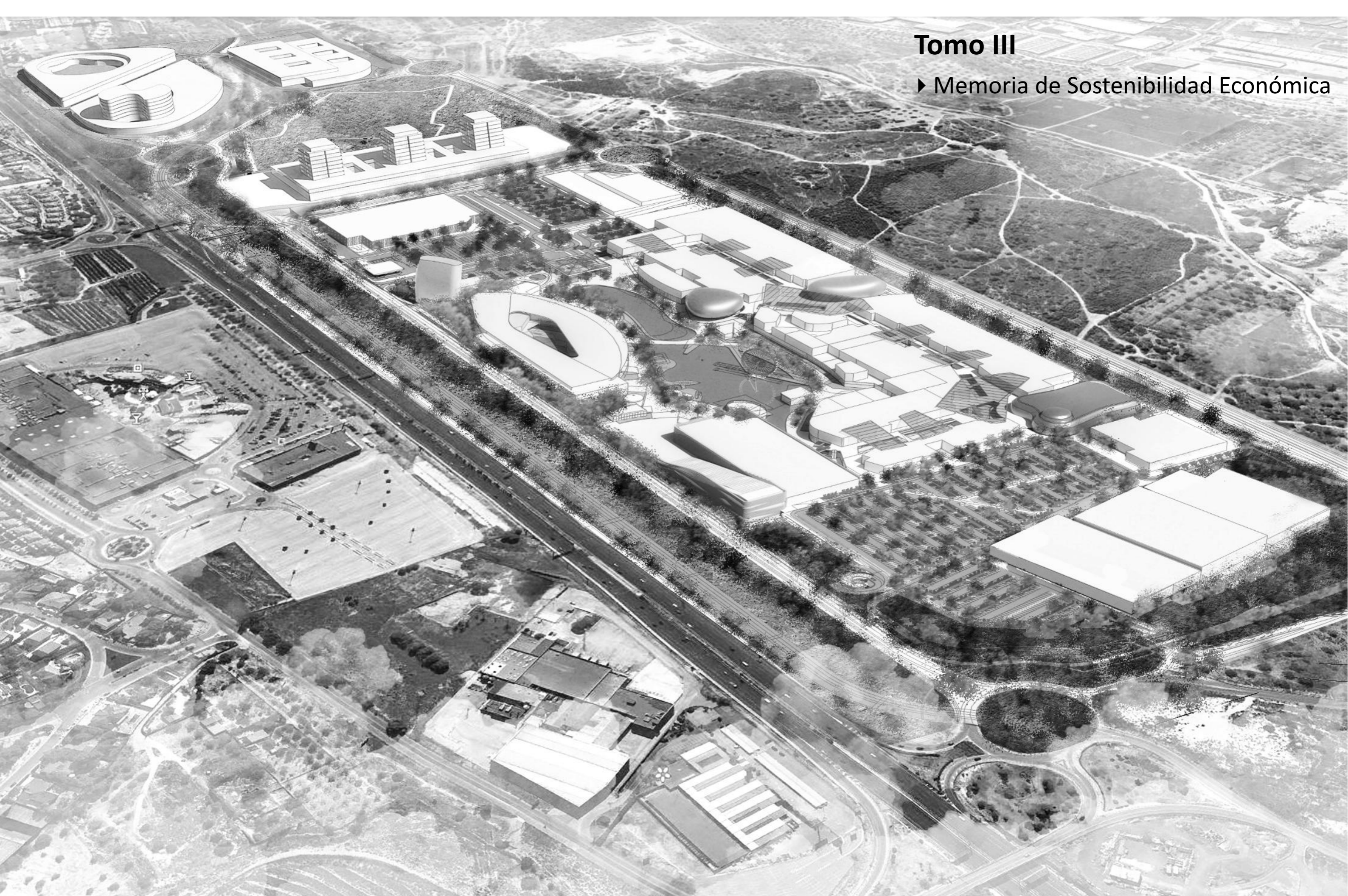
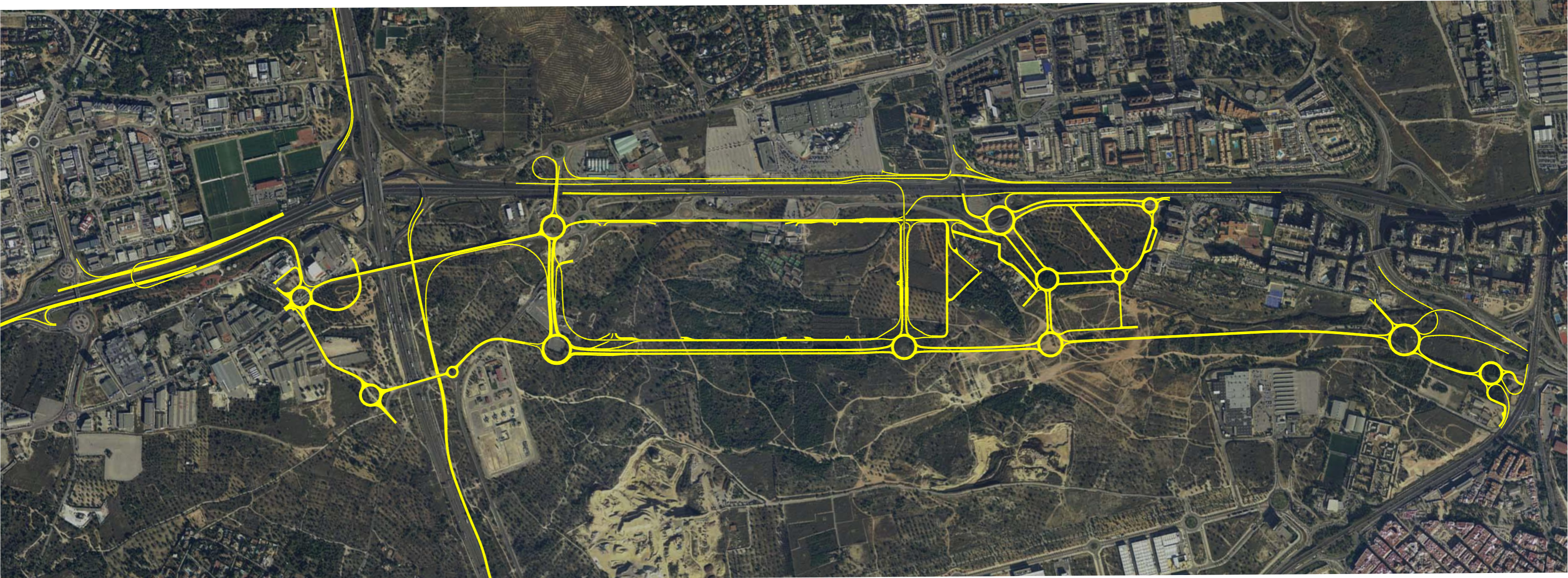


Tomo III

► Memoria de Sostenibilidad Económica





PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

- Tomo I ▶ Memoria informativa
- Tomo I ▶ Planos de información
- Tomo II ▶ Memoria Justificativa
- Tomo III ▶ Estudio de Viabilidad Económica**
- Tomo III ▶ Memoria de 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
- Tomo XIII ▶ Trazado geométrico de los accesos y viario principal

ÍNDICE

1. NECESIDAD DEL DOCUMENTO.....	3
2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO.....	5
3. METODOLOGÍA A EMPLEAR.....	7
4. INFORMACIÓN BÁSICA.....	9
4.1. Término Municipal de Paterna.....	9
4.2. Ubicación de la Actuación.....	10
4.3. Estudio Demográfico.....	10
5. PLANEAMIENTO PROPUESTO.....	15
6. ESTIMACIÓN DE HABITANTES-EQUIVALENTES	21
7. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN.....	23
8. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	25
8.1. Calculo del Índice Máximo de Ocupación del Suelo para actividades económicas (IMOSE) ..	26
8.2. Justificación complementaria de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.....	27
9. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL.....	33
9.1. Conceptos.....	33
9.2. Análisis de la Evolución de los Presupuestos Municipales de 2001-2012.....	34
9.3. Estructura de los Gastos e Ingresos Corrientes en el Presupuesto Municipal.....	45
9.4. Estimación de Gastos e Ingresos Corriente, tras la recepción de la urbanización.....	48
9.5. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.....	54
10. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA SUPRAMUNICIPAL.....	57
10.1. Impacto sobre los diferentes agregados económicos.....	58
10.2. Excedente de Aprovechamiento.....	59
11. CONCLUSIONES.....	61

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 la Memoria 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 en el artículo 14.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, 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.
- 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 de la Memoria 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 MUNICIPAL 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 Terramelar) 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 375.000 m²t, 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 1.180m² por cada 1000 habitantes, los que la sitúa por debajo del valor medio autonómico que actualmente se estima en 1.686m² 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.

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.

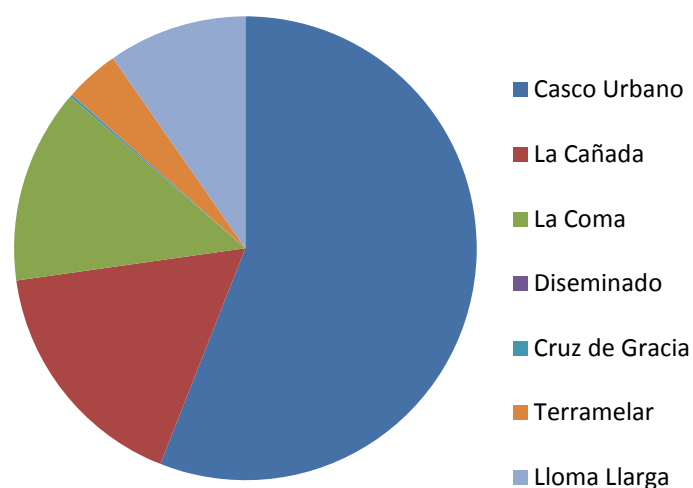
En este sentido se tomarán como datos para analizar la evolución de la población los obrantes en el padrón, aportándose los estudios del censo de 2011 simplemente a efectos ejemplificativos de la distribución de la población, puesto que se entiende que la división poblacional no ha sufrido grandes cambios 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
TOTAL	67.159

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%
Total	33.581	100,00%

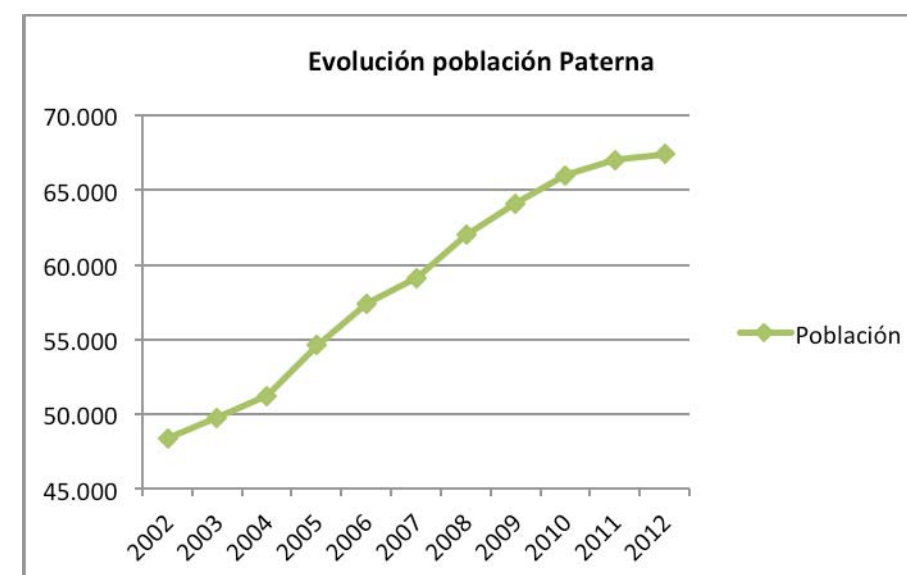


EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN:

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)

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%
Terramelar	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%



EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR BARRIOS.

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.

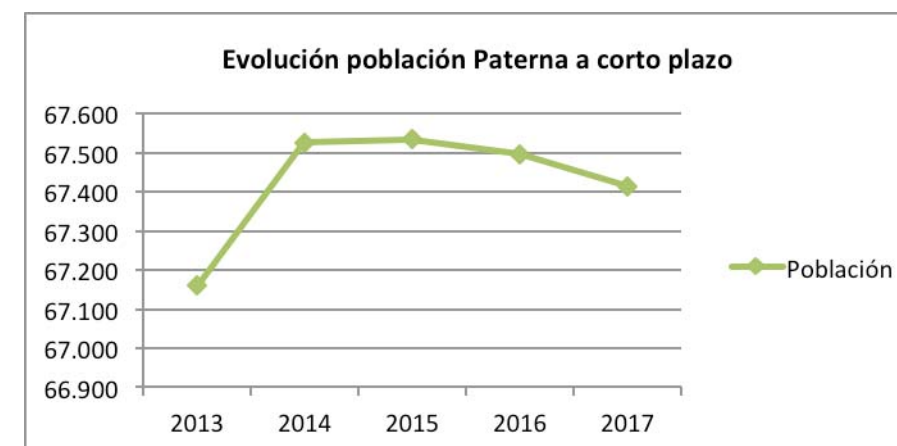
En relación a la segregación de la población, ésta se mantiene de tal forma que el crecimiento se da a niveles muy similares entre los núcleos de población mayoritaria como son, el casco urbano, La Coma y en menor medida en la Cañada, apreciándose el mayor desarrollo en la Lloma LLarga que es la que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



A continuación se analiza las características sociodemográficas de la población y la división poblacional dentro de los distintos grupos de ellas.

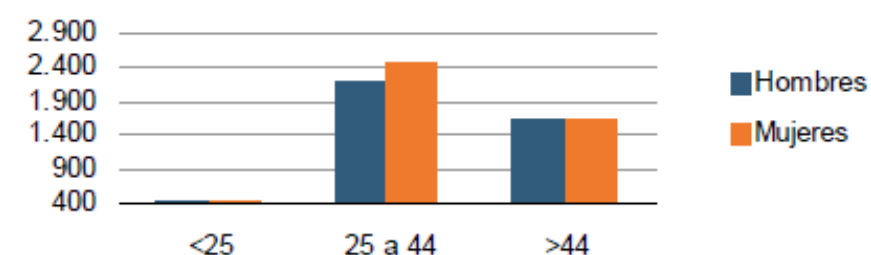
En este sentido como se ha indicado anteriormente, con estos datos únicamente se quiere transmitir un reflejo de la situación de la sociedad, siempre teniendo en cuenta que se trata de un estudio realizado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) vinculado a los datos obrantes en el **Censo de Población y Vivienda de 2011**, y que como tal, no se encuentra totalmente ajustado a los números reales actuales, aunque como ya se ha indicado, la variación poblacional es escasa.

General.			
Nº de habitantes		66.584	
Hombres	33.315	50,03%	
Mujeres	33.265	49,96%	
Población por grupos de edad.			
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
Índices de la estructura.			
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		
Población según nacionalidad.			
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%	
Clasificación y destino de las viviendas			
Nº de viviendas		34115	
viviendas principales	25.730	75,42%	
viviendas secundarias	2.805	8,22%	
viviendas vacías	5.585	16,37%	
Hogares			
Número de hogares		25.730	
Ninguna familia	6.140	23,86%	
1 familia	19.555	76,00%	
2 o más familias	30	0,12%	
Tipo de hogares			
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		

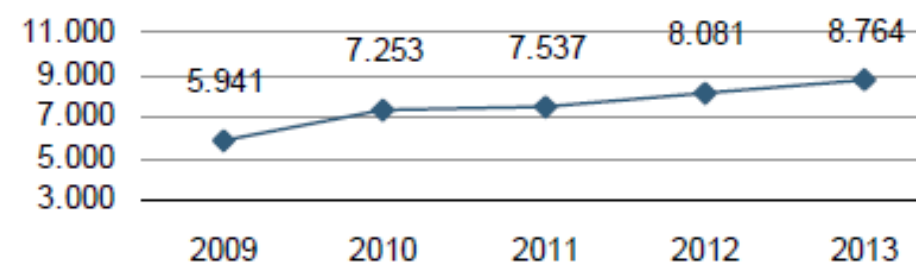
(Datos según INE censo de población y vivienda 2011)

PARO REGISTRADO:

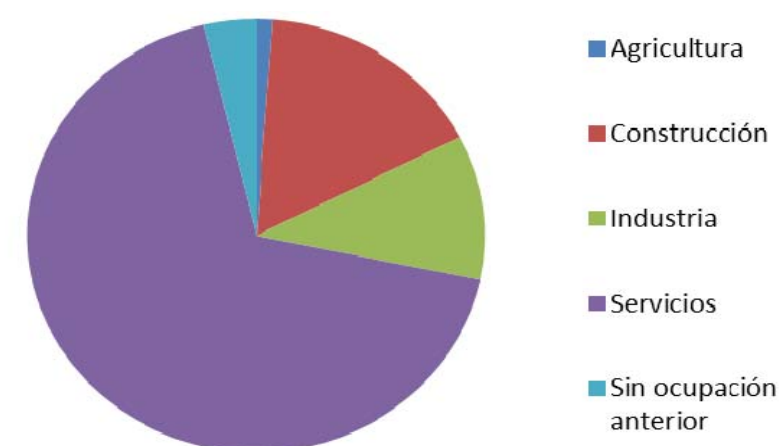
Por edad y sexo:



Evolución:



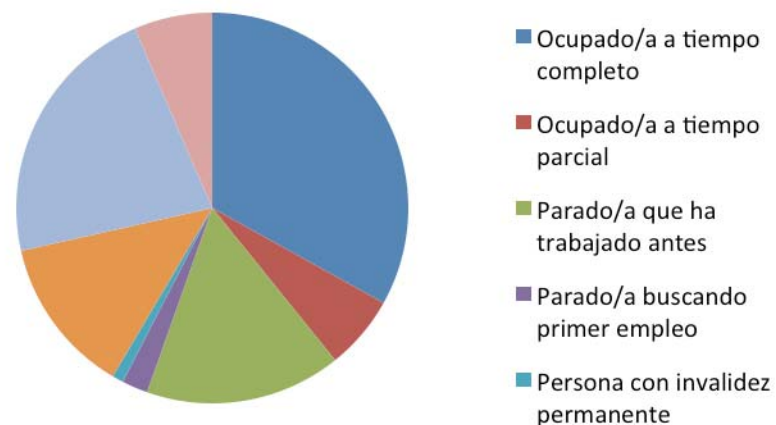
División por sectores de actividad:



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	--	--
Total	66.585	22.010	4.085	10.805	1.435	615	8.650	14.670	4.315

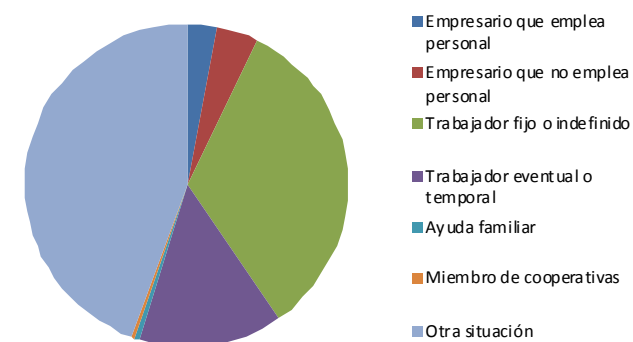
(Datos según INE censo de población y vivienda 2011)



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
Total	66.585	2.050	2.780	22.125	9.485	330	130	29.685

(Datos según INE censo de población y vivienda 2011)



5. PLANEAMIENTO PROPUESTO.

La Mercantil Eurofund Investment, S.L. 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 1.026.111,45 m² en el término municipal de Paterna y Godella (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 tras el resultado del proceso de información pública resultan los siguientes:

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	1.453.187,95 m²s
Ámbito A.T.E.	1.026.111,45 m ² s
Superficie Computable A.T.E.	1.021.363,09 m ² s
Ámbitos de conexiones viarios y obras hidráulicas:	
Ámbito 1 de conexiones viarias y obras hidráulicas (acceso Sur)	130.821,97 m ² s
Ámbito 2 de conexiones viarias (acceso ENAGAS)	3.721,50 m ² s
Ámbito 3 de conexiones viarias y obras hidráulicas (acceso Alicante)	86.963,51 m ² s
Ámbito 4 de conexiones viarias (acceso Lliria/Castellón)	56.489,52 m ² s
Ámbito 5 de conexiones viarias (acceso Castellón zona By-pass)	26.143,94 m ² s
Ámbito 6 de conexiones viarias (acceso Castellón zona Parque Tecnológico)	18.453,64 m ² s
Ámbito 7 de conexiones viarias (acceso/salida Valencia zona CV-35)	104.482,42 m ² s
TOTAL ámbitos de conexiones viarias y obras hidráulicas	427.076,50 m²s
Superficie Área de Reparto (S_{AR})	1.021.363,09 m²s

EDIFICABILIDADES	
EB (Edificabilidad de la A.T.E.)	500.000,00 m ² t
ET (Edificabilidad Terciaria)	500.000,00 m ² t

APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento Objetivo (A_{OBJETIVO})	500.000,00 m ² t
Aprovechamiento Tipo provisional (A_{SECTOR} = A_{OBJETIVO} / S_{AR})	0,48954 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Subjetivo provisional (A_{SUBJETIVO} = 0,95 x A_{SECTOR})	0,46506 m ² t/m ² s

SUELO PÚBLICO		
Zonas Verdes (SJL-H, SJL y SAL)	79.456,72 m ² s	7,78%
Equipamientos (SDM)	3.792,22 m ² s	0,37%
Red viaria (PRV, SRV, ELRV, SPV)	389.292,93 m ² s	38,12%
Superficie aproximada DPH	39.190,00 m ² s	3,84%
TOTAL suelo público	511.731,87 m²s	50,10%

SUPERFICIES DE LAS MANZANAS TERCIARIAS (SUELO PRIVADO)				
Manzana	Superficie bruta (m ² s)	Superficie SJL-p* (m ² s)	Superficie SRV-p** (m ² s)	Superficie neta (m ² s)
TER-1	429.785,91	40.854,52	13.466,67	375.464,72
TER-2	39.899,78	0,00	0,00	39.899,78
TER-3	39.053,06	0,00	0,00	39.053,06
TER-4	27.775,09	0,00	0,00	27.775,09
TER-5	27.438,57	0,00	0,00	27.438,57
Total USO TERCIARIO	563.952,41	40.854,52	13.466,67	509.631,22

* De acuerdo con el Informe de Compatibilidad representan el 40% del mínimo exigido para zonas verdes en toda actuación. El cumplimiento de este parámetro se regula en el Art. 29 de las NNUU.

** Ver Art. 51 y 52 de las NNUU y el plano O.2.

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES POR MANZANAS (SUELO PRIVADO)				
Manzana	Superficie (m ² s)	IEN (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	% ET A.T.E.
TER-1	375.464,72	0,902822	375.000,00	75,00%
TER-2	39.899,78			
TER-3	39.053,06	1,326025	51.785,32	25,00%
TER-4	27.775,09	1,326025	36.830,46	
TER-5	27.438,57	1,326025	36.384,22	
Total USO TERCIARIO	509.631,22		500.000,00	100,00%

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES DOTACIONALES EN UNA ACTUACIÓN DE USO DOMINANTE TERCIARIO					
Dotaciones	Estándar mínimo	Superficie mínima (m ² s)	Reserva Zonas Verdes A.T.E.		
			Categoría	Superficie (m ² s)	%
Zonas Verdes Red Secundaria	≥ 10% S.C. de la A.T.E.	102.136,31	SJL-H-1	7.321,37	56,21%
			SJL-H-2	15.922,28	
			SJL-H-3	5.365,27	
			SJL-H-4	39.019,87	
	ZV-2, ZV-3, ZV-4 Sector 9 (existente a restituir)	3.875,09	SJL-1	4.517,09	8,99%
			SJL-2	6.301,65	
			SAL-1	522,52	0,84%
	ZV-2 barrio La Coma (existente a restituir)	1.468,68	SAL-2	486,67	33,96%
			ZV y espacios libres TER-1	40.854,52	
			107.480,08	120.311,24	100,00%

Dotaciones	Estándar mínimo	Superficie mínima (m ² s)	Reserva Equipamientos A.T.E.	
			Categoría	Superficie (m ² s)
Equipamientos	EC, ES, PD Sector 9 (existentes a restituir)	3.792,22	SDM	3.792,22

Dotaciones	Estándar mínimo	nº de plazas	Plazas aparcamiento A.T.E.		
			Categoría	Total	Uso público
Plazas de aparcamiento público	1 plaza / 100 m ² t	5.000	En los viales públicos	1.100	1.100
			Parcela TER-1 1 pl. / 25 m ² t***	12.000	2.340
			Parcela TER-2 1 pl. / 100 m ² t	750	585
			Parcela TER-3 1 pl. / 100 m ² t	518	404
			Parcela TER-4 1 pl. / 100 m ² t	368	287
			Parcela TER-5 1 pl. / 100 m ² t	364	284
				5.000	15.100

*** El cálculo se realiza teniendo en cuenta el programa comercial del centro comercial Puerto Mediterráneo (son datos aproximados que se ajustarán en la siguiente fase del proyecto).

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 del gran equipamiento terciario y de ocio de escala regional, se circunscribe a las manzanas TER-1 y TER-2 que se configuran como una única unidad funcional de composición urbana cuya edificabilidad alcanza el 75% del Total de la actuación, sino que

ordena una el resto de manzanas terciarias cuya edificabilidad sirve de apoyo a la ATE y permite 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 dos 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 actividad motor de la Actuación Territorial Estratégica la correspondiente a los equipamientos TER 1 TER 2, estableciéndose como otros usos terciarios complementarios a la actuación las manzanas TER 3, 4 y 5 que alcanzando estos últimos el 25% del total de la edificabilidad de la actuación.

La parcela TER-1, ubicadas entre la autovía CV-35 y la plataforma reservada de transporte público, que como hemos dicho forma **con la TER-2** una unidad funcional de composición urbana, en ella 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 0,9028 esta unidad funcional de composición urbana 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-3, TER-4 y TER-5, 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.

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.

La **red viaria** se ha diseñado teniendo en cuenta el área de influencia del futuro equipamiento terciario superior al estrictamente local y de manera que exista una continuidad de los viarios de red primaria en el sector, y entre el sector y el suelo colindante. La Pista de Ademuz proporciona la conexión más directa con el centro de la ciudad de Valencia. No obstante y dadas las altas intensidades de tráfico que soporta, el proyecto pretende no incrementar la intensidad del tráfico y evitar al máximo el uso de esta vía como principal acceso de entrada y salida. Se proponen las siguientes actuaciones:

- Ampliación de las vías colectoras existentes en ambos sentidos a la autovía CV-35 al norte del enlace con la autopista A-7, y de los ramales de acceso a Parque Tecnológico.
- Nuevo vial de conexión de las vías colectoras en ambos sentidos a la autovía CV-35 al norte del enlace con la autopista A-7, incluyendo un nuevo paso superior, para habilitar el acceso obligado a la ATE para el tráfico de la autopista A-7 procedente de Barcelona.
- Remodelación ramales enlace Parque Tecnológico sentido Valencia.
- Nueva vía colectora a la autovía CV-35 sentido Lliria, dos carriles de circulación, que conecta con el carril de aceleración del enlace con la A-7.
- Modificación ramal entrada a Heron City por acceso sur, adaptándolo a la nueva vía colectora anterior, y dirigiéndolo fuera de la rotonda existente.
- Nuevo paso inferior a la rotonda de entrada a Heron City por acceso sur, dos carriles de circulación, que conecta la nueva vía colectora descrita anteriormente, con otra nueva vía colectora a la autovía CV-35 sentido Lliria, dos carriles de circulación.
- Nuevo acceso a Heron City desde la nueva vía de servicio de la CV-35 sentido Lliria, ubicado después del nuevo paso inferior.
- Nuevo ramal de incorporación a la autovía CV-35 sentido Lliria desde el acceso sur a Heron City, un carril de circulación.
- Ampliación puente sobre autovía CV-35 (actual acceso norte a Heron City), incluyendo nuevo ramal directo de entrada a Carretera Cruz de Gracia desde la nueva vía colectora a la CV-35 sentido Lliria, y nuevo lazo de incorporación al puente para acceder a la ATE también desde la nueva vía colectora anterior.
- Nueva ronda urbana como vial de acceso a la ATE alternativo a la autovía CV-35. Calzada sencilla con un carril de circulación por sentido desde el nuevo enlace con la carretera CV-365 hasta el inicio de la ATE, y con sección tipo vía parque el resto, con dos carriles de circulación por sentido. El acceso a la ATE por la nueva ronda urbana se realiza mediante tres rotondas con anillo de doble carril de circulación.

Para los coches procedentes de Lliria:

- Ampliación rotonda existente al norte de la autopista A-7 (carretera Valencia-Ademuz-Peixador), y nueva rotonda y viales de conexión entre ellas, la vía colectora de la autovía CV-35 y con los puentes existentes sobre la autopista A-7. Estas rotondas proporcionan el acceso a la ATE por el norte a todo el tráfico de la autopista A-7 procedente de Barcelona, y también al de Lliria por la autovía CV-35, además de proporcionar acceso local.

Para los coches procedentes de Alicante y Castellón están previstos:

- Nuevos accesos directos desde el By-pass A-7 para los vehículos procedentes tanto de Alicante, como de Castellón siguiendo las prescripciones establecidas por el Ministerio de Fomento.

- Remodelación del Enlace A-7 con la CV-35 que permite dividir el tráfico procedente del sur que se dirige hacia Valencia y el tráfico procedente de Llíria dirigido al Puerto Mediterráneo. Estas propuestas se desarrollaron según las indicaciones del Ministerio de Fomento.

Todas estas actuaciones propuestas son garantía de mayor fluidez en el tráfico ya que se han basado en un detallado Estudio de Tráfico con aforos actuales de los viarios existentes y determinación de la demanda generada por “Puerto Mediterráneo” tanto a corto como a largo plazo obteniendo la IMD y las intensidades horarias de las entradas y salidas al centro comercial, su distribución a través de las infraestructuras viarias existentes y accesos propuestos con estudio de sus capacidades y niveles de servicio.

La red viaria de segundo orden se proyecta de forma que exista una continuidad de los viarios del sector y el suelo colindante y permite un fácil acceso a los solares edificables. Las secciones de los viales garantizan siempre una anchura suficiente para albergar tanto el tráfico rodado como el peatonal. La anchura mínima de los viales se ajusta a las dimensiones establecidas en el artículo 131 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Se prevé la posibilidad de acceso de los vehículos de emergencia a las manzanas residenciales de La Pinaeta a través de los viales perimetrales de uso mixto para peatones y vehículos con la anchura mínima de 5 m.

Se diseña red ciclista con una longitud de más de 4.300 m que empieza en las inmediaciones del parque público de la urbanización Lloma Llarga, pasa en paralelo a la Ronda Oeste, se conecta con la Vía Pecuaría hace un recorrido por las zonas verdes que rodean La Pinaeta, recorre el jardín lineal SJL-H-5 para conectarse con la cicloruta CR-35 “Valencia – Sant Antoni de Benagéber”.

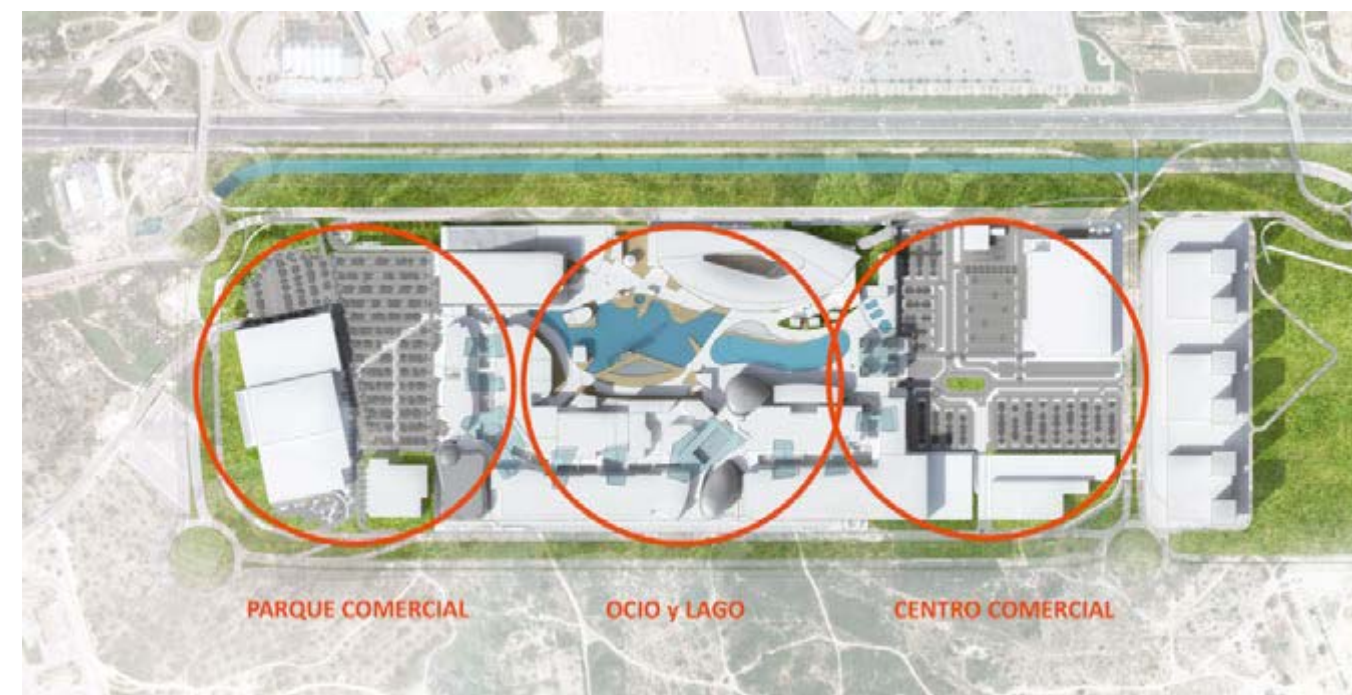
El proyecto tiene previsto la ejecución del paso peatonal a distinto nivel en la autovía CV-35 para conectar Puerto Mediterráneo Shopping Resort con Heron City

La parcela SDM destinada a la reserva de equipamiento en restitución de la superficie ocupada por la red viaria prevista en el Sector 9.

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 HABITANTES-EQUIVALENTES

De acuerdo a la metodología planteada en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” (Ministerio de Fomento, 2012) muchas de las estimaciones de gastos e ingresos se hacen en función de la población asociada a los nuevos desarrollos.

De acuerdo a la citada guía, la estimación del gasto o ingreso en el supuesto de que se analice un ámbito de uso productivo del tipo industrial o terciario, cuya implantación no conlleva un incremento de habitantes, se debe realizar con el parámetro de «**habitantes equivalentes**» que permite estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles, cuya valoración quedará ponderada por la aplicación de la siguiente fórmula propuesta.

$$\text{Habitantes equivalentes} = (1 \text{ hab}/50\text{m}^2\text{t de uso terciario}) \times (\text{Gastos Independientes}/\text{Gastos Totales})$$

En el caso de Paterna, de la liquidación del presupuesto de 2013 se deduce, de acuerdo al análisis realizado en el apartado 8.3, que $\text{Gastos Independientes} / \text{Gastos Totales} = 15.017.085,64/49.529.918,65 = 0,3032$

La variable «habitantes equivalentes» se construye como un «recurso o instrumento analítico» que permite resolver el problema de medición de impacto presupuestario cuando el nuevo espacio urbano supone un incremento de edificabilidad relativo a usos que no llevan aparejados un aumento poblacional. De esta manera, se establece una relación entre la información urbanística contenida en el planeamiento (edificabilidad o metros cuadrados de techo de uso industrial/terciario/ etc) con la variable fundamental del análisis presupuestario (número de habitantes) mediante la relación existente entre los gastos independientes del número de habitantes y los gastos totales.

De acuerdo a esta propuesta metodológica, se estiman los siguientes habitantes equivalentes.

- Techo de uso terciario = 500.000 m²t

Habitantes equivalentes = $500.000/50 \times 0,3032 = 3.032$ habitantes.

7. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN.

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 presente 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 ² s
Carretera de conexión exterior con iluminación	265.859,99 m ² s
Carretera de conexión exterior sin iluminación	153.377,60 m ² s
Zonas verdes urbanas	222.396,17 m ² s
Balsas de laminación	52.363,99 m ² s
Canal tipo escollera	40.645,72 m ² s
Cajón canal y muros de contención carreteras	11.309,99 m ² s
Obras de fábrica (puentes/túneles)	8.201,80 m ² 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 ² s
Carretera de conexión exterior con iluminación	50,00 €/m ² s
Carretera de conexión exterior sin iluminación	40,00 €/m ² s
Zonas verdes urbanas	40,00 €/m ² s
Balsas de laminación	30,00 €/m ² s
Canal tipo escollera	60,00 €/m ² s
Cajón canal y muros de contención carreteras	1.000,00 €/m ² s
Obras de fábrica (puentes/túneles)	1.200,00 €/m ² 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 €
TOTAL COSTE DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN	73.467.393,30 €

TOTALES COSTES DE URBANIZACIÓN	IMPORTE
1 Costes de urbanización interior del Sector (P.E.C.)	54.039.289,80 €
2 Costes de obras de conexiones exteriores (P.E.C.)	19.428.103,50 €
3 Redacción de proyectos técnicos y la dirección de la obra (10% de 1 y 2)	7.346.739,33 €
4 Gastos de Gestión del Urbanizador (8% de 1, 2 y 3)	6.465.130,61 €
5 Beneficio empresarial del Urbanizador (10% de 1, 2, 3 y 4)	8.727.926,32 €
6 Expropiación terrenos conexiones externas (Se estima el precio de 8 €/m ² ya que hay suelos de naturaleza rústica y urbana)	3.416.612,00 €
7 Indemnizaciones (Valor estimado en base al Informe de la DG de Urb. sobre Costes medios de Promoción en la CV)	2.000.000,00 €
COSTES TOTALES DE ACTUACIÓN (1+2+3+4+5+6+7)	101.423.801,56 €

Asimismo a efectos del cálculo de los costes derivados de la ejecución de una superficie edificada de 500.000 m²t destinados, tal y como se ha indicado anteriormente, a un uso terciario comercial y de oficinas, se ha estimado un **módulo medio de 780 €/m²**. Obteniéndose un coste total aproximado de 390.000.000 € para el total de la actuación divididos de la siguiente forma:

Manzana	Edificabilidad (m ² t)	Modulo (€/m ² t)	Coste construcción (€)
TER 1 y 2	375.000,00	780	292.500.000
TER 3	51.785,32	780	40.392.550
TER 4	36.830,46	780	28.727.759
TER 5	36.384,22	780	28.379.691
TOTAL	500.000,00		390.000.000

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 (500.000 m²t), 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. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Este aspecto se entiende vinculado al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, y se trata de una exigencia de que los desarrollos planteados 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.

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. Se generarán unos 4.500 empleos sólo en el propio centro comercial, 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.

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 sea mínimo, primándose los espacios abiertos y las zonas verdes. Previéndose asimismo, el encauzamiento del Barranco D'Endolça, contribuyendo a solucionar 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.

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 establece que en la Memoria de Sostenibilidad Económica se ponderará “la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”. Este concepto debe entenderse en coherencia con los objetivos territoriales y urbanísticos y de sostenibilidad señalados en la Estrategia Territorial Europea, y concretados en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV), en particular, en su Objetivo 24 denominado “Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada”.

En definitiva, lo que prescribe la Ley es que el planteamiento de cualquier actuación urbanística debe buscar el equilibrio entre desarrollo económico –entendido como *empleos*- y actuación urbanística –referido a *habitantes*.

8.1. CALCULO DEL ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IMOSE)

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) dedica el capítulo IV al establecimiento de los criterios de crecimiento del suelo para actividades económicas. La Directriz 91 fija el objetivo de los criterios, que resulta el de “orientar a los municipios a los municipios a la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos”. La Directriz 92, establece los principios directores para esa ocupación racional y sostenible, y finalmente las Directrices 95 a 101 establecen la fórmula de cálculo del índice, analizando los factores que la conforman.

El IMOSE es un índice que, multiplicado por el suelo que en el planeamiento vigente esté destinado a usos productivos, nos indica el suelo máximo que podemos destinar a dichos usos en el plan que estemos redactando. Además, supone el mantenimiento del modelo de crecimiento del municipio.

Los Datos de partida son los que a continuación se especifican:

Área funcional (AF) y Área Urbana Integrada (AUI)	Valencia
Comarca	L'Horta Oest
Sistema Nodal de Referencia (SNR)	NO / Tipo nodo
Ámbito territorial	Plana Litoral / Cota 100
Población 2013 (Padrón Municipal)	67.159 habitantes
Población estimada 2034 ¹	81.062 habitantes

¹ La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana establece una proyección poblacional para el período 2010-2030 mediante la aplicación de una tasa de crecimiento anual acumulativo que, para los

Población empleada sector industrial y terciario ²	28.772 empleos
Superficie del Término Municipal (S _T)	35.863.871 m ²
Superficie sellada SIOSE 2010 (S _s)	16.985.727 m ²
% S _s / S _T	47,36 %
Suelo computable actividades económicas	5.783.656 m ²

La fórmula de cálculo del IMOSE está establecida en las directrices 95 a 101 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, y es la siguiente:

$$\text{IMOSE} = \text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT}$$

Siendo

TCE: la tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario, es decir, la tasa del empleo no dedicado al sector primario (agricultura, ganadería, pesca); viene dada en la propia ETCV (la tasa de crecimiento del empleo para el período 2010-2030 previsto en la Comarca L'Horta Oest es de 1 % anual). De este modo.

TCE estimado para el Año 2034 = 23,24 % acumulado

FCEA: Factor de corrección por empleos municipales actuales, resulta de la formula

$$\text{FCEA} = -0,2957 \times \ln(X) + 3,9719$$

Siendo X los empleos en los sectores industrial y terciario del municipio actualmente existentes y Ln (X) el logaritmo neperiano de X. En el caso de Paterna

$$\text{FCEA} = -0,2957 \times \ln(28.772) + 3,9719 = 0,94$$

FCVT: Factor de corrección por vertebración territorial; está en función de la ubicación del municipio, que en el caso de Paterna e igual a **1,00**.

Por último, en razón de que la tasa de suelo sellado, definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano, supera el 10% de la superficie de su término municipal no es aplicable el Factor de Corrección de Flexibilidad.

$$\text{IMOSE} = 23,24 \times 0,94 \times 1 = 21,85\%$$

$$\text{Crecimiento máximo suelo actividades económicas} = 5.783.656 \text{ m}^2 \times 0,2185 = \mathbf{1.263.729 \text{ m}^2}$$

municipios integrantes de L'Horta Oest, es del 0,90 %. De la aplicación de la misma permite estimar un incremento de población para el año horizonte 2034 de 13.903 habitantes.

² Trabajadores residentes y foráneos.

Por lo tanto, de la aplicación de la fórmula resulta que el crecimiento máximo de suelo para actividades económicas es de 1.263.729 m², y siendo la superficie del ámbito de A.T.E. de 1.026.111,45 m²s se concluye que el crecimiento planteado se encuentra por debajo de los parámetros máximos admisibles por la ETCV para el Término Municipal de Paterna. Aún así, cabe destacar la excepcionalidad de la actuación propuesta, que como su nombre lo indica tiene un marcado carácter regional y por ello quedaría justificado que su superficie no se computara a efectos de cumplimiento de los parámetros máximos de crecimiento establecidos por la ETCV para el término municipal de Paterna.

8.2. JUSTIFICACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.³

SUPUESTO 1. COMPROBACIÓN DE VALORES PREDETERMINADOS

A continuación se plantea un método para justificar que la actuación propuesta prevé suelo productivo suficiente para, en función de la población prevista en un horizonte temporal de planeamiento general, mantener la relación de puestos de trabajo existentes en la actualidad. Definiremos un *índice de suficiencia* que nos permitirá situar el planeamiento analizado en relación con la situación que denominaremos “ideal”.

La variable relevante a tener en cuenta es el empleo existente en el municipio, del que distinguiremos el residente (aquellas personas que viven y trabajan en el propio municipio) y el no residente o foráneos (que pueden adoptar dos tipos, los empleos generados en el municipio y que son ocupados por residentes en otros municipios, que habrá que ver si generan o no necesidades de vivienda, y los empleos generados fuera del municipio y que son ocupados por residentes en el mismo).

Hay que tener en cuenta que el cálculo se realiza descontando en cada caso los trabajadores dedicados a la agricultura y la pesca, ya que estos no están ligados al suelo productivo en el sentido que establece la ley.

Para el Término Municipal de Paterna se toman datos del *Censo de Población y Viviendas* de 2011.

³ García Campá, José Ignacio (Curso COACV, 2012) Justificación de la Suficiencia de Suelos para usos productivos en los Informes de Sostenibilidad Económica de los Planes Generales.

Población vinculada y sus componentes (Censo de Población y Viviendas 2011)

<http://www.ine.es/jaxi/tabla.do>

TOTAL	Población residente				Población vinculada no residente				Tasa vinculación
	TOTAL	Sólo reside	Reside y trabaja	Reside y estudia	TOTAL	Porque trabaja allí	Porque estudia allí	Porque pasa allí más de 14 noches al año	
96.333	66.584	46.182	9.104	11.298	29.749	19.791	5.887	4.071	144,68%

Ocupados de 16 años o más en viviendas familiares según relación entre lugar de trabajo y lugar de residencia

<http://www.ine.es/censos2011/tablas/Informe.do>

TOTAL	Domicilio propio	Varios municipios	Mismo municipio	Distinto municipio	Distinta provincia	Otra Comunidad	Otro país
26.095	2.140	2.515	6.965	13.720	200	410	150

Ocupados de 16 años o más en viviendas familiares según ocupación (grandes grupos)

<http://www.ine.es/censos2011/tablas/InformeAccesibilidad.do>

TOTAL	Fuerzas armadas	Dirección de las empresas y de las AA PP	Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	Técnicos y profesionales de apoyo	Administrativos	Servicios	Trabajadores cualificados agricultura y pesca	Industria/construcción/minería, exc. operadores de instalaciones y maquinaria	Operadores	Trabajadores no cualificados
100,00%	1,65%	6,94%	17,32%	14,83%	13,95%	18,89%	1,09%	8,43%	7,17%	9,73%
26.095	430	1.810	4.520	3.870	3.640	4.930	285	2.200	1.870	2.540

Si restamos el porcentaje de trabajadores dedicados a la agricultura o pesca, resulta la siguiente tabla:

Ocupados de 16 años o más en viviendas familiares según relación entre lugar de trabajo y lugar de residencia (excepto trabajadores agrícolas).

Elaboración propia

	TOTAL	Domicilio propio	Varios municipios	Mismo municipio	Distinto municipio	Distinta provincia	Otra Comunidad	Otro país
Total trabajadores residentes en el municipio	26.095	2.140	2.515	6.965	13.720	200	410	150
Trabajadores agrícolas	285	23	27	76	150	2	4	2
Total trabajadores residentes en el municipio excepto agrícolas	25.810	2.117	2.488	6.889	13.570	198	406	148

Así, los datos fundamentales para poder realizar el análisis son:

Capacidad laboral. Paterna 2011. Elaboración propia

RESUMEN 2011		
Población	66.584	
Trabajadores residentes (TR)	9.376	0,1408
Trabajadores foráneos (TF) *	19.395	0,2913
Residentes con trabajo externo	14.322	0,2151
Capacidad laboral	43.093	0,6472

(*) A la población foránea que trabaja en el municipio se le ha aplicado la reducción proporcional de trabajo agrícola

Para una población residente de **66.584** habitantes, 9.376 trabajan en el mismo o varios municipios incluido el mismo (no tenemos en cuenta los que trabajan en el propio domicilio), 14.322 trabajan en otros municipios, y 19.395 residentes en otros municipios vienen a trabajar a éste. La capacidad laboral del municipio, es decir, los puestos de trabajo que ofrece se cifran en 43.093.

El siguiente paso requiere calcular una relación entre empleos y suelo para actividades económicas. En el caso de Paterna, se plantea como hipótesis que la actuación propuesta pretende el mantenimiento del modelo actual. De conformidad con la información del Plan general vigente, a fecha actual el suelo para actividades económicas se estima en **5.783.656 m²s (SIOSE)**. Hay que tener en cuenta que se ha realizado una simplificación, atendiendo únicamente a aquellos suelos con calificación industrial o terciaria, sin tener en cuenta las compatibilidades en suelo residencial. Por otro lado, se parte del último dato disponible de **28.772 empleos**.

Por tanto, la **ratio** de metros cuadrados de suelo destinado a usos productivos es de **201.02 m²/puesto de trabajo**, en base al tipo de actividades económicas del sector industrial y terciario predominante en el municipio.

A continuación, se calcula el número de empleos previsible en el municipio en el horizonte de crecimiento establecido, es decir, cuando se hayan agotado los suelos residenciales y se alcance la máxima población prevista que se ha estimado en **81.062 habitantes para el Año 2034**.

Suponiendo que se mantiene en el tiempo la proporción entre el número de empleos y población residente en el municipio, así como de los trabajadores foráneos tanto de los que vienen a trabajar de otros municipio, como de los que se van a trabajar a otro municipio, podemos calcular las necesidades de suelo para actividades económicas para obtener la suficiencia y adecuación de las mismas.

Considerando las proporciones calculadas en la Tabla resumen de 2011 en relación con la población potencial estimada para el T.M. de Paterna atendiendo a la tasa de crecimiento establecida en la ETCV, el resultado para el año horizonte 2034 será:

RESUMEN 2034		
Población	81.062	
Trabajadores residentes (TR)	11.415	0,1408
Trabajadores foráneos (TF)	23.613	0,2913
Residentes con trabajo externo	17.436	0,2151
Capacidad laboral	52.464	0,6472
% trabajo residente	21,76%	

Para una capacidad laboral de 35.028 puestos de trabajo (11.415 + 23.613), utilizando el ratio anterior de **201.02 m²/puesto**, se estima que el Plan tendría que clasificar un total de 507.201 m².

El ámbito de la A.T.E. asciende a 1.026.111,45 m², y sumados al suelo de actividades económicas existente (5.783.656 m²) permite estimar una superficie de Suelo para Actividades económicas en el horizonte 2034 de 6.809.768 m², lo que dividiendo por la ratio anterior da lugar a una capacidad laboral prevista de 33.876 trabajadores.

Si definimos el **índice de suficiencia** como el cociente entre los puestos previstos por el Plan y los que se deducen de la población horizonte (capacidad laboral), tenemos:

$$\text{Índice de suficiencia} = 33.876 / 35.028 = \mathbf{0,97}$$

De lo anterior se concluye que el suelo previsto en la A.T.E. propuesto asume en gran medida el número de puestos de trabajo estimados para el horizonte poblacional.

SUPUESTO 2. PLANIFICACIÓN EN BASE A LA CAPACIDAD LABORAL DEL MUNICIPIO.

Bajo este supuesto se toma como base de partida el objetivo planteado por la Estrategia Territorial como instrumento para la planificación urbanística, es decir, la necesidad de incrementar el porcentaje de activos que trabajan en el mismo municipio, por encima del objetivo del 75 %.

Como en el caso anterior se tiene en cuenta el crecimiento vegetativo de la población, y se calcula la “capacidad laboral” en base a dicho crecimiento, manteniendo las proporciones conocidas. A continuación se establece una corrección en el sentido de cumplir el objetivo de la ETCV de que el 75 % de los trabajadores locales residan en el municipio.

Como observamos en el Supuesto 1, el porcentaje de trabajadores residentes en el municipio tan solo llega al 21,76 %, teniendo que alcanzar en dicho año el 75 %, lo que supone un total de **39.348**, es decir, $52.464 \times 0,75$. Para llegar a dicha cifra se establece el siguiente supuesto:

- De los residentes que en la actualidad se desplazan de municipio, el 60 % van a dejar de hacerlo ($17.436 \times 0,60 = 10.462$)
- La cifra se completa con trabajadores foráneos.

El nuevo cuadro resumen es el siguiente:

NUEVO RESUMEN 2034		
Trabajadores residentes (TR)	39.348	0,7500
Trabajadores foráneos (TF)	2.654	0,0506
Residentes con trabajo externo	10.462	0,1994
Capacidad laboral	52.464	
% trabajo residente	75,00%	

Para una capacidad laboral de 42.002 puestos de trabajo ($39.348 + 2.654$), utilizando el ratio anterior de **201.02 m²/puesto de trabajo**, el plan tendría que clasificar un total de 8.443.242 m²s de suelo destinado a usos productivos.

9. 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.

9.1. 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.

9.2. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES DE 2001-2012.

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 2012⁴.

⁽⁴⁾ 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 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%

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.

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

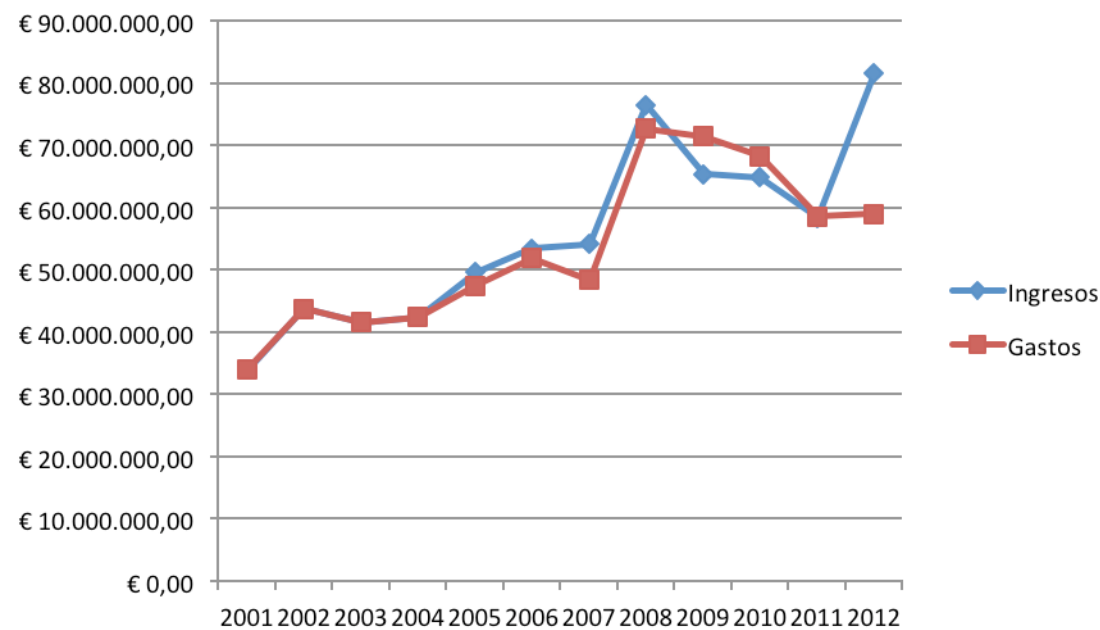


Gráfico 1: Evolución Presupuestos 2001-2012

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%

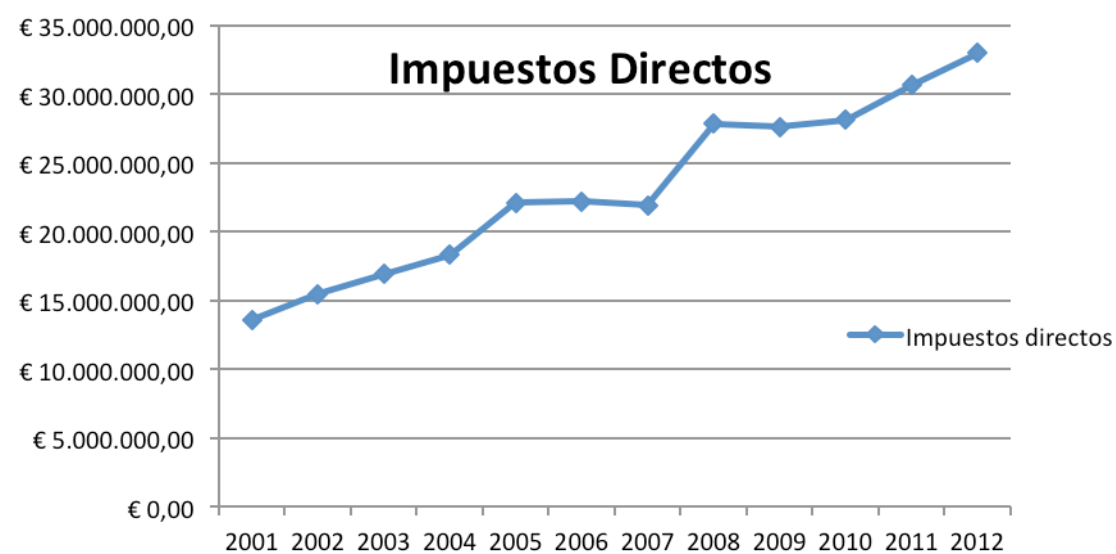


Gráfico 2: Evolución Impuestos Directos 2001-2012

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%

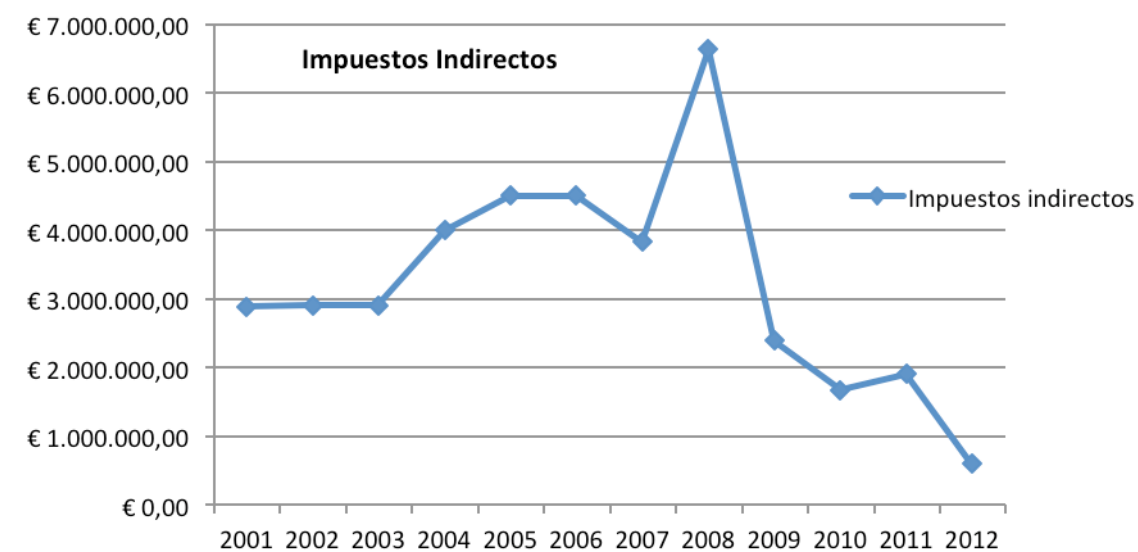


Gráfico 3: Evolución Impuestos Indirectos 2001-2012

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%

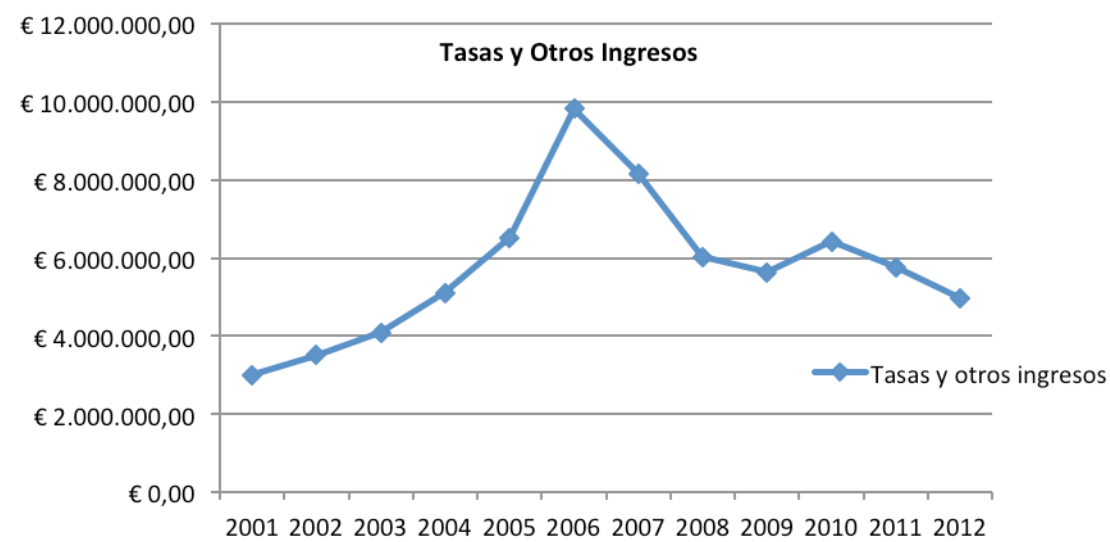


Gráfico 4: Evolución Tasas y Otros Ingresos 2001-2012

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

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%

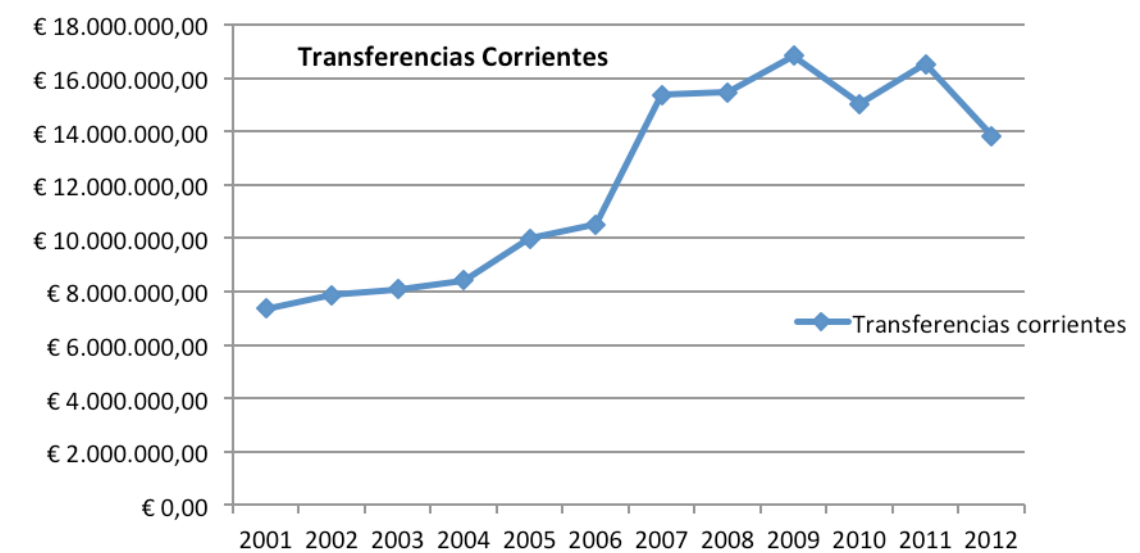


Gráfico 5: Evolución Transferencias Corrientes 2001-2012

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 4. Transferencias corrientes

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%

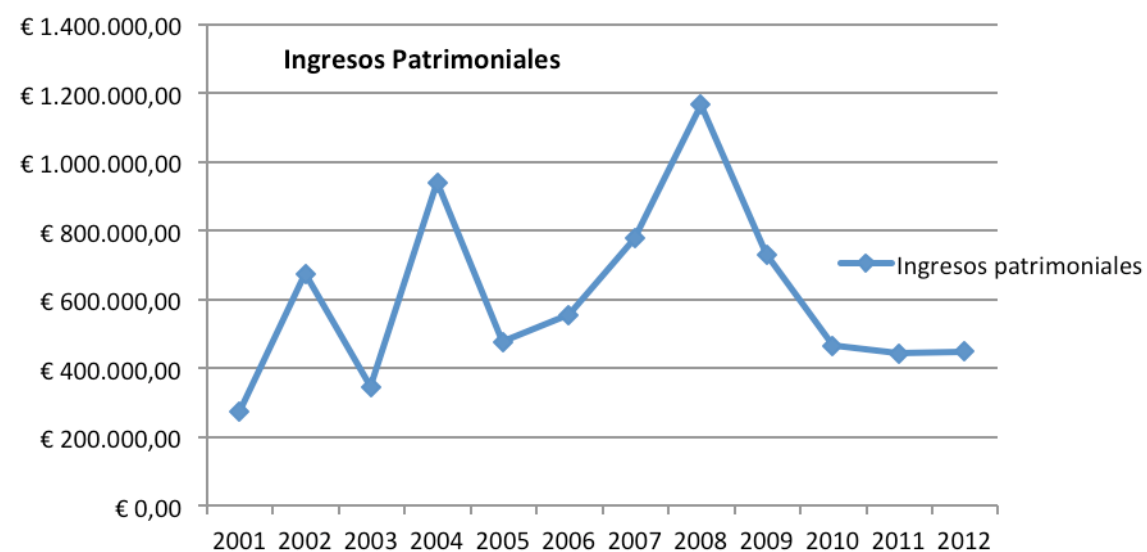


Gráfico 6: Evolución Ingresos Patrimoniales 2001-2012

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%

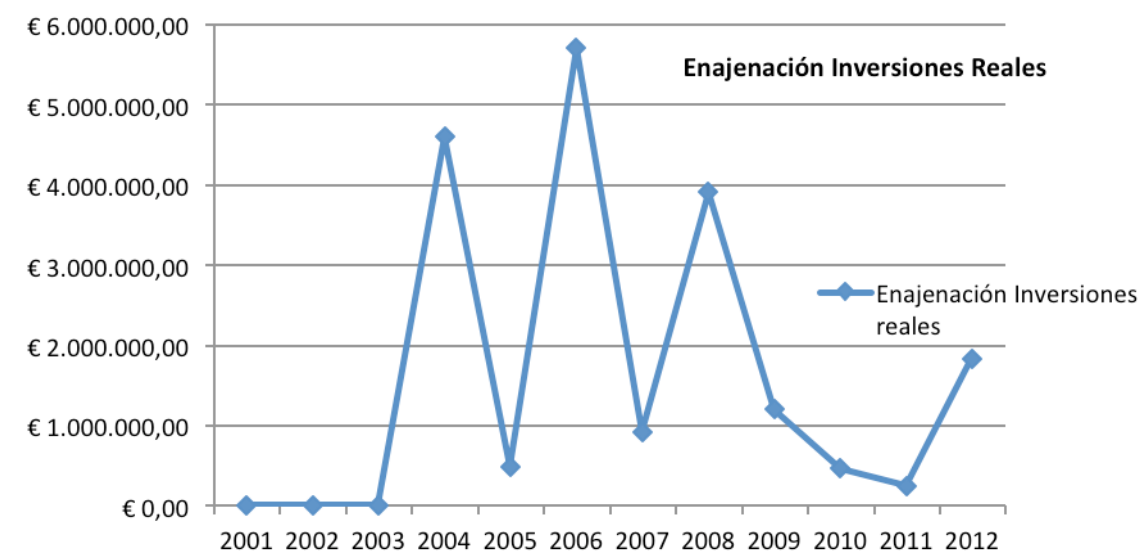


Gráfico 7: Evolución Enajenación Inversiones Reales 2001-2012

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%

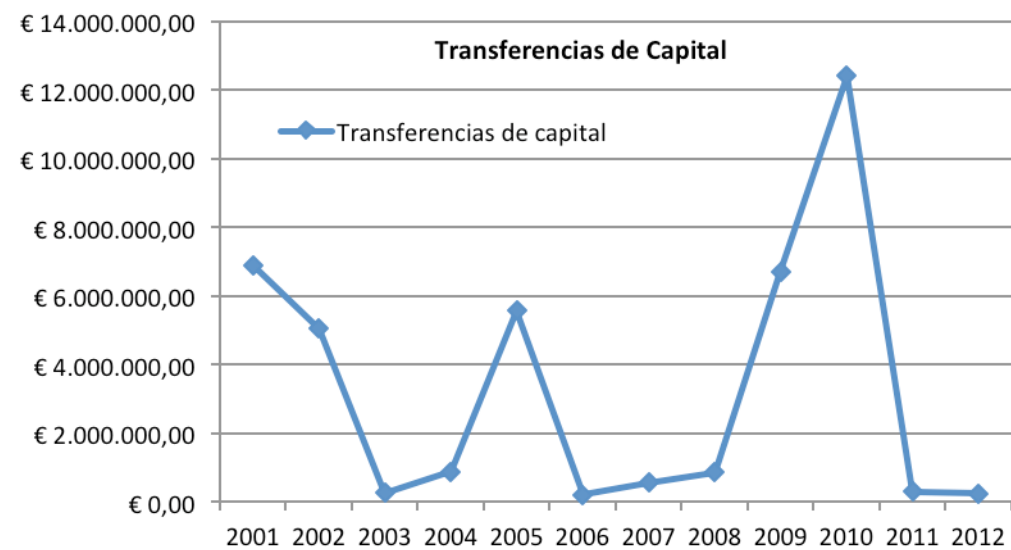


Gráfico 8: Evolución Transferencias de Capital 2001-2012

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%

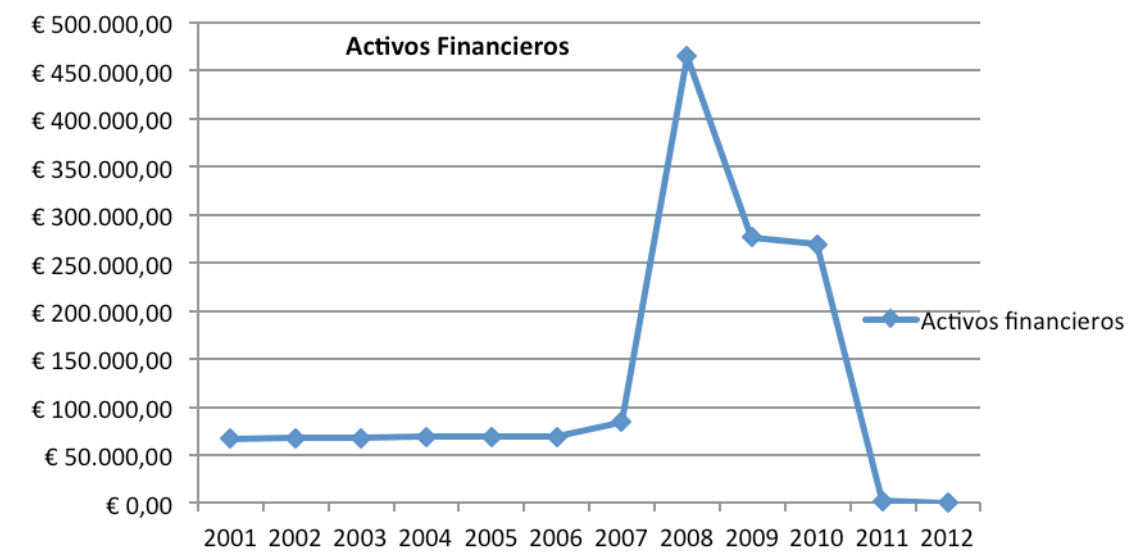


Gráfico 9: Evolución Activos Financieros 2001-2012

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%

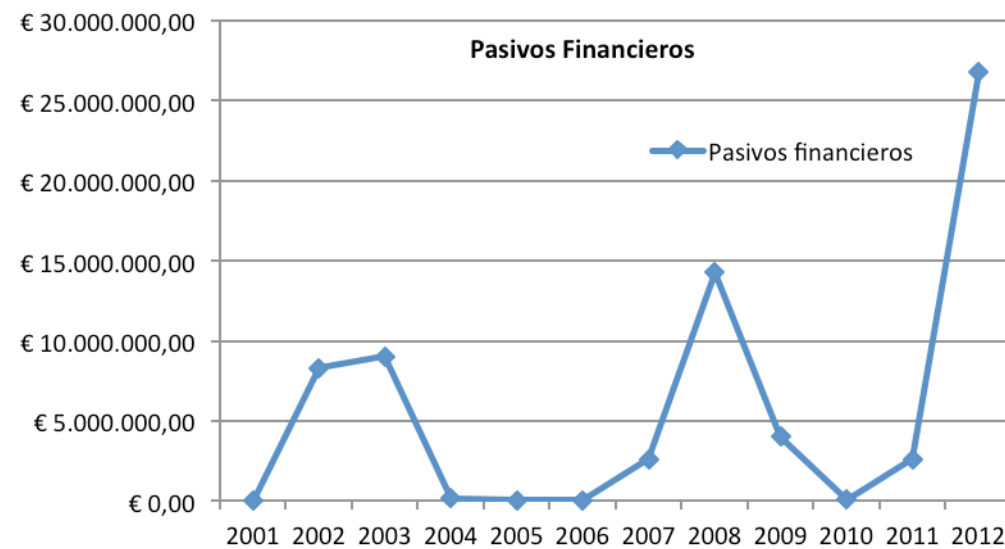


Gráfico 10: Evolución Pasivos Financieros 2001-2012

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 CAPÍTULOS.

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%

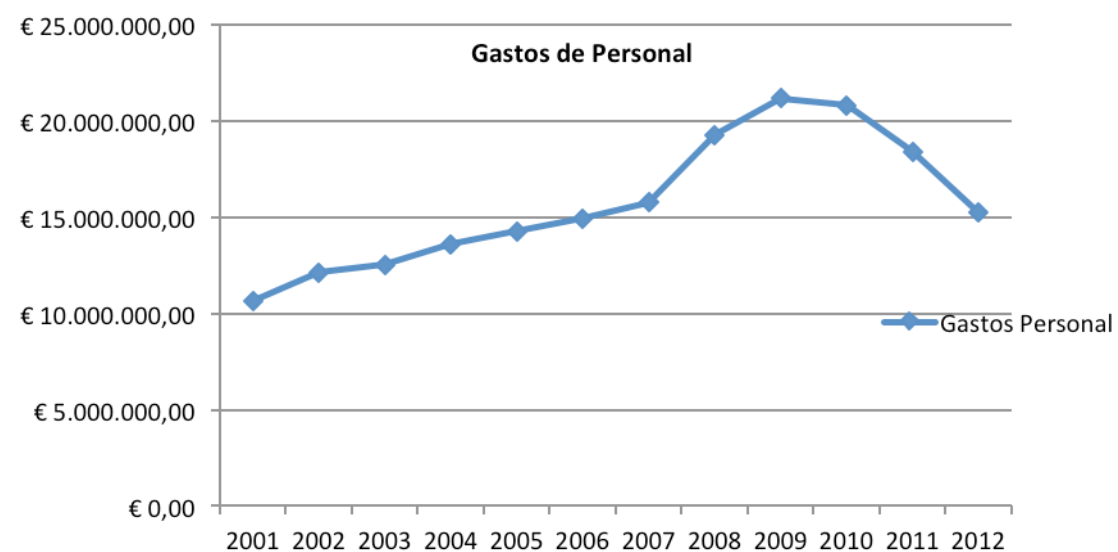


Gráfico 11: Evolución Gastos de Personal 2001-2012

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%

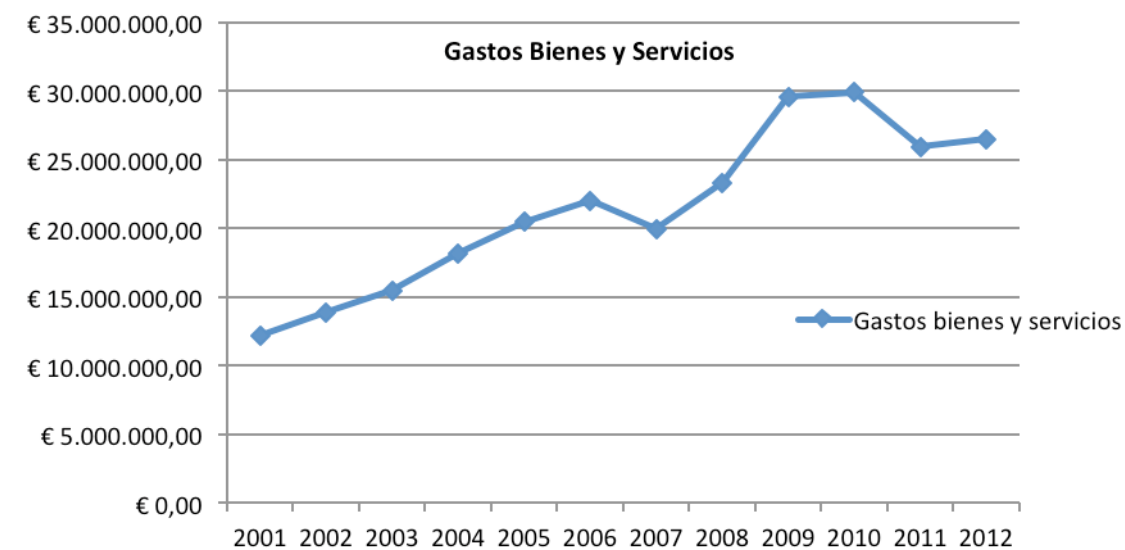


Gráfico 12: Evolución Gastos Bienes y Servicios 2001-2012

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%

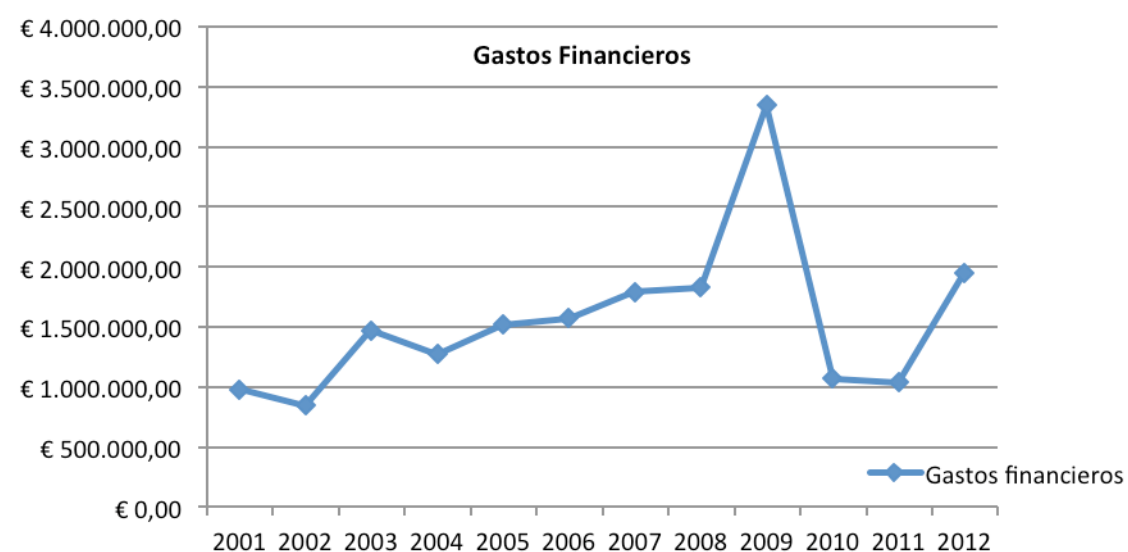


Gráfico 13: Evolución Gastos Financieros 2001-2012

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%

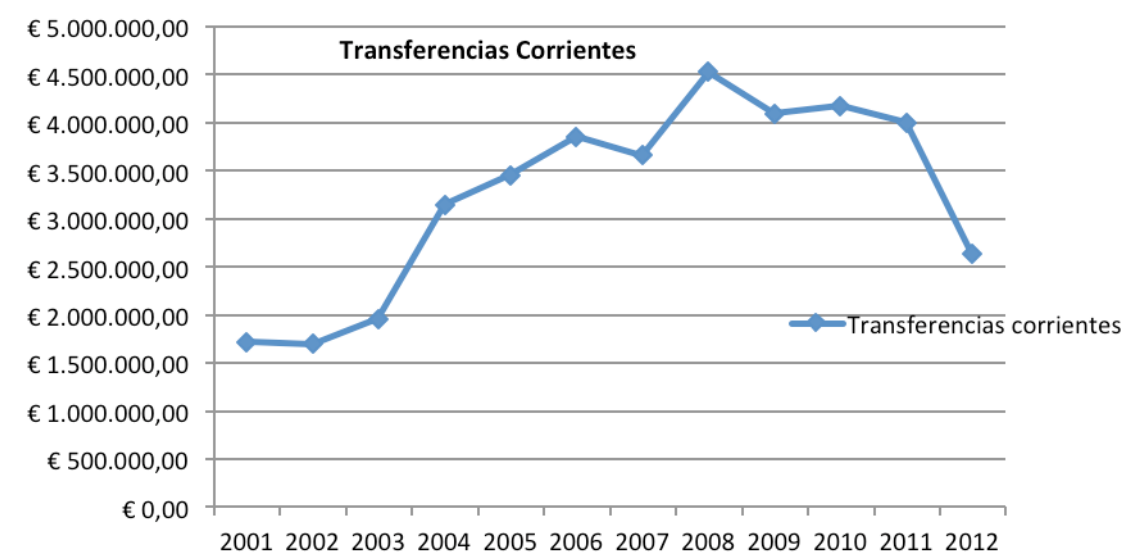


Gráfico 14: Evolución Transferencias Corrientes 2001-2012

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%

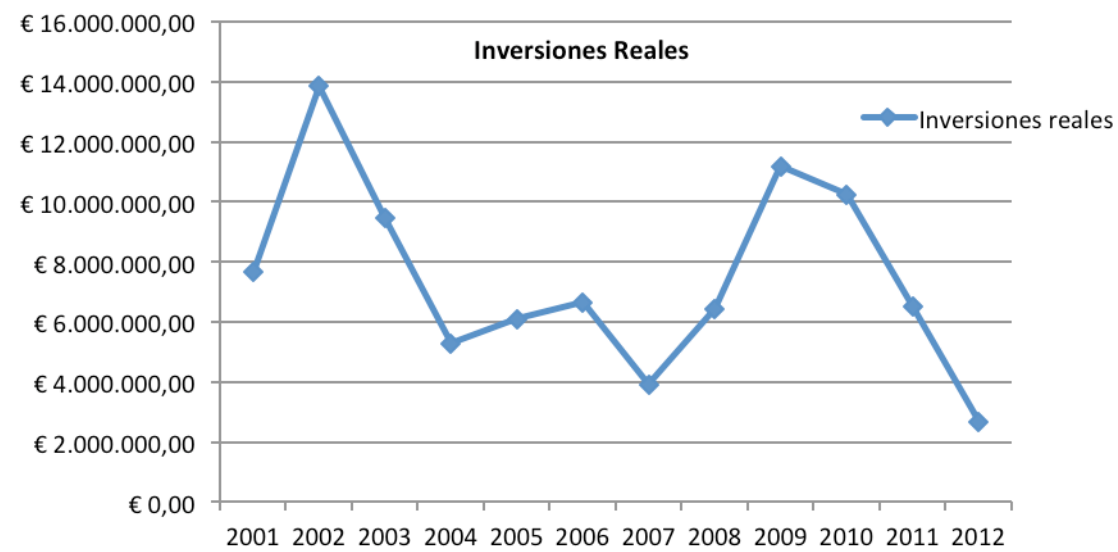


Gráfico 15: Evolución Inversiones Reales 2001-2012

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 €	

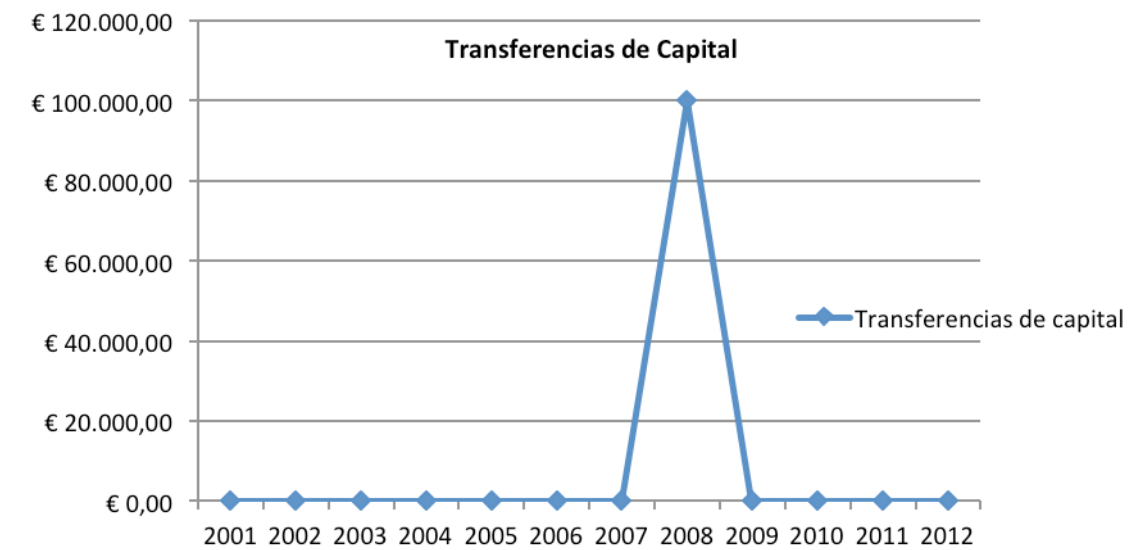


Gráfico 16: Evolución Transferencias de Capital 2001-2012

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%

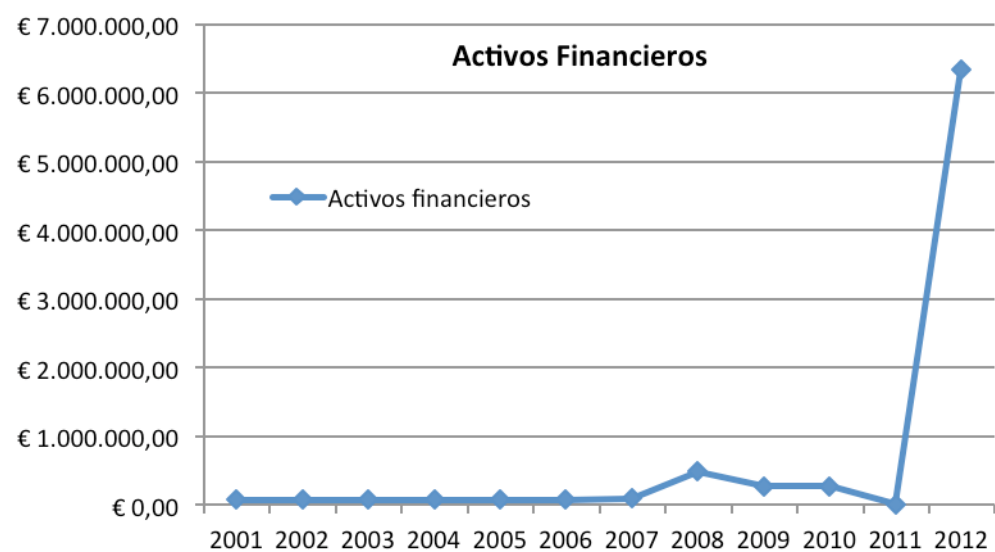


Gráfico 17: Evolución Activos Financieros 2001-2012

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%



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.

9.3. ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL.

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:

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%
TOTAL INGRESOS	66.014.841,70	100,00%

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%
TOTAL GASTOS	49.529.918,65	100,00%

Como puede observarse en las anteriores tablas de Ingresos y Gastos de la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2013, 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. Ratio por habitante.			
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
TOTAL INGRESOS CORRIENTES		65.634.903,50	977,31

GASTOS. Ratio por habitante			
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
Total Operaciones Corrientes		42.507.942,83	632,94
6)	Inversiones Reales	3.528.760,61	52,54
7)	Transferencias de Capital	0,00	0,00
8)	Transferencias Corrientes	0,00	0,00
9)	Pasivos Financieros	3.493.215,21	52,01
Total Operaciones de Capital		7.021.975,82	104,56
TOTAL GASTOS CORRIENTES		49.529.918,65	737,50

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.

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
TOTAL				49.529.918,65	737,50

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

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
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	
Suma 1 a 7 Ingresos	66.014.841,70
Suma 1 a 7 Gastos	46.036.703,44
Diferencia	19.978.138,26
Ajustes	
ESTABILIDAD	19.978.138,26
AHORRO	
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

9.4. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTE, TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**9.4.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES**

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 el gasto corriente municipal a partir de ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de *habitantes-equivalentes* estimados.

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.

Estimados los habitantes-equivalentes en **3.032 habitantes**, la previsión del incremento de coste quedará dividida de la siguiente forma:

GASTOS				
Capítulo	Importe Presupuesto Municipal 2013	€/hab.	Gasto estimado para la ATE	
1)	Gastos de personal	15.006.421,85	223,45	677.500,40
2)	Compra bienes y servicios.	20.135.640,98	299,82	909.054,24
3)	Gastos financieros	CALCULO INDIVIDUALIZADO		
4)	Transferencias Corrientes	4.481.509,60	66,73	202.325,36
TOTAL GASTOS CORRIENTES		39.623.572,43	590,00	1.788.880,00

Es conveniente señalar que el Capítulo de Gastos financieros se estima de manera independiente, pues no depende del incremento poblacional, sino de otros factores tales como la inversión prevista y la forma de financiación (ahorro, crédito, etc.).

9.4.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

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.

A. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

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 (BI) relativa a los impuestos que gravan los inmuebles, se corresponde con el valor catastral (VC) 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 (Vv), 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:

$$BI = VC = RM \times Vv = 0,50 \times Vv$$

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:

$$\begin{aligned} \text{MBR: } & 420 \text{ €/m}^2 \\ \text{MBC: } & 600 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

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:

$$V_v = 1,20 [V_t + V_c] F_L$$

Siendo:

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m² construido.

V_t = Valor de repercusión del suelo en €/m² construido

F_L = Factor de localización.

Conforme al artículo 21 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se reduce a 1,2 el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad en razón de la menor dinámica del mercado inmobiliario actual.

Dónde:

$1,2857 \geq F_L \geq 0,7143$. Entendiéndose a nuestros efectos $F_L=1$.

• 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 VRB
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 PISCINA	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 TECNOLÓGICO	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 en Zonas

Z.Val.	Vivienda	Comercia I	Oficinas	Industria	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	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 (VRB)
Terciario	622 €/m ²

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 de actualización de valores catastrales del artículo 32.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**, establecido en el artículo 73 de la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014, Considerando que la Orden HAP/2308/2013, de 5 de diciembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014, el año de entrada en vigor de la ponencia de valores de Paterna es el 2007, corresponderá un **coeficiente de actualización (Caa) de 0,80**, que se ha considerado constante a efectos de actualización anual.

• **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.

Cuadro de coeficientes del Valor de las Construcciones

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4 COMERCIAL	4.1. COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1. LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2. GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,85	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2. COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1. EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2. EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3. MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1. MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2. HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70

Uso	Coficiente	MBC	Valor de Construcción
Terciario	1,30	600	780 €/m ² t

• **Valor de Venta**

Una vez obtenidos el valor del suelo y el valor de la construcción, mediante la expresión de la Norma 16 del RD 1020/1993, podemos obtener el **Valor de Mercado o de Venta (Vv)** de cada producto inmobiliario:

Usos y Tipologías edificatorias	Valor de Repercusión en Zona de Valor Catastral Vt	Valor de Construcción (MBCx Ct) Vc	Valor en Venta Inmueble edificado Vv= 1,2x(Vr+Vc)
Terciario	622 €/m ² t	780 €/m ² t	1.682,40 €/m ² t

• **Base Imponible**

La base imponible del IBI se constituye por el Valor Catastral (VC), cuyo valor de Referencia al Mercado (RM) es del 50% del Valor de venta, aplicando además el coeficiente de actualización (Caa) que corresponde, por lo que los valores catastrales o bases imponibles quedará como expresa la siguiente tabla.

Se considera que la reducción (R) aplicable es nula, con lo cual obtenemos que la Base Liquidable es igual a la Imponible (BL = BI).

Por último, obtenida la Base imponible y atendiendo al art. 2 de la **Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Bienes Inmuebles** del Ayto de Paterna, se aplica directamente a esta cantidad el tipo de gravamen (ti) correspondiente a los bienes de naturaleza urbana, que es el **0,538%**. Así, se obtiene la cantidad total de ingresos previstos en concepto de IBI para toda la edificabilidad permitida.

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. IBI					
Base Imponible (BI) = Valor Catastral (VC)		Base Liquidable (BL) = Base Imponible (BI)-Reducciones(R)		Cuota Íntegra (CI) = Cuota Líquida(CL) *	
VC: RM x Vt x AO x Caa	VC: (RM x Vv x Caa) x AO	BL= BI - R		CI = BLx ti	
Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción
124.400.000	336.480.000	124.400.000	336.480.000	669.272	1.810.262,4 €

* No se contemplan bonificaciones.

B. 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.

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 las actuaciones, de 630 €/m², 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.

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.

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:

Cuota ICIO= BI x ti	
Superficie Construida	500.000,00 m ² t
Módulo Valor de Construcción (MVc)	630 €/m ² t
Valor de Construcción (Vc)	
BI=Vc = m ² t * MVc	315.00.000 €
Tipo impositivo (ti)	4 %
Cuota ICIO= BI x ti	12.600.000 €

C. Impuesto sobre el incremento del Valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU).

El hecho imponible de este impuesto lo constituye el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad.

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, que establece 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 debiéndose aplicar sobre el valor del terreno, en el momento del devengo, el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento. 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. Por lo tanto, las normas para determinar este valor según la ordenanza fiscal reguladora del Ayuntamiento de Paterna y el tipo impositivo son las siguientes:

IIVTNU	
Base Imponible (BI)	VT x Iva x Na
Na	Número de Años
Valor del Terreno (VT)	Valor Catastral
Incremento de Valor anual (Iva)	
<i>Hasta 5 años</i>	3,7 %
<i>hasta 10 años</i>	3,3 %
<i>Hasta 15 años</i>	2,8 %
<i>Hasta 20 años</i>	2,8 %
Tipo impositivo (ti)	30 %
Cuota Tributaria (CT)	VT x Iva x Na x ti

En este sentido se toma como **hipótesis** de partida una transmisión del 15 % de las propiedades del suelo, estimándose un período medio de 5 años para determinar el incremento de valor y como valor del suelo (VT). Por otro lado, conforme al artículo 10 de la ordenanza, el valor de los terrenos en el

momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por lo que se toma el valor catastral estimado en el anterior apartado.

Partiendo de estos datos la cuota íntegra será:

IIVTNU	
VT	124.400.000 €
Iva	3,7 % Anual
Na	5 Años
ti	30 %
Valor estimado de transmisión de propiedades	15 % del total
Cuota Tributaria	
CT= (VT x Iva x Na x ti)* 15 %	1.035.630 €

D. Ingresos no vinculados a la Actividad Inmobiliaria.

La estimación de la cuantía de estos ingresos se obtiene a partir del ratio ingresos por habitante. En este supuesto, en que se analiza un ámbito de uso terciario, se realiza con el parámetro de *habitantes equivalentes* estimado para la nueva actuación urbanizadora, y sobre el mismo .

El siguiente cuadro recoge los **ingresos por operaciones corrientes** del presupuesto liquidado de 2013, que deben contemplarse a los efectos de este apartado. Se ha calculado la ratio de ingresos por habitantes (67.159 hab), con excepción de aquellos tratados en el apartado de tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria. Y considerando los habitantes-equivalentes antes calculados, 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	235.410,97
Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM)	4.013.343,57	59,76	181.188,79
Tasas y precios públicos	5.175.929,44	77,07	233.675,58
Transferencias corrientes	17.793.133,23	264,94	803.299,33
Ingresos patrimoniales	628.655,54	9,36	28.381,66
TOTAL			1.481.956,32

De tal forma que el desarrollo de la actuación supondría uno ingresos anuales para el municipio **1.481.956,32 euros**.

9.4.3. SÍNTESIS DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL PROYECTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL.

ESTIMACIÓN INGRESOS CORRIENTES (€)	CARÁCTER
IBI	1.810.262,40 Anual
IIVTNU	1.035.630,00 Puntual
ICIO	12.600.000,00 Puntual
IAE	235.410,97 Anual
IVTM	181.188,79 Anual
Transferencias corrientes	233.675,58 Anual
Tasas y precios públicos	803.299,33 Anual
Ingresos patrimoniales	28.381,66 Anual
TOTAL	16.927.848,73

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 Y GASTOS CORRIENTES (€)		CARÁCTER
IBI	1.912.986,14	Anual
IAE	235.410,97	Anual
IVTM	181.188,79	Anual
Transferencias corrientes	803.299,33	Anual
Tasas y precios públicos	233.675,58	Anual
Ingresos patrimoniales	28.381,66	Anual
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	3.292.218,73	

TOTAL GASTOS CORRIENTES	1.788.880,00	
--------------------------------	---------------------	--

Como se puede observar, el saldo presupuestario de la actuación es positivo, con una diferencia de **1.503.338,73 €**.

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.

9.4.4. 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.

9.5. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Estimados los Ingresos y Gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal, considerando un escenario de desarrollo temporal normalizado, que representa el ritmo edificatorio tras la entrega de la urbanización a la Administración. En este caso se considera que la edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda.

Dado que se trata de una actuación de uso terciario, de nuevo se extrapolan los datos de habitantes-equivalentes, de manera a obtener la siguiente información básica para realizar el análisis:

Hipótesis del Escenario considerado		
Número de habitantes-equivalentes/año	5 hab/1000/año	303 Habit.equiv/año
Número de vehículos-equivalentes	2,1	175 Vehículos.equiv/año
Tiempo necesario para edificar	10 Años	
Porcentaje de producción anual s/total	10 %	
Total de habitantes-equivalentes	3.032	
Año de recepción de la urbanización	2018	

Y aplicando los valores de ingresos y gastos anteriormente calculados obtenemos los resultados reflejados a continuación, en los que se puede observar que para la hipótesis planteada el saldo fiscal es en todos los casos positivo, y por lo tanto la actuación propuesta no es gravosa para las arcas municipales.

PERÍODO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS	Solares disponibles	100,00%	90,00%	80,00%	69,99%	59,99%	49,99%	39,99%	29,98%	19,98%	9,98%
	Edificación realizada	0,00%	10,00%	20,00%	30,01%	40,01%	50,01%	60,01%	70,02%	80,02%	90,02%
	Edificación en marcha	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	9,98%
IBI	1.810.262,40	1.810.262,40 €	1.629.192,01 €	1.448.121,62 €	1.267.051,22 €	1.085.980,83 €	904.910,44 €	723.840,05 €	542.769,66 €	361.699,26 €	180.628,87 €
IIVTNU	1.035.630,00	103.588,26 €	103.588,26 €	103.588,26 €	103.588,26 €	103.588,26 €	103.588,26 €	103.588,26 €	103.588,26 €	103.588,26 €	103.335,67 €
ICIO	12.600.000,00	1.260.307,31 €	1.260.307,31 €	1.260.307,31 €	1.260.307,31 €	1.260.307,31 €	1.260.307,31 €	1.260.307,31 €	1.260.307,31 €	1.260.307,31 €	1.257.234,20 €
IAE	235.410,97	0,00 €	23.546,84 €	47.093,68 €	70.640,52 €	94.187,36 €	117.734,19 €	141.281,03 €	164.827,87 €	188.374,71 €	211.921,55 €
IVTM	181.188,79	0,00 €	18.123,30 €	36.246,60 €	54.369,89 €	72.493,19 €	90.616,49 €	108.739,79 €	126.863,09 €	144.986,39 €	163.109,68 €
Tasas y otros ingresos	233.675,58	0,00 €	23.373,26 €	46.746,51 €	70.119,77 €	93.493,03 €	116.866,28 €	140.239,54 €	163.612,80 €	186.986,06 €	210.359,31 €
Transferencias Corrientes	803.299,33	0,00 €	80.349,53 €	160.699,05 €	241.048,58 €	321.398,10 €	401.747,63 €	482.097,15 €	562.446,68 €	642.796,21 €	723.145,73 €
Ingresos Patrimoniales	28.381,66	0,00 €	2.838,86 €	5.677,72 €	8.516,57 €	11.355,43 €	14.194,29 €	17.033,15 €	19.872,00 €	22.710,86 €	25.549,72 €
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	16.927.848,73	3.174.157,97 €	3.141.319,36 €	3.108.480,74 €	3.075.642,13 €	3.042.803,51 €	3.009.964,90 €	2.977.126,28 €	2.944.287,67 €	2.911.449,05 €	2.875.284,74 €

PERÍODO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GASTOS	Total Sector										
CAPÍTULO 1	677.500,40	0,00 €	67.766,56 €	135.533,13 €	203.299,69 €	271.066,26 €	338.832,82 €	406.599,38 €	474.365,95 €	542.132,51 €	609.899,08 €
CAPÍTULO 2	909.054,24	0,00 €	90.927,60 €	181.855,19 €	272.782,79 €	363.710,38 €	454.637,98 €	545.565,57 €	636.493,17 €	727.420,77 €	818.348,36 €
CAPÍTULO 4	202.325,36	0,00 €	20.237,47 €	40.474,94 €	60.712,41 €	80.949,88 €	101.187,35 €	121.424,82 €	141.662,29 €	161.899,77 €	182.137,24 €
TOTAL GASTOS CORRIENTES	1.788.880,00	0,00 €	178.931,63 €	357.863,26 €	536.794,89 €	715.726,52 €	894.658,15 €	1.073.589,78 €	1.252.521,41 €	1.431.453,04 €	1.610.384,67 €

SALDO FISCAL		3.174.157,97 €	2.962.387,73 €	2.750.617,48 €	2.538.847,24 €	2.327.076,99 €	2.115.306,75 €	1.903.536,50 €	1.691.766,26 €	1.479.996,01 €	1.264.900,06 €
---------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

10. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA SUPRAMUNICIPAL.

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 familias 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.

Destacar que la actuación contempla considerables inversiones en infraestructuras viarias e hidráulicas que ascienden a más de 19 millones de euros.

10.1. 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. La siguiente tabla contiene los datos que son relevantes para el cálculo del impacto económico supramunicipal de la actuación propuesta.

INVERSIÓN ESTIMADA ATE Y ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS	
Inversión en Urbanización	101.423.801 €
Inversión en Edificación (TER-1 y TER-2)	292.500.000 €
Valor del suelo sin urbanizar (Valor inicial del Suelo)	15.320.446 €
TOTAL INVERSIÓN	409.244.247 €

A continuación se realiza una serie de supuestos para transformar los datos de la inversión en lenguaje input-output, paso necesario para realizar los cálculos del impacto.

Honorarios Profesionales (Sector Asesoramiento Técnico, Administrativo, Jurídico) TIO (71) Comunidad Autónoma 2000	5%	20.462.212 €
Remuneración asalariados	15%	61.386.637 €
Sueldos y asalariados	77%	47.267.710 €
Seguridad Social	23%	14.118.927 €
Resto inversión (Sector Construcción) TIO (51) Comunidad Autónoma 2000	80%	327.395.398 €

Suponemos que un 5% de la inversión se destina a Honorarios profesionales (arquitectos, ingenieros, abogados, notarios, Registro de la Propiedad, asesorías, economista, etc.) y el resto se distribuye entre consumos intermedios del sector de la construcción y las remuneraciones a los asalariados correspondientes.

Se elimina 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 reparcelación de acuerdo con la estructura de la propiedad del suelo y acuerdos que se alcancen con los propietarios.

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

La metodología utilizada permite calcular los impactos de la inversión inicial sobre diferentes indicadores económicos: Producción, VAB y Empleo.

En primer lugar veremos los impactos sobre la producción efectiva.

PRODUCCIÓN EFECTIVA		% sobre la producción efectiva de la CV
IMPACTO DIRECTO	347.857.610 €	0,1776%
IMPACTO INTERSECTORIAL	479.418.827 €	0,2422%
INDIRECTO	326.942.649 €	0,1647%
INDUCIDO	152.476.177 €	0,0775%
IMPACTO TOTAL	827.276.437 €	0,4198%

De forma que la actuación tendría un impacto económico sobre la Comunidad Valenciana de un 0,4198%.

Un segundo agregado económico que puede extraerse de la metodología utilizada es el Valor Agregado. En las siguientes tablas se muestra los incrementos totales que experimenta el valor añadido como consecuencia de incremento en la inversión provocada por la actuación urbanística propuesta:

Valor Agregado		% sobre VA Comunidad Valenciana
IMPACTO DIRECTO	100.073.019 €	0,1114%
IMPACTO INTERSECTORIAL	185.846.475 €	0,2034%
INDIRECTO	122.614.829 €	0,1340%
INDUCIDO	63.231.645 €	0,0694%
IMPACTO TOTAL	285.919.493 €	0,3148%

También se puede ver el incremento en el número de empleos producido por la inversión:

Datos en número de empleos	
IMPACTO DIRECTO	2.877 empleos
IMPACTO INTERSECTORIAL	4.404 empleos
INDIRECTO	3.061 empleos
INDUCIDO	1.343 empleos
IMPACTO TOTAL	7.281 empleos

Finalmente, se calcula el impacto fiscal en las haciendas supralocales asociado al aumento de la producción, el VAB y el Empleo derivado de la inversión:

Impacto Recaudación Tributaria	
IRPF (Impuesto directo)	17.042.129 €
IVA (Impuesto indirecto)	11.100.910 €

10.2. 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.

Respecto de la recuperación de plusvalías para la colectividad procedentes de la actuación, ésta debe ceder, libre de cargas de urbanización, en concepto de Patrimonio Público de Suelo, los terrenos correspondientes al 5% de la edificabilidad media ponderada del ámbito producida por la actuación, en atención a lo dispuesto en el artículo 16.1.b del RDL 2/2008 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo.

Dicha cesión se ajustará en un 50% para cada una de las administraciones implicadas, Ayuntamiento de Paterna y Generalitat Valenciana.

De acuerdo con el Informe de Subdirección General de Ordenación, Planificación y ATEs del 17 de abril de 2015, los 2,5% de aprovechamiento que le corresponden a la Generalitat en concepto de recuperación de plusvalías de las actuaciones urbanísticas reclasificadoras se dedicarán íntegramente a la adquisición de las parcelas protegidas de alto valor ambiental.

De acuerdo con el Informe de Compatibilidad, los 2,5% de aprovechamiento que le corresponden al Ayuntamiento de Paterna se podrán destinar a compensar las inversiones que efectúe el promotor de la ATE en 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.

11. CONCLUSIONES.

El estudio y análisis de la sostenibilidad económica de la Propuesta de Plan de A.T.E. Puerto Mediterráneo Shopping Resort resulta **favorable**, porque el Balance Fiscal Municipal es positivo, es decir, los ingresos corrientes superan a los gastos corrientes. 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.

Por lo tanto, esta propuesta de Plan es “económicamente viable, competitivo y sostenible” en la hipótesis considerada en esta memoria.

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 conlleva, a todas las escalas.

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 municipios 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.