertenece a esta clase todo aquél que no está incluido dentro de la clasificación de suelo Urbano ni Urbanizable.

Comprende una superficie de 884,37Has (incluye red hidrográfica y vías de comunicación) no encontrándose ninguna de ellas incluida en ninguna de las zonas especialmente protegidas por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de los Valles.

Según el artículo 17 de la sección 4ª, capítulo II, título I de la ley 3/2009 tendrán la condición de suelo no urbanizable aquellos terrenos clasificados como tales por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- a) *En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o política de dominio público de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.*
- b) *Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general, y, en su caso, por los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.*

El suelo no urbanizable aparece delimitado en el plano PO – 1 “Clasificación del suelo del término municipal” y suma un total de 884,37 Has.m2 de superficie. Se trata en su totalidad de suelo no urbanizable especial.

#### 4.1.- Principales magnitudes del Plan General

De esta forma, en el presente documento se describen las características básicas del Plan General de Jasa haciendo especial consideración de las infraestructuras y servicios asociados; se realiza un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre el presupuesto municipal.

##### 4.1.1.- Suelo urbano

En la actualidad el suelo urbano se encuentra prácticamente consolidado y agotado, lo que en un contexto de población creciente justifica la necesidad de redacción de un nuevo Plan General.

#### SUELO URBANO

Clasificación	Calificación	Superficie (m2)	Superficie (Ha)	% Suelo Urbano
<b>Suelo Urbano Consolidado (SU-C)</b>	Residencial	38.044,64	3,80	50,86%
	SISTEMA GENERAL Equipamientos	5.426,10	0,54	7,25%
	SISTEMA GENERAL Zonas Verdes	2.650,48	0,27	3,54%
	SISTEMA GENERAL Infraestructuras	3.620,90	0,36	4,84%
	SISTEMA LOCAL Equipamientos	421,89	0,04	0,56%
	SISTEMA LOCAL Zonas Verdes	1.048,07	0,10	1,40%
	SISTEMA LOCAL Infraestructuras	16.552,57	1,66	22,13%
		<b>67.764,65</b>	<b>6,78</b>	<b>90,59%</b>

<b>Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)</b>	Residencial	3.486,95	0,35	4,66%
	Hotelero	615	0,06	0,82%
	SISTEMA LOCAL Equipamientos	210,00	0,02	0,28%
	SISTEMA LOCAL Zonas Verdes	785,46	0,08	1,05%
	SISTEMA LOCAL Infraestructuras	1.939,75	0,19	2,59%
		<b>7.037,16</b>	<b>0,70</b>	<b>9,41%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>74.801,81</b>	<b>7,48</b>	<b>100,00%</b>

Los equipamientos de la red primaria se clasifican en los siguientes tipos.

- Administrativo-Institucional (SG-EQ-Ad)
- Educativo-Cultural (SG-EQ-Ed)
- Deportivo-Recreativo (SG-EQ-Dp)
- Asistencial (SG-EQ-As)
- Cementerio (SG-EQ-S)
- Religioso (SG-EQ-R)
- Aparcamiento (SG-EQ-P)
- Polivalente (SG-EQ-Pol)

De esta forma, la superficie de suelo destinado a equipamientos integrantes de la red primaria de dotaciones son las que se establecen a continuación.

<b>EQUIPAMIENTOS</b>			
Código	Categoría	Superficie (m2)	
SG-EQ-Ad	Administrativo-Institucional	333,48	(Ayuntamiento)
SG-EQ-As	Asistencial	169,91	
SG-EQ-Ed	Educativo-Cultural	350,58	
SG-EQ-Dp	Deportivo-Recreativo	917,70	(Piscinas)
		<u>643,06</u>	(Pista deportiva)
		1.560,76	
SG-EQ-S	Cementerio	1.743,07	(Cementerio)
SG-EQ-R	Religioso	528,88	(Iglesia de la Asunción)
		<u>152,54</u>	(Ermita de San Pedro)
		681,42	
SG-EQ-P	Parquing público	586,88	
<b>Total SG-EQ en SU-C</b>		<b>5.426,10</b>	
SL-EQ-Pol	Polivalente	421,89	
<b>Total SL-EQ en SU-C</b>		<b>421,89</b>	
SL-EQ-Pol	Polivalente	210,00	
<b>Total SL-EQ en SU-NC</b>		<b>210,00</b>	

#### 4.1.2.- Suelo urbanizable

El presente Plan General incluye una categoría: suelo urbanizable delimitado de nuevo desarrollo. Este se divide en dos sectores de suelo urbanizable cuyo uso característico es el residencial. El ámbito de esta actuación tiene una extensión de 1'73 hectáreas y supone la expansión del casco urbano de Jasa hacia el norte.

### 5.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR EN CADA CLASE DE SUELO

#### 5.1.- Suelo urbano

*\*Datos tomados del Análisis preliminar de incidencia ambiental redactado por Pirinea Consultores Técnicos.*

##### 5.1.1.- Estado actual de las Haciendas Públicas e Infraestructuras

En la siguiente tabla valoramos el estado actual de las distintas infraestructuras públicas, mas utilizadas:

Infraestructuras		Descripción	Valoración actual
Red de comunicaciones	A-176	Carretera que une Puente la Reina con Hecho.	Esta carretera esta asfaltada, posee una anchura aceptable y esta en muy buen estado de conservación. Paralela al río Osia.
	A-2605	Desvío desde la A-176 que da acceso a Jasa y Aragües del Puerto.	Carretera estrecha sin línea en divisoria.
	A-2605	Unión de las poblaciones de Jasa y Aisa.	Se inicia desde Jasa como carretera asfaltada, pero a medio camino entre Jasa y Aisa se convierte en pista forestal asfaltada y de poca anchura.

Pavimentación de las calles	Núcleo consolidado Calles del casco	Todas las calles están empedradas, de losa natural.	Las calles se encuentran en buen estado de conservación.
	Carretera A-2605	Esta carretera atraviesa el núcleo de población por el medio.	Desde el puente del río Osía, esta carretera es la propia calle por la que accedes al pueblo, la cual no posee aceras, en algunos tramos.
Red de distribución de agua potable	Núcleo	Las captaciones de agua para el consumo se hacen de la "fuente de Vau" y de "Las Vacías".  Existen tres depósitos de regulación de agua potable, el depósito de "Cabecera" con una capacidad de 660m <sup>3</sup> , un depósito de "Regulación" de 75m <sup>3</sup> y un segundo depósito de "regulación" de 100m <sup>3</sup>	En general se considera que la dotación de Agua, el estado de los depósitos y la calidad del servicio es buena, sin restricciones en la época estival.
Red de saneamiento y depuración	Núcleo	Se trata de una red unitaria a la que desembocan aguas fecales y pluviales con pendientes siempre suficientes para el adecuado funcionamiento de la red. Hasta ahora las aguas eran vertidas al río Osía.	El estado general de la red es bueno.  Las aguas residuales van directamente al río.  Ya existe proyecto de EDAR, para una previsión de 800 habitantes.
	Zona perimetral	A la vez que se esta construyendo nuevos edificios se realizan las calles por las cuales va la red de servicios.	Esta nueva red de servicios continuara por todo el Suelo Urbanizable, conforme se valla consolidando.
RSU	Núcleo	Recogida selectiva	Servicio de recogidas 2 veces por semana. En época de mayor

		de residuos.	afluencia se duplica.
Red de energía y eléctrica telecomunicaciones	Núcleo	Junto a la población pasa un tendido aéreo de alta tensión, del cual parten dos redes a dos centros de transformación situados en el núcleo.	El estado general de la red es bueno y las condiciones de servicio son aceptables, aunque cabe destacar que buena parte del tendido eléctrico es aéreo. Para el suelo urbanizable, será necesaria la construcción de un nuevo centro de transformación,

### 5.1.2.- Principales ventajas e inconvenientes detectados

Como se puede apreciar en la anterior tabla, nos encontramos ante una población compacta, en cuyo nuevo plan se prioriza la mejora y edificación de las zonas internas del núcleo (suelos urbanos no consolidados, edificios en mal estado de conservación, etc.) y posteriormente una expansión del suelo muy concreta, limitada por el relieve del entorno.

Por lo que las principales ventajas e inconvenientes detectados, son:

#### Tejido urbano

Una de las principales ventajas urbanísticas de Jasa es la cohesión del tejido urbano en las áreas de expansión y su conexión con el núcleo consolidado. Las propuestas del PGOU van encaminadas a mejorar la calidad urbanística completando la estructura del tejido urbano actual y prever futuros crecimientos.

#### Equipamientos y dotaciones urbanas

El núcleo urbano de Jasa cuenta con unos equipamientos ajustados a su población actual, dentro de los límites de suelo urbano actual, sin embargo, para los aumentos de población previstos en el plan existirá una necesidad real de un espacio polivalente con parking anejo en el que se realicen actividades sociales, culturales y deportivas.

#### Espacios Libres

La mayor parte de los espacios libres se encuentran en el núcleo consolidado, por lo que existe un desequilibrio claro entre el núcleo y las zonas de expansión. El nuevo planeamiento contemplará en las áreas de expansión, espacios públicos.

#### Infraestructuras

Las infraestructuras existentes son suficientes para los aumentos de población previstos, sin embargo, conforme se vaya aumentando el suelo urbano consolidado, se irán creando las nuevas infraestructuras consecuentes.

### 5.1.3.- Conclusión

En suelo urbano no se prevé en el nivel de Plan General una intervención de renovación en cuanto a pavimentación, alumbrado u otras infraestructuras, por parte del Ayuntamiento.

En esa clase de suelo, en todo caso, los costes de urbanización (vialios, espacios libres, infraestructuras...) necesarios para que los terrenos alcancen la condición de solar, las cesiones dotaciones como gratuitas (siempre en la proporción correspondiente prevista legalmente), así como la regularización parcelaria, corresponden a los propietarios que promuevan la edificación tal y como establece el artículo 35 de la LUA 3/2009.

En el mismo sentido, el artículo 27.2, en relación con el artículo 239, que exige que las licencias de edificación vengán acompañadas de las correspondientes obras de urbanización, en forma simultánea y garantizada, no sólo en lo que se refiere a las obras que afecten a los frentes de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

En el mismo sentido la actuación municipal a través de obras públicas ordinarias mediante actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado, según disponen los artículos 138.2.a y 290, ambos de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

### **5.2.- Suelo urbanizable delimitado**

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, deberán costear, y en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. De acuerdo con el artículo 24, apartado c) de la LUA 3/2009.

## **6.- HACIENDA PÚBLICA, ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.**

### **Análisis de ingresos (ingresos liquidables)**

En este apartado se enumera la composición de los ingresos liquidados y se expone su evolución a lo largo de un período de 5 años.

La captación de recursos municipales en el ayuntamiento de Jasa, como en todos los municipios se realiza por los siguientes capítulos:

- 1.- Impuestos directos: son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa, es decir, personalmente.
- 2.- Impuestos indirectos: son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
- 3.- Tasas y otros ingresos: incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas, etc.)
- 4.- Transferencias corrientes: son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones bien sea por la participación en tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
- 5.- Ingresos patrimoniales: son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.
- 6.- Enajenación de inversiones reales: son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales
- 7.- Transferencias de capital: equivalente al capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario, obras de infraestructura, etc.
- 8.- Variación de activos financieros: son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.
- 9.- Variación de pasivos financieros: refleja lo que el ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito.

### **Análisis de gastos (gastos liquidables)**

Al igual que con los ingresos, para los gastos municipales existen también unos capítulos que son comunes a todos los municipios, los cuales se explican a continuación.

- 1.- Gastos de personal: recoge todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.
- 2.- Compras corrientes: incluye los gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, carburante, etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.

- 3.- Gastos financieros: incluye los intereses por préstamos y los gastos bancarios.
- 4.- Transferencias corrientes: se refiere a las subvenciones que el ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
- 5.- Inversiones reales: son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
- 6.- Transferencias de capital: son las aportaciones que el ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
- 7.- Activos financieros: Constituye los préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
- 8.- Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.



Jasa



## Finanzas públicas locales

## Presupuestos municipales.

## Ingresos (€)

	2005	2006	2007
<b>Total ingresos</b>	-	<b>374.048</b>	<b>420.000</b>
Impuestos directos	-	15.100	20.000
Impuestos indirectos	-	72.000	32.000
Tasas y otros ingresos	-	57.100	88.616
Transferencias corrientes	-	76.702	69.358
Ingresos patrimoniales	-	3.460	6.200
Enajenación inversiones reales	-	46.340	84.126
Transferencias de capital	-	103.346	119.700
Activos financieros	-	0	0
Pasivos financieros	-	0	0

## Presupuestos liquidados.

## Ingresos (€)

	2004	2005	2006
<b>Total ingresos</b>	<b>157.678</b>	<b>388.212</b>	<b>242.622</b>
Impuestos directos	12.210	12.687	15.008
Impuestos indirectos	26.213	5.378	56.339
Tasas y otros ingresos	3.041	10.636	7.289
Transferencias corrientes	37.921	77.715	73.615
Ingresos patrimoniales	2.733	2.891	3.358
Enajenación inversiones reales	3.000	51.160	46.340
Transferencias de capital	72.560	227.745	40.672
Activos financieros	0	0	0
Pasivos financieros	0	0	0

## Presupuestos municipales.

## Gastos. Clasificación económica por capítulos (€)

	2005	2006	2007
<b>Total gastos</b>	-	<b>374.048</b>	<b>420.000</b>
Gastos de personal	-	23.400	30.800
Gastos en bienes corrientes y servicios	-	68.300	91.300
Gastos financieros	-	900	1.000
Transferencias corrientes	-	3.000	4.000
Inversiones reales	-	275.448	292.900
Transferencias de capital	-	3.000	0
Activos financieros	-	0	0
Pasivos financieros	-	0	0

## Presupuestos liquidados.

## Gastos. Clasificación económica por capítulos (€)

	2004	2005	2006
<b>Total gastos</b>	<b>154.455</b>	<b>367.255</b>	<b>259.126</b>
Gastos de personal	20.447	21.347	23.202
Gastos en bienes corrientes y servicios	36.716	51.646	60.863
Gastos financieros	49	143	780
Transferencias corrientes	1.750	2.229	2.830
Inversiones reales	95.493	289.029	171.452
Transferencias de capital	0	2.862	0
Activos financieros	0	0	0
Pasivos financieros	0	0	0

## Presupuestos municipales.

## Gastos. Clasificación funcional (€)

	2005	2006	2007
<b>Total gastos</b>	-	<b>374.048</b>	<b>420.000</b>
Servicios de Carácter General	-	52.200	71.000
Protección Civil y Seguridad Ciudadana	-	0	0
Seguridad, Protección y Promoción Social	-	0	0
Producción de Bienes Públicos de Carácter Social	-	320.948	348.000
Producción de Bienes de Carácter Económico	-	0	0
Regulación económica de carácter general	-	0	0
Regulación Económica de Sectores Productivos	-	0	0
Transferencias a Administraciones Públicas	-	0	0
Deuda Pública	-	900	1.000

## Presupuestos liquidados.

## Gastos. Clasificación funcional (€)

	2004	2005	2006
<b>Total gastos</b>	<b>154.455</b>	<b>367.255</b>	<b>259.126</b>
Servicios de Carácter General	32.122	40.397	47.356
Protección Civil y Seguridad Ciudadana	0	0	0
Seguridad, Protección y Promoción Social	0	0	0
Producción de Bienes Públicos de Carácter Social	122.284	326.715	210.991
Producción de Bienes de Carácter Económico	0	0	0
Regulación económica de carácter general	0	0	0
Regulación Económica de Sectores Productivos	0	0	0
Transferencias a Administraciones Públicas	0	0	0
Deuda Pública	49	143	780

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda. Dirección General de Coordinación Financiera.

Analizando las tablas anteriores, observamos lo siguiente:

Si sumamos los ingresos liquidados correspondientes a los impuestos indirectos, impuestos directos, tasas y transferencias corrientes, el resultado siempre es mayor al resultado de sumar los gastos liquidados correspondientes a los gastos de personal y gastos en bienes corrientes y servicios. Eso implica que anualmente los gastos de mantenimiento se cubren con los impuestos, las tasas y las transferencias corrientes.

<b>INGRESOS</b>	<b>Año 2004</b>	<b>Año 2005</b>	<b>Año 2006</b>
Impuestos directos	12.210 euros	12.687 euros	15.008 euros
Impuestos indirectos	26.213 euros	5.378 euros	56.339 euros
Tasas	3.041 euros	10.636 euros	7.289 euros
Transferencias corrientes	37.921 euros	77.715 euros	73.615 euros
<b>TOTAL</b>	<b>79.385 euros</b>	<b>106.416 euros</b>	<b>152.251 euros</b>
<b>GASTOS</b>			
Gastos de personal	20.447 euros	21.347 euros	23.202 euros
Gastos bienes corrientes y servicios	36.716 euros	51.646 euros	60.863 euros
<b>TOTAL</b>	<b>57.163 euros</b>	<b>72.993 euros</b>	<b>84.065 euros</b>

Por otro lado, si sumamos los ingresos por los impuestos indirectos, directos y tasas el resultado es superior a los gastos en bienes y servicios. Excepto en el año 2005 en el que los gastos en bienes fueron superior a los ingresos citados, pero eso fue debido a que los ingresos por transferencias de capital ese año fueron muy superiores al resto de años.

<b>INGRESOS</b>	<b>Año 2004</b>	<b>Año 2005</b>	<b>Año 2006</b>
Impuestos directos	12.210 euros	12.687 euros	15.008 euros
Impuestos indirectos	26.213 euros	5.378 euros	56.339 euros
Tasas	3.041 euros	10.636 euros	7.289 euros
<b>TOTAL</b>	<b>41.464 euros</b>	<b>28.701 euros</b>	<b>78.636 euros</b>
<b>GASTOS</b>			
Gastos bienes corrientes y servicios	36.716 euros	51.646 euros	60.863 euros
<b>TOTAL</b>	<b>36.716 euros</b>	<b>51.646 euros</b>	<b>60.863 euros</b>

## 7.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE JASA.

La hacienda pública afectada por la actuación es el Ayuntamiento de Jasa.

### 7.1.- Impacto de la actuación sobre los ingresos municipales

El principal impacto de la actuación sobre los ingresos se determina a partir de tres variables:

- 1.- La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento del 10% de la edificabilidad en suelo Urbanizable y urbano no consolidado.
- 2.- Las tasas por licencias de obra e impuesto de construcción
- 3.- La recaudación de impuestos de bienes inmuebles

#### 7.1.1.- La cesión obligatoria

El presente Plan General de Ordenación Urbana establece el excedente de aprovechamiento lucrativo que pertenece al Ayuntamiento en un 10% de la edificabilidad en suelo urbanizable y urbano no consolidado. Esto significa que al Ayuntamiento le corresponde, de manera gratuita, una edificabilidad de 691,54m<sup>2</sup> de techo según los siguientes cálculos:

<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
Superficie de suelo	17.288,41m <sup>2</sup>
Edificabilidad Bruta	0,4m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	17.288,41m <sup>2</sup> x 0,4m <sup>2</sup> /m = 6.915,36m <sup>2</sup> de techo de uso residencial.
10% de cesión al Ayuntamiento	6.915,36 x 10% = <b>691,54m<sup>2</sup> de techo de uso residencial.</b>

Este aprovechamiento urbanístico implica y supone un incremento del Patrimonio municipal, por integrarse en el Patrimonio municipal del suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 110 y ss. de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

#### 7.1.2.- Tasas por licencias e impuestos

La ejecución de la edificabilidad para la construcción de nuevas viviendas implica un aumento de la recaudación municipal debido a la Cuota tributaria por solicitud de licencias de obras y al Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

#### 7.1.3.- Recaudación por impuesto de bienes inmuebles:

La creación de nuevas viviendas supondrá también un aumento en la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana (IBI).

### Otras posibles fuentes de ingreso:

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE), el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Estos ingresos se consideran en este momento de difícil estimación.

## **7.2.- Impacto de la actuación sobre los gastos municipales**

### **7.2.1.- Inversiones en infraestructuras**

Las infraestructuras viarias de carácter municipal afectadas por la implantación de los usos previstos en el Plan General se realizarán con cargo a esos desarrollos previstos, por tanto, no será necesario que el Ayuntamiento realice inversión alguna en dichas infraestructuras.

Las zonas verdes a implantar serán también con cargo a los distintos sectores previstos.

### **7.2.2.- Mantenimiento de infraestructuras**

Sin embargo, el municipio sí será responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales), producto de la ejecución de los nuevos desarrollos, por eso se deberán adoptar, según consta en la normativa del PGOU, diseños y elegir especies de vegetación adecuados para conseguir su buen estado con bajo coste de mantenimiento.

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basuras, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, que podrá ser cubierto sin problemas con el incremento de ingresos previsto.

Tal y como se aprecia en la tabla de gastos e ingresos obtenida del IAEST, los gastos actuales, se compensan con los ingresos actuales.

Los gastos derivados del mantenimiento de infraestructuras quedarán cubiertos con los ingresos derivados de los impuestos directos tales como IBI, impuesto de circulación, incremento del valor de los terrenos.

### **7.2.3.- Equipamientos**

En cuanto a los equipamientos se realizarán las reservas de suelo para uso polivalente, de acuerdo con los estándares establecidos por la LUA. Y en caso de cesión al Ayuntamiento serán de Cesión Gratuita.

Respecto a su ejecución en caso de cesión al Ayuntamiento, correrá a cargo del mismo, pero dichos equipamientos se irán realizando a medida que se cuente con población que los vaya necesitando, es decir a medida que vaya aumentando el número de personas residentes que también contribuirán al incremento de los ingresos de las haciendas públicas. Una vez que las viviendas estén ocupadas y necesiten de los servicios de los equipamientos ya habrán sido cobrados los impuestos por Licencias de

obras y los impuestos de construcción, instalaciones y obras y el 10% de cesión al Ayuntamiento de aprovechamiento lucrativo.

La superficie de equipamiento que le corresponde al Ayuntamiento es la siguiente de acuerdo con los módulos de reserva especificados en el artículo 54 de la LUA 3/2009.

<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
Superficie de suelo	17.288,41m <sup>2</sup>
Edificabilidad Bruta	0,4m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	17.288,41m <sup>2</sup> x 0,4m <sup>2</sup> /m = 6.915,36m <sup>2</sup> de techo de uso residencial.
Nº de habitantes	6.915,36m <sup>2</sup> / 30m <sup>2</sup> = 231 habitantes
Reserva de suelo para equipamiento	5m <sup>2</sup> x 231 habitantes = 1.155m <sup>2</sup> de suelo destinado a equipamiento deportivo, docente o social.

Considerando una edificabilidad NETA para la parcela de equipamiento de 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, tenemos una superficie construida de:

1.155m<sup>2</sup> de suelo destinado a equipamiento x 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s = 577'50m<sup>2</sup> edificados.

Para obtener los gastos derivados de la edificación del equipamiento polivalente, consideramos un precio de construcción de 400 euros/m<sup>2</sup>. A esto habrá que sumar los gastos generales y beneficio industrial del constructor, así como los costes derivados de honorarios tasas...

<b>P.E.M</b>	<b>Costes indirectos (15% del P.E.M)</b>	<b>Precio de contrata (PEM+ costes indirectos)</b>	<b>Costes de producción (15% del PEM)</b>	<b>Valor total de la edificación</b>
577,50m <sup>2</sup> x 400 euros = 231.000 euros	34.650,00 euros	265.650,00 euros	34.650,00 euros	300.300,00 euros

Así pues, tenemos que los gastos derivados de la edificación del equipamiento polivalente harán un total de **300.300 euros**.

Por otro lado, determinamos el valor de venta de la superficie de suelo que recibe el Ayuntamiento y que se corresponde con la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo.

El Ayuntamiento recibe el 10% de 6.915,36m<sup>2</sup>, es decir recibirá un total de 691,54m<sup>2</sup> de techo construido.

Para calcular el precio de venta del suelo correspondiente a este 10% de cesión, nos basamos en artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

De acuerdo con dicho artículo, debemos calcular el valor del suelo mediante el método residual estático. (El cálculo mediante el método comparativo no es posible debido a la falta de oferta suficiente de inmuebles de similares características para poder comparar.)

Consideramos el precio de construcción del metro cuadrado de edificación residencial a 870 euros/m<sup>2</sup>.

<b>P.E.M</b>	<b>Costes indirectos</b> (15% del P.E.M)	<b>Precio de contrata</b> (PEM+ costes indirectos)	<b>Costes de producción</b> (50% del precio de contrata)	<b>Beneficio del promotor</b> (18% (precio contrata+costes producción))	<b>Valor del suelo</b> (20% del total)
691,54m <sup>2</sup> x 870 euros = 601.639,80 euros	90.245,97 euros	691.885,77 euros	345.942,89 euros	186.809,16 euros	20% de 1.224.637,81 euros = 244.927,56 euros

Para hacer la conversión a metros útiles (de venta) le restamos un 25% menos de esa superficie.

$$691,54\text{m}^2 - 25\% (691,54) = 691,54\text{m}^2 - 172,89\text{m}^2 = 518,65\text{m}^2 \text{ útiles.}$$

Dividiendo entonces el precio de venta (1.469.565,37euros) para los metros útiles totales (518,65m<sup>2</sup>), nos sale que el metro cuadrado de superficie útil se vendería a 2.833,44 euros, precio que consideramos ajustado al precio real de mercado para la zona.

Después de realizar estos cálculos, comprobamos que con el precio de venta del suelo: **244.927,56 euros, faltarían 55.372,44 euros para** compensar los gastos de edificación del nuevo equipamiento polivalente, **300.300euros**.

Teniendo en cuenta que el número de viviendas que se podrían construir en el suelo urbanizable serían 51, y con una previsión de ingresos por ICIO de unos 4.000 euros por vivienda, con las primeras 15 viviendas ya se obtendría el presupuesto (60.000 euros) suficiente para cubrir la inversión necesaria para construir el sistema local de equipamientos (300.300 euros) del suelo urbanizable.

## 8.- CONCLUSIONES

El Plan General no implica para el municipio la inversión de fondos para ejecutar ninguna de las obras de infraestructuras. Los gastos que el Ayuntamiento verá incrementados son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales. Sin embargo, estos gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del Plan podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos IBI, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por el desarrollo de los sectores previstos por el Plan General.

Además, el desarrollo del Plan General significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de los impuestos directos (Licencia de obras, ICIO e IBI) y por el importante ingreso que puede suponer la enajenación del aprovechamiento municipal a través de concursos públicos para la realización de viviendas con algún tipo de protección, así como en su caso para otros fines sociales.

Todo lo expuesto anteriormente demuestra la viabilidad económica del Plan General, dado que su desarrollo no depende de recursos municipales.