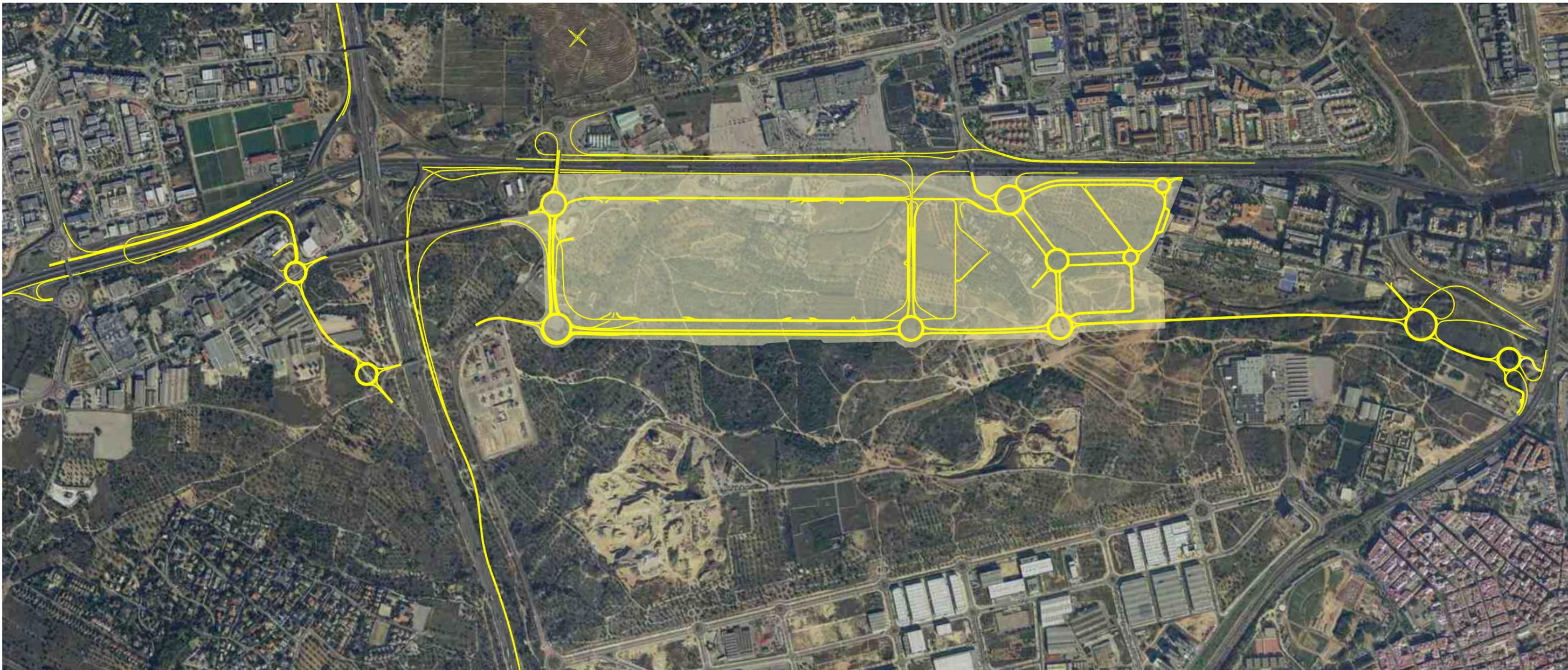


# Tomo III

► Informe Sostenibilidad Económica







## PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

- Tomo I ▶ Memoria informativa
- Tomo I ▶ Planos de información
- Tomo II ▶ Memoria Justificativa
- Tomo III ▶ Informe Sostenibilidad Económica**

## PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

- Tomo II ▶ Normas Urbanísticas
- Tomo II ▶ Planos de Ordenación

## DOCUMENTACIÓN DE PARTICIPACIÓN Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

- Tomo IV ▶ Informe de Sostenibilidad Ambiental
- Tomo V ▶ Estudio de Integración Paisajística
- Tomo VI ▶ Plan de Participación Pública
- Tomo VII ▶ Documento de Seguimiento

## ANEXOS

- Tomo VIII ▶ Estudio de Afección DPH, Escorrentía Superficial y Disponibilidad de recursos hídricos.
- Tomo IX ▶ Estudio de inundabilidad
- Tomo X ▶ Plan de Movilidad
- Tomo XI ▶ Estudio Acústico
- Tomo XII ▶ Estudio de la Flora, Vegetación y de la Fauna







## 1. NECESIDAD DEL DOCUMENTO.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) en adelante TRLS, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Fijando unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible desde el punto de vista económico, del empleo y la cohesión social, que garanticen una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social, para el nuevo suelo urbano que se genere.

La citada norma regula, en este sentido, las bases que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes relacionados con el suelo. Orientando las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación al efectivo desarrollo sostenible del mismo.

Cuyo fin común la utilización del suelo conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.

Con el fin de garantizar un crecimiento económico equitativo y equilibrado entre fines y medios empleados para los mismos el TRLS recoge la necesidad de incorporar entre los documentos que componen el instrumento de planeamiento una memoria de sostenibilidad económica. En este sentido el artículo 15 de la citada norma, relativo a la evaluación y seguimiento de la Sostenibilidad económica del desarrollo urbano, establece que:

*“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 uso productivos”.*

El texto legal establece la obligación de incluir el citado informe en como un documento más de los que conforman los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, entendiéndose por actuación de urbanización tanto la de nueva urbanización por la que se pasa de un suelo rural a un suelo urbanizado, como a aquellas que tienen por objeto reformar la urbanización dentro de un ámbito del suelo urbanizado.

Se interpreta el contenido de la obligación normativa en el sentido que el Informe de Sostenibilidad Económica debe dictaminar:

1. El impacto de los nuevos desarrollos urbanos en los ingresos del **Ayuntamiento** en forma de **cesiones de aprovechamiento e ingresos ordinarios** con la presión fiscal actual.
2. El impacto de las actuaciones en los **gastos de mantenimiento de los servicios municipales**, con los estándares actuales de calidad, y los compromisos de financiación del Ayuntamiento de las **nuevas inversiones en infraestructuras y equipamientos** que competencialmente tiene a su cargo
3. El **balance positivo para el Ayuntamiento** entre ingresos ordinarios y gastos de mantenimiento, de una parte, y entre los ingresos y los gastos de inversión por otra, teniendo en cuenta que el excedente del primero de los balances sirve también para financiar los compromisos de inversión.
4. El impacto en el **patrimonio del Ayuntamiento** por el aumento de suelo público derivado de las cesiones normativas y por el aumento de las infraestructuras a cargo de los nuevos desarrollos.
5. Las nuevas **inversiones en infraestructuras y equipamientos** derivadas del Plan que son a cargo de la **Generalitat, la Diputación provincial y del Estado** y que por tratarse de competencias y compromisos usuales en los municipios podrán mantenerlos a los niveles de calidad actuales.
6. **Balance positivo de empleo** en el sentido de que los puestos de trabajo localizados en el nuevo suelo destinado a usos productivos son adecuados en relación a la demanda de trabajo

existente y futura, situándola en un contexto de movilidad sostenible y de competitividad económica de la ciudad.

La finalidad de este documento es analizar desde el punto de vista económico lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del reparto de beneficios y cargas que conlleva la reparcelación. Evaluando el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano.

## 2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

Conforme a lo establecido por la ley, el ISE debe estructurarse en dos grandes bloques:

1. Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o la prestación de servicios resultantes.
2. Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es decir, el estudio de si la ordenación contempla una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para actividades generadoras de empleo en una proporción adecuada al uso residencial previsto, en aras de favorecer la sostenibilidad social y ambiental del modelo urbano.

La concreción del contenido variará en función del tipo de instrumento urbanístico a que acompañe, desarrollándose acorde a las determinaciones urbanísticas que se establezcan en el mismo.

- Se estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos por el planeamiento, tanto los correspondientes a los sistemas generales definidos por el Plan como los sistemas locales dimensionados mediante los estándares que el Plan establezca.
- Se determinarán los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones del Plan.
- Se calculará la repercusión sobre las Haciendas Públicas de la completa ejecución de todas las determinaciones del Plan, sin evaluar el desarrollo temporal del mismo.

- Se analizará la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos, así como las intensidades edificatorias de las actuaciones previstas.

Por medio del presente documento se describen las características básicas del proyecto “Puerto Mediterráneo Shopping Resort”, haciéndose especial referencia a las infraestructuras y servicios asociados. Se realiza un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre dicho presupuesto. Planteándose un estudio sobre el coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos desarrollos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

### 3. METODOLOGÍA A EMPLEAR.

La finalidad del Informe de Sostenibilidad Económica es evaluar el impacto económico y financiero que supone para las Hacienda Pública el desarrollo de la actuación planteada, principalmente el derivado de la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del nuevo sector. Se analizará para ello su coste de manteniendo, su puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes, así como la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de la actuación por medio de los tributos locales.

A nivel municipal el concepto de sostenibilidad económica supone que el Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo sector. De forma que las nuevas actuaciones sean autosuficientes, lo que implica que los gastos generados por la misma sean inferiores a los ingresos que genera.

Esta diferencia entre los gastos que genera y los ingresos que produce será la que determine la sostenibilidad económica de la actuación a largo plazo, de forma que el ahorro sea positivo. Es decir que los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes se considerará que la estructura presupuestaria es equilibrada, asegurándose el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal. Se analizará por ello la relación entre los gastos y los ingresos corrientes del Ayuntamiento de Paterna.

La estimación de los ingresos y los gastos futuro, parte de la situación actual de la hacienda municipal buscándose con ello asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, puesto que el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal

## 4. INFORMACIÓN BÁSICA.

### 4.1. TÉRMINO DE PATERNA

El ámbito de la actuación se encuentra ubicado en el término municipal de Paterna (Valencia) lindando al nordeste con la Autovía CV-35, al sudeste con la urbanización Lloma Llarga y el sector del Pla del Retor, al noroeste con el paso elevado de la carretera CV-3105 y la vereda de San Antonio de Benagéber a Burjassot y al sudoeste con la futura plataforma reservada para el transporte público del corredor noroeste.

EL Plan General vigente en Paterna clasifica el ámbito en el que se ubica la actuación como Suelo No urbanizable Común. Se trata de una bolsa de terreno bordeada en su totalidad, por infraestructuras de comunicación existentes o ya planteadas por la Generalitat Valenciana y por suelo urbano consolidado o en desarrollo. Reuniendo las características óptimas para ser considerada un área de clara vocación urbana.

El municipio de Paterna, ubicado a 5km de Valencia, tiene una superficie de 3.666 hectáreas y un contexto de alta densidad y complejidad de infraestructuras territoriales, lo que lo convierte en un ámbito de gran poder de atracción de población y de actividades.

Se trata de un municipio que se ha desarrollado de forma disgregada contando con un núcleo urbano principal y nueve núcleos adicionales: cinco residenciales (La Cañada, La Coma, Cruz de Gracia, Lloma Llarga y Terramellar) y cuatro polígonos industriales, el Parque Tecnológico y el Parque Empresarial Táctica.

De esta forma el desarrollo de esta actuación se concibe como un nexo de unión, un área de centralidad, que colmata el hueco existente entre los diferentes desarrollos, fortaleciendo a Paterna como un centro de servicios dotacionales y terciarios-comerciales del área metropolitana de Valencia

#### 4.2. UBICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La actuación planteada se en el término de Paterna, al norte del casco urbano de la misma, en el margen izquierdo de la CV-35 (sentido de salida) de la Autovía Valencia-Ademuz, Km 7 (frente Área Terciaria Herón City) y tiene como objetivo la ejecución de un equipamiento terciario regional comercial y de ocio con una superficie aproximada de unos 300.000 m<sup>2</sup>, al que se adhieren una serie de actividades terciarias complementarias.

Uno de los factores que deciden el éxito o fracaso de un centro de comercial o de ocio es su ubicación. En la elección de la misma intervienen diversos factores entre los que se encuentran la vialidad, las opciones de acceso al mismo, la cercanía o lejanía al centro de la ciudad y la identidad socioeconómica con la zona, para lo cual se realizan diversos estudios de mercado en los que se analizan estos parámetros.

Paterna con una población de 53.554 habitantes forma parte del área comercial de Valencia que, formada por 73 municipios y 1.700.000 habitantes, es la más grande la Comunidad Valenciana.

Este municipio cuenta con un Índice de Superficie Comercial (ISC) de 1.180m<sup>2</sup> por cada 1000 habitantes, los que la sitúa por debajo del valor medio autonómico que actualmente se estima en 1.686m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes, pudiendo incrementarse este índice, a tenor de lo establecido en el Plan de Acción comercial para el municipio de Paterna (PATECO), por medio de la implantación de medianas y grandes superficies especializadas.

Asimismo en lo referente a la movilidad y accesibilidad, los centros comerciales tienden a emplazarse en vías de acceso a las ciudades o en rondas de circunvalación, parámetros que en el caso de esta actuación son óptimos puesto que la actuación se rodea de importantes vías de comunicación como son la A-7, la CV-31, la CV-35 y la CV-365. A mayor abundamiento la ubicación se ve mejorada por el

hecho de que el acceso no depende en exclusiva del automóvil sino que la conexión será posible también vía transporte público y de forma peatonal.

Consecuentemente, la propuesta se establece basándose en una mirada integral del territorio, entendiendo las interacciones que tienen con otras actividades y usos del suelo próximos. Puesto que la ubicación del mismo ejercerá un efecto dinamizador para las zonas colindantes, atrayendo a una gran variedad de empresas y profesionales que pasarán a ocupar los terrenos y locales actualmente desocupados con el fin de satisfacer la demanda generada por los trabajadores y visitantes del centro de ocio. Lo que garantiza la demanda de puestos de trabajo con un impacto sobre el nivel del paro positivo.

Se prevé un efecto en cadena puesto que la creación de nuevos puestos de trabajo provocará la demanda de nuevos servicios y esto supondrá una espiral de crecimiento económico.

#### 4.3. ESTUDIO DEMOGRÁFICO Y NECESIDAD DE USO TERCIARIO-COMERCIAL

El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbana (Decreto 67/2006, de 19 de mayo) establece en su Disposición Adicional única, en relación a lo dispuesto en la Disposición Adicional segunda de la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de diciembre) que se considera como población potencial, la estimada a partir de los datos de crecimiento natural e inmigración registrados durante los últimos 10 años en un municipio.

En este sentido a efectos de determinar el posible crecimiento del municipio de Paterna se deberán analizar los datos recogidos en el Ayuntamiento del mismo, en el Instituto Valenciano de Estadística (en adelante IVE) y en el Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE), con el fin de determinar las previsiones de crecimientos de población empadronada, es decir, que tienen su primera residencia en Paterna y las necesidades de empleo y oferta comercial de la zona.

Los datos empleados para este estudio son los actualizados para el año 2013 puesto que no constan en los citados institutos de estadística, a fecha de redacción de este documento, las previsiones para el año 2014.

Los datos de los institutos de estadística están actualizados únicamente a nivel del cómputo global de población, siendo la fuente de los mismos el padrón del municipio. Sin embargo, en relación a los datos y estudios relativos a las características de la población y su división en las distintas categorías, la fuente es la del censo municipal, siendo el último estudio obrante en los citados institutos los del censo de población y vivienda de 2011.

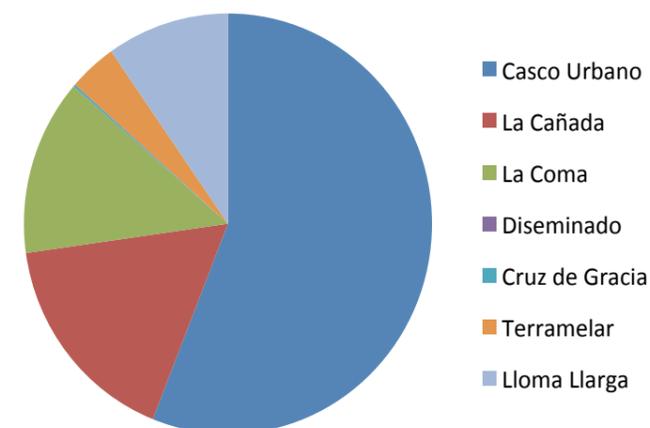
En este sentido se tomarán como datos para analizar la evolución de la población los obrantes en el padrón, aportándose los estudios del censo de 2011 simplemente a efectos ejemplificativos de la distribución de la población, puesto que se entiende que la división poblacional no ha sufrido grandes cambios en los dos años transcurridos ya que el incremento según los datos obrantes en uno y otro es de 771 habitantes.

La población del término municipal de Paterna asciende a 67.159 habitantes, dividida tal y como se detalla a continuación:

Hombres	33.475
Mujeres	33.684
<b>TOTAL</b>	<b>67.159</b>

Como ya se ha indicado, el término de Paterna está altamente segregado, dividiéndose la población en diversos núcleos urbanos, de tal forma que casi la mitad de la población reside en urbanizaciones que se reparten por el término.

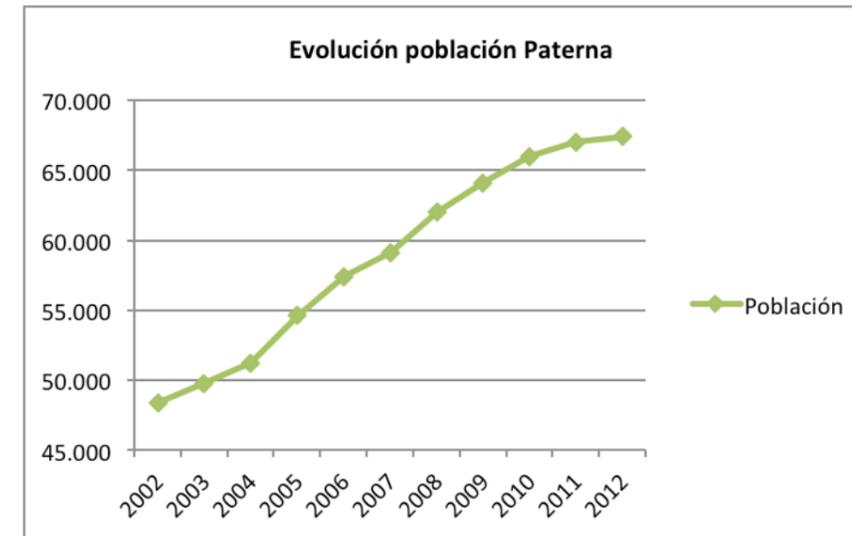
Unidad poblacional	Año 2013	% Población total
Casco Urbano	37.618	56,01%
La Cañada	11.262	16,77%
La Coma	9.108	13,56%
Diseminado	13	0,02%
Cruz de Gracia	116	0,17%
Terramelar	2.538	3,78%
Lloma Llarga	6.517	9,70%
<b>Total</b>	<b>33.581</b>	<b>100,00%</b>



## EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN:

Año	Población	Variación Período Anterior	% Variación Período Anterior
2002	48.367	680	1,43%
2003	49.683	1.316	2,72%
2004	51.162	1.479	2,98%
2005	54.560	3.398	6,64%
2006	57.343	2783	5,10%
2007	59.043	1700	2,96%
2008	61.941	2898	4,91%
2009	64.023	2082	3,36%
2010	65.921	1898	2,96%
2011	66.948	1027	1,56%
2012	67.356	408	0,61%
2013	67.159	-197	-0,29%

(Datos según IVE)



## EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR BARRIOS.

Unidad Poblacional	Año 2000		Año 2013		Variación	
	Población total	% Población total	Población total	% Población total	Incremento Población	% Incremento
Casco Urbano	32.417	68,25%	37.618	56,01%	5.201	26,45%
La Cañada	8.194	17,25%	11.262	16,77%	3.068	15,60%
La Coma	4.432	9,33%	9.108	13,56%	4.676	23,78%
Diseminado	12	0,03%	13	0,02%	1	0,01%
Cruz de Gracia	0	0,00%	116	0,17%	116	0,59%
Terramarlar	2.455	5,17%	2.538	3,78%	83	0,42%
Lloma Llarga	N.E.	--	6.517	9,70%	6.517	33,15%
TOTAL	47.498	100,00%	67.159	100,00%	19.661	100,00%

Tal y como se observa de las en los datos facilitados tanto por el Instituto Nacional de Estadística como por el Instituto Valenciano de Estadística, hasta la fecha la población de Paterna ha presentado un crecimiento paulatino y continuado, cuya tendencia ha sido hasta la fecha creciente. A partir del 2008 el crecimiento de la población se frena de tal forma que, si bien es cierto que continúa creciendo lo hace cada vez a un ritmo menor. Hasta que en el año 2009 el crecimiento se reduce rápidamente cada año.

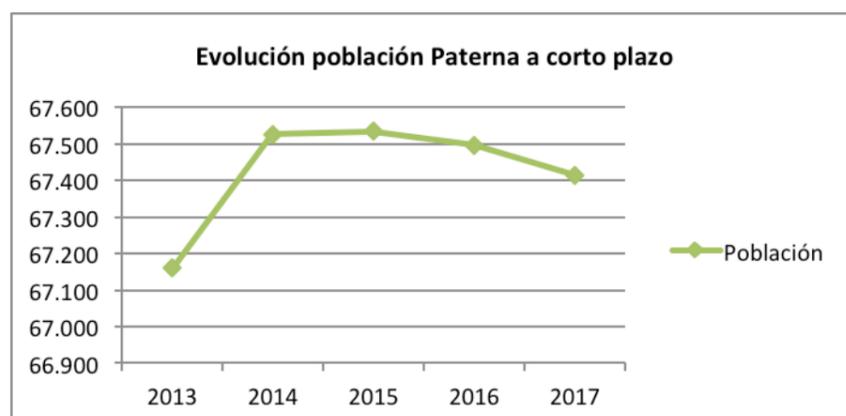
En relación a la segregación de la población, ésta se mantiene de tal forma que el crecimiento se da a niveles muy similares entre los núcleos de población mayoritaria como son, el casco urbano, La Coma y en menor medida en la Cañada, apreciándose el mayor desarrollo en la Loma LLarga que es la que se ubica la mayor parte del crecimiento de la población.

En cualquier caso, atendiendo a la tendencia de crecimiento poblacional que ha venido dándose desde entonces, es estadísticamente previsible que el crecimiento se vuelva negativo en un periodo corto de tiempo, y así se indica en los datos recogidos por el IVE para la proyección de población a corto plazo, marcándose el punto de inflexión en el año 2015.

PREVISIÓN EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN A CORTO PLAZO:

Año	Población	Variación Período Anterior	% Variación Período Anterior
2013	67.159	-197	-0,29%
2014	67.524	365	0,54%
2015	67.533	9	0,01%
2016	67.495	-38	-0,06%
2017	67.412	-83	-0,12%

(Datos según IVE, fuente padrón municipal)



Analicemos ahora las características sociodemográficas de la población y la división poblacional dentro de los distintos grupos de ellas

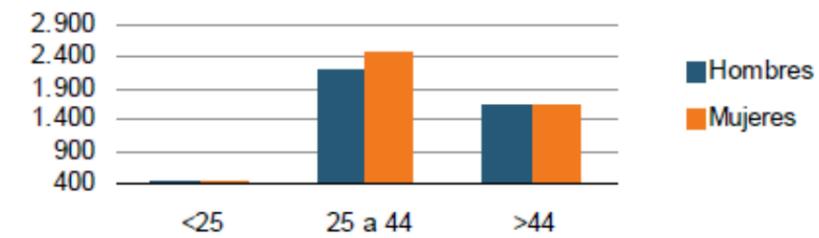
En este sentido como se ha indicado anteriormente, con estos datos únicamente se quiere transmitir un reflejo de la situación de la sociedad, siempre teniendo en cuenta que se trata de un estudio realizado por el instituto nacional de estadística vinculado a los datos obrantes en el censo de población y vivienda de 2011, y que como tal, no se encuentra totalmente ajustado a los número reales actuales, aunque como ya se ha indicado, la variación poblacional es escasa.

<b>General.</b>			
Nº de habitantes			66.585
Hombres	33.315	50,03%	
Mujeres	33.265	49,96%	
<b>Población por grupos de edad.</b>			
Edad	Total	Varón	Mujer
Menos de 5 años	5.030	5.031	5.032
Entre 5-14	7.435	3.855	3.580
Entre 15-24	6.525	3.295	3.230
Entre 25-34	11.785	5.960	5.825
Entre 35-49	17.830	9.140	8.695
Entre 50-64	10.885	5.370	5.515
65 y más	7.055	3.090	3.810
Total	66.585	33.315	33.265
<b>Índices de la estructura.</b>			
Índice de tendencia	123,28%		
Índice de juventud	0,99%		
Índice de vejez	10,60%		
Índice de sobreenvjecimiento	2,33%		
Tasa de dependencia	40,10%		
Relación jóvenes/ancianos	171,03%		
Edad media	36,65		
<b>Población según nacionalidad.</b>			
Nacionalidad española	61.095	91,75%	
Nacionalidad extranjera	5.490	8,25%	
Unión Europea	2.365	3,55%	
Resto Europa	270	0,41%	
África	460	0,69%	
América del sur y central	2.190	3,29%	
América del norte	140	0,21%	
Oceanía	65	0,10%	
<b>Clasificación y destino de las viviendas</b>			
Nº de viviendas	34115		
viviendas principales	25.730	75,42%	
viviendas secundarias	2.805	8,22%	
viviendas vacías	5.585	16,37%	
<b>Hogares</b>			
Número de hogares	25.730		
Ninguna familia	6.140	23,86%	
1 familia	19.555	76,00%	
2 o más familias	30	0,12%	
<b>Tipo de hogares</b>			
Unipersonales	5.915	22,99%	
2 personas	6.930	26,93%	
3 personas	6.520	25,34%	
4 personas	5.080	19,74%	
5 personas	925	3,60%	
6 o más personas	355	1,38%	
Tamaño medio familiar	2,58		

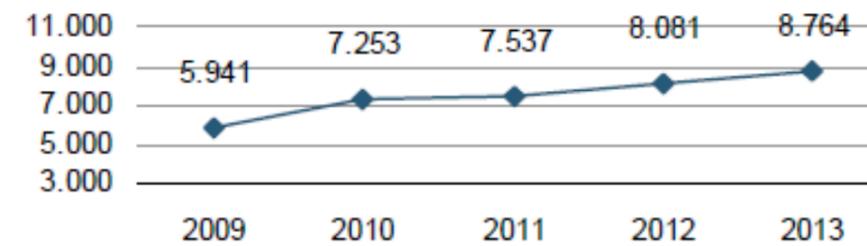
(Datos según INE censo de población y vivienda 2011)

**PARO REGISTRADO:**

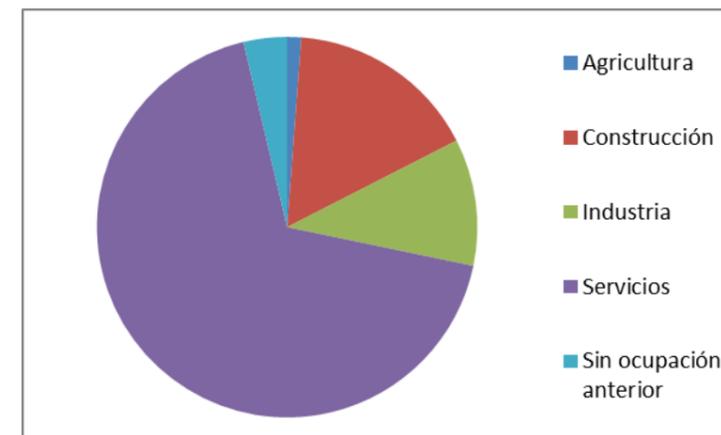
Por edad y sexo:



Evolución:



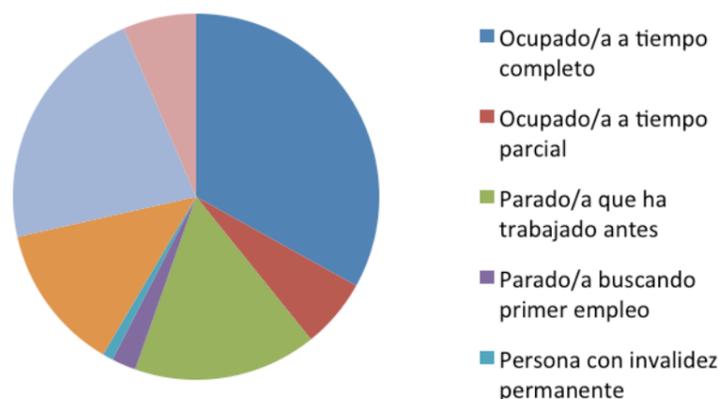
División por sectores de actividad:



RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD.

Edad	Total	Ocupado		Parado		Persona con invalidez permanente	Jubilado, prejubilado, pensionista o rentista	Estudiantes	Otra situación
		a tiempo completo	a tiempo parcial	que ha trabajado antes	buscando primer empleo				
0-4	5.030	--	--	--	--	--	--	3.880	1.150
5-9	4.080	--	--	--	--	--	--	4.055	25
10-14	3.355	--	--	--	--	--	--	3.330	25
15-19	3.130	70	20	105	400	--	145	2.145	245
20-24	3.395	510	415	905	460	10	70	835	190
25-29	4.590	2.070	490	1.365	150	45	55	220	195
30-34	7.195	4.270	675	1.760	100	40	85	75	185
35-39	7.305	4.560	900	1.460	90	20	120	25	135
40-44	5.590	3.250	595	1.260	80	15	135	40	220
45-49	4.935	2.645	350	1.375	40	50	190	--	280
50-54	4.235	2.275	270	1.100	25	35	260	--	270
55-59	3.600	1.475	260	920	50	120	385	20	375
60-64	3.050	685	95	480	10	170	1.130	30	445
65-69	2.275	110	--	20	--	35	1.990	10	105
70-74	1.625	35	--	--	--	25	1.340	--	225
75-79	1.360	20	--	25	25	35	1.160	--	100
80-84	1.135	10	--	15	--	15	1.005	--	90
85-89	500	25	15	15	--	--	400	--	50
90-94	160	--	--	--	--	--	160	--	--
95-99	30	--	--	--	--	--	30	--	--
<b>Total</b>	<b>66.585</b>	<b>22.010</b>	<b>4.085</b>	<b>10.805</b>	<b>1.435</b>	<b>615</b>	<b>8.650</b>	<b>14.670</b>	<b>4.315</b>

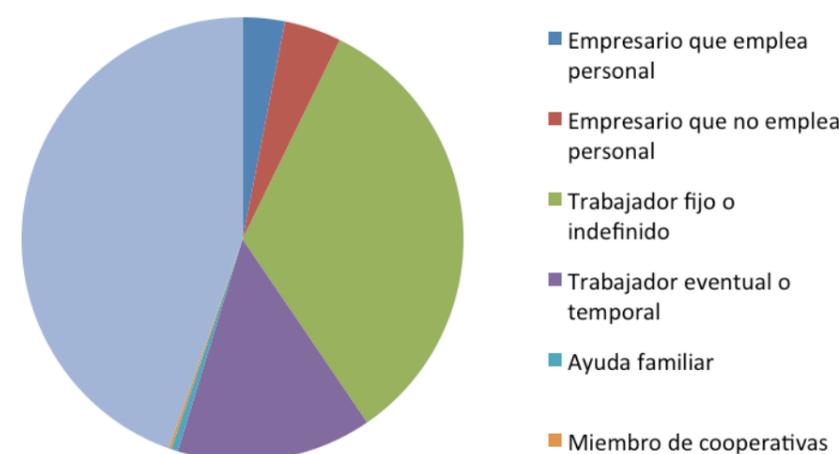
(Datos según INE censo de población y vivienda 2011)



SITUACIÓN PROFESIONAL:

Edad	Total	Empresario que emplea personal	Empresario que no emplea personal	Trabajador fijo o indefinido	Trabajador eventual o temporal	Ayuda familiar	Miembro de cooperativas	Otra situación
0-4	5.030	--	--	--	--	--	--	5.030
5-9	4.080	--	--	--	--	--	--	4.080
10-14	3.355	--	--	--	--	--	--	3.355
15-19	3.130	--	--	35	160	--	--	2.935
20-24	3.395	65	80	585	1.045	50	--	1.565
25-29	4.590	40	195	2.005	1.690	--	--	660
30-34	7.195	325	335	4.245	1.750	50	--	490
35-39	7.305	295	595	4.540	1.380	40	70	390
40-44	5.590	385	495	3.140	1.010	45	25	490
45-49	4.935	240	365	2.670	1.040	35	15	565
50-54	4.235	235	385	2.385	570	75	--	585
55-59	3.600	195	175	1.700	545	20	20	945
60-64	3.050	240	110	680	240	--	--	1.785
65-69	2.275	10	30	75	10	--	--	2.145
70-74	1.625	--	10	10	--	15	--	1.590
75-79	1.360	--	10	25	10	--	--	1.315
80-84	1.135	--	--	15	10	--	--	1.110
85-89	500	15	--	15	25	--	--	445
90-94	160	--	--	--	--	--	--	160
95-99	30	--	--	--	--	--	--	30
<b>Total</b>	<b>66.585</b>	<b>2.050</b>	<b>2.780</b>	<b>22.125</b>	<b>9.485</b>	<b>330</b>	<b>130</b>	<b>29.685</b>

(Datos según INE censo de población y vivienda 2011)



## 5. PLANEAMIENTO PROPUESTO.

La mercantil Eurofund Investment, SL presentó ante la Dirección General de Comercio de la Conselleria de Economía, Industria y Comercio (RE: 103135/2410), el proyecto “Puerto Mediterráneo Shopping Resort” a efectos de su posible consideración como ATE en el marco de lo establecido por la Ley 1/2012. Siendo el objetivo de la actuación la implantación de un Equipamiento Terciario Regional en una superficie de 1.055.313 m<sup>2</sup> en el término municipal de Paterna (Valencia).

Posteriormente, tras los trámites oportunos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.2 de la Ley 1/2012, la Conselleria de Infraestructuras Territorio y Medio Ambiente, en fecha 23 de enero de 2013, emitió el “Informe de Compatibilidad de la propuesta de Actuación Territorial Estratégica ‘Puerto Mediterráneo’ en el término municipal de Paterna”. El citado informe fue elevado al Consell, quien en atención a los contenidos del mismo, declaró al proyecto “PUERTO MEDITERRÁNEO Shopping Resort” como Actuación Territorial Estratégica por medio de acuerdo de fecha 25 de enero de 2013, (D.O.C.V 6960, de 7 de febrero de 2013).

Los parámetros urbanísticos de la actuación planteada y recogidos en el proyecto presentado para su declaración como Actuación Territorial Estratégica eran los siguientes:

USOS			SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD		
			parcial (m <sup>2</sup> s)	total (m <sup>2</sup> s)	%	IEN (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	m <sup>2</sup> t	%
Suelo dotacional de uso y dominio público	Zonas verdes	SJL-1	10.456	41.570	3,94	-	-	-
		SJL-2	7.961					
		SJL-3	23.153					
	Red Viaria		250.054	23,5	-	-	-	
	Zonas ajardinadas Red Viaria		46.810	4,44	-	-	-	
Recreación Cauce Barranco		79.000	7,49	-	-	-		
Uso Terciario Privado	Equipamiento terciario regional	TER-1	494.710	494.710	46,88	0,6064	300.000	45,24
		TER-2	45.073	145.244	4,27	2,5	112.681	16,99
	TER-3	57.310	5,43		2,5	143.276	21,61	
	TER-4	29.801	2,82		2,5	74.502	11,24	
	TER-5	13.061	1,24		2,5	32.652	4,92	
<b>TOTAL</b>			<b>1.055.313</b>	<b>1.057.389</b>	<b>100</b>		<b>663.111</b>	<b>100</b>

Tras el análisis del citado informe de compatibilidad y la adecuación del proyecto a cuantas prescripciones se establecían en el mismo, en el Plan ATE se desarrolla la ordenación urbanística y estructural y pormenorizada del centro comercial y de ocio. Remitiéndonos al mismo como elemento regulador principal, recogemos a continuación un resumen de lo establecido en el mismo.

SUPERFICIES		
Ámbito total de actuación	1.419.894,34	m <sup>2</sup> s
Superficie Computable A.T.E.	1.024.857,66	m <sup>2</sup> s
<b>Ámbitos de conexiones viarios y obras hidráulicas:</b>		
Ámbito 1 de conexiones viarias (acceso Sur)	101.300,46	m <sup>2</sup> s
Ámbito 2 de conexiones viarias (acceso ENAGAS)	3.347,21	m <sup>2</sup> s
Ámbito 3 de conexiones viarias y obras hidráulicas (acceso Alicante/Llíria)	129.581,69	m <sup>2</sup> s
Ámbito 4 de conexiones viarias (acceso Llíria/Castellón)	53.248,29	m <sup>2</sup> s
Ámbito 5 de conexiones viarias (acceso Castellón zona By-pass)	20.112,70	m <sup>2</sup> s
Ámbito 6 de conexiones viarias (acceso Castellón zona Parque Tecnológico)	20.265,93	m <sup>2</sup> s
Ámbito 7 de conexiones viarias (acceso Valencia)	67.180,40	m <sup>2</sup> s
<b>Superficie de cesión de terrenos de Parque Público Natural (Spn)</b>		
Superficie de cesión de terrenos de Parque Público Natural homogeneizada (K x Spn)	102.485,77	m <sup>2</sup> s
<b>Superficie Área de Reparto incluida en el ámbito de la A.T.E.</b>	1.024.857,66	m <sup>2</sup> s
<b>Superficie Área de Reparto incluyendo superficie de P.P.N. homogeneizada</b>	1.127.343,43	m <sup>2</sup> s

<b>Coefficiente de ponderación suelos Parque Público Natural (K)</b>	0,10
--	------

EDIFICABILIDADES		
<b>EB (Edificabilidad de la A.T.E.)</b>	650.000,00	m <sup>2</sup> t
<b>ET (Edificabilidad Terciaria)</b>	650.000,00	m <sup>2</sup> t

APROVECHAMIENTOS		
<b>Aprovechamiento Objetivo (E)</b>	650.000,00	m <sup>2</sup> t
<b>Aprovechamiento Tipo ponderado (AT sector = E / Ssector + K x Spn)</b>	0,57658	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Derecho de los propietarios (0,95 x AT sector)</b>	0,54775	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES POR MANZANAS				
Manzana	Superficie (m <sup>2</sup> s)	IEN (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	% ET A.T.E.
<b>TER-1</b>	431.163,56	0,6958	300.000,00	78,21%
<b>TER-2</b>	41.328,36	2,5651	106.011,81	
<b>TER-3</b>	39.904,35	2,5651	102.359,06	
<b>TER-4</b>	27.775,09	2,5651	71.246,17	21,79%
<b>TER-5</b>	27.438,57	2,5651	70.382,96	
<b>Total USO TERCIARIO</b>	<b>567.609,3</b>		<b>650.000,00</b>	<b>100,00%</b>

ESTÁNDARES DOTACIONALES EN UNA ACTUACIÓN DE USO DOMINANTE					
DOTACIONES	Estándar mínimo	Superficie mínima (m <sup>2</sup> s)	Reserva Zonas Verdes A.T.E.		
			Categoría	Superficie (m <sup>2</sup> s)	%
Zonas Verdes Red Secundaria	≥ 10% S.C. de la A.T.E.	102.485,77	SJL-H-1	6.301,65	64,34%
			SJL-H-2	7.321,37	
			SJL-H-3	15.920,44	
			SJL-H-4	5.364,47	
			SJL-H-5	39.166,44	
	ZV-2, ZV-3, ZV-4 Sector 9 (existente a restituir)	3.875,09	SJL-1	4.532,61	6,13%
	ZV-2 barrio La Coma (existente a restituir)	7.397,00	SAL-1	1.559,86	
SAL-2			967,32		
		ZV y espacios libres TER-1	34.000,00	29,53%	
		<b>113.757,86</b>		<b>115.134,16</b>	<b>100,00%</b>

Equipamientos	Estándar mínimo	Superficie mínima (m <sup>2</sup> s)	Reserva Equipamientos A.T.E.	
			Categoría	Superficie (m <sup>2</sup> s)
	EC, ES, PD Sector 9 (existentes a restituir)	3.907,05	SDM	3.907,05

Plazas de aparcamiento público	Estándar mínimo	nº de plazas	Plazas aparcamiento A.T.E.		
			Categoría	Total	Uso público
	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> t	6.500	En los viales públicos	1.100	1.100
			Parcela TER-1 1 pl. / 25 m <sup>2</sup> t	12.000	2.492
			Parcela TER-2 1 pl. / 100 m <sup>2</sup> t	1.060	881
			Parcela TER-3 1 pl. / 100 m <sup>2</sup> t	1.024	850
			Parcela TER-4 1 pl. / 100 m <sup>2</sup> t	712	592
			Parcela TER-5 1 pl. / 100 m <sup>2</sup> t	704	585
		<b>6.500</b>	<b>16.600</b>	<b>6.500</b>	

La idea surge como una propuesta que dinamice económicamente tanto el término de Paterna como su perímetro. Se trata de una alternativa al ocio y al comercio que interactúe con la existente formado un foco de atracción de usuarios a nivel supramunicipal, buscando la sinergia entre lo nuevo y lo existente.

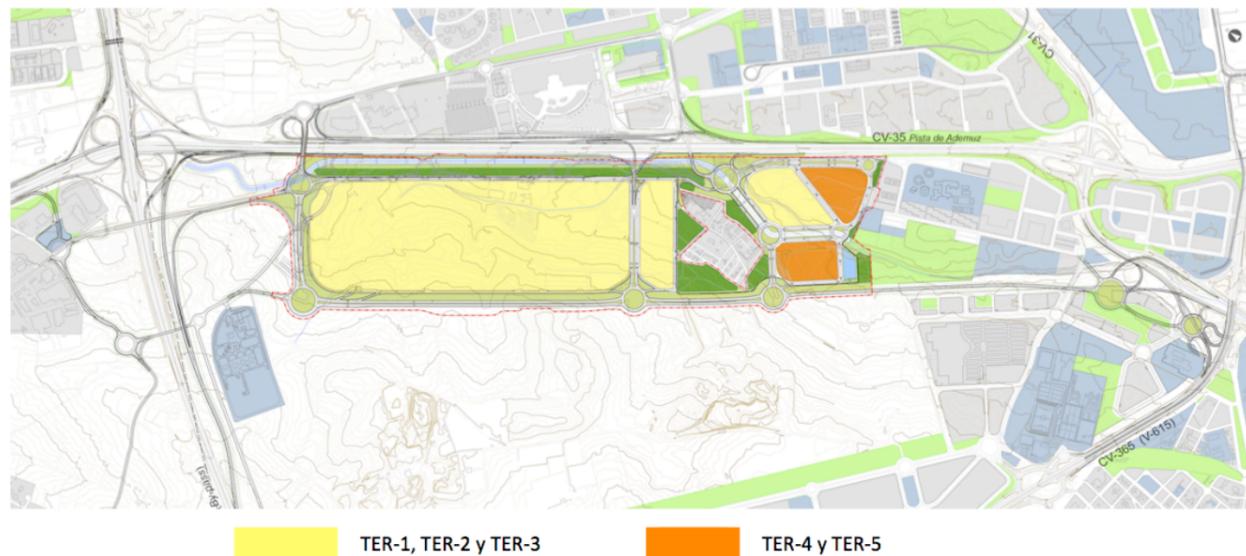
El proyecto nace del análisis de los principales condicionantes de la zona. Se trata de un espacio claramente condicionado, delimitado por la reserva viaria prevista por el sector colindante y por la existencia de grandes vías integrantes de la red primaria del término y de comunicación supramunicipal, con problemas de tráfico y de congestión derivados su dimensionamiento insuficiente.



Se trataba por tanto de conseguir un diseño que no sólo se integrara territorialmente sino que garantizase el correcto funcionamiento de las citadas vías, aportando soluciones que no aumentasen los problemas de congestión existentes sino que supongan una mejora, que los aliviasen proporcionando recorridos alternativos.

Asimismo se buscaba conseguir que no fuese una actuación aislada sino que, por medio de la misma, se crease una estructura urbana completa, un complejo entramado urbano que aunase los núcleos colindantes formando parte de un todo. Uniendo la actividad terciaria a implantar con la residencial existente en el núcleo de “La Pinaeta” que, declarado como suelo urbano por el Plan General en 1990, carece de una solución urbanística adecuada.

La actuación no se limita a la mera implantación de la parcela destinada al centro comercial y de ocio, sino que ordena una serie de manzanas terciarias de transición en las que se prevé la implantación de actividades complementarias y con las que se resuelve la integración del núcleo residencial “La Pinaeta” y las conexiones con los núcleos de población colindantes. Se trata por tanto, de una actuación unitaria que busca la integración del conjunto y que ordena todo el ámbito comprendido entre la A-7, la CV-35, la Urbanización Lloma Llarga y la plataforma reservada para transporte público.



Los criterios de ordenación adoptados tienen como finalidad la creación de una zona terciaria de gran calidad, así como la coordinación con las diversas preexistencias de su entorno. Diferenciándose tres zonas o áreas dentro del ámbito.

De acuerdo con lo establecido en el Informe de Compatibilidad de la propuesta de Actuación Territorial Estratégica de fecha 23 de enero de 2013, de la Subdirección General de Ordenación, Planificación y

Actuaciones Territoriales Estratégicas, constituyen la Actuación Territorial Estratégica los equipamientos TER 1, 2 y 3, estableciéndose como otros usos terciarios complementarios a la actuación las manzanas TER 4 y 5.

**La parcela TER-1** ubicada entre la autovía CV-35 y la plataforma reservada de transporte público. En esta gran manzana se ubicará el futuro equipamiento terciario regional, un complejo de uso terciario de carácter singular que, debido a su ubicación en uno de los puntos significativos de la entrada de Valencia, supondrá una evidente mejora de la imagen urbana del área metropolitana creando una interacción con las restantes zonas terciarias ubicadas en el margen opuesto de la CV-35.

La nueva zona comercial y de ocio prevista completará y reforzará la oferta terciaria creando más atractivo para el usuario.

Con un índice de edificabilidad de 0,6923 esta manzana se plantea como un núcleo comercial y de ocio provisto de grandes espacios libres de edificación, que la diferencien y la cualifiquen frente a los centros convencionales.

La parcela contará con los siguientes usos pormenorizados: comercio, espectáculos, actividades de pública concurrencia, deportivo, oficinas, aparcamientos.

**Las manzanas TER-2, TER-3,** constituyen asimismo parte de la Actuación Territorial Estratégica. Estas parcelas albergarán, además de los usos previstos en la parcela TER-1, otros usos terciarios como: hospedaje, sanitario, docente y cultural. Con la incorporación de otros usos, además de los comerciales y de ocio, se recupera la complejidad urbana característica de la mezcla de funciones. Ambos se potenciarán mutuamente, al funcionar los usos complementarios como reclamo para el centro comercial y viceversa.

Finalmente, la **TER-4 y TER-5,** componen la tercera zona de la actuación. Se ubican en los espacios intersticiales generados por las conexiones viarias planteadas que, tras la ejecución de las mismas, verían imposibilitado el mantenimiento de su destino a uso rústico.

Se conciben como un desarrollo necesario para la actuación que asegura la continuidad sky line de la zona, manteniendo un frente continuo y uniforme hacia la CV-35, definiendo adecuadamente los espacios de transición entre las manzanas residenciales del Sector Lloma Llarga y la parcela ocupada por el Equipamiento Terciario Regional, así como la integración mediante zonas verdes del núcleo residencial de La Pinaeta.

Por último, como elemento de unión entre las zonas anteriores se genera un sistema de zonas verdes y espacios libres formado tanto por las propias de la actuación, como por las franjas de protección y reserva de infraestructuras y los terrenos ocupados por el desvío y recreación del cauce del Barranco d'Endolça, que se han concebido como parques fluviales, como un corredor verde que permita tanto la puesta en valor del nuevo cauces como el esparcimiento ciudadano. Se garantiza con este planteamiento verde, tanto la integración paisajística del conjunto de la actuación como una accesibilidad generalizada a los paisajes del entorno

Es evidente que las nuevas implantaciones en el territorio, una vez superado el concepto de centro comercial aislado, requieren de una gestión paisajística global. Esta perspectiva territorial considera de forma conjunta tanto las infraestructuras como los espacios libres, así como su integración en un marco territorial mucho más amplio. Con ello se contribuirá a una mejora de la calidad del territorio sin menoscabar la funcionalidad y eficiencia de estas instalaciones.

En lo que se refiere a la red viaria, ésta se ha diseñado de manera que exista una continuidad de los viarios de red primaria del sector y de los suelos colindantes. La red viaria propuesta da respuesta, como se ha indicado, al objetivo de no aumentar los problemas de congestión de tránsito que sufre la CV-35 ya que consigue evitar el uso de la CV-35 para el acceso principal al centro comercial, creándose varios accesos alternativos.

De la suma del viario propio del ámbito y de las conexiones viarias externas, se obtiene un considerable desarrollo en infraestructuras de comunicación que, aunque supera los requerimientos funcionales estrictamente necesarios para la actuación, son garantía de mayor fluidez en el tráfico. Como es el caso del vial perimetral al centro comercial que permite la acumulación del tráfico en torno al mismo evitando problemas de fluidez en las vía principales y la ampliación de la rotonda existente de la

entrada desde la CV-35 dirección Valencia (Salida 6: La Coma – Valterna – Campolivar - Centro de Ocio). Actuaciones que responden principalmente a las necesidades de seguridad y fluidez del tráfico.

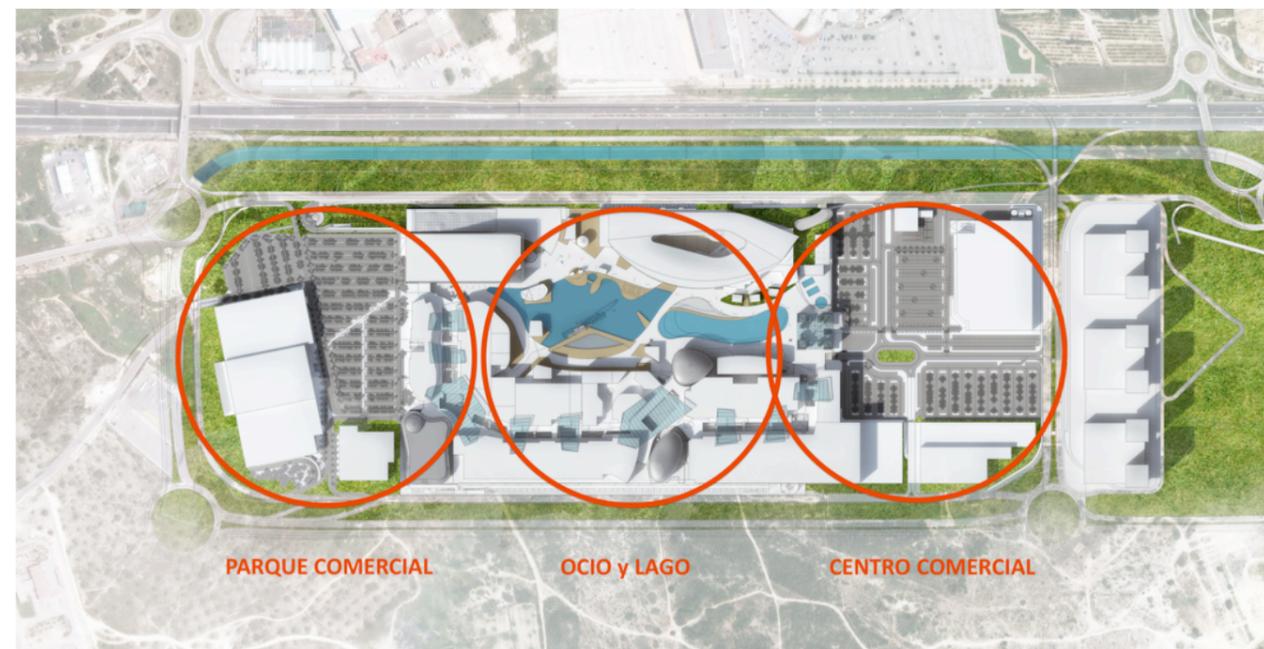
Asimismo, el proyecto prevé la ejecución de una serie de infraestructuras que exceden de las obligaciones propias de una actuación urbanística al uso pero que, se entiende que benefician y potencian el impacto de la actuación al mejorarse las conexiones del término de Paterna con las grandes vías. A nivel de conexiones externas se prevé la ejecución de las siguientes obras:

- Un nuevo acceso desde la A-7 (sentido desde al Alicante), una vía de servicio que se prolongará hasta su conexión con la CV-35 y con el By-pass. Permittedose tanto la conexión con el centro, por medio de una bifurcación citada vía, como la distribución del tráfico en dirección Valencia, reduciéndose la densidad de tráfico en el By-pass.
- Una nueva salida de la CV-35 desde Liria, sobre la zona de la Canyada, que elimina la densidad de tráfico en la vía, mejorando la conexión con esta urbanización y habilitando un acceso directo a la actuación por medio de un puente elevado sobre la A-7.
- Un nuevo acceso desde la A-7 desde Barcelona, por medio de una vía paralela a la misma y un puente direccional sobre la CV-35 que conectará con las infraestructuras previstas para el acceso desde Liria.
- La creación y ampliación del enlace entre la carretera CV-365 y la CV-31, sobre el sector del Llano de Cura, conectando el citado enlace con la actuación por medio de una vía de dos carriles por sentido, que delimita la actuación por la zona sur.
- Un nuevo carril en la CV-35, perimetral a la actuación, por el que se incorporarán los vehículos desde esta misma vía para su acceso al centro, evitándose con ello la generación de atascos en el tronco de la vía por los vehículos procedentes del By-pass.
- La regeneración del paso elevado sobre la CV-35 desde la rotonda de la carretera de la Cruz de Gracia habilitando con ello un acceso al centro en dirección desde Valencia.
- La creación de un ramal en la CV-35 en dirección desde Valencia, creando una salida directa de acceso a la calle sueca y un subramal de la misma en forma de paso inferior bajo la rotonda y

con dirección paralela a la CV-35 que habilita la salida hacia Barcelona y el acceso al centro desde la rotonda de Cruz de Gracia.

El centro comercial “Puerto Mediterráneo Shopping Resort” se plantea como un nuevo concepto de centro, basado en ofrecer una extensa y completa gama de experiencias a los usuarios de una amplia área de atracción regional. No se busca solamente abastecer a una población de bienes y servicios, sino ofrecerles una alternativa para su tiempo libre, se busca garantizar una experiencia humana y familiar atractiva y la seguridad de encontrar todo lo que requiera en cualquier momento.

El complejo se organiza en **dos áreas comerciales diferenciadas por la tipología de sus establecimientos**, que se funden en una enorme **zona común de actividades de ocio y tiempo libre** en un paisaje dominado por un gran lago alrededor del cual se distribuyen diversas ofertas de restauración de múltiples formatos, con espacios de descanso, áreas ajardinadas, zonas de juegos y toda una serie de actividades como, por ejemplo, usos náuticos y recreativos en el lago, piscinas de olas y surf, pista de esquí artificial sobre tejido regado, montañas de escalada, circuitos de aventura, redes, tirolinas, instalaciones...



Directamente conectado con este espacio, se prevé un gran centro comercial en dos niveles, con calles y plazas abiertas al aire libre, pero protegidas de lluvias y sol, con toda la oferta más cualificada de equipamiento comercial de moda y complementos, con grandes superficies polivalentes y especializadas, estando presentes toda la gama de marcas del mercado. Compuesto por más de 200 locales de todo tipo y tamaño. Esta parte del complejo, conjuntamente con la zona de ocio, disfruta de zonas de aparcamiento exterior y de un gran aparcamiento subterráneo en dos niveles, sumando entre ambas un total de 16.600 plazas.

En el lado opuesto del lago se proyecta un parque comercial de grandes formatos, un gran almacén de equipamiento del hogar, comercios de bricolaje y todas las demás ofertas comerciales que requieren grandes espacios diáfanos y de menor coste, así como una serie de edificaciones escaparate para automoción, náutica, construcción y otras.

Todo el complejo está interconectado y es accesible desde las grandes vías de circulación, contando asimismo con un sistema de transporte público interior gratuito, y tematizado a modo de tranvía.

Hay que destacar que el proyecto prevé el crecimiento del complejo en función de la consolidación y la demanda, por cuanto la morfología de la edificación está concebida para permitir que la ejecución de las obras de la ampliación no interrumpa en absoluto la actividad normal y diaria de todos aquellos espacios y áreas comerciales previamente finalizados y en uso.

## 6. ESTIMACIÓN DE LA CREACIÓN DE EMPLEO.

A efectos de la determinación de los empleos que se generarán por la actuación, se ha procedido a su cuantificación a partir de la experiencia y de los resultados generados en centros de características similares ejecutados con anterioridad.

En este sentido es necesario indicar que los puestos estimados son aquellos que se generan de forma directa por la actividad (jefes de sección, vendedores, personal base, cajeras, reponedores, auxiliares, recepción, mantenimiento o patrimonio, seguridad), si bien, será necesario tener en cuenta que del desarrollo de una actuación de estas características supondrá la generación de empleos indirectos no relacionados con el desarrollo de actividad prevista (reponedores, personal de limpieza o seguridad) e inducidos en otras áreas dentro del área de influencia de la actuación. El ratio de ocupación de oficinas se ha obtenido utilizando coeficientes de simultaneidad de uso y de ocupación.

En relación a la clase de empleo generado, se prevé que la creación de empleos de tipo medio y medio-bajo, previéndose que un 20% de los puestos corresponden a mandos intermedios o gerencia y el resto a personal base, y que un 70% será ocupado por mujeres.

A efectos de la determinación del número de trabajadores se ha realizado un estudio para determinar el número de trabajadores requerido por cada tipo de actividad que se prevé que se va a desarrollar en la actuación territorial estratégica, arrojándose una suma aproximada de 6.159, de los que 3.954 serán empleos directos de los usos exclusivamente comerciales.

Repartidos, los empleos directos, entre las áreas del planeamiento a desarrollar en las siguientes proporciones

Manzana	Uso	Trabajadores por cada 100 m <sup>2</sup> t	Superficie Construida	Nº de trabajadores	Aumento habitantes
TER-1	Comercial	1	300.000,00	3.000	300
TER-2	Comercial	0,9	106.032,45	954	95
TER-3	Otro terciario	2,2	102.350,67	2.205	250
TER-4	Oficinas y otros	2,2	71.246,17	1.566	156
TER-5	Oficinas y otros	2,2	70.382,96	1.546	154
<b>TOTAL</b>				<b>9.271</b>	<b>927</b>

## 7. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN.

### 7.1. DEFINICIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Dada la envergadura del proyecto y la situación tan inicial mismo, no se dispone todavía de la definición completa de los elementos que componen las diferentes partidas tanto en relación a las obras de urbanización y de edificación, como las relacionadas con la promoción y las restantes iniciativas y actividades ligadas al campo económico.

Resulta por tanto imposible la determinación en rigor de las obras exactas y del importe final de las mismas, debiendo realizarse la definición completa de estos elementos a través del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Por tanto, teniendo en cuenta que el presenta documento se redacta en un estado muy inicial de la tramitación de la actuación, únicamente es posible realizar una estimación del coste aproximado de la obra, sin incluir en el mismo otros conceptos que van aparejados como son: tasas, proyectos tramitaciones, IVA...

En este sentido, se recogen a continuación, agrupados por conceptos una estimación preliminar de los costes de urbanización derivados del desarrollo de la actuación, sin perjuicio de su modificación y concreción posterior a través del proyecto de urbanización.

ESTIMACIÓN DE SUPERFICIES A URBANIZAR	
Viales urbanos interiores	115.646,91 m <sup>2</sup> s
Carretera de conexión exterior con iluminación	265.859,99 m <sup>2</sup> s
Carretera de conexión exterior sin iluminación	153.377,60 m <sup>2</sup> s
Zonas verdes urbanas	222.396,17 m <sup>2</sup> s
Balsas de laminación	52.363,99 m <sup>2</sup> s
Canal tipo escollera	40.645,72 m <sup>2</sup> s
Cajón canal y muros de contención carreteras	11.309,99 m <sup>2</sup> s
Obras de fábrica (puentes/túneles)	8.201,80 m <sup>2</sup> s
Colector de Residuales hasta depuradora	1.783,00 ml
Desvío de Línea eléctrica	1,00 ud
Alimentación eléctrica exterior al Sector	1,00 ud
ESTIMACIÓN - MÓDULOS COSTES OBRA DE URBANIZACIÓN	RATIO
Viales urbanos interiores	110,00 €/m <sup>2</sup> s
Carretera de conexión exterior con iluminación	50,00 €/m <sup>2</sup> s
Carretera de conexión exterior sin iluminación	40,00 €/m <sup>2</sup> s
Zonas verdes urbanas	40,00 €/m <sup>2</sup> s
Balsas de laminación	30,00 €/m <sup>2</sup> s
Canal tipo escollera	60,00 €/m <sup>2</sup> s
Cajón canal y muros de contención carreteras	1.000,00 €/m <sup>2</sup> s
Obras de fábrica (puentes/túneles)	1.200,00 €/m <sup>2</sup> s
Colector de Residuales hasta depuradora	90,00 €/ml
Desvío de Línea eléctrica	1.100.000,00 €/ud
Alimentación eléctrica exterior al Sector	6.000.000,00 €/ud
TOTALES COSTES DE URBANIZACIÓN POR CONCEPTOS	IMPORTE
Viales urbanos interiores	12.721.160,10 €
Carretera de conexión exterior con iluminación	13.292.999,50 €
Carretera de conexión exterior sin iluminación	6.135.104,00 €
Zonas verdes urbanas	8.895.846,80 €
Balsas de laminación	1.570.919,70 €
Canal tipo escollera	2.438.743,20 €
Cajón canal y muros de contención carreteras	11.309.990,00 €
Obras de fábrica (puentes/túneles)	9.842.160,00 €
Colector de Residuales hasta depuradora	160.470,00 €
Desvío de Línea eléctrica	1.100.000,00 €
Alimentación eléctrica exterior al Sector	6.000.000,00 €
<b>TOTAL COSTE DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN</b>	<b>73.467.393,30 €</b>

Asimismo a efectos del cálculo de los costes derivados de la ejecución de una superficie edificada de 650.000 m<sup>2</sup> destinados, tal y como se ha indicado anteriormente, a un uso terciario comercial y de oficinas, se ha estimado un módulo medio de 927,13 €/m<sup>2</sup>. Obteniéndose un coste total aproximado de 602.634.499,8€ para el total de la actuación divididos de la siguiente forma:

Manzana	Edificabilidad	Modulo	Coste construcción (€)
ter 1	300.000,00	927,13	278.139.000
ter 2	106.011,81	927,13	98.286.729,4
ter 3	102.359,06	927,13	94.900.155,29
ter 4	71.246,17	927,13	66.054.461,59
ter 5	70.382,96	927,13	65.254.153,7

En el momento de la redacción de este estudio se carece de un proyecto constructivo en el que se concreten los parámetros de la edificación por tanto, los valores indicados constituyen una estimación muy inicial supeditada a su concreción por medio del desarrollo del correspondiente proyecto.

Los anteriores cálculos se realizan sobre la totalidad de la edificabilidad autorizada en el Informe de Compatibilidad, sin perjuicio de las obligaciones del promotor sobre la Actuación Territorial Estratégica, puesto que el presente Informe por su propia naturaleza analiza la totalidad de actuaciones previstas en el planeamiento presentado, y no solo el compromiso inversor del promotor.

## 8. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

El objeto de este apartado es analizar el impacto económico que supone el desarrollo de la actuación prevista sobre la Hacienda Pública municipal, en este caso el Ayuntamiento de Paterna.

En este sentido es importante remarcar que la Administración Pública en calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización, sino que son los propietarios y el promotor de la misma quienes soportan, proporcionalmente, las obras de urbanización financiando los gastos de producción a efectos de la disposición de parcelas edificables.

### 8.1. CONCEPTOS

Con carácter previo al análisis en cuestión, puede establecerse que los **recursos o ingresos del Ayuntamiento de Paterna** proceden de los siguientes capítulos:

1. Impuestos directos: gravan al contribuyente y son satisfechos directa o personalmente.
2. Impuestos indirectos: aquellos 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: tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por las compañías de servicios (electricidad, telefonía, gas, etc.).
4. Transferencias corrientes: aquellos que el municipio recibe de otras administraciones (participación en tributos del Estado, convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios), así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
5. Ingresos patrimoniales: procedentes de la gestión del patrimonio público municipal (concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, etc.).
6. Enajenación de inversiones reales: por venta de bienes patrimoniales.

7. Transferencias de capital: equivalentes a las corrientes pero referido a ingresos de capital que el Ayto. recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, obras de infraestructuras, etc.
8. Activos financieros: remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.
9. Pasivos financieros: aquellos que se espera ingresar por operaciones de crédito.

En cuanto a los **gastos municipales**, éstos se distribuyen entre los siguientes capítulos:

1. Gastos de personal.
2. Gastos corrientes en bienes y servicios: gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.
3. Gastos financieros: intereses por préstamos y gastos bancarios.
4. Transferencias corrientes: subvenciones que el Ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
5. Inversiones reales: adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
6. Transferencias de capital: aportaciones del Ayuntamiento a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
7. Activos financieros: préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
8. Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

## 8.2. ANÁLISIS EVOLUCIÓN PRESUPUESTOS MUNICIPALES DE 2001-2012 <sup>(1)</sup>

La situación actual presupuestaria puede ser contemplada bien desde un contexto estático, como la continuidad del resultado obtenido en la liquidación del último ejercicio, o desde una perspectiva dinámica en la que se examina esta última como resultado de la evolución de una serie de ejercicio. El análisis evolutivo permite adquirir una información añadida que, básicamente, consiste en obtener una explicación de las causas que han originado el resultado final que conformará la base numérica de la estimación.

Por esta razón, y aunque el ejercicio inicial que se tome para la elaboración del modelo sea el del último ejercicio liquidado, se considera oportuno obtener previamente una serie comprendida en un intervalo de entre 5 y 10 Presupuestos Municipales, al objeto de examinar la evolución de las principales magnitudes del presupuesto durante ese periodo, en este caso, el periodo comprendido entre 2001 y 2012.

Evolución Presupuesto 2001-2012				
Año	Total Ingresos	% Var	Total Gastos	% Var
2012	81.582.609,20 €	39.81%	58.997.547,72 €	0.72%
2011	58.350.758,27 €	-9.99%	58.577.479,80 €	-14.06%
2010	64.826.407,30 €	-0.77%	68.160.363,21 €	-4.55%
2009	65.326.658,38 €	-14.61%	71.408.642,64 €	-1.76%
2008	76.505.364,26 €	41.34%	72.689.687,97 €	50.48%
2007	54.129.090,20 €	1.28%	48.304.940,26 €	-6.84%
2006	53.442.710,00 €	7.72%	51.852.200,00 €	9.28%
2005	49.614.895,00 €	17.08%	47.450.000,00 €	11.97%
2004	42.378.000,00 €	1.99%	42.378.000,00 €	1.99%
2003	41.550.000,00 €	-4.95%	41.550.000,00 €	-4.95%
2002	43.712.100,00 €	28.61%	43.712.100,00 €	28.61%
2001	33.987.234,51 €	-12.59%	33.987.234,50 €	-12.59%

Figura 1: Evolución Presupuestos 2001-2012

En el siguiente gráfico puede observar la evolución de los presupuestos anteriormente detallada:

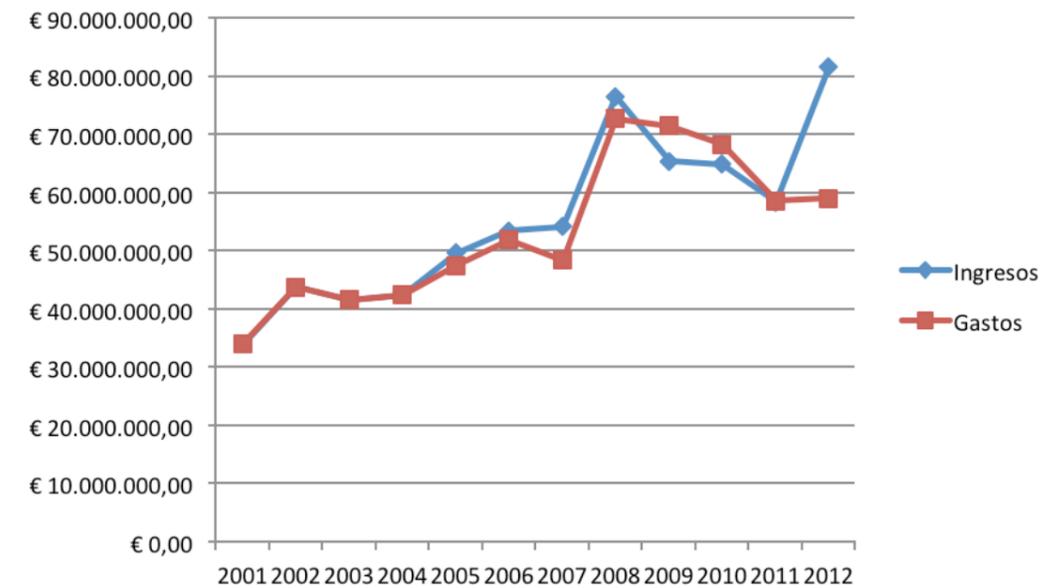


Gráfico 1: Evolución Presupuestos 2001-2012

Como podemos observar, la evolución de los ingresos y gastos en el período analizado ha sido pareja, siendo, en términos generales, ligeramente superiores los ingresos a los gastos municipales.

Este resultado conlleva que haya sido posible consolidar un ahorro bruto positivo y aplicarlo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Pues bien, con este análisis puede realizarse una previsión de la evolución de los presupuestos municipales en los años futuros, estimando que la evolución va a seguir el mismo estándar hasta el momento actual, siendo, por tanto, viable económicamente la consecución del Proyecto Puerto Mediterráneo.

Una vez realizado este análisis, es interesante realizar un análisis pormenorizado de cuál ha sido la tendencia seguida por cada uno de los capítulos en los que se desglosa el presupuesto municipal.

<sup>(1)</sup> Los datos relativos a los Presupuestos Municipales de 2001 a 2012 han sido obtenidos de la página web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES POR CAPÍTULO.

Capítulo 1. Impuestos directos

Evolución Cap. 1: Impuestos Directos 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	32.981.808,91 €	7.65%
2011	30.637.856,56 €	9.05%
2010	28.094.220,10 €	1.75%
2009	27.610.369,37 €	-0.76%
2008	27.822.989,67 €	26.97%
2007	21.912.743,72 €	-1.05%
2006	22.145.000,00 €	0.45%
2005	22.045.000,00 €	20.58%
2004	18.283.000,00 €	8.31%
2003	16.880.100,00 €	9.40%
2002	15.430.100,00 €	13.85%
2001	13.552.822,95 €	6.64%

Figura 2: Evolución Impuestos Directos 2001-2012

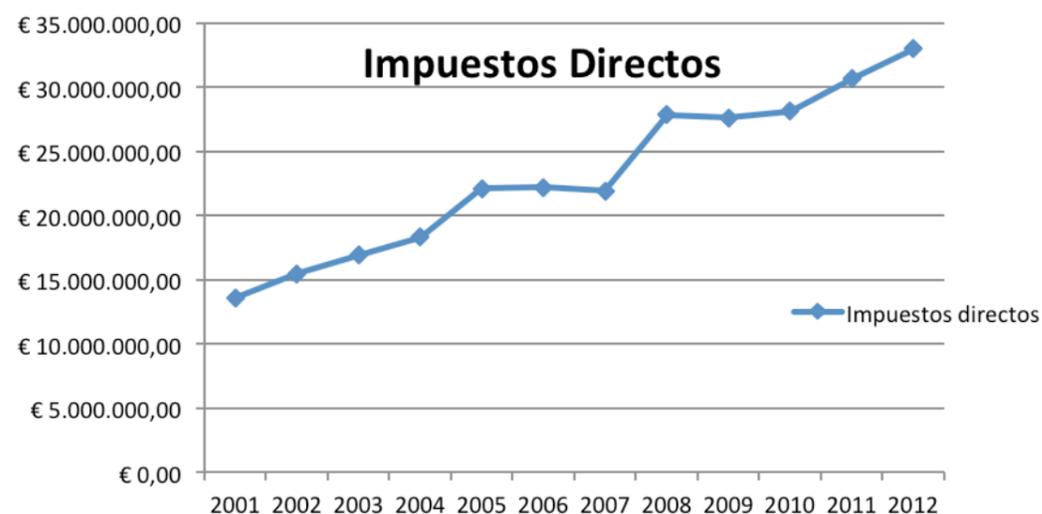


Gráfico 2: Evolución Impuestos Directos 2001-2012

Como podemos observar, la evolución de los Impuestos Directos ha sido creciente desde inicios del año 2001 hasta el año 2012, por lo que se prevé que continúe esta tendencia al alza en los años venideros.

Capítulo 2. Impuestos indirectos

Evolución Cap. 2: Impuestos Indirectos 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	590.641,85 €	-68.96%
2011	1.902.663,00 €	14.20%
2010	1.666.035,33 €	-30.33%
2009	2.391.430,20 €	-63.97%
2008	6.636.859,85 €	73.24%
2007	3.830.955,48 €	-14.87%
2006	4.500.000,00 €	0.00%
2005	4.500.000,00 €	12.50%
2004	4.000.000,00 €	37.93%
2003	2.900.000,00 €	0.00%
2002	2.900.000,00 €	0.52%
2001	2.884.858,10 €	50.00%

Figura 3: Evolución Impuestos Indirectos 2001-2012

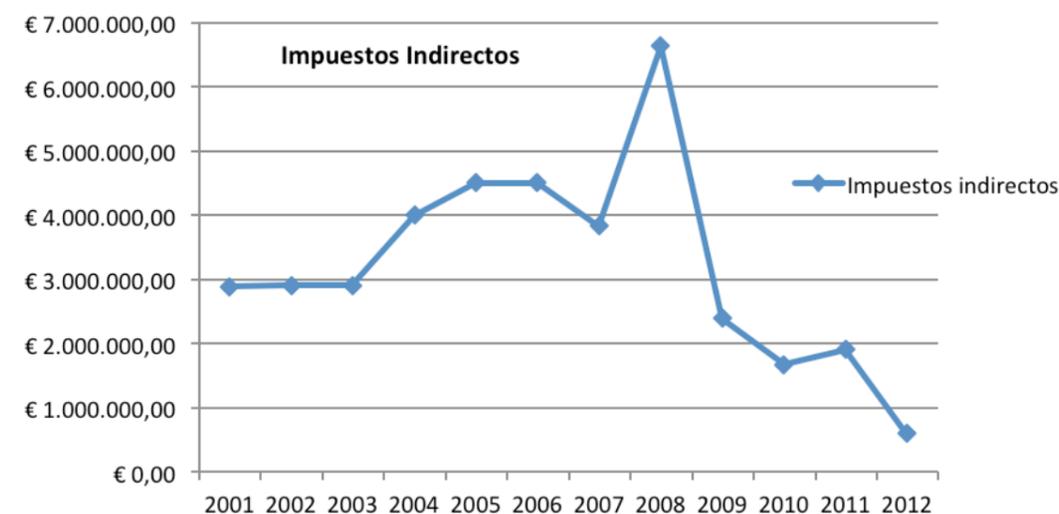


Gráfico 3: Evolución Impuestos Indirectos 2001-2012

En cuanto a los impuestos indirectos, podemos decir que si bien la tendencia entre 2003-2005 fue creciente, tras un período de estabilización, a partir de mediados de 2006 éstos han seguido una tendencia decreciente, a excepción del año 2008 donde podemos observar la existencia de un pico.

Capítulo 3. Tasas y otros ingresos

Evolución Cap. 3:Tasas y Otros Ingresos 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	4.948.020,01 €	-13.75%
2011	5.736.852,74 €	-10.33%
2010	6.398.037,37 €	14.02%
2009	5.611.409,35 €	-6.46%
2008	5.998.659,48 €	-26.24%
2007	8.132.759,17 €	-17.00%
2006	9.798.734,00 €	50.65%
2005	6.504.100,00 €	27.87%
2004	5.086.583,84 €	25.39%
2003	4.056.600,00 €	16.28%
2002	3.488.600,00 €	16.56%
2001	2.993.040,28 €	3.64%

Figura 4: Evolución Tasas y Otros Ingresos 2001-2012

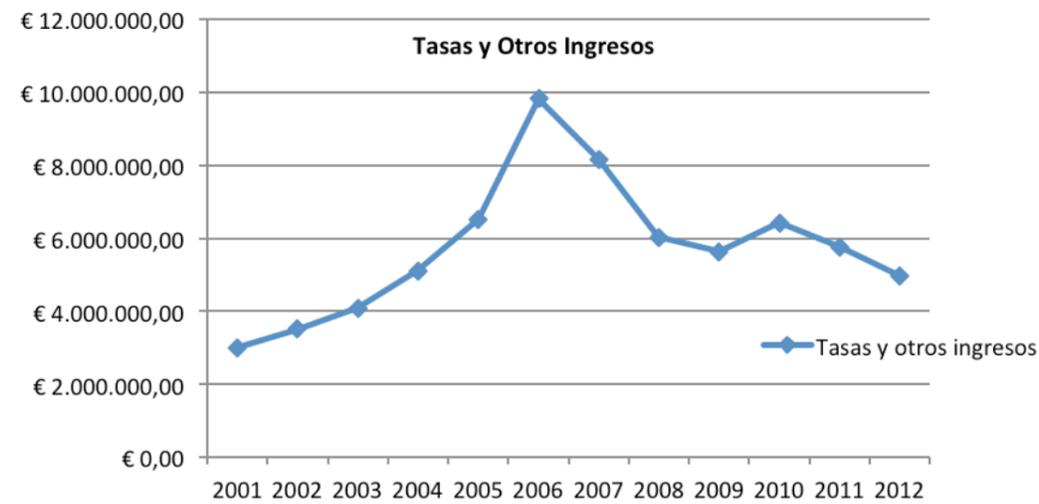


Gráfico 4: Evolución Tasas y Otros Ingresos 2001-2012

En cuanto a las tasas y otros ingresos, vemos como desde el año 2006 la tendencia ha sido decreciente.

Capítulo 4. Transferencias corrientes

Evolución Cap. 4: Transferencias Corrientes. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	13.787.433,88 €	-16.40%
2011	16.491.883,48 €	9.84%
2010	15.013.875,12 €	-10.70%
2009	16.813.433,12 €	8.95%
2008	15.432.908,75 €	0.57%
2007	15.345.185,45 €	46.51%
2006	10.473.800,00 €	5.03%
2005	9.972.495,00 €	18.76%
2004	8.397.401,00 €	4.18%
2003	8.060.698,64 €	2.80%
2002	7.841.100,00 €	6.91%
2001	7.334.451,22 €	6.27%

Figura 5: Evolución Transferencias Corrientes 2001-2012

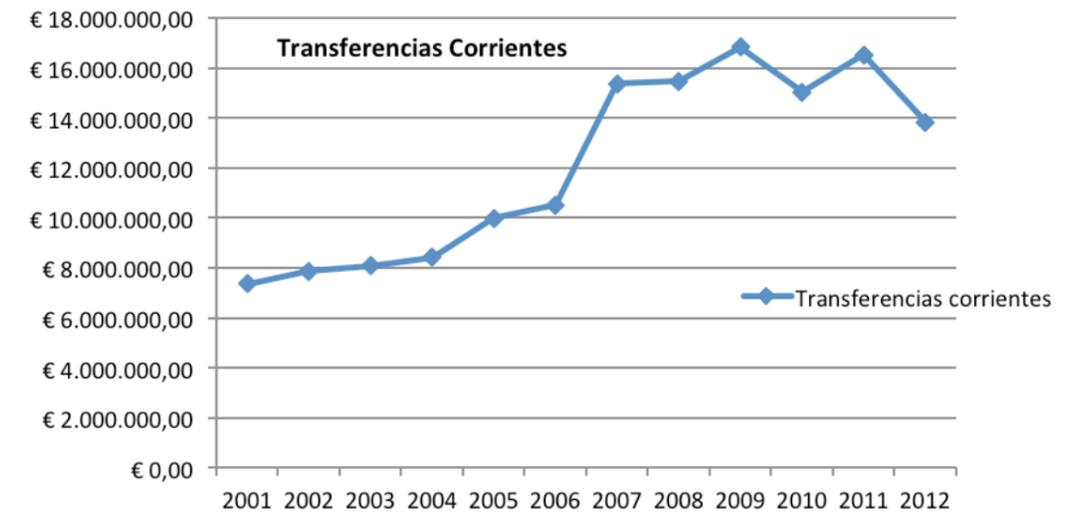


Gráfico 5: Evolución Transferencias Corrientes 2001-2012

En este caso, podemos observar como desde el año 2007 la tendencia se ha mantenido constante en torno a los 15.000.000,00€.

Capítulo 5. Ingresos patrimoniales

Evolución Capítulo 5: Ingresos Patrimoniales. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	447.499,63 €	1.64%
2011	440.293,84 €	-5.35%
2010	465.162,46 €	-36.23%
2009	729.486,85 €	-37.42%
2008	1.165.599,63 €	50.24%
2007	775.835,34 €	39.82%
2006	554.900,00 €	16.85%
2005	474.900,00 €	-49.47%
2004	939.900,00 €	173.86%
2003	343.203,63 €	-49.08%
2002	673.963,00 €	145.65%
2001	274.362,03 €	9.74%

Figura 6: Evolución Ingresos Patrimoniales 2001-2012

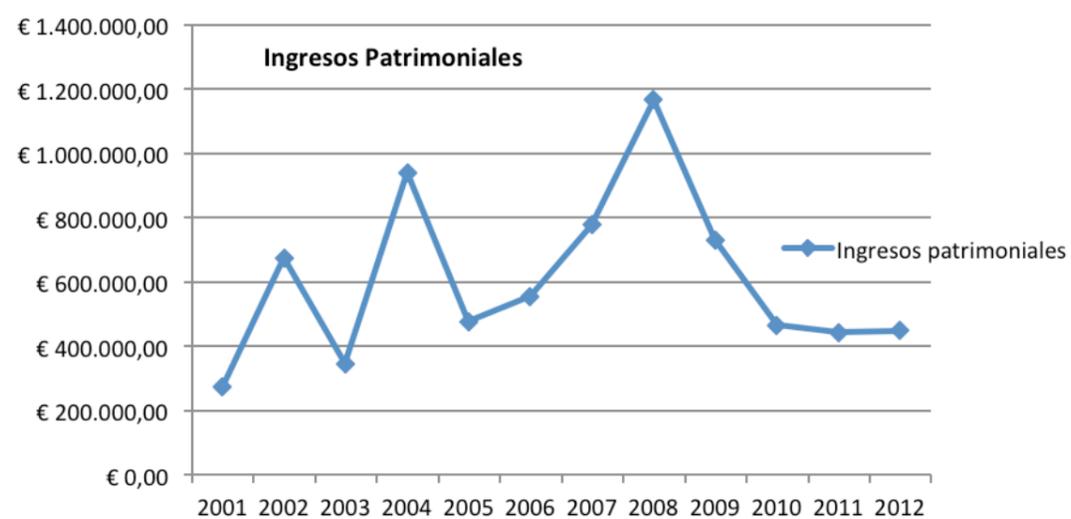


Gráfico 6: Evolución Ingresos Patrimoniales 2001-2012

Como puede observarse en el gráfico, los ingresos patrimoniales se mantienen más o menos constantes desde el año 2010.

Capítulo 6. Enajenación inversiones reales

Evolución Cap. 6: Enajenación Inversiones Reales 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	1.828.588,65 €	645.81%
2011	245.181,18 €	-46.95%
2010	462.145,38 €	-61.33%
2009	1.194.959,00 €	-69.42%
2008	3.908.059,56 €	327.04%
2007	915.147,97 €	-83.96%
2006	5.703.800,00 €	1.071.92%
2005	486.704,23 €	-89.41%
2004	4.594.967,84 €	
2003	0,00 €	
2002	0,00 €	
2001	0,00 €	-100.00%

Figura 7: Evolución Enajenación Inversiones Reales 2001-2012

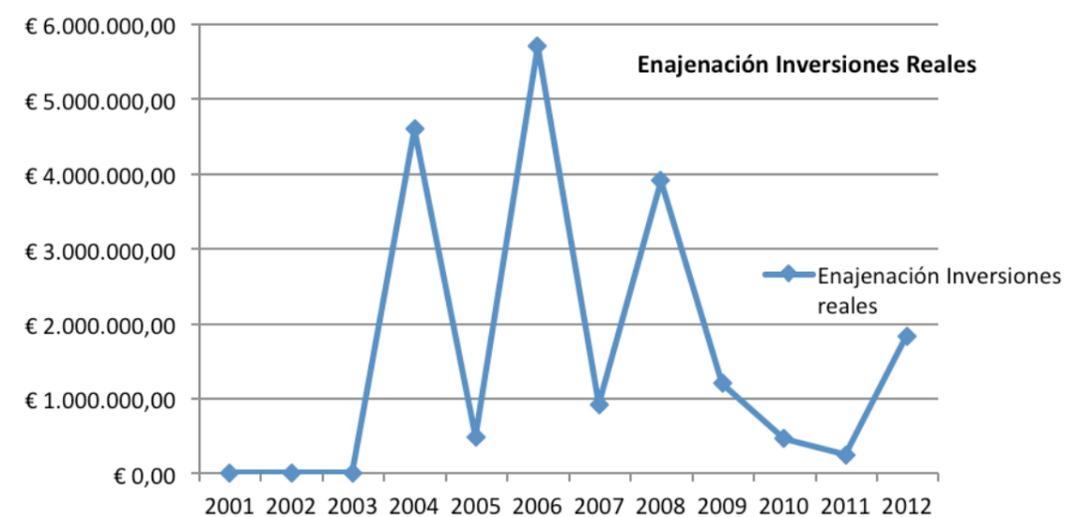


Gráfico 7: Evolución Enajenación Inversiones Reales 2001-2012

Tal y como podemos observar en el gráfico, las oscilaciones en esta partida han sido constantes existiendo tres pico considerables en el año 2004, 2006 y 2008.

Capítulo 7. Transferencias de capital.

Evolución Cap. 7: Transferencias de Capital. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	237.724,08 €	-19.56%
2011	295.516,25 €	-97.62%
2010	12.416.979,36 €	85.42%
2009	6.696.641,77 €	694.81%
2008	842.549,03 €	51.85%
2007	554.867,50 €	180.13%
2006	198.076,00 €	-96.44%
2005	5.563.295,77 €	539.64%
2004	869.752,71 €	258.81%
2003	242.397,73 €	-95.20%
2002	5.049.337,00 €	-26.63%
2001	6.881.588,60 €	59.87%

Figura 8: Evolución Transferencias de Capital 2001-2012

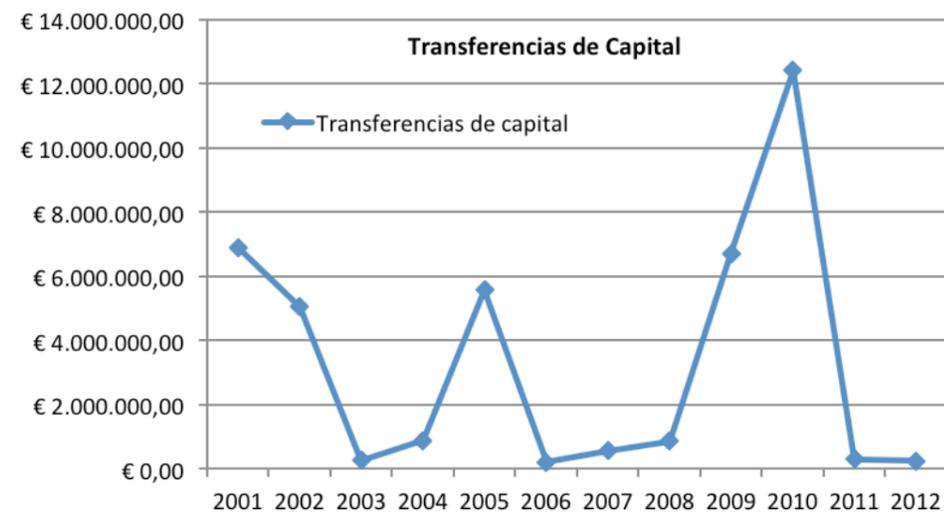


Gráfico 8: Evolución Transferencias de Capital 2001-2012

En este caso, puede observarse cómo a partir del año 2010 empiezan a descender las transferencias de capital.

Capítulo 8. Activos financieros.

Evolución Cap. 8: Activos Financieros. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	0,00 €	-100.00%
2011	1.750,12 €	-99.35%
2010	268.760,00 €	-2.70%
2009	276.214,06 €	-40.59%
2008	464.912,00 €	454.71%
2007	83.812,00 €	22.53%
2006	68.400,00 €	0.00%
2005	68.400,00 €	0.00%
2004	68.400,00 €	2.09%
2003	67.000,00 €	0.00%
2002	67.000,00 €	1.34%
2001	66.111,33 €	0.00%

Figura 9: Evolución Activos Financieros 2001-2012

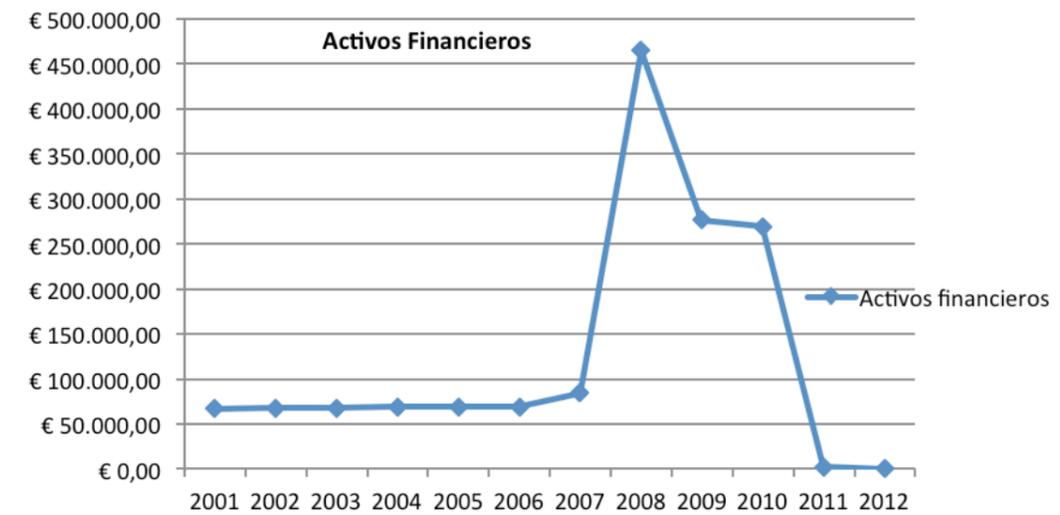


Gráfico 9: Evolución Activos Financieros 2001-2012

En este caso, puede observarse cómo, tras un tendencia creciente, se inicia, a partir de mediados de 2008 un acuciante descenso de los ingresos derivados de los activos financieros.

Capítulo 9. Pasivos financieros.

Evolución Cap. 9: Pasivos Financieros. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	26.760.892,19 €	929.76%
2011	2.598.761,10 €	6,208.87%
2010	41.192,18 €	-98.97%
2009	4.002.714,66 €	-71.88%
2008	14.232.826,29 €	452.13%
2007	2.577.783,57 €	
2006	0,00 €	
2005	0,00 €	-100.00%
2004	137.994,61 €	-98.47%
2003	9.000.000,00 €	8.93%
2002	8.262.000,00 €	
2001	0,00 €	-100.00%

Figura 10: Evolución Pasivos Financieros 2001-2012

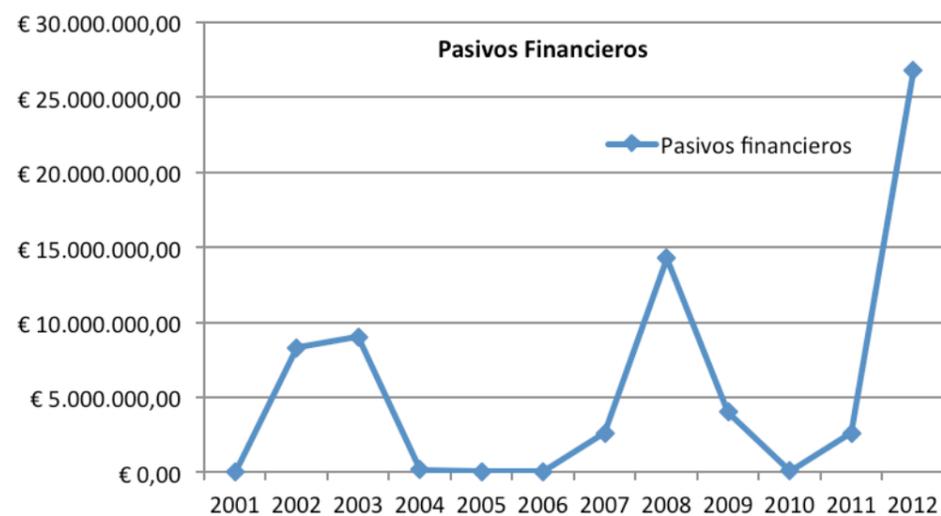


Gráfico 10: Evolución Pasivos Financieros 2001-2012

Por último, y según los datos recabados, aunque la tendencia no ha sido contante, puede constatarse con el gráfico que a partir de mediados del año 2010 existe una tendencia creciente de los ingresos obtenidos por esta partida.

EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES POR CAPÍTULO.

Capítulo 1. Gastos de personal.

Evolución Cap. 1: Gastos de Personal. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	15.201.076,51 €	-17.24%
2011	18.368.614,50 €	-11.50%
2010	20.756.552,03 €	-1.83%
2009	21.144.174,11 €	10.07%
2008	19.209.862,98 €	22.11%
2007	15.731.743,93 €	5.75%
2006	14.876.800,00 €	4.61%
2005	14.220.987,15 €	4.75%
2004	13.576.742,31 €	8.51%
2003	12.511.882,63 €	3.51%
2002	12.088.035,00 €	13.71%
2001	10.630.333,04 €	8.51%

Figura 11: Evolución Gastos de Personal 2001-2012

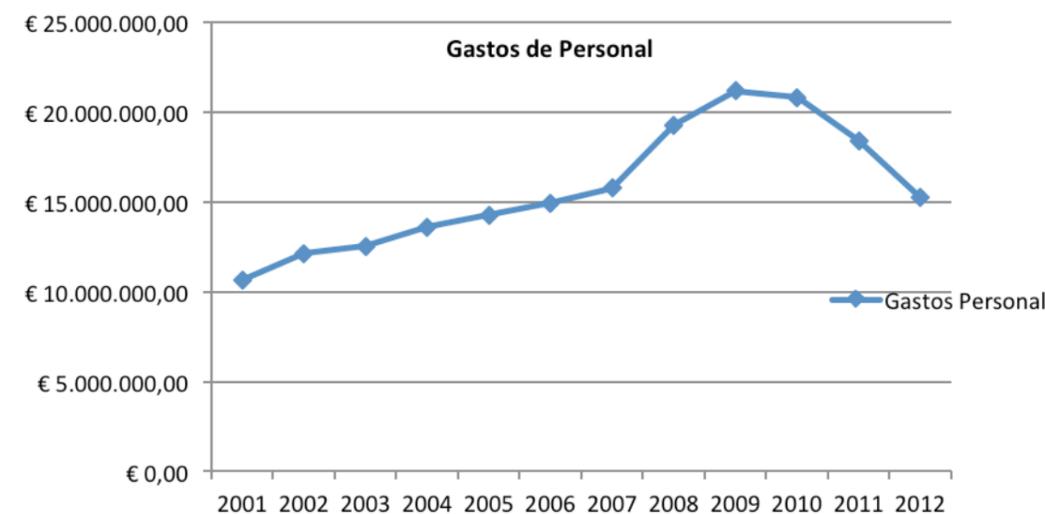


Gráfico 11: Evolución Gastos de Personal 2001-2012

Por lo que respecta a los gastos del personal, puede observarse como a partir del año 2009 estos inician una tendencia decreciente hasta la actualidad.

## Capítulo 2. Gastos bienes y servicios.

Evolución Cap. 2: Gastos Bienes y Servicios. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	26.492.053,18 €	2.25%
2011	25.909.631,75 €	-13.28%
2010	29.875.829,54 €	1.05%
2009	29.566.066,69 €	27.16%
2008	23.250.290,88 €	16.92%
2007	19.885.799,95 €	-9.56%
2006	21.988.000,00 €	7.68%
2005	20.420.647,25 €	12.41%
2004	18.165.610,58 €	17.87%
2003	15.411.074,17 €	11.69%
2002	13.797.865,00 €	13.69%
2001	12.136.392,98 €	14.03%

Figura 12: Evolución Gastos Bienes y Servicios 2001-2012

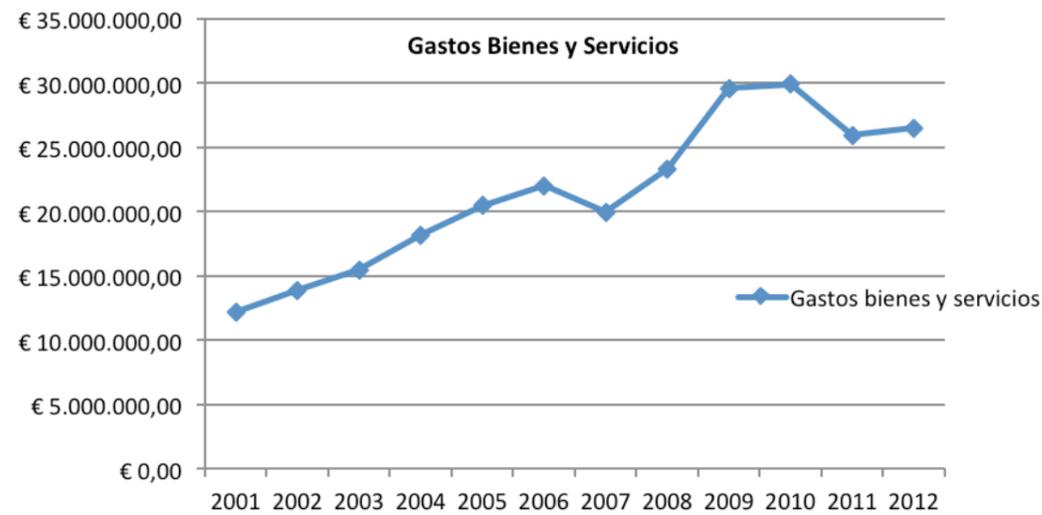


Gráfico 12: Evolución Gastos Bienes y Servicios 2001-2012

En cuanto al capítulo 2 de los gastos municipales, se observa cómo la tendencia, en términos generales, ha sido creciente, sin embargo, desde mediados de 2010 puede observarse un ligero descenso de estos gastos en bienes y servicios.

## Capítulo 3. Gastos financieros.

Evolución Cap. 3: Gastos Financieros. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	1.943.219,53 €	88.06%
2011	1.033.272,14 €	-3.09%
2010	1.066.165,77 €	-68.14%
2009	3.346.750,83 €	83.35%
2008	1.825.371,33 €	2.13%
2007	1.787.234,81 €	14.20%
2006	1.565.000,00 €	3.33%
2005	1.514.596,96 €	18.88%
2004	1.274.100,00 €	-13.16%
2003	1.467.100,00 €	75.05%
2002	838.100,00 €	-14.19%
2001	976.656,69 €	22.61%

Figura 13: Evolución Gastos Financieros 2001-2012

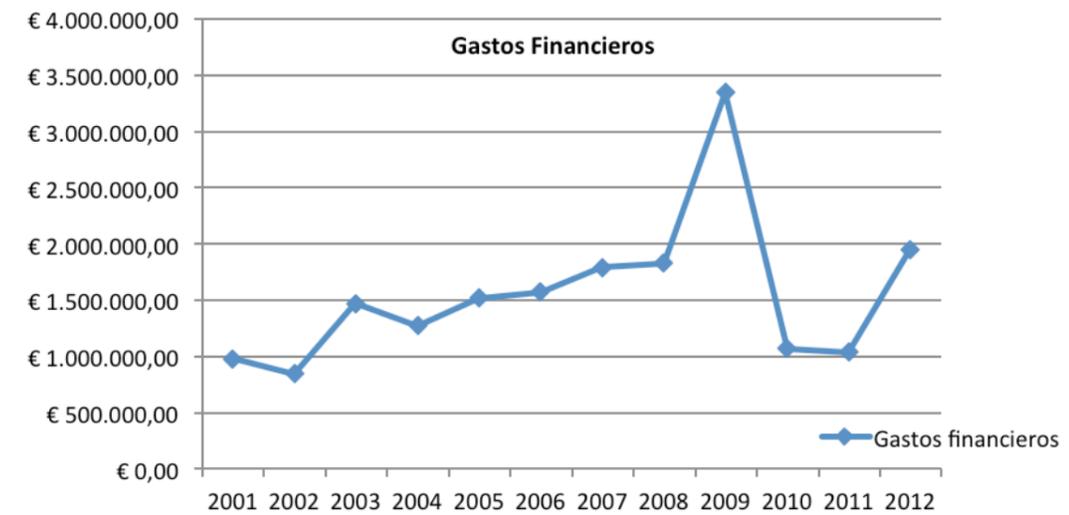


Gráfico 13: Evolución Gastos Financieros 2001-2012

En relación con este capítulo presupuestario, puede observarse en el gráfico que después de una caída en el año 2010 y 2011, la tendencia vuelve a ser creciente.

Capítulo 4. Transferencias corrientes.

Evolución Cap. 4: Transferencias Corrientes. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	2.633.368,72 €	-34.01%
2011	3.990.660,73 €	-4.23%
2010	4.167.069,82 €	1.83%
2009	4.092.005,20 €	-9.55%
2008	4.523.906,08 €	23.83%
2007	3.653.301,89 €	-4.95%
2006	3.843.450,00 €	11.50%
2005	3.447.024,55 €	9.91%
2004	3.136.269,20 €	60.80%
2003	1.950.390,75 €	15.25%
2002	1.692.300,00 €	-1.04%
2001	1.710.124,35 €	10.43%

Figura 14: Evolución Transferencias Corrientes 2001-2012

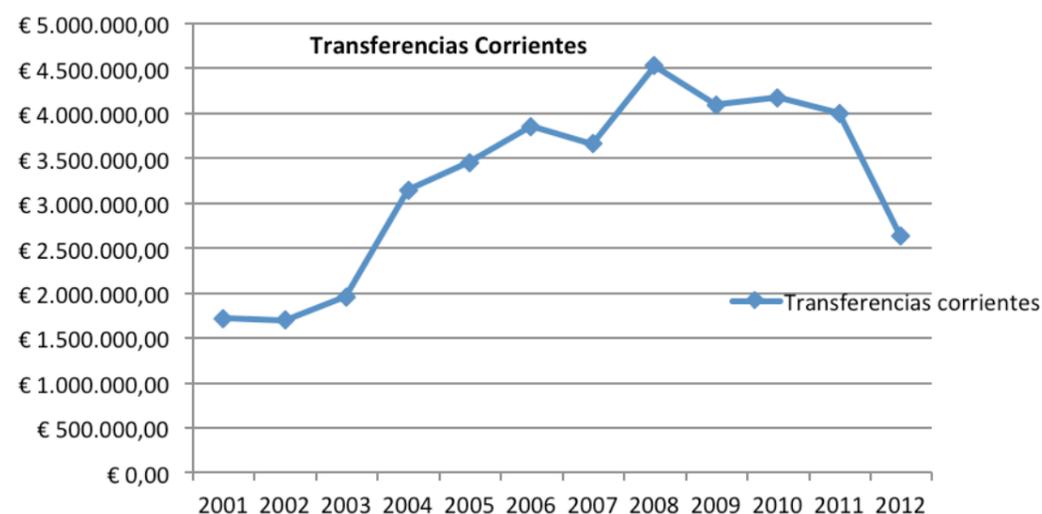


Gráfico 14: Evolución Transferencias Corrientes 2001-2012

En términos generales, puede observarse que la tendencia general de las transferencias corrientes ha sido creciente hasta mediados de 2008, año en que la misma se invierte.

Capítulo 6. Inversiones reales.

Evolución Cap. 6: Inversiones Reales. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	2.654.337,38 €	-59.19%
2011	6.503.545,23 €	-36.25%
2010	10.201.756,56 €	-8.36%
2009	11.132.286,36 €	73.77%
2008	6.406.358,58 €	63.94%
2007	3.907.650,67 €	-41.11%
2006	6.636.000,00 €	9.69%
2005	6.050.000,00 €	14.77%
2004	5.271.377,91 €	-44.25%
2003	9.454.786,45 €	-31.60%
2002	13.822.400,00 €	80.91%
2001	7.640.322,95 €	-50.13%

Figura 15: Evolución Inversiones Reales 2001-2012

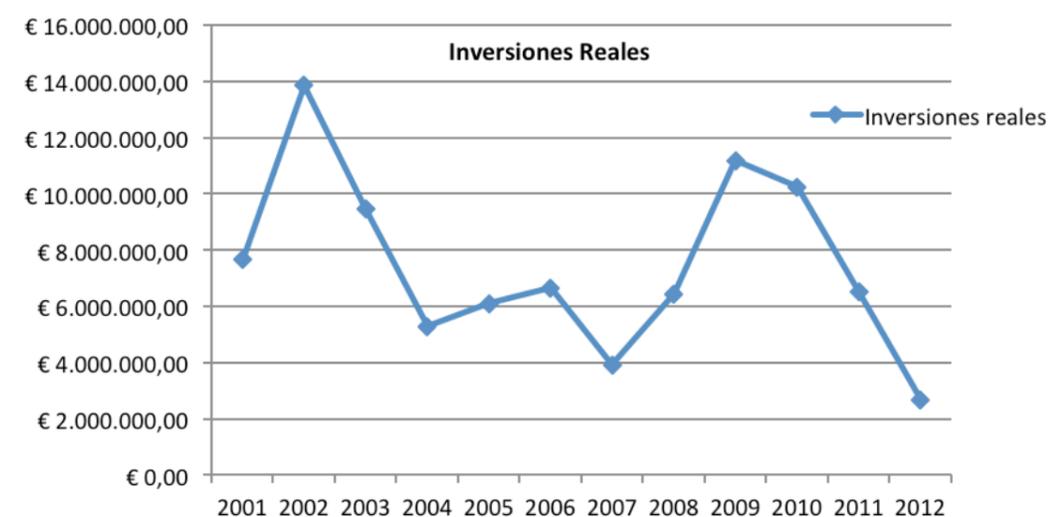


Gráfico 15: Evolución Inversiones Reales 2001-2012

En cuanto a las inversiones reales, puede observarse como éstas decrecen a partir del año 2009.

## Capítulo 7. Transferencias de capital.

Evolución Cap. 7: Transferencias de Capital. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	0,00 €	
2011	0,00 €	
2010	0,00 €	
2009	0,00 €	-100.00%
2008	100.000,00 €	
2007	0,00 €	
2006	0,00 €	
2005	0,00 €	
2004	0,00 €	
2003	0,00 €	
2002	0,00 €	
2001	0,00 €	

Figura 16: Evolución Transferencias de Capital 2001-2012

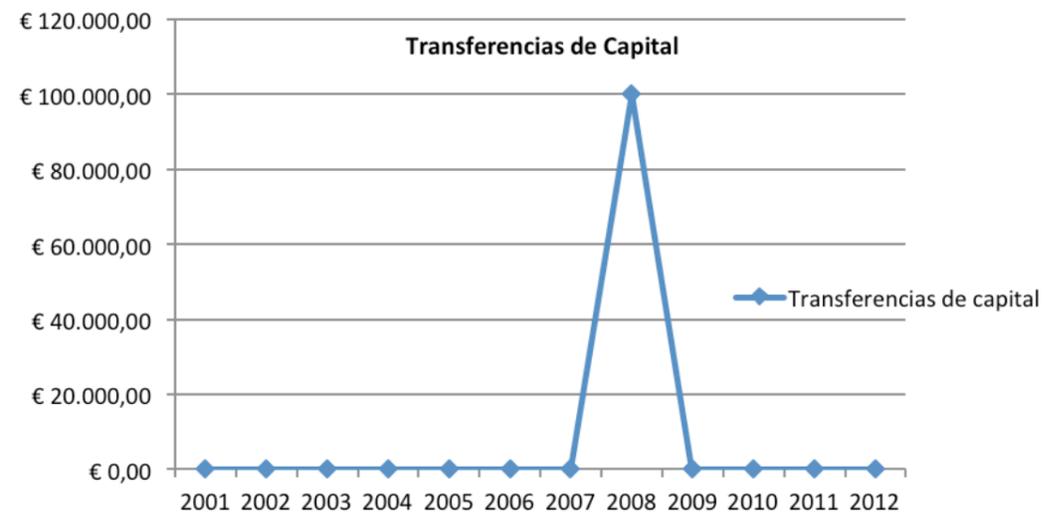


Gráfico 16: Evolución Transferencias de Capital 2001-2012

En cuanto al capítulo 7 de los gastos municipales, sólo se observa la existencia de transferencias de capital en el año 2008 por valor de 100.000 €.

## Capítulo 8. Activos financieros.

Evolución Cap. 8: Activos Financieros. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	6.332.172,80 €	
2011	0,00 €	-100.00%
2010	268.760,00 €	1.72%
2009	264.214,00 €	-44.60%
2008	476.912,00 €	469.00%
2007	83.816,00 €	22.54%
2006	68.400,00 €	0.00%
2005	68.400,00 €	0.00%
2004	68.400,00 €	0.00%
2003	68.400,00 €	0.00%
2002	68.400,00 €	3.46%
2001	66.111,33 €	0.00%

Figura 17: Evolución Activos Financieros 2001-2012

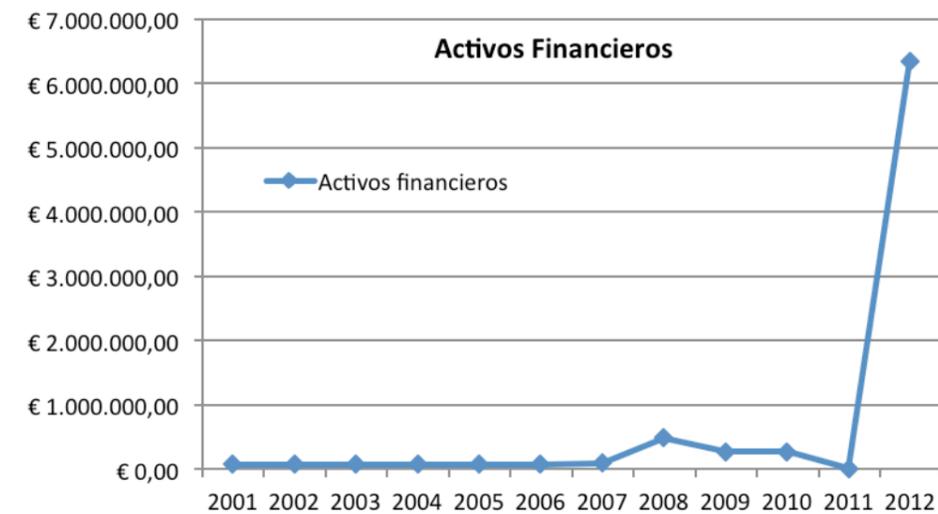


Gráfico 17: Evolución Activos Financieros 2001-2012

En este capítulo, la tendencia es más o menos estable e inexistente, exceptuando el pico del año 2012.

Capítulo 9. Pasivos financieros.

Evolución Cap. 9: Pasivos Financieros. 2001-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	3.741.319,60 €	34.98%
2011	2.771.755,45 €	51.94%
2010	1.824.229,49 €	-2.09%
2009	1.863.145,45 €	-88.97%
2008	16.896.986,12 €	419.05%
2007	3.255.393,01 €	13.25%
2006	2.874.550,00 €	66.32%
2005	1.728.344,09 €	95.18%
2004	885.500,00 €	29.01%
2003	686.366,00 €	-51.15%
2002	1.405.000,00 €	69.83%
2001	827.293,16 €	16.65%

Figura 18: Evolución Pasivos Financieros 2001-2012

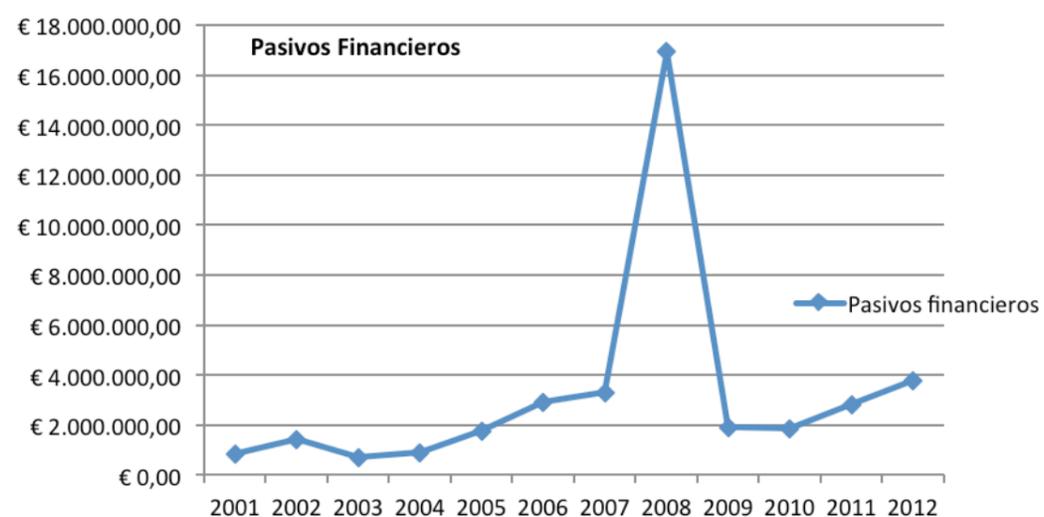


Gráfico 18: Evolución Pasivos Financieros 2001-2012

Por último, puede observarse en el gráfico referente a los Pasivos Financieros que existe una tendencia estable, a excepción del año 2008, donde se observa un fuerte pico.

8.3. ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES EN EL PRESUPUESTO.

Una vez analizada la evolución de los presupuestos municipales desde el año 2001 hasta el año 2012, y a efectos de analizar el impacto económico del desarrollo de la actuación planteada sobre la Hacienda Local, es necesario estudiar el último Presupuesto Municipal liquidado, en este caso, el Presupuesto Municipal liquidado de 2013.

La razón por la que se utiliza como referencia el último presupuesto liquidado reside en la fiabilidad de esta información en la que se reflejan todos los gastos que han sido aplicados a las finalidades a las que realmente responden. Es decir, el hecho de basarnos en la liquidación de presupuesto y no en el mismo, permite que en la información a analizar se reflejen no solo las previsiones sino los ingresos y gastos finalmente realizados.

De este modo, podemos desglosar la información relativa a la liquidación de los Presupuestos Municipales de 2013 en los siguientes capítulos:

INGRESOS			
Capítulo		Importe	%
1)	Impuestos directos	41.569.250,73	62,97%
2)	Impuestos indirectos	467.934,56	0,71%
3)	Tasas, precios públicos	5.175.929,44	7,84%
4)	Transferencias Corrientes	17.793.133,23	26,95%
5)	Ingresos patrimoniales	628.655,54	0,95%
6)	Enajenaciones e Inversiones	173.036,53	0,26%
7)	Transferencias de capital	206.901,67	0,31%
8)	Activos financieros	0	0,00%
9)	Pasivos financieros	0	0,00%
<b>Total</b>		<b>66.014.841,70</b>	<b>100,00%</b>

Figura 19.1: Liquidación del Presupuesto Municipal de 2013. Ingresos

GASTOS		
Capítulo	Importe	%
1) Gastos de personal	15.006.421,85	30,30%
2) Compra bienes y servicios.	20.135.640,98	40,65%
3) Gastos financieros	2.884.370,40	5,82%
4) Transferencias Corrientes	4.481.509,60	9,05%
5)		0,00%
6) Inversiones Reales	3.528.760,61	7,12%
7) Transferencias de capital	0	0,00%
8) Activos financieros	0	0,00%
9) Pasivos financieros	3.493.215,21	7,05%
<b>Total</b>	<b>49.529.918,65</b>	<b>100,00%</b>

Figura 19.2: Liquidación del Presupuesto Municipal de 2013.Gastos.

Como puede observarse en la Figuras 19.1 y 19.2, la mayor parte de los ingresos y de los gastos proceden de las operaciones corrientes (capítulos 1 a 5), que se corresponden prácticamente con el total de los ingresos y gastos municipales.

Por ello, es importante tener en cuenta la tendencia de los ingresos y gastos corrientes y de capital, centrando el análisis del impacto del Proyecto Puerto Mediterráneo en los capítulos del presupuesto que se ocupan de las operaciones corrientes. Y es que el eventual exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes, es el que puede ser dedicado a financiar las inversiones que la administración local requiera, sin necesidad de recurrir a fuentes de financiación ajena (a excepción de las transferencias corrientes).

Por otra parte, para poder comparar completamente entre sí las cifras económicas que corresponden a la totalidad de la población que tiene Paterna, se obtendrán las mismas cuantificaciones económicas por unidad de habitante.

De esta manera, se observa que el importe unitario por habitante de cada uno de los capítulos de gastos o ingresos corrientes en el municipio de Paterna es:

INGRESOS		
Capítulo	Importe	€/hab.
1) Impuestos directos	41.569.250,73	618,97
2) Impuestos indirectos	467.934,56	6,97
3) Tasas, precios públicos	5.175.929,44	77,07
4) Transferencias corrientes	17.793.133,23	264,94
5) Ingresos patrimoniales	628.655,54	9,36
<b>Total Ingresos Corrientes</b>	<b>65.634.903,50</b>	<b>977,31</b>

Figura 20.1: Ratio ingresos y gastos corrientes por habitante.

GASTOS		
Capítulo	Importe	€/hab.
1) Gastos de personal	15.006.421,85	223,45
2) Compra bienes y servicios.	20.135.640,98	299,82
3) Gastos financieros	2.884.370,40	42,95
4) Transferencias Corrientes	4.481.509,60	66,73
<b>Total Gastos Corrientes</b>	<b>42.507.942,83</b>	<b>632,94</b>

Figura 20.2: Ratio ingresos y gastos corrientes por habitante.

El cálculo del gasto o ingreso por habitante se realiza sobre la población referida al año 2013 (último dato obtenido del Instituto Nacional de Estadística), es decir, 67.159 habitantes.

Asimismo los gastos son susceptibles de ser divididos en función de su dependencia o independencia de los servicios respecto de los usuarios o habitantes, de tal forma que el mantenimiento del servicio, en el caso de los gastos independientes, se producirá sin que para ello afecte el número de usuarios que finalmente lo utilicen. En tanto que los gastos dependientes fluctuarán en función del número de habitantes que los demanden. En este sentido se procede a analizar el presupuesto de gastos del Ayuntamiento, en su clasificación económica, diferenciando entre aquellos gastos que dependen directamente del número de habitantes y aquellos que son independientes del mismo.

A efectos del análisis de la estabilidad presupuestaria, endeudamiento... se recogen los siguientes indicadores presupuestarios.

CLASIFICACIÓN POR PROGRAMAS DE LOS GASTOS FINANCIEROS					
Área de gasto	Política de gasto	Denominación	D/I de Uso por Habitante	€	€/Habitante
1	SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS				
	13	Seguridad y movilidad ciudadana	D	3.853.149,97	57,37
	15	Vivienda y urbanismo	I	5.369.124,85	79,95
	16	Bienestar comunitario	D	10.575.536,95	157,47
	17	Medio ambiente	I	1.675.703,79	24,95
2	ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL				
	21	Pensiones		0	0,00
	22	Otras prestaciones económicas a favor de los empleados		3.332.329,03	49,62
	23	Servicios Sociales y promoción social	D	2.854.955,11	42,51
	24	Fomento del Empleo	D	1.844.442,04	27,46
3	PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS				
	31	Sanidad	D	357.691,67	5,33
	32	Educación	D	1.680.614,63	25,02
	33	Cultura	D	1.784.286,19	26,57
	34	Deporte	D	1.852.241,81	27,58
4	ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO				
	41	Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0	0,00
	42	Industria y Energía	I	0	0,00
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	I	465.600,90	6,93
	44	Transporte público	I	918.396,99	13,67
	45	Infraestructuras	I	0	0,00
	46	Investigación, desarrollo e innovación	I	0	0,00
	49	Otras actuaciones de carácter económico	I	12.240,00	0,18
9	ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL			0	0,00
	91	Órganos de gobierno	I	865.977,27	12,89
	92	Servicios de carácter general	I	4.220.621,61	62,85
	93	Administración financiera y tributaria	I	1.472.443,89	21,92
	94	Transferencia a otras Administraciones Públicas	I	16.976,34	0,25
0	DEUDA PÚBLICA			6.377.585,61	94,96

SITUACIÓN ECONÓMICA	2013
Total Ingresos	66.014.841,70
Total Gastos	49.529.918,65
Diferencia	16.484.923,05
Ahorro neto RDL 5/2009 (I(1 a 5)-G(1 a 4 +9))	23.126.960,67
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>	
Suma 1 a 7 Ingresos	66.014.841,70
Suma 1 a 7 Gastos	46.036.703,44
Diferencia	19.978.138,26
Ajustes	
<b>ESTABILIDAD</b>	19.978.138,26
<b>AHORRO</b>	
Ingresos corrientes ejercicio	66.014.841,70
Gastos corrientes ejercicio	49.529.918,65
Diferencia	16.484.923,05
Ajustes	54.862,90
Ahorro (sobre liquidación ejercicio anterior)	11.783.181,54

#### 8.4. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LA ATE.

Se distinguen fundamentalmente dos grupos a efectos de la estimación de los ingresos corrientes:

1. Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI).
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
- Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

2. Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

- Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.
- Tasas y otros Ingresos.

La estimación del valor de los ingresos municipales provenientes de los anteriores se realizará fundamentalmente en base a dos variables, siendo estas la Base Imponible y el Tipo de Gravamen.

#### IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

El Impuesto viene regulado por la Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Paterna, vigente desde el año 1990.

La Base Imponible relativa a los impuestos que gravan los inmuebles, se corresponde con el valor catastral de los mismos. Resultando dicho valor individualizado de la suma del valor del suelo en parcela y del valor de reposición de la construcción, tal y como se establece en el artículo 22 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 8 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante, "TRLCI"). Y corregidos ambos valores y su suma de acuerdo con lo establecido en la normativa técnica de valoración.

A efectos de la determinación del valor catastral del inmueble será de aplicación la Ponencia de Valores aprobada para el término municipal en el que se ubiquen los mismos, tal y como se establece en el artículo 24 del TRLCI, quedando regulado el procedimiento para la valoración del mismo en el anexo del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/1993).

De forma que el valor catastral en ningún caso podrá ser superior al valor de mercado, tal y como se establece en el artículo 23.2 del TRLCI, debiendo aplicarse un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 al valor individualizado resultante de la Ponencia de valores en aplicación de lo establecido por la Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del Módulo M y del Coeficiente RM y sobre Modificación de Ponencias de Valores. Por cuanto la relación entre el valor catastral de un inmueble y el valor de mercado del mismo queda fijada en base a la siguiente expresión:

$$\text{Valor Catastral} = \text{RM} \times \text{Valor en venta}$$

La ponencia de valores vigente en el término municipal de Paterna entro en vigor en enero de 2006 quedando fijados, en virtud de la misma, a efectos de cálculo del valor catastral de los inmuebles, el módulo básico de repercusión y el de construcción, siendo estos:

$$\text{MBR: } 420 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC: } 600 \text{ €/m}^2$$

A efectos del cálculo del valor de mercado del inmueble, la Norma 16 del anexo del Real Decreto 1.020/1993, establece la siguiente formulación del producto inmobiliario:

$$V_v = 1,40 [V_r + V_c] F_L$$

Siendo:

$V_v$  = Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m<sup>2</sup> construido.

$V_r$  = Valor de repercusión del suelo en €/m<sup>2</sup> construido

$F_L$  = Factor de localización.

Dónde:

$$1,2857 \geq F_L \geq 0,7143$$

Entendiéndose a nuestros efectos  $F_L=1$ .

#### Estimación del valor de construcción

En relación a la construcción, tal y como se establece en la Norma 19 del RD 1020/1993, el valor de la misma se obtendrá de la aplicación al Módulo Básico de Construcción (MBC) del coeficiente que por uso, clase o modalidad y categoría les corresponda en el cuadro de coeficientes de valor recogido en la Norma 20 del citado Decreto

A efectos de quedarnos del lado de la seguridad en la cuantificación de los ingresos que se derivarán de los inmuebles que se edifiquen como consecuencia del desarrollo de la actuación, los coeficientes de uso que se han empleado se corresponden a una categoría media-alta de construcción ya que el proyecto ha sido concebido como una actuación de alta calidad en todos los sentidos.

Uso	Coeficiente	MBC	€/m <sup>2</sup> c
Terciario	1,54	600	927,13

Tabla 1. Valor de construcción

Cálculo del valor del suelo

Según lo establecido en la ponencia de valores y atendiendo a lo establecido en la norma 9 del RD 1020/1993, como norma general el suelo, edificado o sin edificar, se valorará por del valor de repercusión, salvo en los casos establecidos en la citada norma en que se podrá valorar por unitario.

La actuación urbanística planteada, no constituye un desarrollo previsto en el Plan General del término, el suelo que se pretende urbanizar no tiene la clasificación de urbanizable y por tanto no lleva aparejada calificación alguna. Se trata de un suelo no urbanizable común y en consecuencia, la ponencia de valores, tal y como se desprende del plano de zonas de valor, no lo ha incluido en polígono ni zona de valor alguna.

En este sentido, se han analizado las características de los diferentes polígonos delimitados en la ponencia de valores de Paterna, a efectos de realizar una estimación del valor de repercusión (VRB) que le correspondería a la zona en la que se desarrollará esta actuación, teniéndose en cuenta factores como la ubicación en relación al conjunto del municipio, la distancia en relación al casco urbano del municipio, la accesibilidad, el nivel de desarrollo de la zona, así como el uso aparejado, las actividades que engloba y la modalidad de desarrollo de las mismas.

Tal y como se desprende del plano, en el término de Paterna se delimitan dos polígonos eminentemente terciarios el T01 y el T02, correspondientes a Carrefour y Herón City respectivamente. Entendiéndose que, por la proximidad entre ambas, la idéntica ubicación en relación al conjunto del término municipal, el desarrollo de actividades similares y por su cercanía y conexión con las infraestructuras arteriales del término, el sector de desarrollo que más se asemeja a Puerto Mediterráneo es el de Herón City, para el cual se han aparejado los valores de repercusión correspondientes a la zona de valor R33A, tal y como se desprende de las tablas que se reproducen a continuación.

Polígonos.

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe VUB	VRB	Importe
C01	CASCO URBANO	2	600.00	2	420.00	1.40	1.40			R35A	526.00
C02	CASCO CAMPAMENTO	2	600.00	2	420.00	1.40	1.40			R38	420.00
DOT	DOTACIONALES PISCINAS	2	600.00	2	420.00	1.00	1.00	U35	230.00	R38	420.00
E01	EDUCATIVO ADEMUZ SUR	2	600.00	2	420.00	1.00	1.00	U35	230.00	R38	420.00
EA1	UR. TERRAMELAR	2	600.00	2	420.00	1.40	1.40			R31A	726.00
EA2	STA GEMMA-S4 Y S5	2	600.00	2	420.00	1.40	1.40			R35A	526.00
EA3	UR. LLOMA LLARGA	2	600.00	2	420.00	1.40	1.40			R35A	526.00
EA4	LA COMA - MAS DEL ROSARI	2	600.00	2	420.00	1.40	1.40			R50	135.00
IN1	PG. FUENTE DEL JARRO Y S1	2	600.00	2	420.00	1.20	1.20	U31	319.00	R40	361.00
IN2	PARQUE TECNOLOGICO	2	600.00	2	420.00	1.20	1.20	U29	378.00	R40	361.00
IN3	INDUSTRIAL ADEMUZ Y S9	2	600.00	2	420.00	1.20	1.20	U31	319.00	R40	361.00
IN4	INDUSTRIAL S14	2	600.00	2	420.00	1.20	1.20	U28	411.00	R38	420.00
T01	TERCIARIO HERON CITY	2	600.00	2	420.00	1.20	1.20			R33A	622.00
T02	TERCIARIO CARREFOUR	2	600.00	2	420.00	1.20	1.20	U28	411.00	R38	420.00
UA1	UR. LA CAÑADA	2	600.00	2	420.00	1.40	1.40	U30	341.00	R33A	622.00
UA2	UR. CRUZ DE GRACIA- S7	2	600.00	2	420.00	1.40	1.40	U30	341.00	R33A	622.00
UA3	UR. PLA DEL POU	2	600.00	2	420.00	1.20	1.20	U39	156.00	R42	304.50
UA4	UR. LA PINAETA	2	600.00	2	420.00	1.20	1.20	U39	156.00	R42	304.50
UH2	SECTOR 6	2	600.00	2	420.00	1.40	1.40			R33A	622.00

## Valores de repercusión.

Z.Val.	Vivienda	Comercia I	Oficinas	Industri .	Turístico	Garajes	Otros2	Otros 3	Z.V	EQ.	VALOR UNITARIO Inicial
PR38	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	90.00	90.00		315.00	315.00	330.00
R26	995.00	995.00	995.00	630.00	995.00	110.00	110.00		746.25	746.25	
R31A	726.00	726.00	726.00	630.00	726.00	110.00	110.00		544.50	544.50	
R31B	726.00	1075.00	726.00	630.00	726.00	110.00	110.00		544.50	544.50	
R33A	622.00	622.00	622.00	622.00	622.00	90.00	90.00		466.50	466.50	
R33B	622.00	940.00	622.00	622.00	622.00	90.00	90.00		466.50	466.50	
R35A	526.00	526.00	526.00	526.00	526.00	90.00	90.00		394.50	394.50	
R35B	526.00	780.00	526.00	526.00	526.00	90.00	90.00		394.50	394.50	
R38	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	90.00	90.00	135.00	315.00	315.00	
R40	361.00	361.00	361.00	361.00	361.00	50.00	50.00		270.75	270.75	
R42	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	50.00	50.00	420.00	228.38	228.38	
R50	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	50.00	50.00		101.25	101.25	

Concretándose en la siguiente tabla los valores de repercusión aparejados a cada uno de los usos previstos en el Proyecto Puerto Mediterráneo:

Uso	Valor de Repercusión(€/m <sup>2</sup> )
Terciario	622

Tabla 2. Valor de repercusión

	Terciario
Superficie de terreno (m <sup>2</sup> )	567.609,3
Valor del Suelo (€/m <sup>2</sup> )	353.052.798
Superficie construida (m <sup>2</sup> )	650.000,00
Valor de la Construcción	602.550.000
Valor en Venta	955.602.798
Referencia del Mercado (RM)	0,50
Valor Catastral (€)	477.801.399
Valor actualizado a 2014(€)	382.241.119

Tabla 3. Base Imponible

Por último, obtenida la Base imponible y atendiendo al art. 2 de la Ordenanza, se aplica directamente a esta cantidad el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana, que es el 0,58%. Así, se obtiene la cantidad total de ingresos previstos en concepto de IBI para toda la edificabilidad permitida.

	Valor catastral (€/m <sup>2</sup> )	% Tipo de gravamen	Cuota líquida (€)
Terciario	382.241.119 6	0,58	2.216.998,5

Tabla 4. Cuota del IBI

Conocido el valor del suelo y el de la construcción de los diversos usos previstos, se puede calcular el Valor en venta del producto inmobiliario correspondiente, siendo el valor catastral del mismo un máximo del 50% del valor de este, tal y como se ha indicado anteriormente. En esta línea, aplicando al valor de mercado resultante el parámetro de referencia al mercado (RM) establecido, se obtendrá el Valor catastral que deberá ser actualizado a fecha de este estudio por medio de la aplicación del coeficiente establecido en el artículo 73 de la ley 22/2013, de 23 de diciembre, de presupuestos generales del estado para el año 2014, aparejado al año de entrada en vigor de la ponencia en nuestro caso el 1 de enero de 2007, tal y como se establece en el TRLCI ya que la ponencia fue aprobada en el año 2006, es decir, 0,80.

#### IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años.

Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Paterna, vigente desde 1990. Así como unos porcentajes que se aplicarán en función del periodo de años transcurrido.

A este respecto, el artículo 8 de la ordenanza indica el modo de calcular el incremento de valor por medio de la multiplicación de los índices establecidos por en la misma por el número de años en que se ha producido el aumento del valor.

Los valores de los índices de incremento anual de la Ordenanza según la antigüedad del bien transmitido son los siguientes:

- Entre 1 y 5 años: .....3,7% anual.
- Hasta 10 años: .....3,3% anual.
- Hasta 15 años: .....2,8% anual.
- Hasta 20 años: .....2,8% anual.

Donde se contarán siempre años completos y nunca menos de uno (artículo 9). Con estas premisas, y conociendo que el tipo de gravamen es el 30% según queda regulado en el art. 14, se puede obtener la cuota líquida una vez se fije la cantidad de bienes transmitidos cada año y según la edad de estos.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la Base Imponible o, en su caso, Bases Imponibles, el tipo de gravamen del 30% para cada uno de los periodos de generación de incremento recogidos en el artículo 8 de esta Ordenanza.

En este sentido se toma como hipótesis de partida una transmisión del 15,38% de las propiedades del suelo, estimándose un período medio de 5 años para determinar el incremento de valor y como valor del suelo (VT) se establece el valor más concreto que resulta de la ponencia de valores vigente en Paterna, siendo este el MBR que asciende a 420 €/m<sup>2</sup>. Partiendo de estos datos la cuota íntegra será:

Valor del suelo (actualizado a 2014)....	4.200.000,00 €
Plazo medio de transmisión: 5 años .....	3,7 %
VC*% anual .....	155.000 €
Periodo venta.....	5 años
Base imponible.....	775.000 €
Tipo impositivo: .....	30 %
Cuota íntegra .....	232.500 €

IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO).

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda a Paterna.

Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Paterna, vigente desde el año 1991.

Según su artículo 3, la Base Imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el presupuesto de ejecución material (PEM) de aquella. Que se calculará a partir del valor de la construcción obtenido en el cálculo del IBI y al que se detrae el importe correspondiente a los gastos generales y al beneficio industrial (GG+BI) que se estiman en un 15% del PEM

$$BI = PEM = \frac{Vc}{1,15}$$

Por último, una vez calculada la Base Imponible se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su art. 3 cifra en un 4%. Se realizan los cálculos sin considerar las posibles bonificaciones a las que podría optar el promotor en el momento en que se produzca el hecho imponible puesto que se desconocen en este momento las que estarán en vigor.

No obstante, debido al hecho del que el proyecto se encuentra todavía en fase de planeamiento y de que se carece de los datos suficientes para estimar el valor de las construcciones que se van a ejecutar, se ha procedido a la realización de los cálculos en base a un módulo estimado, atendiendo a las singularidades de la actuación, de 927,13€/m<sup>2</sup>, tanto para el uso oficinas como para el comercial, puesto que ambos pertenecen al mismo grupo de construcciones, tal y como se desprende del artículo 4 de la Ordenanza Fiscal del Impuesto Sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Paterna, en el que se fijan los valores mínimos de construcción a efectos de una liquidación provisional del impuesto. Para este valor se ha tenido en cuenta las características de un proyecto constructivo de

esta tipología. ,debiendo indicarse que ésta es una cifra aproximada, que sólo podrá concretarse una vez se desarrollen los correspondientes proyectos de edificación y construcción.

De esta forma, atendándose al módulo fijado, se obtiene la cantidad de ingresos previstos en concepto de ICIO para la totalidad de la nueva edificabilidad permitida por el Plan:

	Módulo (€/m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	% Tipo de gravamen	Cuota líquida (€)
Terciario	927,13	650.000	4%	24.105.380 €
<b>CUOTA TOTAL (€)</b>				

Tabla 5. Cuota del ICIO

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

La ATE planteada no es de uso residencial por lo que no hay previsto un aumento en el número de habitantes aparejado al desarrollo de la misma. Por ello y a efectos del cálculo de este impuesto y de los restantes no vinculados a la actividad inmobiliaria, se toma como hipótesis, a efectos del quedarnos del lado de la seguridad, que el aumento del número de habitantes del término irá relacionado con el número de empleos generado por la ATE.

De esta forma, teniendo en cuenta que gran número de los empleos que se oferten serán ocupados por habitantes de paterna y la buena conexión y proximidad con Valencia y los restantes municipios colindantes, se estima a efectos de quedarnos del lado de la seguridad que la actuación supondrá un incremento poblacional equivalente a sólo un 10% de número de trabajadores generados por la actuación.

A efectos de la previsión de la creación de puestos de trabajo se ha realizado una estimación en función de los metros construidos y el tipo de uso a desarrollar.

Manzana	Uso	Trabajadores por cada 100 m <sup>2</sup> t	Superficie Construida	Nº de trabajadores	Aumento habitantes
TER-1	Comercial	1	300.000,00	3.000	300
TER-2	Comercial	0,9	106.032,45	954	95
TER-3	Oficinas, y otros	2,2	102.350,67	2.205	250
TER-4	Oficinas y otros	2,2	71.246,17	1.566	156
TER-5	Oficinas y otros	2,2	70.382,96	1.546	154
<b>TOTAL</b>				<b>9.271</b>	<b>927</b>

Por tanto se estima que los ingresos en relación a estos impuestos ascenderán a:

CONCEPTO	Ingreso según presupuesto.	€/hab	Cuota (€)
Impuesto sobre actividades económicas (IAE)	5.214.368,58	77,64	71.972,28
Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM)	4.013.343,57	59,76	55.397,52
Tasas y precios públicos	5.175.929,44	77,07	71.443,89
Ingresos patrimoniales	628.655,54	9,36	8.676,72
Transferencias corrientes	17.793.133,23	264,94	245.599,38

De tal forma que el desarrollo de la actuación, en un escenario pesimista de aumento poblacional y de recaudación, supondría uno ingresos anuales para el municipio **453.089,79 euros, a lo que habría que añadir una recaudación por Impuesto de Bienes Inmuebles de 2.216.998,5 €.**

#### OTRAS FUENTES. EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

Inicialmente, tal y como se desprende del artículo 16 del TRLS, a efectos de la recuperación de las plusvalías generadas por el desarrollo de la actuación se debería prever un coeficiente de cesión de terrenos a la Administración Municipal en concepto de Patrimonio Público del Suelo, sin embargo, derivado del beneficio de general aparejado a la actuación, de la creación de puestos de trabajo tan

importante que supone el proyecto de Puerto Mediterráneo y de la importante carga de infraestructuras de conexión exteriores aparejada al mismo, en el informe de compatibilidad de la propuesta ATE se ha establecido que el porcentaje de cesión será del 5% de la edificabilidad media ponderada del ámbito de sector cuyo desarrollo se propone, correspondiendo un 50% de la misma al Ayuntamiento de Paterna, destinándose la misma a sufragar infraestructuras de movilidad de acceso a la propia actuación que favorezcan el uso del transporte público y la accesibilidad peatonal y ciclista, o contribuyan a la funcionalidad de la infraestructura verde.

No existe por tanto una cesión de edificabilidad dentro del ámbito del sector, si bien se van a ejecutar, a cargo de la actuación, importantes infraestructuras que conformarán la red primaria del término, mejorando la estructuración del territorio y las conexiones con los restantes municipios. Aportando a esta Administración no solo el beneficio derivado del importe de la inversión sino también el beneficio económico, social y comercial que se ocasionará para el término como consecuencia de la ejecución de las mismas.

Concepto	Superficie
Acceso Sur	101.300,46 m <sup>2</sup> s
Acceso ENAGAS	3.347,21 m <sup>2</sup> s
Acceso Alicante/Liria	129.581,69 m <sup>2</sup> s
acceso Liria/Castellón	53.248,29 m <sup>2</sup> s
Acceso Castellón zona By-pass	20.112,70 m <sup>2</sup> s
Acceso Castellón zona Parque Tecnológico	20.265,93 m <sup>2</sup> s
acceso Valencia	67.180,40 m <sup>2</sup> s

#### RESUMEN INGRESOS INSTITUCIONALES.

ESTIMACIÓN INGRESOS CORRIENTES (€)	CARÁCTER
<b>IBI</b>	2.216.998,5 Anual
<b>IIVTNU</b>	232.500 Puntual
<b>ICIO</b>	24.105.380 Puntual
<b>IAE</b>	71.972,28 Anual
<b>IVTM</b>	55.397,52 Anual
<b>Transferencias corrientes</b>	245.599,38 Anual
<b>Tasas y otros ingresos</b>	80.120,61 Anual

Tabla 8. Estimación de los ingresos generados por el desarrollo de la ATE.

**8.5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS CORRIENTES DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LA ATE.**

Se trata de ponderar el impacto que supondrá la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública analizándose y cuantificándose el gasto público que se derivará del mantenimiento infraestructuras de nueva creación y de la prestación de servicios por parte de la misma.

Los gastos aparejados a la ATE pueden dividirse fundamentalmente en dos grupos: los derivados de la urbanización del sector y los procedentes de las infraestructuras exteriores al mismo.

En relación a las infraestructuras, está prevista su financiación con cargo al sector, previéndose la financiación del coste de las de conexión exterior en proporción al beneficio obtenido por las mismas.

En este sentido, no deviene necesario la realización de inversión alguna por parte del Municipio a efectos del desarrollo de las mismas, si bien, el municipio sí será responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales) y reservas dotacionales producto de la ejecución de la actuación. Debiendo asumir el gasto derivado de la prestación de los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento, así como de los derivados del mantenimiento de los servicios en relación a los que sí y se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, que podrá ser cubierto con el incremento de ingresos previsto y anteriormente mencionado.

Puesto que el modelo de desarrollo planteado supone únicamente la ampliación de los servicios en el presupuesto actual, el incremento en el coste presupuestario derivado del desarrollo terciario planteado, se estimará a partir de ratio de repercusión por habitante.

El análisis de viabilidad económica, se realiza empleando el ratio gasto corriente por habitante (632,94 €/hab) como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local de Paterna por la nueva población prevista por el nuevo proyecto.

De esta manera, se obtiene el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar a la mayor población de la localidad.

Estimado un aumento poblacional de 1.349 habitantes, la previsión del incremento de coste quedará dividida de la siguiente forma:

GASTOS		
Capítulo	€/hab.	Gasto
1. Gastos de personal	223,45	301.428,89
2. Compra bienes y servicios.	299,82	404.457,77
3. Gastos financieros	42,95	57.937,37
4. Transferencias Corrientes	66,73	90.018,56
<b>Total Gastos Corrientes</b>	<b>632,94</b>	<b>853.842,60</b>

**8.6. ANÁLISIS DEL PROYECTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL.**

Desglosados y estimados los ingresos y los gastos que se derivarían del desarrollo de la actuación propuesta, sería clarificadora una distribución de los mismos en un escenario temporal, sin embargo y puesto que cualquier distribución temporal carecería del suficiente rigor ante la cambiante situación socio-económica, se procederá únicamente al análisis de la sostenibilidad económica de la actuación únicamente para el caso en el que la actuación esté totalmente desarrollada.

Dentro de los diferentes ingresos generados como consecuencia del desarrollo del “Sector Puerto Mediterráneo Shopping Resort” y a efectos del análisis de la estabilidad presupuestaria del Ayuntamiento de Paterna, se excluyen de la comparativa aquellos ingresos que se devengan de forma puntual, con ocasión de la efectiva realización del hecho imponible, empleándose aquellos que efectivamente nutren el presupuesto municipal año tras año, con el total desarrollo y edificación del suelo previsto en la ATE, siendo estos:

Como resultado del análisis de estimación de ingresos y proyección de gastos realizado en el apartado anterior, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal, tras el total desarrollo de la urbanización y edificación de los diferentes sectores urbanizables previstos en el Plan.

ESTIMACIÓN INGRESOS	
IBI	2.216.998,5
IAE	71.972,28
IVTM	55.397,52
Transferencias corrientes	245.599,38
Tasas y otros ingresos	80.120,61
<b>TOTAL</b>	<b>2.670.088,29</b>

Tabla 9. Estimación de los ingresos anuales de Paterna.

Como se puede observar, comparando la cifra anterior con la proyección del gasto corriente de la localidad, el saldo presupuestario anual del desarrollo de la nueva ATE resulta positivo.

Este excedente permite, junto con los ingresos puntuales derivados de la ATE, realizar las inversiones necesarias en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento de Paterna para dotar de nuevos servicios a la población o renovar los existentes.

En resumen, el crecimiento previsto para la localidad de Paterna es sostenible desde el punto de vista económico, ya que es capaz de generar los recursos suficientes para mantener el nuevo proyecto empresarial Puerto Mediterráneo, así como para construir nuevos equipamientos o renovar los existentes.

#### 8.7. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de Paterna de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del suelo previsto por la ATE, debe señalarse que la ATE prevé que la financiación de las cargas urbanísticas sea asumida por el promotor y los propietarios (en distintos porcentajes), incluyendo todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos de la actuación, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

La programación garantiza la ejecución de las diferentes infraestructuras y su completa financiación a cargo de la propia ATE.

Por ello, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de Infraestructuras, pues su financiación está garantizada con las técnicas de programación urbanística.

En cualquier caso, y tal y como se ha analizado en el apartado anterior, el crecimiento previsto para la localidad tiene capacidad económica para construir nuevas infraestructuras o servicios o renovar los existentes.

#### 9. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA SUPRAMUNICIPAL. A PARTIR DE AQUÍ PENDIENTE DE REVISIÓN

La ejecución del proyecto Puerto Mediterráneo Shopping Resort y el inicio de la actividad en la zona con la consecuente generación de empleo supondrán, en relación con la Administración Autonómica y la Central, un incremento de ingresos anuales derivados fundamentalmente de los siguientes impuestos: Impuesto sobre la renta de las personas física (IRPF), Impuesto de Sociedades (IS), Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), Impuesto sobre el Patrimonio, así como los generados por el Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), Impuestos especiales...

Asimismo la actuación tiene un alto componente integrador, no sólo a nivel territorial sino también social. Se concibe como un centro social que por su ubicación articula la cohesión territorial del término y la cohesión social de los municipios colindantes a quienes la actuación da un servicio, no sólo derivado de la actividades comerciales y de ocio que en él se ofertan sino de la propia concepción del centro, que ofrece al conjunto de los municipios del entorno de un área de recreo y esparcimiento familiar.

El centro se concibe no como un conjunto de áreas dirigidas de forma independiente a cada una a franjas de edades diferentes sino como un nuevo concepto de centro integrador en el que convivan las distintas edades poblacionales fomentando el disfrute familiar conjunto.

El desarrollo de la actuación completa supondrá la centro supone la creación de una gran cantidad de puestos de trabajo cuyo efecto directo será un aumento en el poder adquisitivo de las familiar

generándose con ello un aumento en el consumo y en consecuencia el desarrollo y aumento de la demanda en otros sectores de la economía. Se trata del efecto inducido de la actuación que se unirá a los derivados de la propia ejecución. Cada una de las actuaciones desarrolladas genera un efecto en cadena entre las distintas ramas de la actividad supondrá el aumento en la demanda de otras ramas de la economía y estas a su vez en otras.

Se puede concluir por tanto que de la ejecución de la actuación se derivaría un efecto conjunto superior al de la misma individualmente, generándose asimismo una sinergia entre los distintos centros y actuaciones existentes en el ámbito, puesto que al aumentarse la oferta en el ámbito se generará mayor afluencia de público que se repartirá entre estas.

### 9.1. IMPACTO SOBRE LOS DIFERENTES AGREGADOS ECONÓMICOS.

Cada una de las actividades requeridas para la ejecución de la actuación incide en las restantes áreas de actividad incrementando su demanda y estas a su vez en otras. En este sentido se procederá al empleo de la metodología input output a efectos del cálculo de la distribución de la actividad económica entre los distintos sectores, puesto que la misma proporciona datos sobre la estructura de las compras intermedias que se realizan entre los diferentes sectores de una economía, es decir, proporciona información sobre las interrelaciones en forma de compras y ventas entre los distintos sectores económicos.

Se trata de analizar el impacto económico que se derivará de la inversión que se realice y por ello, a efectos de cálculo, primero será necesario determinar los parámetros relativos a la inversión.

INVERSIÓN ESTIMADA ATE Y ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS	
Terrenos, estudios...	101,80 €
Urbanización <sup>2</sup>	73,47€
Construcción	602,64€
Honorarios técnicos, jurídicos y comercialización	102,99
Otros coste de promoción	55,25€
<b>INVERSIÓN TOTAL ESTIMADA</b>	<b>936,15€</b>

<sup>2</sup> La inversión estimada tanto para la urbanización como para la construcción está referida a las zonas TER-1 a TER- 5

Eliminándose del estudio los datos relativos a la inversión privativa de cada uno de los operadores comerciales que se estima que ascenderá los 200 millones de euros, por entender que los plazos en los cuales se harán efectivos tiene una componente coyuntural difícil de estimar.

El compromiso del promotor se extiende al desarrollo de las actuaciones inicialmente señaladas referidas al desarrollo del centro comercial y a aquellas otras que pueda desarrollar en el resto del ámbito de la Actuación Territorial Estratégica, respetando en todo caso los derechos de propiedad existentes en el ámbito de la actuación, en función de la adjudicación de las parcelas resultantes derivadas del proyecto de parcelación de acuerdo con la estructura de la propiedad del suelo y acuerdos que se alcancen con los propietarios.

En base a estos datos y empleando como marco de referencia la TIO de la Comunidad Valenciana del año 2000 actualizada a 2014, se calculan los impactos indicados. Estableciéndose los impactos sobre la producción efectiva en base a los multiplicadores observados.

PRODUCCIÓN EFECTIVA		% sobre la producción efectiva de la CV	
IMPACTO INICIAL	1.215.306.206,10 €	IMPACTO INICIAL	0,43%
IMPACTO INTERSECTORIAL	631.617.707,10 €	IMPACTO INTERSECTORIAL	0,224%
INDIRECTO	442.132.394,97 €	INDIRECTO	0,157%
INDUCIDO	189.485.312,13 €	INDUCIDO	0,067%
IMPACTO TOTAL	1.846.923.909,20 €	% IMPACTO TOTAL	0,654%

De forma que la actuación tendría un impacto económico sobre la Comunidad Valenciana de un 0,377%.

### 9.2. EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.

De otro lado y en reconocimiento de la creación de puestos de trabajo tan importante que supone el proyecto de Puerto Mediterráneo y con el fin de favorecer la gran inversión que supone el desarrollo del mismo, en el informe de compatibilidad de la propuesta ATE ha fijado el coeficiente mínimo a efectos de la cesión de terrenos, en concepto de Patrimonio Público del Suelo, para la recuperación de las plusvalías generadas por el desarrollo de la actuación establecida en el artículo 16 del TRLS.

En este sentido el informe indica que se deberá ceder el 5% de la edificabilidad media ponderada del ámbito de sector cuyo desarrollo se propone, correspondiendo un 50% de la misma a la Generalitat, destinándose la misma a sufragar infraestructuras de movilidad de acceso a la propia actuación que favorezcan el uso del transporte público y la accesibilidad peatonal y ciclista, o contribuyan a la funcionalidad de la infraestructura verde.

No existe por tanto una cesión de edificabilidad dentro del ámbito del sector, si bien se van a ejecutar, a cargo de la actuación, las infraestructuras de conexión necesarias, cuyas características y desarrollo han sido consensuadas con la administración titular de las mismas y que una vez ejecutadas le serán cedidas e inscritas a nombre de la correspondiente Administración Pública.

Siendo estas:

Concepto	Superficie
Acceso Sur	101.300,46 m <sup>2</sup> s
Acceso ENAGAS	3.347,21 m <sup>2</sup> s
Acceso Alicante/Liria	129.581,69 m <sup>2</sup> s
acceso Liria/Castellón	53.248,29 m <sup>2</sup> s
Acceso Castellón zona By-pass	20.112,70 m <sup>2</sup> s
Acceso Castellón zona Parque Tecnológico	20.265,93 m <sup>2</sup> s
acceso Valencia	67.180,40 m <sup>2</sup> s

## 10. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

El TRLS establece en su artículo 10, como criterio básico de utilización del suelo, la necesidad de destinar el suelo adecuado y suficiente para usos productivos. Este aspecto, introducido por el legislador en la Ley 8/2007, se entiende vinculado al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, recogido en el artículo 2 de la misma.

Se puede entender que se trata de una exigencia de que los desarrollos planteados o previstos se conciban y ejecuten conforme al modelo territorial previsto, adaptándose a las peculiaridades del territorio e integrándose en el mismo. Preservando los valores del paisaje y del entorno, por medio de

un uso racional y adecuado acorde a las características intrínsecas de la zona, y garantizándose con una ocupación eficiente del territorio.

En este sentido la actuación planteada se ubica, como ya se ha indicado y ha sido reconocido en el informe de compatibilidad emitido por la Conselleria de Infraestructuras y Medio Ambiente, en una zona de baja capacidad de uso agrícola, en la que no hay afección a la Huerta, enmarcada dentro del sistema urbano del Termino de Paterna, en el corredor de la CV-35.

No se trata por tanto de una actuación de ubicación caprichosa, sino de una ubicación acorde a la finalidad de la actuación planteada, el uso terciario comercial y de oficinas. Colmatando con su ejecución la zona, no solo a nivel territorial sino también a nivel de uso, buscándose una interrelación entre las distintas zonas terciarias ubicadas junto a la CV-35 y con ello el beneficio conjunto de la zona.

En este sentido, desde un punto de vista económico la actuación no sólo es sostenible a efectos del equilibrio entre los ingresos y gastos derivados de la ejecución de la misma sino que, su ejecución contribuirá al desarrollo de las restantes actividades ubicadas en el entorno ya que actúa como un foco de atracción para los habitantes de los municipios colindantes beneficiándose con ello los de su entorno.

Territorialmente, la actuación no sólo respeta el cumplimiento de los estándares legales fijados sino que además prevé el desarrollo de grandes infraestructuras que mejorarán las comunicaciones del término de Paterna por medio de la ejecución de vías arteriales municipales y accesos y conexiones con las grandes vías autonómicas y estatales, solucionándose con ello problemas de tráfico existentes en la actualidad y garantizándose una rápida conexión con el término. Articulando de esta forma un punto estratégico de la comunidad valenciana.

En relación a criterios ambientales y de paisaje, la actuación ha sido concebida de forma que el impacto en el paisaje sea mínimo, se trata de una actuación en la que priman los espacios abiertos y las zonas verdes, con edificaciones de baja altura, continuando el frente previsto a la CV-35 y sin obstruir conos visuales hacia cualquier tipo de paisaje relevante. Previéndose asimismo, el encauzamiento del Barranco D'Endolça, contribuyéndose con el encauzamiento a la solución de problemas de

inundabilidad existentes en la zona, dando un tratamiento al mismo que permita su puesta en valor, por medio de la generación de una zona verde en cada uno de sus márgenes, generado un corredor verde que sirva como elemento de conexión y para el esparcimiento ciudadano.

Finalmente, desde un punto de vista económico, la actuación no solo se concibe como una alternativa al uso terciario potenciando el existente en el término sino que, de la actuación se generarán unos 4.500 empleos en sólo en el propio centro, cuantía que se verán duplicada en relación a los empleos que se generarán en otras ramas por los efectos de esta, lo que suponen un efecto positivo a escala metropolitana.

## 11. CONCLUSIONES.

Del estudio realizado en relación a la evolución de los ingresos y gastos aparejados al desarrollo de la actuación se concluye que los ingresos que se derivan de la misma para el Ayuntamiento de Paterna exceden con mucho los gastos que se generarían de su ejecución y mantenimiento. Por tanto, el desarrollo de la actuación, no sólo no supone un perjuicio económico para la Administración Municipal de Paterna sino que éste se verá beneficiado puesto que el incremento de los gastos corrientes se verá saldado con el incremento de los ingresos corrientes.

Asimismo al Ayuntamiento únicamente le corresponde afrontar los gastos fijos derivados del mantenimiento de los viales, espacios libres y los derivados de la prestación de los distintos servicios municipales, que quedan cubiertos suficientemente con un pequeño porcentaje de los ingresos que se generan con la actuación, en concepto de impuesto directos.

En relación a las obras de infraestructura, no existe obligación y responsabilidad para la Administración derivada de la ejecución de infraestructura de conexión alguna sino que, es la actuación la que las proyectará y ejecutará, asumiendo su coste y cediéndoselas a la administración a quien corresponda la titularidad de las mismas. Se verán por tanto mejorados los accesos y las conexiones del término y beneficiado el conjunto del municipio, todo ello sin coste alguno para el mismo.

Se trata de una actuación multifuncional, que generará un gran número de empleos y de la que se deriva un beneficio de conjunto tanto para la actuaciones colindantes existentes como para el término municipal en sí como consecuencia del efecto sinergia que se generará y del desarrollo de las infraestructuras planteadas, gracias a las cuales se verán acortadas, en tiempo, las distancias con las principales ciudades con los beneficios que ello a todas las escalas que eso conlleva.

Puerto Mediterráneo no se ha concebido como una actuación al uso, sino como un foco de atracción de gente tanto del propio término como de los restantes incluidos dentro del área de influencia, previéndose la generación de efectos positivos a gran escala desde el punto de vista económico, social y ambiental.

De la ejecución de Puerto Mediterráneo Shopping Resort se derivará una mejora de la imagen del término y de la propia Comunidad a una escala internacional, proyectándola y cualificándola como un núcleo potencial de inversión.