



# INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN PARCIAL  
SECTOR SI-I

# ÍNDICE

**1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE PLANEAMIENTO, PÁGS: 2 Y 3**

**1.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO**

**1.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS**

**2.- OBJETO Y DEFINICIÓN DEL I.S.E., PÁGS: 4 Y 5**

**3.- FICHA DE GESTIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS, PÁGS: 6, 7 Y 8**

**4. ESTUDIO POBLACIONAL Y DESARROLLO URBANO, PÁG: 9**

**5. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL., PÁGS: 10 A 19**

**5.1 LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DEL AÑO 2017**

**5.2 PROYECCIÓN DE GASTOS**

**5.3 PROYECCIÓN DE INGRESOS CORRIENTES**

**6. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL, PÁGS: 19 Y 20**

**6.1 COSTES AYUNTAMIENTO**

**6.2 INGRESOS AYUNTAMIENTO**

**7. CONCLUSIONES DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, PÁGS. 20 Y 21**

## **1.-ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE PLANEAMIENTO**

### **1.1. Antecedentes de planeamiento.**

El municipio de Benaguasil cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo b, cuyas ordenanzas fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de marzo de 1995, (BOP nº 96, de 24 de marzo de 1995 y DOGV nº 2523, de 6 de junio de 1995)

El sector objeto de esta modificación es el SI-1, suelo urbanizable de uso dominante industrial compatible con terciario. En el planeamiento en vigor no presenta ordenación pormenorizada y se encuentra regulado por las ordenanzas de las normas subsidiarias “TITULO III: DEL SUELO URBANIZABLE”, artículos del 79 al 83, art. 85 y art.86.

El desarrollo del sector SI-1 viene a completar el suelo urbanizable industrial establecido en el planeamiento actual y que comprende también el sector SI-2, ya desarrollado y cuya urbanización es contigua a la que se propone.

Los terrenos que abarca el Sector se encuentran parcialmente consolidados por la edificación, destacando la planta de la mercantil PLASBEN, S.L. destinada a la elaboración de plásticos de uso alimentario, situada en la zona central del sector y que dispone de licencia de obra y actividad desde el año 1998. En la zona sur del ámbito se hallan varias edificaciones destinadas al uso de granja, en situación de ilegalidad y que estarían fuera de ordenación. La zona norte está vacante de edificación.

### **1.2. Antecedentes administrativos.**

Con fecha de registro de entrada de 16 de noviembre del 2018, se presenta por parte de la mercantil PLASBEN, S.L. solicitud de inicio de programación del Sector SI 1 de las Normas Subsidiarias, acreditando la titularidad de más del 50% del suelo del sector todo ello en relación a los artículos 114 y 118 de la LOTUP. Asimismo, la mercantil presenta Documento inicial estratégico y Borrador de Plan Parcial del sector SI-1 en coherencia con el artículo 121.2. de la LOTUP.

Que el objeto de la solicitud de la mercantil PLASBEN,S.L. es la ordenación pormenorizada del sector mediante la aprobación del Plan Parcial. Se desprende del documento de inicio la intención de delimitar el sector en varias unidades de ejecución, una de las cuales se pretende programar por la mercantil.

Que, mediante resolución de fecha de 10 de enero del 2018, se acuerda Iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégico del plan parcial del Sector I.3. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Benaguasil, y verificar que la documentación presentada se ajusta a lo establecido en el artículo 50 de la LOTUP y por último se inicia la fase de consultas.

Que en fecha de 15 de marzo de 2018 se emite **Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del “Plan Parcial de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación del Plan Parcial del Sector SI-1 de las NNSS, con el cumplimiento de las determinaciones o condicionantes señalados en el punto 6.

Según establece el artículo 51.7 de la LOTUP, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Parcial del Sector SI-1 de las NNSS en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la propuesta.

## 2.-OBJETO Y DEFINICIÓN DEL I.S.E

La memoria de sostenibilidad económica tiene como finalidad describir las características básicas del planeamiento y sus modificaciones, haciendo especial consideración al mantenimiento de las infraestructuras y servicios asociados que surjan de los incrementos de población y actividad previstos, realizándose un análisis de los presupuestos municipales y determinando, a modo de conclusión, el impacto de la actuación urbanística sobre dicho presupuesto.

El Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Fijándose unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no sólo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social. Asimismo, según establece el art. 22.4 de la norma anterior todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deben someterse a una evaluación económica además de ambiental, siendo el tenor literal del mismo:

*“22.4.- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

Esta nueva exigencia de la Ley pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

La diferencia fundamental entre los estudios económicos financieros y los informes de sostenibilidad económica son que los primeros centran el

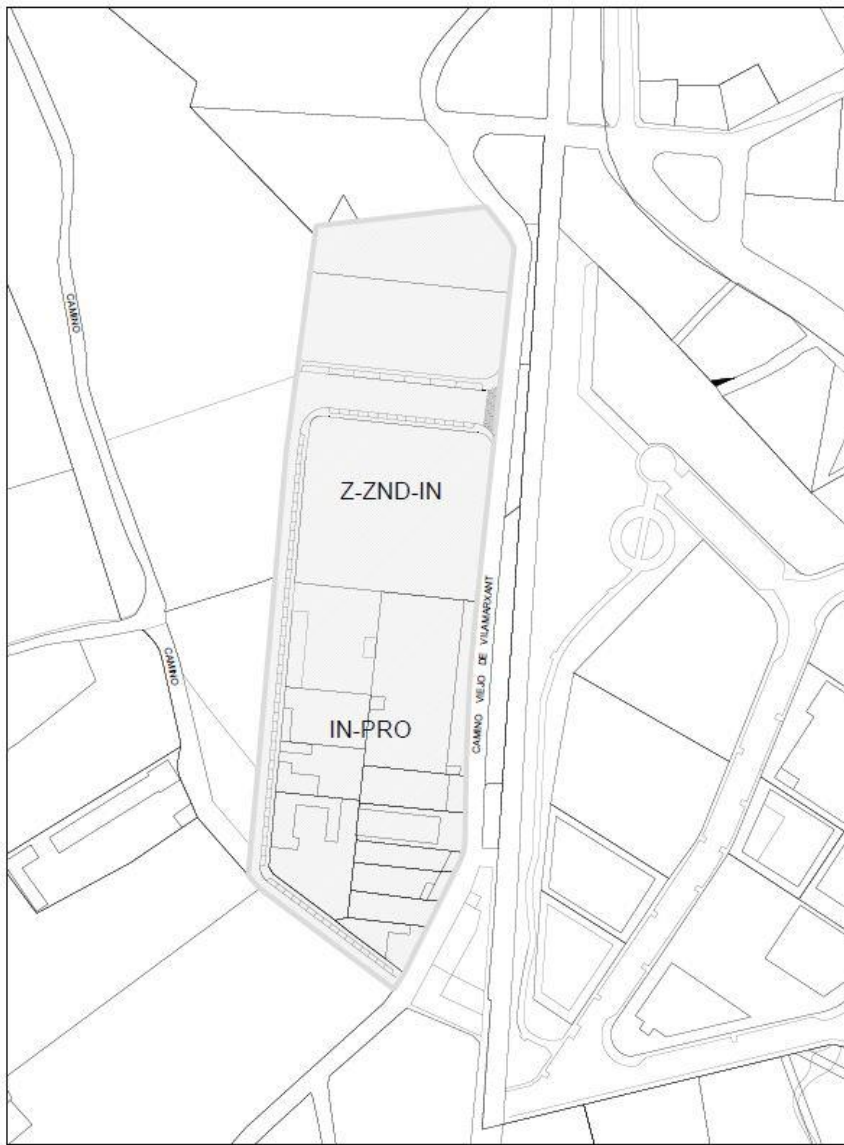
análisis en la fase de ejecución de la actuación urbanizadora (actuaciones de iniciativa pública), mientras que los segundos se ocupan, además, del día después, es decir, del mantenimiento y conservación de las infraestructuras ejecutadas.

Por otra parte, los estudios de viabilidad económica focalizan la atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de producción de las parcelas urbanizadas, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados, mientras que los ISE evalúan el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano.

Por último, el texto legal establece la obligación de incluir el ISE en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización. Las citadas actuaciones incluyen las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado mediante la creación de las infraestructuras, dotaciones públicas y parcelas edificables, normalmente sectores de suelo urbanizable, y las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito en suelo urbanizado (normalmente unidades de actuación, ejecución y ámbitos de reforma interior en suelo urbano).

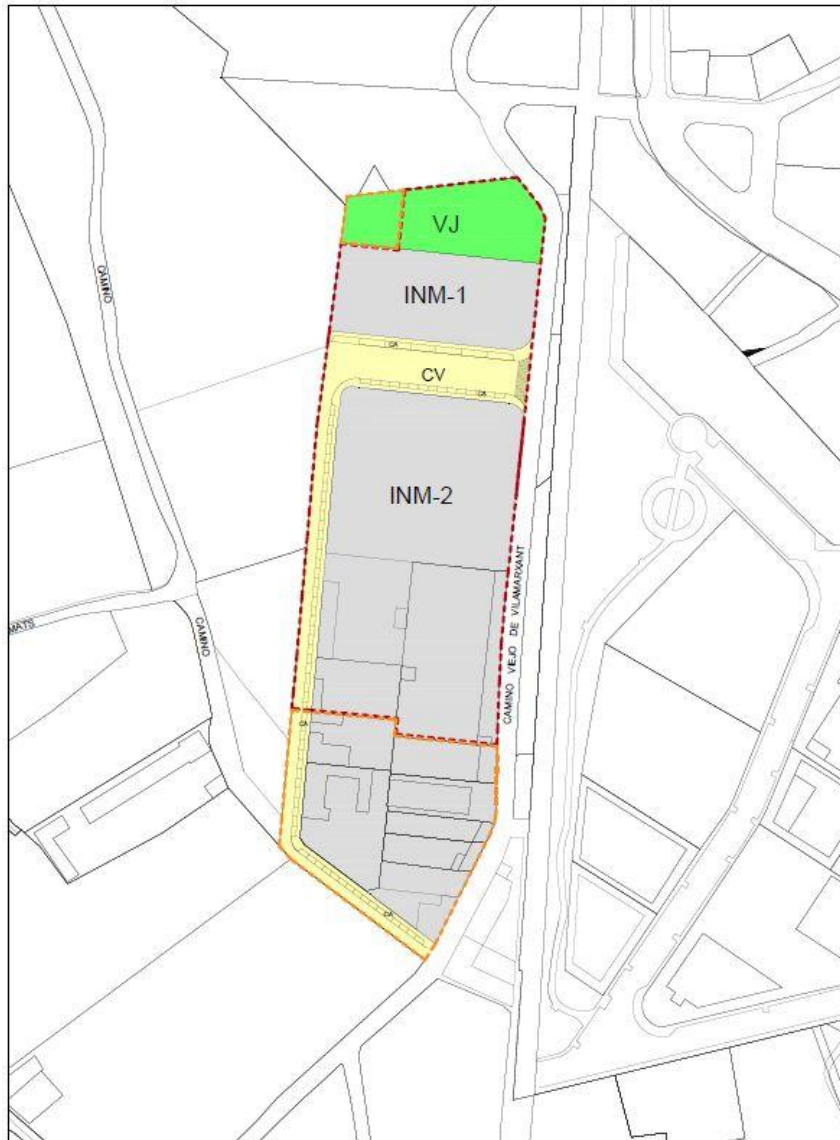
### 3.-FICHA DE GESTIÓN Y PARAMETROS URBANÍSTICOS.

<u>IDENTIFICACION DEL SECTOR</u>	<u>SECTOR SI-1</u>
<u>CALIFICACION Y CLASIFICACION</u>	<u>SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL</u>
<u>CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN</u>	<u>ZND-INA1</u>
<u>USO DOMINANTE</u>	<u>INDUSTRIAL ZND-IN</u>
<u>USOS COMPATIBLES</u>	<u>Los recogidos en el art. 35 NORMAS del Plan Parcial:</u> <u>Oficinas de la propia industria</u> <u>Vivienda del portero o vigilante (90m<sup>2</sup> máx.)</u> <u>Usos educativos, sanitarios, religiosos, culturales, recreativos y comerciales hoteleros adscritos al servicio del personal que desarrolle la actividad industrial.</u> <u>(conforme la modificación del art. 77 NN.SS)</u>
<u>USOS INCOMPATIBLES</u>	<u>Conforme lo indicado en el art. 35 NORMAS del Plan Parcial:</u> <u>Residencial y todos los no reseñados</u>
<u>PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR</u>	



<b><u>SUPERFICIE SECTOR</u></b>	<b><u>32.435,17 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>SUPERFICIE COMPUTABLE</u></b>	<b><u>28.644,65 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>SUPERFICIE INSCRITA ZONA VERDE</u></b>	<b><u>2.864,46 m<sup>2</sup> (10 %)</u></b>
<b><u>EDIFICABILIDAD BRUTA (0,80m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s * superficie)</u></b>	<b><u>22.915,72 m<sup>2</sup>techo</u></b>
<b><u>INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)</u></b>	<b><u>0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</u></b>
<b><u>APROVECHAMIENTO TIPO</u></b>	<b><u>0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</u></b>
<b><u>EDIFICABILIDAD NETA</u></b>	<b><u>1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</u></b>
<b><u>DENSIDAD</u></b>	<b><u>EDIFICACIÓN EN AISLADA (8.584,34 m<sup>2</sup>techo/Ha)</u></b>
<b><u>CONDICIONES DE ORDENACION</u></b>	





**PROTECCIONES: Carreteras**

**AFECCIONES: Carreteras**

**ADSCRIPCIONES: no existe**

**CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS:**

**Las determinadas en los artículos de las NORMAS por las que se rige el PLAN PARCIAL DEL SI-1 de BENAGUASIL**

**ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES:**

**NORMAS establecidas para el PLAN PARCIAL DEL SI-1 DE BENAGUASIL**

**CONDICIONES DE GESTIÓN:**

**Plan Parcial de Mejora – PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA por GESTION INDIRECTA**

#### **4.- ESTUDIO POBLACIONAL Y DESARROLLO URBANO**

Según el Padrón de 01.01.2017, Benaguasil tiene un total de 10.960 habitantes, de los cuales, la práctica totalidad se emplaza dentro de núcleo urbano homónimo, dando lugar a una concentración de la población del 95,89% y teniendo un carácter diseminado y urbanizaciones tan sólo el 4,11% (451 habitantes).

La evolución de la población de Benaguasil ha sido alcista. Dentro de las magnitudes evaluadas, se aprecia una primera etapa de crecimiento demográfico. Con el final de la Guerra Civil se inicia una fase de atonía demográfica y que se prolonga hasta la década de los años´70. Estabilizada la fase alcista, vuelve a crecer bruscamente con la entrada del siglo XII.

Esta variabilidad responde a mecanismos externos vinculados a la estructura urbana comarcal en la que se integra Benaguasil (El Camp de Turia), y su vinculación funcional con el área de mercado de local de trabajo de Liria y el área metropolitana de Valencia, lo que permite en términos generales el acceso a un mercado de trabajo amplio, manteniendo la residencia en el municipio.

Por lo que respecta a la nacionalidad de la población, la presencia de población extranjera en el municipio tiene una baja representatividad, al suponer tan solo 854 personas (7,79% del censo). Este colectivo está dominado por residentes provenientes de la Unión Europea (3,64% del censo). Pueden observarse los datos desagregados en el gráfico que a continuación se acompaña.

## 5.-IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL.

### 5.1 Liquidación del Presupuesto Municipal del año 2017.

<u>PPTO DE INGRESOS</u>		<u>DRN</u>	<u>PPTO DE GASTOS</u>		<u>ORN</u>
<u>Cap.1. I. Directos</u>		<u>3.888.540,31</u>	<u>Cap.1. Gtos. Personal</u>		<u>3.297.070,47</u>
<u>Cap.2. I. Indirectos</u>		<u>48.448,21</u>	<u>Cap.2. Gto.s BS y SS</u>		<u>2.542.391,40</u>
<u>Cap.3. Tasas</u>		<u>1.369.811,21</u>	<u>Cap.3. Gtos. Financieros</u>		<u>29.712,63</u>
<u>Cap.4. Transf. Corrientes</u>		<u>3.153.188,68</u>	<u>Cap.4. Transf. Corrientes</u>		<u>402.371,45</u>
<u>Cap.5. Ingresos Patrimon.</u>		<u>45.641,19</u>	-	=	
<u>Cap.6. Enajenación Invers.</u>		<u>0,00</u>	<u>Cap.6 Inversiones reales</u>		<u>585.065,54</u>
<u>Cap.7. Transf. Capital</u>		<u>185.801,17</u>	<u>Cap.7. Transf. Capital</u>		<u>0,00</u>
<u>Cap.8. Activo Financieros</u>	=		<u>Cap.8. Activo Financiero</u>		<u>0,00</u>
<u>Cap.9. Pasivos Financieros</u>	=		<u>Cap.9. Pasivo Financiero</u>		<u>607.144,45</u>
<u>TOTAL</u>		<u>8.691.430,77</u>	<u>TOTAL</u>		<u>7.463.755,94</u>

El presente apartado pretende analizar de manera detallada el impacto presupuestario que tendrá la ejecución del Plan Parcial del Sector SI-I.

A través del análisis ya expuesto en el apartado anterior, sobre los ingresos y los gastos corrientes, así como la previsión de incremento de aprovechamiento, todo ello indiciado en el apartado 3.3 de la presente memoria, se pretende proyectar el incremento de gastos corrientes debido al crecimiento de suelo urbano previsto, así como el incremento en la recaudación de ingresos previstos por los distintos impuestos municipales.

Una vez se hayan previsto ambas situaciones, se comprobará la sostenibilidad económica del Plan Parcial, adoptando si es preciso, las medidas necesarias para garantizar su viabilidad.

Por otro lado, en relación a la eventual ejecución de las obras de urbanización y en referencia a las cargas de urbanización y posibles cuotas urbanísticas a sufragar por la administración, el sistema urbanístico español asigna a los propietarios de los terrenos el deber de financiar la totalidad de los gastos de producción de suelo edificable y como compensación por ello recibe las plusvalías urbanísticas.

Por último, de acuerdo con el artículo 16 del texto refundido de la Ley del Suelo por el que la administración obtiene un porcentaje del aprovechamiento medio, este, no obstante, estaría libre de cargas. Por último y de acuerdo con la ordenación, no se ejecuta ningún elemento integrante de los sistemas generales (infraestructuras y equipamientos).

## **5.2 Proyección de gastos:**

### **a) Gastos corrientes de acuerdo con el crecimiento del suelo urbano**

Para calcular el gasto generado por el incremento de suelo urbano, se tendrán en cuenta aquellos gastos de personal y gastos en bienes corrientes y servicios relacionados con la puesta en servicio y mantenimiento la unidad prevista en el presente Plan Parcial.

Analizando la Previsión del Presupuesto de Gastos del año 2017 facilitado por el Ayuntamiento de Benaguasil, con respecto al capítulo 1 (gastos de personal) se incluirán las retribuciones básicas, otras remuneraciones y cuotas sociales de los miembros de los órganos de gobierno, así como las retribuciones básicas, complementarias, productividad, gratificaciones y cuotas sociales del personal funcionario y laboral cuyos servicios estén vinculados con la puesta en marcha y mantenimiento de la unidad prevista en el presente Plan de Parcial. Asimismo respecto al capítulo 2 gastos corrientes en bienes y servicios) se incluirán los gastos derivados de reparaciones, mantenimiento y conservación de vías públicas,

alcantarillado, alumbrado público, parques y jardines, maquinaria y utillaje, elementos de transporte, mobiliario, equipos informáticos, material de oficina de carácter general, así como servicios de telecomunicaciones, combustibles y carburantes, vestuario, suministros de energía eléctrica del alumbrado públicos y primas de seguros, todos ellos correspondientes a servicios relacionados con la puesta en funcionamiento y mantenimiento de la unidad prevista en el presente Plan Parcial. Además, se tendrán en cuenta los gastos diversos de la administración general, locomoción del personal y trabajos realizados por otras empresas y profesionales, tales como la recogida de basuras, asistencias técnicas, estudios y trabajos técnicos de urbanismo...etc.

#### **CAPÍTULO 1. GASTOS DE PERSONAL**

Retribuciones básicas y otras remuneraciones órganos gobierno 136.234,00 €  
Retribuciones básicas. Administración general A1 37.884,36 €  
Retribuciones básicas. Administración general A2 15.810,79 €  
Retribuciones básicas. Administración general C1 12.499,94 €  
Retribuciones básicas. Administración general C2 82.251,22 €  
Retribuciones básicas. Administración general E 9.449,10 €  
Retribuciones básicas. Administración general trienios 14.757,89 €  
Retribuciones básicas. Administración financiera A1 39.013,21 €  
Retribuciones básicas. Administración financiera A2 16.031,93 €  
Retribuciones básicas. Administración financiera C1 24.426,58 €  
Retribuciones básicas. Administración financiera C2 20.517,58 €  
Retribuciones básicas. Administración financiera trienios 10.712,13 €  
Retribuciones básicas seguridad y orden público A2 33.632,52 €  
Retribuciones básicas seguridad y orden público C1 280.402,68 €  
Retribuciones básicas seguridad y orden público trienios 37.469,04 €  
Retribuciones básicas urbanismo A1 17.412,65 €  
Retribuciones básicas urbanismo A2 15.603,79 €  
Retribuciones básicas urbanismo C1 24.973,58 €  
Retribuciones básicas urbanismo C2 10.331,15 €  
Retribuciones básicas urbanismo trienios 8.855,59 €  
Retribuciones básicas ADL 31.414,54 €  
Retribuciones básicas ADL trienios 4.256,50 €  
Retribuciones complementarias administración general 68.073,05 €  
Retribuciones complementarias administración general 90.840,65 €  
Retribuciones complementarias administración financiera 44.020,68 €  
Retribuciones complementarias administración financiera 64.895,84 €  
Retribuciones complementarias seguridad y orden público 116.714,23 €  
Retribuciones complementarias seguridad y orden público 183.959,85 €  
Retribuciones complementarias urbanismo 26.467,17 €  
Retribuciones complementarias urbanismo 35.326,51 €  
Retribuciones complementarias ADL 10.764,98 €  
Retribuciones complementarias ADL 16.626,48 €  
Laboral fijo urbanismo 153.625,98 €  
Laboral fijo urbanismo 9.000,00 €  
Laboral fijo parques y jardines 81.075,43 €  
Laboral fijo parques y jardines 1.000,00 €  
Gratificaciones AAGG 4.000,00 €  
Gratificaciones policías 6.000,00 €  
Gratificaciones urbanismo 5.000,00 €

Gratificaciones ADL 500,00 €  
Seguridad social jardinería 26.000,00 €  
Seguridad social urbanismo 95.000,00 €  
Seguridad social seguridad y orden público 178.000,00 €  
Seguridad social ADL 17.000,00 €  
Seguridad social órganos gobierno y personal eventual 45.000,00 €  
Seguridad social administración general 98.000,00 €  
Seguridad social administración financiera 52.000,00 €  
**TOTAL CAPÍTULO 1. GASTOS DE PERSONAL 2.312.831,62 €**

## **CAPÍTULO 2. GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS**

Mantenimiento señalización viaria general 10.000,00 €  
Mantenimiento vías públicas 170.000,00 €  
Mantenimiento alcantarillado 50.000,00 €  
Mantenimiento alumbrado público 50.000,00 €  
Mantenimiento parques y jardines 80.000,00 €  
Mantenimiento caminos 15.000,00 €  
Mantenimiento maquinaria policía local 2.000,00 €  
Mantenimiento maquinaria parques y jardines 5.000,00 €  
Mantenimiento vehículos policía local 5.000,00 €  
Mantenimiento vehículos vías públicas 12.000,00 €  
Mantenimiento mobiliario y equipos de oficina 2.000,00 €  
Mantenimiento equipos informáticos 5.000,00 €  
Material oficina 18.000,00 €  
Material informático no inventariable 3.500,00 €  
Prensa, revistas, libros Policía Local 300,00 €  
Suministro energía eléctrica alumbrado 208.000,00 €  
Combustibles y carburantes policía local 13.000,00 €  
Combustibles y carburantes otros servicios 20.000,00 €  
Vestuario policía local 4.000,00 €  
Vestuario otros servicios 2.500,00 €  
Suministros recogida basuras 3.000,00 €  
Señales tráfico 10.000,00 €  
Comunicaciones telefonía fija 6.000,00 €  
Comunicaciones postales 10.000,00 €  
Comunicaciones telefonía móvil 22.000,00 €  
Primas seguros responsabilidad civil 16.000,00 €  
Primas seguros R.C. personal y accidentes 800,00 €  
Primas seguros vehículos servicios generales 8.400,00 €  
Gastos diversos ADL 100,00 €  
Gastos diversos administración general 15.000,00 €  
Control de plagas y desinfección 6.000,00 €  
Recogida basuras 275.000,00 €  
Gastos retirada vehículos grúa 6.000,00 €  
Asistencia técnica Equipos y Elementos informáticos 22.000,00 €  
Asistencia técnica colaboración catastro 13.310,00 €  
Estudios y trabajos técnicos de urbanismo 60.000,00 €  
Servicios de recaudación 210.000,00 €  
Contratación plan de vertidos 10.860,00 €  
Dietas personal 3.200,00 €  
Gastos locomoción personal 1.500,00 €  
**TOTAL CAPÍTULO 2. GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS 1.374.470,00 €**

SUPERFICIE MANTENER (SUELO URBANO) (m2)	A	GASTOS DE PERSONAL Y GASTOS EN BIENES CORRIENTES RELACIONADOS CON LA PUESTA EN SERVICIO Y MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD PREVISTA (€)	GASTOS PERSONAL Y BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS / SUP. SUELO URBANO (€/m2s)
<b><u>2.068.670,00</u></b>		<b><u>3.687.301,62</u></b>	<b><u>1,78</u></b>

De este modo, la proyección de incremento de gastos corrientes para la puesta en servicio y mantenimiento de la unidad prevista en el Plan Parcial, es la siguiente:

Incremento Suelo Urbano Plan Parcial 32.435,17 m2s

Gasto medio: 1,78 €/m2s Incremento de Gastos Corrientes Municipales: **57.734,60 €/año.**

## **b) Incremento Patrimonial zona verde, viales, parcela edificable**

### a) Infraestructura viaria.

El uso y el paso del tiempo producen la degradación de los viales. Las labores ordinarias consisten en la inspección y mantenimiento del firme de la calzada, los arcenes, bordillos, red de drenaje (cuneta, colectores, arquetas, etc.) señalización alumbrados y otros.

La asociación de empresas de conservación y explotación de infraestructuras ACEX ha establecido que el coste para el correcto mantenimiento puede estimarse en el 2% del valor de la vía.

El valor estimado de construcción de los viales de la presente actuación asciende a 378.313,50€, por lo que el valor de mantenimiento anual puede establecerse en **7.566,27€** (2% s/378.313,50€).

b) Zonas verdes públicas.

En el presente plan parcial se cede como suelo dotacional de la red secundaria una zona verde de 2.864,46 m<sup>2</sup>. El coste de urbanización de esta zona verde es de aproximadamente unos 22 euros m<sup>2</sup> (63.018,12 euros). La zona verde se proyecta como (área de arbolado y de vegetación autóctona). Consultada con una empresa de jardinería se puede valorar el mantenimiento en 5 horas semanales de un oficial 18€/h + un peón de jardinería 16€/hora seguridad social incluida. Mas tratamiento fitosanitario, vehículos, maquinaria, carburantes supone un total de 400 euros al mes lo que representa 4.800 euros anuales.

c) Alumbrado público.

Se hace necesario instalar 15 puntos de luz de 100 W por lo que hay que contratar 1500 W. Por lo tanto 1,5 KW/h x 1,1 x 12 horas/día x 365 días = 7.227 KW/año, que a una media de 0,2 €/Kw comporta un coste anual de 1.445,40 €/año.

d) Infraestructura de suministro eléctrico, abastecimiento y aguas residuales.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se carga directamente a los usuarios.

e) Parcela edificable 10% del aprovechamiento medio del sector art 16 del TRLS.

Tanto como si la parcela se cede libre de cargas a la administración local o se ingresa la cuantía el ayuntamiento se debe determinar el valor a recibir. En este sentido entendemos el 10% del aprovechamiento del sector. 2.291,57m<sup>2</sup>.



### 5.3 Proyección de ingresos corrientes.

Se distinguen dos formas de estimación en referencia a los ingresos públicos:

- Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: El Impuesto de bienes inmuebles (IBI), el impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO, y el impuesto de incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU). Se realizará una estimación directa de las bases imponibles a partir de la valoración de los Inmuebles (solares y edificaciones).
  - Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: el impuesto de vehículos de tracción mecánica IVTM, el impuesto de actividades económicas, tasas y otros tributos y transferencias corrientes.
- a) Impuesto de construcciones e instalaciones y tasa por expedición de licencias.

La base imponible de este impuesto lo constituye el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. Las ordenanzas fiscales pueden establecer un módulo de construcción unitario aplicable para la determinación de la base imponible.

En la presente actuación hay una superficie de 22.915,72 m<sup>2</sup>t, si estimamos el coste de construcción por contrata en 204,24 €/m<sup>2</sup>t, obtendremos un presupuesto total de 4.680.306,65 €. Aplicándole el tipo impositivo actual para el I.C.I.O (2,38%) y para la Tasa de Estudio (1,25%), conforme a la Ordenanza Fiscal vigente determinado por concesión de licencia de obras, nos da un resultado de ingresos totales derivado de dichos impuestos de 169.895,13 €. En el presente estudio no consideraremos la probable revisión del impuesto al alza, entendiéndose por tanto que de producirse revertiría en una mejora de la sostenibilidad.

b) Impuesto de bienes inmuebles

En el municipio de Benaguasil se realizó una revisión colectiva de los bienes inmuebles en el año 2008, entrando en vigor en el año 2009. En este sentido contamos con los valores unitarios y de repercusión del suelo actualizados conforme a la Ponencia de Valores vigente, a partir de los cuales se determina el valor catastral aplicable tanto a las manzanas sin edificar como a los solares ya edificados.

De lo anterior podemos determinar, una vez realizada la urbanización y entregada, un valor de repercusión del suelo igual a:

Valor del suelo 229.157,20€ + Coste total urbanización 608.668,37€ / 22.915,72 m<sup>2</sup>t = **36,56 €/m<sup>2</sup>t**. Si contamos con una edificabilidad total en el ámbito de 22.915,72 m<sup>2</sup>t, obtendremos un valor total del suelo de 837.798,72€. Teniendo en cuenta que el valor catastral se determina a través de la aplicación del coeficiente de mercado RM = 0,5, obtendremos un valor catastral del suelo en el ámbito de 418.899,36 €. Si a dicho valor le aplicamos el tipo impositivo vigente (0.60%), se obtiene una recaudación de 2.513,40 €/año.

Para el escenario de solares ya edificados adoptaremos el valor de cálculo de (406,20 €/m<sup>2</sup>t), obteniendo un valor de venta de suelo más construcción de 9.308.357,34, que aplicando el coeficiente de mercado RM= 0,5 resulta un valor catastral de 4.654.178,67 €, lo que devenga conforme al tipo impositivo ya referido (0.60%) una recaudación de 27.925,07€/año.

c) El impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

En el presente informe de sostenibilidad se hace la hipótesis de que se transmiten el 60% de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 7 años, por lo que el incremento anual a considerar es de 3,20 % del valor del suelo.

La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:

BI= VT x Iva x Na= (60% x de 4.654.178,67 €) x 3,20%/año x 7 años: 625.521,61€.

La cuota tributaria se obtiene por aplicación del tipo impositivo 6% a la base imponible anterior, con lo que se obtiene una recaudación de **37.531,30 €**.

d) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria. Impuestos sobre vehículos de tracción mecánica.

Para estimar este incremento, se tendrán en cuenta los estándares establecidos en el Anexo IV de la LOTUP en relación a la reserva mínima de plazas de aparcamiento para vehículos pesados. De este modo, se obtiene que el número de plazas para vehículos pesados es:  $\text{Edificabilidad Total Industrial}/1500 = 22.915,72/1500 = 15,27$ , por lo que se estima un incremento de 16 vehículos industriales. En función de estas previsiones y las Tasas medias aplicables a vehículos industriales (134 €/ud), según la Ordenanza Fiscal vigente del Ayuntamiento de Benaguasil, la previsión de incremento de recaudación anual por este impuesto es la siguiente: **Ingresos Anuales Previsibles por IVTM 2.144,00 Euros.**

## 6.-ANALISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL.

Cuadro resumen identificativo de los valores anteriormente obtenidos podemos expresar el siguiente cuadro de totales:

### 6.1. Costes Ayuntamiento.

Incremento gastos corrientes municipales según presupuestos municipales	<b><u>57.734,60 €/año.</u></b>
Infraestructura viario	<b><u>7.566,27 €/año.</u></b>
Alumbrado público	<b><u>1.445,40 €/año.</u></b>
Zona Verde	<b><u>4.800€/año .</u></b>
<b>TOTAL.</b>	<b><u>71.546,27€/año.</u></b>

## 6.2. Ingresos Ayuntamiento.

ICIO-TASA	<b><u>169.895,13 €.</u></b>
Suelo edificable (10% de 22.915,72 m2t = 2.291,57 m2t)x 1,15 B. Promoción	<b><u>91.445,10 €.</u></b>
IBI (Suelo urbano solares)	<b><u>2.385,50 €/año</u></b>
IBI (Suelo urbano con edificación completada)	<b><u>27.925,07 €/año.</u></b>
Plusvalía	<b>37.531,30 €.</b>
Impuesto de circulación de vehículos	<b>2.144,00 €/año.</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>331.326,10 €</b>

## 7. CONCLUSIONES DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:

- El Plan Parcial no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.
- Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales, zona verde, alumbrado así como los gastos de los servicios municipales.

- El desarrollo del Plan de Reforma Interior significará un importante incremento de los ingresos municipales en concepto de impuestos directos (ICIO e IBI), igualmente se obtiene una ampliación del patrimonio / o un ingreso directo de
- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del Plan de Parcial podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos, con lo cual no se estiman desequilibrios.

Todo lo anteriormente expresado demuestra la viabilidad económica del Plan Parcial, dado que su desarrollo no depende de los recursos municipales. En este sentido el IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL AFECTADA ES CLARAMENTE POSITIVO, puesto que como hemos visto, la valoración del mantenimiento y la prestación de los servicios es inferior a los ingresos producidos por la actuación en la administración.