

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT

APROBACIÓN DEFINITIVA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN	3
2.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN	3
3.- METODOLOGÍA A EMPLEAR	4
4.- ESTUDIO DEMOGRÁFICO Y DE NECESIDADES DE VIVIENDA	5
5.- PARÁMETROS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO	7
5.1.- <i>Modelo territorial</i>	7
6.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	15
6.1.- <i>Cálculo Del Índice de Ocupación del Suelo Actividades Económicas Burjassot</i>	16
6.2.- <i>Usos productivos actuales y nueva propuesta.</i>	19
6.3.- <i>Afección a municipios colindantes</i>	21
7.- ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS NUEVAS ACTUACIONES EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL	24
7.1.- <i>Implantación de nuevas infraestructuras y servicios y suelos dotacionales pendientes de obtención</i>	24
7.2.- <i>Estudio de la liquidación del presupuesto municipal</i>	26
7.3.- <i>Estimación de gastos e ingresos corrientes del nuevo espacio urbano</i>	28
7.3.1.- <i>Estimación de gastos corrientes</i>	28
7.3.2.- <i>Estimación de ingresos corrientes</i>	29
7.4.- <i>Resultado del presupuesto de ingresos y gastos corrientes</i>	37
8.- CONCLUSIONES	38



1.- INTRODUCCIÓN

La Ley del Suelo (Ley 8/2007), y con posterioridad, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y la Rehabilitación Urbana (TRLRDU), establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible desde el punto de vista económico, el 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.

El Documento de Referencia de Burjassot, emitido el 16 de noviembre de 2010, expone que:

(...) El Plan General deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Así, el presente documento describe las características básicas del Plan General de Burjassot, haciendo especial consideración de las infraestructuras y servicios asociados; se realiza un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre dicho presupuesto.

Además, el "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

2.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y la Rehabilitación Urbana (TRLRDU), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Así el artículo 22.4 del TRLRDU determina:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

*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.*



3.- METODOLOGÍA A EMPLEAR

La "Memoria de Sostenibilidad Económica" tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General, analizando los costes de mantenimiento, la 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 los tributos locales.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- El ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.
- Las nuevas actuaciones serán autosuficientes para su mantenimiento, es decir, que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el "Balance Fiscal Municipal" o Ahorro Bruto tiene que ser positivo. Analizaremos pues, los gastos e ingresos corrientes.

Siempre que los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, se considera que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

Además, habrán de tenerse en cuenta la suficiencia y adecuación de suelos para usos productivos en función de la población que se prevé y que analizaremos a través de los objetivos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Este método está desarrollado siguiendo la guía metodológica para la redacción de los informes de sostenibilidad económica editada y publicada por el Ministerio de Fomento en el año 2012.



HIPÓTESIS DE TRABAJO

Vamos a desarrollar este estudio a través de un análisis estático de los gastos e ingresos, en el horizonte de ejecución íntegra del Plan General.

El calendario de construcción de la ciudad se reduce a una **única fase en la que al mismo tiempo se produce la urbanización, construcción, venta y ocupación de los inmuebles** de forma que este crecimiento se realiza de acuerdo con las previsiones de aumento de habitantes que va a tener la ciudad de Burjassot en el horizonte de ejecución íntegra del Plan General y, a través de métodos de evaluación y control presupuestario.

Es decir, no se ha tenido en cuenta la programación del suelo en relación con la demanda potencial en el momento temporal correspondiente; tampoco se ha tenido en cuenta la coherencia entre el ritmo de crecimiento de la ciudad y la construcción de viviendas, ni el ritmo de construcción de viviendas y su ocupación real.

El último ejercicio del presupuesto liquidado del que se disponen datos (proporcionados por el ayuntamiento de Burjassot) es el del año 2016, en base al cual se realiza el análisis.

El número de habitantes previsto en el municipio para el año 2.038 es de 41.112, dato que queda justificado en la memoria justificativa que acompaña al Plan General.

4.- ESTUDIO DEMOGRÁFICO Y DE NECESIDADES DE VIVIENDA

Teniendo en cuenta la Disposición adicional única del decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, "Cómputo de la población potencial":

"A los efectos de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley Urbanística Valenciana y de lo previsto en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se considera población potencial la estimada a partir de los datos de crecimiento natural e inmigración registrados durante los últimos diez años en un municipio."

Debemos observar que los datos recogidos en el Ayuntamiento de Burjassot y en los Institutos Valencianos y Nacional de Estadística se refieren a población empadronada, es decir, población de primera residencia, y que en base a estos datos podremos obtener posibles previsiones de crecimientos de población empadronada, es decir, de primera residencia.

Cabe decir, que la población de segunda residencia en Burjassot, y que no está incluida en los datos estadísticos que se manejan a continuación es muy elevada, de los últimos datos oficiales de los que disponemos a través del I.N.E., la relación de viviendas principales respecto a las que no lo son es de:

Clase de vivienda familiar 2011	
TOTAL	18287
Principales	15037
Secundarias	1043
Vacías	2207



Handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Secretary General.

Como puede observarse en el punto 11.1 “Cálculo de la población potencial del plan” de la memoria justificativa del Plan General de Burjassot, el modelo propuesto estima nuevas viviendas con una capacidad de cabida para una población de 40.791 habitantes.

Por otra parte hay que observar que, dado que las nuevas actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable previstas por el Plan General de Burjassot, son de actividad terciaria, habrá que considerar los habitantes equivalentes correspondientes con los metros cuadrados construidos que se han proyectado para asimilar el ratio por habitante que se usa en los cálculos de gastos e ingresos corrientes del presupuesto municipal. El número de habitantes que se ha tenido en cuenta para el análisis del cálculo de los ingresos y gastos es por tanto, la suma del incremento de población prevista en el plan, más los mencionados habitantes equivalentes. Por tanto, no hay que confundir el crecimiento real estimado de la población con el número de habitantes equivalentes, que es tan solo un parámetro teórico a efectos de cálculo y que es mayor al número real.

Los habitantes equivalentes los calculamos según la siguiente fórmula:

Habitantes equivalentes= (1habitante/50m²t terciario)x(Gastos Independientes/ Gastos totales)*

Habitantes equivalentes= (282.532,90 m²t/50m²t) x (4.000.130,38€/25.095.355,89€) = 901

Incremento de habitantes previstos en el Plan General = 3.216 habitantes

Total habitantes equivalentes para cálculos= 900+3.216 =**4.117 habitantes**

El parámetro de habitantes equivalentes permite estimar un coste o mantenimiento de las nuevas infraestructuras y una prestación de servicios menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales.



5.- PARÁMETROS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO

5.1.- MODELO TERRITORIAL

La propuesta realizada para el municipio de Burjassot parte del respeto hacia el entorno de huerta, característica histórica y paisajística del término municipal, a la vez que pretende mejorar el bienestar de sus habitantes mediante el tratamiento de temas clave como son su desarrollo social y económico.

Burjassot es un municipio perteneciente al entorno del área metropolitana de Valencia, fuertemente condicionado por ésta tanto desde el punto de vista de las comunicaciones y dotaciones educativas como desde el punto de vista demográfico.

El modelo propuesto para Burjassot recoge los siguientes puntos fundamentales:

- Debido a la morfología del término municipal, con un suelo urbano con elevada consolidación, exceptuando los ámbitos donde se delimitan unidades de ejecución con el objeto de dar solución y colmatar de manera ordenada dichos espacios, se propone solo un crecimiento moderado de suelo urbanizable terciario ajustado al entorno del casco residencial actual, sin previsión de aumento de suelo urbanizable residencial ni industrial.
- Respecto al Suelo No Urbanizable se propone el mantenimiento de la huerta buscando soluciones sostenibles que permitan de una manera real el mantenimiento y la continuidad temporal de la misma.
- Dar una alternativa a la primacía actual del tráfico rodado privado motorizado, potenciando los recorridos peatonales y ciclistas, y buscando alternativas a la descongestión interior de tráfico actual de Burjassot, favoreciendo el desarrollo del transporte público.

El suelo del término municipal de Burjassot se clasifica como urbano residencial, urbano terciario, urbano industrial, urbanizable terciario y no urbanizable con distintas categorías.

SUELO URBANO

RESIDENCIAL

En el núcleo principal de población se mantiene la clasificación del planeamiento general anterior, y además se incorporan las siguientes unidades de ejecución de uso residencial:

PRI "UE -2" :

Este ámbito para PRI se delimita con el objeto de desarrollar viviendas de protección en el entorno del campo de fútbol privado del C.F. Burjassot, obteniendo el mismo como suelo dotacional público.



En la actualidad el suelo está clasificado como dotacional, pero no ha sido obtenido por parte del Ayuntamiento, la delimitación persigue dar solución a la gestión de este suelo, teniendo en cuenta el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y el Club de fútbol.

La ordenación pormenorizada del ámbito se difiere a un Plan de Reforma Interior.

UE-3A y UE-3B

Estas dos unidades de ejecución se delimitan en un protocolo de colaboración que se suscribió entre la Conselleria, el Ayuntamiento de Burjassot y Mercadona SA.

El uso global de las unidades será el residencial, con un uso terciario comercial compatible. La edificabilidad residencial de la UE-3B se propone que se destine a vivienda de protección.

En caso de prosperar el trazado del corredor de infraestructuras propuesto en el presente plan, o cualquier variación del mismo, y que por tanto se alteren las previsiones del actual plan especial de infraestructura de transporte, se deberá de revisar el alcance de estas unidades de ejecución, así como el del protocolo firmado, adecuándolo a las nuevas infraestructuras lineales.

La ordenación que se refleja proviene del convenio suscrito el 31-10-2006. Por tanto esta ordenación se deberá reestudiar en el momento del desarrollo urbanístico de la unidad.

UE-4

Esta unidad de ejecución se delimita con el propósito de urbanizar una bolsa de suelos situados en la línea de fachada norte del casco frente a la huerta. Incluye el paso de la acequia de Moncada.

El objetivo es ordenar mediante usos residenciales esta zona colindante al casco, cuyo uso en el Plan General de 1990 era principalmente industrial moderado, uso que no se considera el más adecuado para el propósito de articulación entre la ciudad y la huerta. A raíz de la clasificación del Plan general del 90 solo se ha edificado una nave terciaria para uso principalmente de oficinas, que por su consolidación queda fuera del ámbito a ordenar.

La unidad obtendrá los suelos de red primaria adscritos a la misma.

UE-5

La unidad se ubica en las manzanas comprendidas entre la Avenida Virgen de la Cabeza, calles Cardenal Cisneros y Enrique Tierno Galván.

El objeto de su delimitación es finalizar las manzanas existentes que actualmente ofrecen un aspecto inacabado de medianería y obtener los suelos necesarios para abrir un vial público en dicha zona, alineando las fachadas de las edificaciones a la zona de protección de la CV-35, y obteniendo un frente regular y ordenado.

La manzana más al oeste que se sitúa sobre la actual nave de la brigada se destina a la construcción de viviendas de protección.



UE-6

La unidad se ubica entre las calles continuación de Maestro Fernando, Guillem de Castro y Beniferri.

El objeto de su delimitación es urbanizar la calle continuación de Maestro Fernando y dar un acabado edificado a las importantes medianeras existentes.

Los suelos son propiedad de la Conselleria.

UE-7

La unidad se ubica en la esquina este de la manzana comprendida entre la calle Pintor Velázquez y la CV-35, al final de la calle Felipe Valls.

El objeto de la unidad es obtener y urbanizar el vial de borde urbano junto a la CV-35, además de ocultar medianería existente en la actualidad.

El uso que se asigna a esta unidad es residencial con cinco plantas.

UE-9

La unidad se ubica en la esquina oeste de la manzana comprendida entre la calle Pintor Velázquez y la CV-35, al final de la calle Felipe Valls.

El objeto de la unidad es crear un hito visual de referencia que ocultando medianería existente en la actualidad puede crear un elemento terciario de referencia que ordene y de finalice la trama urbana en ese punto.

El uso que se asigna a esta unidad es terciario, con el objeto de poder crear una construcción vinculada en su caso a la cercana feria de muestras.

La unidad obtendrá los suelos de red primaria adscritos a la misma.

UE-10

La unidad se ubica en la esquina de la manzana comprendida entre las calles Sixto Cámara, Luis Vives y Esports.

El objeto de su delimitación es mejorar el entorno urbano en dicha zona, creando un frente de edificación que de cierre a la manzana residencial del barrio de San Juan, con una tipología unifamiliar adosada que se integre y mejore la percepción urbana del conjunto.

Además la unidad permitirá la obtención del suelo dotacional adscrito.

UE-11

La unidad se ubica en la manzana comprendida entre las vías y las calles de Mariano Ribera y San Vicente.

El objeto de su delimitación es completar de manera ordenada la manzana, otorgándole una edificabilidad adecuada, y obtener los suelos necesarios para abrir un vial público en la zona cercana a las vías, alineando las fachadas de las edificaciones a la zona de protección de la línea ferroviaria que se ubica en este tramo a 16 metros de la plataforma.

UE-12

La unidad abarca los suelos del PRI Escalante, y se delimita en desarrollo de su plan.

Las condiciones de la unidad son las aprobadas en su día para el PRI Escalante.



INDUSTRIAL

Aunque se mantiene como suelo urbano industrial la manzana situada al este del término municipal que alberga una nave destinada a estampación y matrizaje, en las previsiones a largo plazo del modelo territorial propuesto, recogidas en las Directrices definitorias del presente Plan, se prevé el cambio de calificación de dicho suelo industrial a un uso terciario, estableciendo las condiciones de desarrollo del plan que se han de dar para ello.

TERCIARIO

Respecto al suelo urbano terciario, se clasifica como tal el suelo urbano previsto originalmente en el Plan General del 90, más los ámbitos calificados como urbanizables que ya han sido programados y ejecutados: IT-1, 2 y 3, exceptuando la zona delimitada por la UE-4 cuyo uso se propone como residencial dada la ubicación fronteriza entre ciudad y huerta, exceptuando la nave existente y consolidada que queda como uso terciario pormenorizado.

También se consideran como uso terciario algunas manzanas del casco, como es el caso de la manzana que alberga el supermercado de Mercadona, y el uso global del ámbito para "UE-1" y la UE-9:

"UE -1" :

El uso dominante del ámbito es el terciario, no modificando pues el uso actual de la zona.

Este ámbito engloba gran parte de los terrenos propiedad de la Generalitat que se quieren destinar a la construcción de 180 viviendas protegidas.

Se propone la adscripción de una zona de red primaria dotacional, que incluye parte del P JL-1.2, el PAL-1.2, el PED-7 y el P JL-1.5. La zona verde adscrita, ya de uso dotacional en el plan general vigente, se encuentra arbolada en parte, está situada sobre una elevación existente en el casco urbano, e incluye una edificación incluida en el catálogo de bienes y espacios protegidos.

De esta forma, se establece un mecanismo realista para la obtención de los suelos dotacionales de red primaria que el plan establece, y que en la actualidad no se ha conseguido su cesión a la administración.

Se propone modificar puntualmente el convenio firmado y que en la actualidad no ha comenzado a desarrollarse con el objeto de incluir el aprovechamiento de los suelos dotacionales adscritos, y materializar dicho aprovechamiento en usos terciarios, aplicando para ello los correspondientes coeficientes de ponderación entre el uso residencial destinada para vivienda protegida en alquiler para jóvenes, y el uso terciario.

La superficie que se destinará a usos terciarios es donde se materializará el aprovechamiento correspondiente a la red primaria dotacional y de zonas verdes adscritas a la unidad.



SUELO URBANIZABLE

Se proponen tres sectores de suelo urbanizable terciarios dentro del ámbito del término municipal actual de Burjassot:

Sector TER-1

Se trata de un sector situado al sur del término municipal de Burjassot, lindante con Benimamet y junto a la ronda Norte.

Su desarrollo se encuentra en fase de tramitación puesto que se ha presentado un Plan de Actuación Integrada que ha superado la fase de información pública, está aprobado provisionalmente y está pendiente de aprobación definitiva.

El objetivo que se persigue mediante la delimitación de este sector es permitir la implantación en el municipio de un centro comercial y de negocios de carácter singular, que comporte la instalación en el mismo de una serie de actividades profesionales, empresariales, comerciales y de ocio, que revitalicen económica y socialmente la zona, operando como un elemento dinamizador del tejido económico y social del municipio.

Además se pretende llenar un vacío urbano que, debido a su situación respecto a la colindancia con una alta densidad de tráfico, debe proyectar una imagen arquitectónica de carácter singular, que dote a la ciudad de unas referencias visuales que mejoren su percepción y perfilen un borde urbano en relación con lo que se puede admitir que es la antesala a la entrada a la metrópoli de Valencia.

Sector TER-2

Se trata de un sector situado al este del casco de Burjassot, junto al acceso norte de la ronda de Valencia, sobre suelos actualmente clasificados como urbanizables en su gran mayoría.

El objetivo que se persigue mediante la delimitación de este sector es cerrar la trama terciaria en la zona este del término municipal, creando una bolsa de suelo que permita albergar usos de tipo terciario necesarios para la potenciación y el desarrollo económico del municipio. Además se pretende que refleje a través de su arquitectura un carácter urbano singular de acceso al casco urbano.

El uso dominante es el terciario, con compatibilidad de uso residencial de acuerdo al convenio existente. Dicho sector de acuerdo al convenio existente debe ceder una superficie de huerta protegida como Parque Público Natural.



Sector TER-3

Se trata de un sector situado junto al ámbito de suelo urbano terciario desarrollado denominado IT 2 y 3, como complemento y cierre del mismo.

El objetivo que se persigue mediante la delimitación de este sector de reducidas dimensiones en dar cierre al suelo actualmente desarrollado, impidiendo que queden bolsas de suelo residuales entre la zona IT 2 y 3 y las conexiones viarias de la ronda norte.

SUELO NO URBANIZABLE

En suelo no urbanizable protegido se incluye aquel suelo en el que está acreditada la presencia de un importante riesgo o está sometido a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial específica, así como aquellos suelos que albergan valores naturales o paisajísticos cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local.

De acuerdo a los informes recibidos durante la tramitación del Plan se concluye que en Burjassot no existe suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias, y que todas ellas transcurren por suelo urbano, siendo su ancho el definido en el proyecto de clasificación y adaptándose a las alineaciones del Plan General de acuerdo a dicho proyecto, no afectando en ningún caso a las fachadas.

De acuerdo al informe favorable de Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 3 de mayo de 2013: *"Según los datos obrantes en este Organismo, el municipio de Burjassot no presenta riesgo de inundación, y siendo que todo él está fuera de zona de policía de cauce público, se presume que la ejecución del plan general no supondrá incidencia en el régimen de corrientes"*.

Es decir, en el término de Burjassot no existe suelo no urbanizable de protección de cauces.

Por otro lado, y de acuerdo con la ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, de 9 de diciembre, de la Generalitat, distinguiremos zonas sujetas a ordenación diferenciada:

Suelo No Urbanizable Protección Infraestructuras:

Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red viaria de comunicaciones básica de tráfico rodado del municipio, abarcando este tipo de suelo los ámbitos que ocupan las infraestructuras anteriormente descritas fuera del suelo urbano delimitado, limitándose a unos pequeños ámbitos de la CV-30 y a la zona de encuentro entre la CV-30 y la CV-35.

Suelo No urbanizable Protegido Huerta

Comprende aquellos terrenos destinados a la producción agrícola, situados al norte del término municipal y cuyo riego procede de la Acequia Real de Moncada. Se permiten los usos agrícolas, instalaciones agrícolas, almacenes vinculados al uso agrícola, obras públicas e infraestructuras vinculadas a los servicios públicos con las condiciones de integración en el paisaje que permitan una implantación respetuosa con el entorno.



Se permiten aquellos usos que permitan la recuperación y puesta en valor de las edificaciones históricas de la huerta, incluidos los de servicios terciarios.

Por otro lado, quedan expresamente prohibidas las viviendas familiares, actividades ganaderas, forestales, cinegéticas o industriales.

Se trata de suelos incluidos en la Huerta del Arco de Moncada, y por tanto, dentro del Catálogo de Paisajes de Relevancia Regional, considerados como enclaves de especial atención por el Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana. Por tanto y siendo coincidente la consideración del Plan de Acción Territorial de paisaje con los criterios de política territorial municipal, y de acuerdo con la ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, de 9 de diciembre, de la Generalitat se propone su clasificación como suelo no urbanizable protegido.

Dentro de este suelo se delimita un **“Área de reserva del corredor de Infraestructuras”**:

Dentro del Suelo No urbanizable Protegido Huerta el Plan prevé, la delimitación de un ámbito de reserva para infraestructuras y dotaciones en suelo no urbanizable, de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 de la normativa del PATODHV que permite la implantación de infraestructuras en los suelos protegidos de huerta con las condiciones establecidas en el Título VI de la citada normativa; y de acuerdo al punto e) del artículo 2 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

El ámbito se sitúa en la zona norte del casco con el objeto de ubicar el trazado de un corredor que englobe una infraestructura viaria suficiente que permita desviar el tráfico del interior del casco y al mismo tiempo permita el paso soterrado de las actuales vías de tren o solución técnica o tecnológica ferroviaria que se considere más adecuada, de acuerdo con el Plan Especial, que, a tal efecto, sea promovido por la Conselleria competente en Infraestructuras, y sometido a información pública.

Siguiendo lo establecido en la Directriz nº20: Criterio de integración paisajística de las infraestructuras lineales del plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana, se procurará la agrupación de las infraestructuras lineales en pasillos o corredores, para evitar la creación sucesiva del efecto barrera y la consiguiente fragmentación física y visual del territorio.

Por tanto, esta propuesta pretende minimizar el inconveniente que desde el punto de vista paisajístico y medioambiental presentaría el desarrollo del anterior Plan Especial de Soterramiento y de la conexión de la Vía Parque con la Ronda Norte, con la ocupación de terrenos de modo permanente en un área de huerta protegida con la correspondiente disminución de valor productivo, ecológico y paisajístico.

Esta zona no solo servirá como apoyo a infraestructuras, sino que también proveerá al casco de unas zonas verdes que permitan unos recorridos no motorizados lineales en el encuentro con la huerta con el objeto de crear una relación entre la población y el entorno cultivado. Estos nuevos recorridos serán tanto ciclistas como peatonales y se formalizarán de manera separada a los recorridos motorizados.

De esta manera, se propone un trazado de corredor de infraestructuras, que unifique las infraestructuras lineales que discurrirán por un elemento perteneciente a la infraestructura verde de la Comunidad Valencia, la Huerta del arco de Moncada, y que tenga la menor



incidencia territorial sobre los suelos de alto valor medio ambiental y cultural como es este caso.

A su vez, se intenta conseguir una sección de borde urbano, que por una parte minimice el impacto visual de dicho borde desde la huerta, y recoja espacios libres de adaptación entre lo urbano y lo agrícola, de manera que se produzcan recorridos no motorizados junto al borde de la huerta que permitan tener una visión de conjunto de dicho recurso paisajístico, a la vez que sirva de punto de encuentro para el inicio de recorridos no motorizados por la huerta para potenciar su disfrute.

Todo ello nos lleva a proponer una modificación de las previsiones de infraestructuras previstas basadas en una solución de soterramiento o solución técnica o tecnológica ferroviaria más adecuada para el nuevo trazado del ferrocarril, que permita servir de soporte a la infraestructura viaria a nivel superior de terreno, de manera que exista una mayor permeabilidad del borde urbano y la transición huerta-ciudad, así como un menor impacto en la matriz agrícola, al operar sobre el borde de la misma y evitar su fraccionamiento.

La sección propuesta es el resultado del análisis anterior más la indicación de la Dirección General de Transportes y Logística respecto a que el trazado del soterramiento o solución técnica o tecnológica ferroviaria más adecuada, debe ser tal que permita realizar dicha solución sin interrumpir el servicio.



6.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan General, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

Se define como “uso productivo del terreno” al derecho al empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior. Siguiendo los objetivos territoriales y urbanísticos y de sostenibilidad señalados en la Estrategia Territorial Europea, y concretados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los usos productivos son aquellos usos generadores de actividad económica, es decir, suelos de usos terciarios e industriales que generen, básicamente, empleo.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV) propone en su objetivo 24 “Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica”, al igual que los criterios utilizados para establecer los incrementos de suelo de uso residencial, los que se consideran en esta propuesta tienen un carácter indicativo para los municipios con el objetivo final de racionalizar las implantaciones de suelo para actividades económicas, tanto desde el punto de vista de su máxima eficiencia económica como del respeto a los valores ambientales y culturales del territorio.

Por otra parte, el mencionado objetivo 24, también hace referencia a la necesidad de desarrollar suelos que posibiliten el mantenimiento y/o incremento de los puestos de trabajo acordes al incremento de población activa prevista.

La Guía Metodológica seguida para la redacción del presente Informe de Sostenibilidad Económica, establece un análisis de la suficiencia y adecuación de suelos para usos productivos mediante la elaboración de unos indicadores sintéticos, de manera que tras aproximar de forma teórica el fenómeno analizado y la composición óptima de un indicador sintético para el mismo se pasa a una fase empírica en que se realiza el cálculo del valor a partir de la información estadística y la aplicación de un método de cálculo.

En el caso de la Comunidad Valenciana, estos indicadores ya vienen fijados en el marco de la ETCV, donde se establecen los índices de crecimiento de suelo para actividades económicas en función de los parámetros de empleos industriales y terciarios actuales aplicables a la superficie actual de suelo terciario e industrial en Burjassot, para obtener un crecimiento acorde al modelo territorial previsto por la ETCV.

Por tanto, para comprobar que el suelo destinado en el plan general a usos productivos es adecuado de acuerdo a los criterios de la ETCV, comprobamos a continuación, su cumplimiento:



6.1.- CÁLCULO DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS BURJASSOT

La directriz 95 de dicho Decreto establece que el planeamiento determinará el índice máximo de ocupación de suelo para usos económicos. Y que la clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables para usos industriales y terciarios por el planeamiento urbanístico y territorial se atenderá a ese índice, que adoptará como primer criterio para su determinación el crecimiento previsible de los empleos de los sectores industrial y terciario en el horizonte temporal que contemplen dichos instrumentos de ordenación.

Y la directriz 97 determina la siguiente fórmula de cálculo del índice de ocupación de suelo para actividades económicas

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

IMOSE = ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS

TCE = TASA DE CRECIMIENTO DEL EMPLEO INDUSTRIAL Y TERCIARIO

FCEA = FACTOR DE CORRECCIÓN POR EMPLEOS MUNICIPALES ACTUALES

FCVT = FACTOR DE CORRECCIÓN POR VERTEBRACIÓN TERRITORIAL.

TCE = TASA DE CRECIMIENTO DEL EMPLEO INDUSTRIAL Y TERCIARIO

La ETCV tiene establecidas, unas tasas comarcales anuales del crecimiento del empleo industrial y terciario. Estas tasas de crecimiento del empleo por comarcas tienen carácter orientativo y se contienen en el Objetivo 24: "Prever suelo para la actividad económica en cantidad. Para la comarca de l'Horta Nord la TCE es del 1,00 %.

Estas tasas anuales de crecimiento del empleo industrial y terciario son el marco de referencia para el cálculo de la tasa de crecimiento del empleo anual municipal.

No obstante, con el objetivo de incorporar en el cálculo datos actualizados a nivel local obtenemos del IVE la información sobre datos de afiliados a la Seguridad Social por sectores económicos, que tiene publicados desde el año 2.012. Este período abarca tanto años de crisis económica como los últimos años en los que se ha iniciado una lenta recuperación, sin incluir los años anteriores a la crisis de fuerte crecimiento económico. Por tanto, de esos datos se puede extraer una TCE que refleje una evolución adecuada de las actividades económicas en Burjassot.

AÑO	TOTAL	AGRICULTURA	INDUSTRIA + CONSTRUCCIÓN	TERCIARIO
2.012	8.572	132	1.366	7.074
2.013	8.881	179	1.279	7.423
2.014	7.690	164	1.310	6.216
2.015	7.795	158	1.303	6.334
2.016	8.292	155	1.435	6.702
2.017	9.038	116	1.480	7.442



AÑO	EMPLEOS INDUSTRIAL Y TERCIARIO		
	Número	Incremento	TCE anual
2.012	8.440		
2.013	8.702	262	3,10%
2.014	7.526	-1.176	-13,51%
2.015	7.637	111	1,47%
2.016	8.137	500	6,55%
2.017	8.922	785	9,65%
PROMEDIO TCE anual			1,45%

Según estos datos la TCE anual será de 1,45 % y por tanto la TCE acumulada en el periodo de 20 años que contempla la ETCV será:

$$TCE = 33,41 \%$$

FCEA = FACTOR DE CORRECCIÓN POR EMPLEOS MUNICIPALES ACTUALES INDUSTRIALES Y TERCIARIOS.

De la tabla anterior se desprende que el número de empleos industriales y terciarios a fecha 31 de diciembre de 2.017 es de 8.922 y aplicando la fórmula de la directriz 98, $FCEA = -0,2957 \times \ln(X) + 3,9719$, siendo X los empleos en los sectores industrial y terciario del municipio actualmente existentes y $\ln(X)$ el logaritmo neperiano de X, resulta:

$$FCEA = 1,2821$$

FCVT = FACTOR DE CORRECCIÓN POR VERTEBRACIÓN TERRITORIAL.

De acuerdo a la directriz 99 la tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario se ha de corregir igualmente con un factor de vertebración territorial en función de la situación en uno de los ámbitos que determina la ETCV en los siguientes términos:

- a) En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Plan Litoral-Cota 100 se aplicará un incremento del 10 por ciento.
- b) En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Franja Intermedia se aplicará un incremento del 25 por ciento.
- c) En los núcleos urbanos pertenecientes al sistema rural se aplicará un incremento del 50 por ciento.

Burjassot está situado en el ámbito Plan Litoral-Cota 100, por lo que resulta:

$$FCVT = 1,1$$



La ETCV permite un incremento adicional del 25% del valor obtenido, por factor de corrección de flexibilidad, que teniendo en cuenta la demanda de los últimos años y la importancia económica de Burjassot, podemos concluir que el IMOSE para Burjassot en este tipo de suelo podría obtenerse de la siguiente forma, aplicando los datos calculados anteriormente

En consecuencia, de acuerdo a los datos y cálculos anteriores el IMOSE será:

$$\text{IMOSE} = \text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT} * 1,25$$

$$\text{IMOS} = 33,41 \% \times 1,2821 \times 1,1 \times 1,25$$

$$\text{IMOS} = 58,91 \%$$

IMOSE industrial-terciario = 58,91 % (SOBRE EL SUELO URBANO INDUSTRIAL-TERCIARIO)

CRECIMIENTO DE SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Burjassot se encuentra dentro del área de influencia de la metrópoli de Valencia de la que se beneficia por su proximidad, aunque esto no implica que la actividad económica se traslade a la capital, si bien al contrario, Burjassot ofrece servicios que atraen a usuarios de otras poblaciones, como son la Universidad o el centro de especiales de la salud.

A pesar de esto, Burjassot posee una limitación en su posible crecimiento: su término municipal está prácticamente colmatado, excepción hecha del suelo protegido como Huerta. Es decir, los suelos que pueden ser destinados a usos residenciales o industriales o terciarios son escasos.

Dicho esto, cabe justificar los crecimientos de suelos destinados a uso terciario como aquellos suelos capaces de albergar el potencial económico del municipio y que además, también deben albergar usos residenciales.

A continuación se resumen los datos previstos en el modelo territorial propuesto y sus porcentajes relativos para los suelos urbanizables computables:

Suelo Urbano Industrial y Terciario	382.111 m ²	100%
Suelo Urbanizable Terciario Sectores TER-1, TER-2 y TER-3	157.550 m ²	41,23%

De acuerdo a los porcentajes de crecimiento propuestos como máximos según la estrategia territorial se podría reclasificar dentro de la propuesta de evolución de la ETCV:

Suelo actividades económicas		
Según ETCV el crecimiento máximo sería:	225.089 m ²	58,91%



Siguiendo el modelo territorial propuesto que descarta la reserva de suelo urbanizable residencial, si analizamos exclusivamente los valores de crecimiento de los suelos terciarios, observamos que los valores propuestos son inferiores a los valores medios de referencia que se obtienen de los cálculos que propone la ETCV a partir de valores medios para la Horta Nord.

Crecimientos			
	Posibles de acuerdo a la ETCV	Previstos	
Actividades económicas	225.089 m ²	157.550 m ²	CUMPLE LA ETCV

En consecuencia, se considera que se cumplen los criterios de la ETCV, teniendo en cuenta que los suelos con destino a uso terciario deben ser considerados en parte como crecimientos residenciales y en parte como suelos base a la generación de la actividad económica.

6.2.- USOS PRODUCTIVOS ACTUALES Y NUEVA PROPUESTA.

El Plan General vigente en Burjassot dispone de suelos productivos de uso industrial y terciario en suelo urbano y de uso industrial en suelo urbanizable, como se puede apreciar en la siguiente tabla:

USOS PRODUCTIVOS TERCARIO E INDUSTRIAL		PG 1.990
SUELO URBANO	TERCIARIO	257.800
	INDUSTRIAL	15.299 m ²
SUELO URBANIZABLE	TERCIARIO	0 m ²
	INDUSTRIAL	109.012 m ²
TOTAL		382.111 m²

El modelo territorial propuesto para Burjassot por el nuevo Plan General pretende los siguientes objetivos en cuanto a la clasificación y ocupación del suelo, de acuerdo a la memoria justificativa y las DEUTs:

Respecto al suelo no urbanizable, El objeto perseguido en la clasificación del suelo es la protección de la huerta, preservar aquellos suelos de huerta cuyas características paisajísticas y culturales lo hacen merecedor de protección, estableciendo mecanismos de gestión que permitan su obtención y proponer un sistema sostenible que permita el mantenimiento y evite el abandono de la actividad de los cultivos

Respecto a los usos productivos (industriales y terciarios) en suelo urbano y urbanizable, el Plan contempla únicamente un crecimiento moderado del suelo urbanizable de uso terciario (con compatibilidad del uso residencial en un sector), sin previsión de aumento de suelo urbanizable residencial ni industrial, para cumplir el objetivo expresado en la memoria justificativa y en las DEUT (ocupación de suelo) de:



e. Creación de zonas terciarias-comerciales que posibiliten la implantación en el municipio de un foco comercial y de negocios de carácter singular, que comporte la instalación en el mismo de una serie de actividades profesionales, empresariales, comerciales y de ocio, que revitalicen económica y socialmente la zona, operando como un elemento dinamizador del tejido económico y social del municipio.

En ese sentido se apuesta decididamente por el uso terciario como uso productivo económico, disminuyendo el suelo industrial que contemplaba el PG de 1.990 proponiendo su sustitución por el uso terciario.

Uso Industrial.

Suelo urbano. El PG 1.990 contemplaba como suelo urbano industrial una única parcela que se mantiene como suelo urbano industrial en el nuevo PG. Se trata de una manzana situada al este del término municipal que alberga una nave destinada a estampación y matrizaje, que aunque se mantiene como suelo de uso industrial, las previsiones a largo plazo del modelo territorial propuesto, recogidas en las Directrices Definitivas del Plan, contemplan la previsión de calificación de dicho suelo industrial a un uso terciario, estableciendo las condiciones de desarrollo del plan que se han de dar para ello.

Suelo Urbanizable. El PG 1.990 contemplaba un sector de suelo urbanizable industrial, que el nuevo Plan General propone su recalificación a uso terciario, redelimitándolo en parte.

Uso Terciario.

Suelo urbano. El PG 1.990 contemplaba suelo urbano terciario que se mantiene y amplía por el desarrollo de anterior suelo urbanizable programado y ejecutado de uso industrial modificado a uso terciario.

Suelo Urbanizable. Se clasifican de uso terciario el suelo urbanizable industrial anterior que no ha sido desarrollado y nuevo suelo de uso terciario de acuerdo a los criterios antes indicados.

Por tanto y en conclusión el nuevo Plan General opta por los usos terciarios como suelos productivos propuestos en Burjassot, calificando como suelo urbano industrial únicamente el existente actualmente, y eliminando el suelo urbanizable industrial actual proponiendo suelo urbanizable de crecimiento de uso terciario:

Tabla resumen de los nuevos suelos urbanizables propuestos

SUELO URBANIZABLE	157.550 m²	5,22%
TERCIARIO (TER-1, TER-2 y TER-3)	157.550 m ²	4,5%
INDUSTRIAL	0,00 m ²	0,00 %



Tabla Comparativa Usos terciarios e Industrial, Plan General vigente y nuevo Plan General.

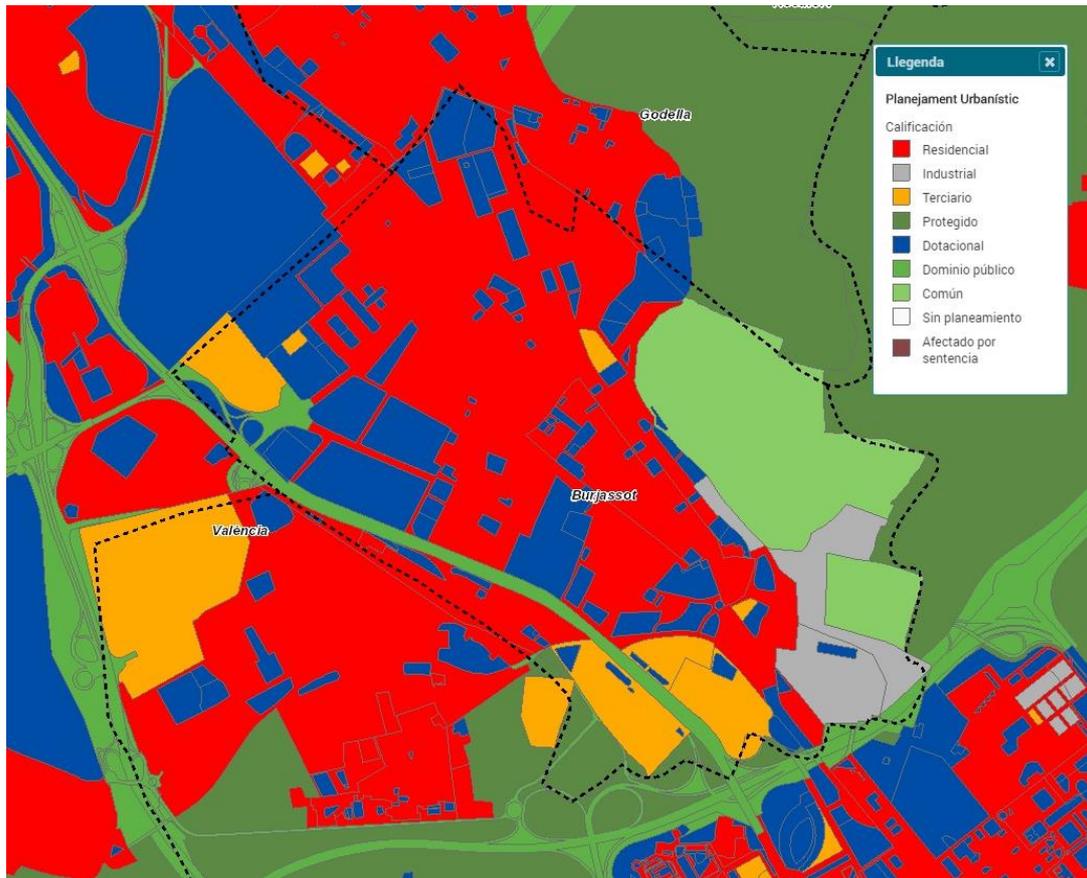
USOS PRODUCTIVOS TERCIARIO E INDUSTRIAL		PG 1.990	PLAN GENERAL 2.018
SUELO URBANO	TERCIARIO	257.800 m ²	282.803 m ²
	INDUSTRIAL	15.299 m ²	15.299 m ²
SUELO URBANIZABLE	TERCIARIO	0 m ²	157.550 m ²
	INDUSTRIAL	109.012 m ²	0 m ²
TOTAL		382.111 m²	455.652 m²

6.3.- AFECCIÓN A MUNICIPIOS COLINDANTES

Los nuevos usos productivos previstos por el Plan General se sitúan en la zona sur del municipio, no afectando a suelos productivos de municipios colindantes.

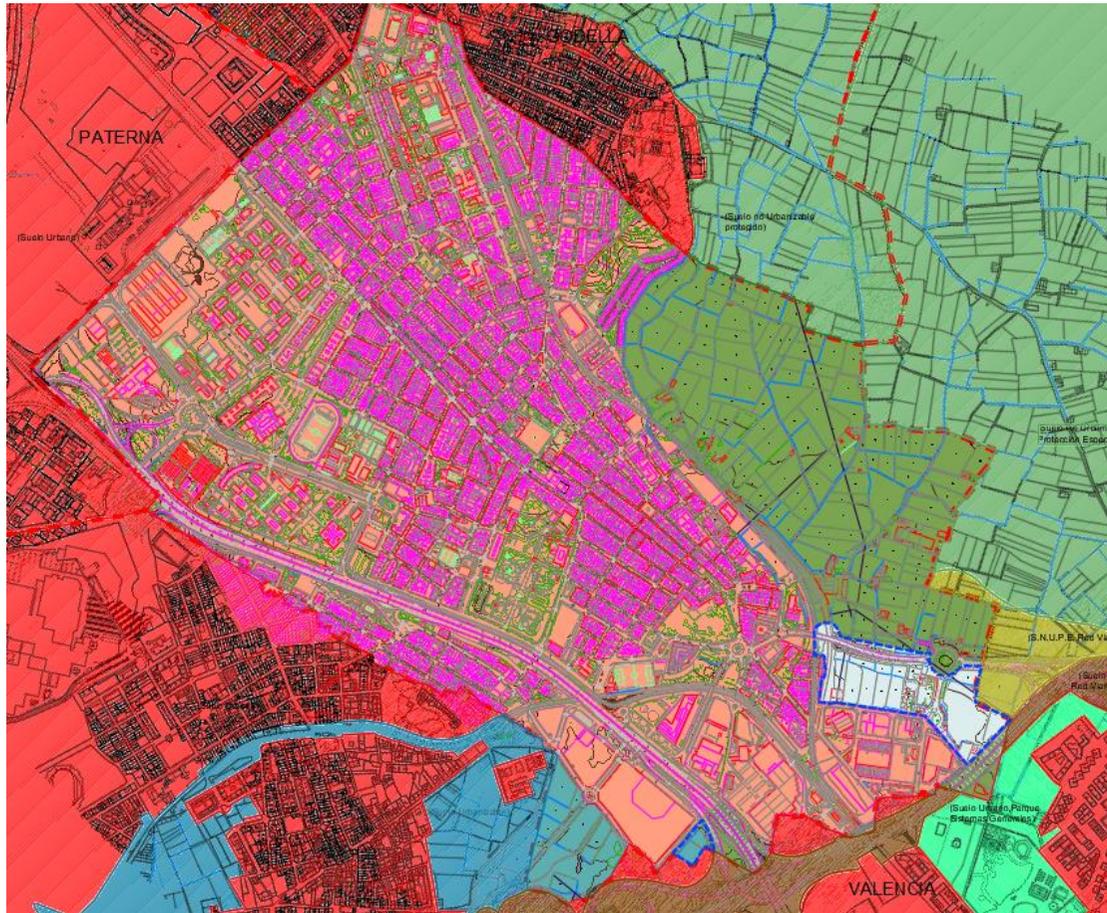
Como puede observarse en la imagen siguiente de la calificación del suelo, extraída de la cartografía de la Generalitat Valenciana, los nuevos usos previstos terciarios en Burjassot no interfieren con los de los municipios colindantes, puesto que no hay usos terciarios calificados cercanos colindantes a Burjassot.

El suelo que aparece como terciario al sur de Burjassot, cercano a la Ronda Norte, se trata en realidad de un colegio. Y el suelo terciario situado al oeste se trata de la Feria de Muestras de Valencia, con una dinámica propia y diferentes de los usos propiamente terciarios municipales y con un ámbito de influencia que supera los ámbitos municipales y comarcales.

Fuente: Instituto Cartográfico de la GV

A la vista del análisis anterior, se puede concluir que los usos propuestos del suelo son los adecuados a la realidad actual para mantener una economía productiva equilibrada, no suponiendo la propuesta del modelo territorial un cambio sustancial en los mismos, sino una regulación y ordenamiento de los usos y demandas actuales con el intercambio de desarrollo de suelo industrial por el de suelo terciario, que se ajusta más al modelo de desarrollo más sostenible y de mayor calidad de vida que se pretende para el municipio.



Handwritten signature in blue ink.

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SU - SUELO URBANO

- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Dotacional - Equipamientos
- Dotacional - Red Vial

SUble - SUELO URBANIZABLE

- Terciario
- Dotacional: Zona Verde Huerta y transición
- Dotacional: Red Vial

SNU - SUELO NO URBANIZABLE

- Suelo no urbanizable protección de la huerta
- Suelo no urbanizable protección de Infraestructuras
- Suelo no urbanizable "Área reserva Infraestructuras"



7.- ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS NUEVAS ACTUACIONES EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

7.1.- IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS Y SUELOS DOTACIONALES PENDIENTES DE OBTENCIÓN

En suelo urbano y urbanizable

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los Suelos Urbanizables previstos por el Plan General, debe señalarse que los Programas de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, que incluyen todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

De esta manera, la programación garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente, y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

En cuanto a las infraestructuras y dotaciones previstas en Suelo Urbano, como puede observarse en el plano de ordenación OE-6, Gestión, del Plan General, la superficie adscrita de zonas verdes y de red viaria de obtención a cargo de las Unidades de Ejecución previstas es de 10.677 m² y 2.129 m². Por tanto, según la última actualización de los precios del Instituto Valenciano de Edificación, la ejecución de las mismas se estima respectivamente, en 52 €/ m² y 120,73 €/m² por lo que la ejecución ascendería a los 812.238,17 €

Del resto de infraestructuras, resulta innecesario analizar el impacto del coste de su implantación ya que su financiación está garantizada con las técnicas de programación urbanística. Sin embargo, el municipio sí será responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales), producto de la ejecución de los nuevos desarrollos y así se ha considerado en la hipótesis de trabajo.

RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y RED VIARIA A URBANIZAR	Superficie	Adscripción
Zonas verdes: parte del P JL-1.2 PAL-1,2 P JL-1.5	6.272 m ²	UE-1
Zonas verdes: Parte P JL-4.3	2.612 m ²	UE-4
Red Viaria: PRV	1.299 m ²	UE-5
Zonas verdes: Parte del P JL-3.4	204 m ²	UE-7
Zonas verdes: parte del PAL 3-1 y parte del P JL 3-6	658 m ²	UE-9
Red Viaria:	830 m ²	
Zonas verdes: Parte P JL-3.6	753 m ²	UE-10
Zonas verdes: parte de PAL-1.1	178 m ²	UE-11



Cabe señalar que el plan establece un ámbito de reserva para infraestructuras y dotaciones en el SNUPH que supone delimitar una bolsa de suelos al norte del casco que permita, mediante el desarrollo de un Plan especial, la ejecución del soterramiento de las vías o solución técnica o tecnológica ferroviaria en esta zona junto con la ejecución de una ronda que permita liberar el tráfico interno de la población.

El Plan General establece una ordenación indicativa, que permite un soterramiento o solución técnica o tecnológica ferroviaria sin interrumpir el servicio, pero que el proyecto definitivo deberá concretar.

Tal y como establece el artículo 432 del ROGTU, las Administraciones Públicas pueden desarrollar actuaciones urbanísticas mediante expropiación en cualquier clase de suelo a fin de ejecutar las dotaciones públicas pertenecientes a la red primaria o secundaria. En cuanto al desarrollo del Área de reserva de Infraestructuras, en el ISE, se va a establecer como hipótesis de gasto que el Ayuntamiento de Burjassot se encargará de la obtención del suelo necesario para la implantación de dichas infraestructuras. Aunque será en el momento de planificar dicho desarrollo, por la Administración competente en transportes cuando se concrete- mediante los acuerdos interadministrativos procedentes- la participación financiera en dicha planificación.

Se establece un precio para las expropiaciones, que se realizan sobre Suelo Rústico, con un coste aproximado de 24 €/m² según los precios de mercado de este tipo de suelo productivo en Burjassot y de 10 €/m² para el improductivo.

Es importante señalar que se trata de un precio estimado que será necesario fijar en el momento de la expropiación.

La superficie total de expropiación es de aproximadamente 27.287 m² por lo que la expropiación supondrá un impacto para la Hacienda Local de 948.735 €, gasto que se aplicará a la hora de calcular el balance final resultado de la aplicación del Plan General.

Como suelo dotacional pendiente de obtención, no adscrito a ningún ámbito de gestión urbanística, únicamente existe el equipamiento SMD-1 " ex convento".

Este edificio se halla en proceso de obtención por parte del ayuntamiento, por compensación de deudas, por lo que no se incluye como carga económica.



7.2.- ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Como se ha mencionado anteriormente, el último año del que se disponen datos del presupuesto municipal liquidado es el 2016.

Según la clasificación económica, la repercusión de los gastos e ingresos corrientes por habitante es la siguiente:

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2016			
GASTOS	25.095.355,89 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	10.825.873,76 €	43,14%	290,05 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	8.036.424,50 €	32,02%	215,32 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	424.482,27 €	1,69%	11,37 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	1.440.226,32 €	5,74%	38,59 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	20.727.006,85 €	82,59%	555,33 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	1.972.605,03 €	7,86%	52,85 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	83.050,00 €	0,33%	2,23 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	2.312.694,01 €	9,22%	61,96 € /habitante
Total Operaciones de Capital	4.368.349,04 €	17,41%	117,04 € /habitante

INGRESOS	26.325.609,79 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	10.805.742,59 €	41,05%	289,51 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	342.665,78 €	1,30%	9,18 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	3.297.387,54 €	12,53%	88,34 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	11.311.667,56 €	42,97%	303,07 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	200.966,84 €	0,76%	5,38 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	25.958.430,31 €	98,61%	695,49 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	269.706,36 €	1,02%	7,23 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	97.473,12 €	0,37%	2,61 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
Total Operaciones de Capital	367.179,48 €	1,39%	9,84 € /habitante

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT



Los gastos directos e indirectos, clasificados por área y política de gasto, y para los capítulos 1 y 2, que se han considerando para el cálculo, siguiendo los criterios de la guía metodológica del Ministerio de Fomento para la redacción de informes de sostenibilidad económica, son los siguientes:

Clasificación por programas de gastos			D/I de Uso por Habitante	CAP 1	CAP 2	CAP 1	CAP 2
				€	€	€/Habitante	€/Habitante
Área de Gasto (1)	Política de Gasto (2)	Denominación					
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.					
	13	Seguridad y movilidad ciudadana.	D	1.800.934,88	289.159,10	48,25	7,75
	15	Vivienda y urbanismo.	I	736.767,02	431.488,82	19,74	11,56
	16	Bienestar comunitario .	D	70.545,29	2.454.570,54	1,89	65,76
	17	Medio ambiente.	I	258.372,81	102.746,85	6,92	2,75
2		ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL.					
	21	Pensiones.					
	22	Otras prestaciones económicas a favor de empleados.		1.895.844,02			
	23	Servicios Sociales y promoción social.	D	855.454,07	848.830,34	22,92	22,74
	24	Fomento del Empleo.	D	251.904,47	80.137,11	6,75	2,15
3		PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE					
	31	Sanidad.	D		1.819,43	0,00	0,05
	32	Educación.	D	296.383,47	255.712,54	7,94	6,85
	33	Cultura.	D	1.368.833,24	760.830,92	36,67	20,38
	34	Deporte.	D	285.843,94	319.456,09	7,66	8,56
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.					
	41	Agricultura, Ganadería y Pesca.	I				
	42	Industria y energía.	I				
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	22.417,03	239.120,14	0,60	6,41
	44	Transporte público.	I				
	45	Infraestructuras.	I			0,00	0,00
	46	Investigación, desarrollo e innovación.	I				
	49	Otras actuaciones de carácter económico.	I	29.687,93	1.711,12	0,80	0,05
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL.					
	91	Órganos de gobierno.	I	598.535,88	319,64	16,04	0,01
	92	Servicios de carácter general.	I	2.354.349,71	1.721.959,73	63,08	46,14
	93	Administración financiera y tributaria.	I		528.562,13	0,00	14,16
	94	Transferencias a otras Administraciones Públicas.	I				



7.3.- ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DEL NUEVO ESPACIO URBANO

7.3.1.- Estimación de gastos corrientes

El desarrollo que se propone en el nuevo planeamiento para Burjassot supone, como ya se ha analizado, un aumento de población de 4.117 habitantes (incluyendo los habitantes equivalentes generados por las actuaciones terciarias). Los gastos que generarán estos habitantes se pueden equiparar con los actuales puesto que los nuevos desarrollos se integran perfectamente en la actual trama urbana, ya que el desarrollo previsto sigue los criterios de la ciudad compacta, por tanto, no se prevén costes de seguridad o gestión mayores que los actuales, por lo que se considera un buen indicador del coste municipal, el gasto presupuestario por habitante.

De esta forma, la proyección de gastos corrientes para el incremento poblacional previsto es la siguiente:

GASTOS	2.014.369,85 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	985.021,23 €	48,90%	239,26 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicio	886.452,68 €	44,01%	215,32 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.4.- Transferencias corrientes	142.895,95 €	7,09%	34,71 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	2.014.369,85 €	100,00%	489,28 € /habitante

Los gastos financieros, quedan excluidos, puesto que no dependen del incremento poblacional.



7.3.2.- Estimación de ingresos corrientes

En la obtención de los ingresos corrientes vamos a distinguir entre los ingresos por tributos relacionados directamente con la actividad inmobiliaria;

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras
- El impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU)

y aquellos no vinculados a la actividad inmobiliaria:

- Impuesto de actividades económicas (IAE)
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- Tasas, transferencias corrientes e ingresos patrimoniales

7.3.2.1.- Ingresos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se considerará la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio de Burjassot, en vigor desde 1 de enero del año 2000. No obstante, se han actualizado los valores por la aplicación de los vigentes Módulos Básicos de Repercusión y Construcción (Orden EHA/1213/2005, por la que se aprueba el Módulo de Valor M para la determinación de los valores de Suelo y Construcción de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana en las Valoraciones Catastrales)

El municipio de Burjassot está integrado en el Área Económica Homogénea definida por los módulos básicos MBC-4 y MBR-4. Los valores de repercusión del suelo y de las construcciones vigentes son:

MBR-4	210 €/m ² t
MBC-4	500 €/m ² t

7.3.2.1.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI

Se prevé que el horizonte de ejecución del plan es el año 2038 y se considera un coeficiente de actualización de valor catastral constante del 1,02 anual, tal como queda fijado por las leyes de Presupuestos.

Además, suponemos que no se aplican reducciones a la Base Imponible y, por tanto, coincide con la Base Líquida.

La **Base Imponible** (BI) del IBI, es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles, y, en la actualidad la referencia de mercado (RM) es el 50%

BI= VC, donde



Valor catastral= RM x Valor de Venta

Valor de Venta= 1,4 x (Valor Suelo+Valor de Construcción) x FI

Siendo el Factor de Localización (FI) que se aplica la unidad.

La **Base Liquidable** (BL) se obtiene aplicando la Reducción anual (R)

BL=BI-R

En este caso la reducción aplicable es nula, con lo cual obtenemos que la Base Liquidable es igual a la Íntegra:

BL=BI

La **Cuota Íntegra** (CI) es el producto de la base liquidable por el tipo impositivo

CI= BL x ti

La Cuota Liquidable (CL) se obtiene aplicando las bonificaciones correspondientes a la Cuota Liquidable

CL=CI-B

Valor del suelo

El valor de suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión del Área Homogénea 4, corregido para el uso de plazas de aparcamiento por aplicación de un coeficiente reductor del valor del suelo de 0,6 según la Norma 18 de RD 1020/1993. Para el resto de usos no se aplica coeficiente reductor, excepto para la vivienda protegida.

Según la normativa catastral, el valor del suelo destinado a vivienda protegida ha de ser corregido mediante la aplicación de un coeficiente corrector, G, regulado en el anexo del RD 1020/1993 de la Normas Técnicas de Valoración que dicta lo siguiente:

Coficiente G. afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regimenes de protección pública.

En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70.

Con todo lo anterior, los valores de repercusión de cada tipología de inmuebles considerada serán los siguientes:

MBR4		210 €/m ² t	COEFICIENTES
Valor de Repercusión Polígono (Vt)	Uso residencial	210 €/m ² t	1
	Uso residencial VPP	147 €/m ² t	0,7
	Uso Garajes	126 €/m ² t	0,6
	Uso Terciario	210 €/m ² t	1



Valor del inmueble edificado

En relación con el Valor de la Construcción, el Módulo Básico (MBC4= 500 €/m²t) aplicable en el municipio hace referencia a las tipologías recogidas en el Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones según el uso y la tipología edificatoria de la Norma 20 del RD 1020/1993.

USO	TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORIA								
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,6	1,35	1,15	1	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,8	0,7	0,62	0,53	0,46	0,4	0,3	0,26	0,2
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,8	1,45	1,25	1,1	1	0,9	0,8	0,7
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,9	0,55	0,75	0,65	0,6	0,55	0,45	0,4	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,2	1,05	0,9	0,8	0,3	0,6	0,5	0,4
1.3.2 ANEXOS		0,7	0,6	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,25	0,2	
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2	1,7	1,5	1,3	1,15	1	0,9	0,8
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,2	1,85	1,6	1,4	1,25	1,1	1	0,9
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,8	1,5	1,3	1,1	1	0,9	0,8	0,7
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,4	1,25	1,1	1	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,1	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2
		3.3.1 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,1	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,6	1,35	1,2	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,3	1,15	1	0,9	0,8	0,7
	4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,5	2,15	1,85	1,6	1,4	1,25	1,1	1	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,15	2,35	2	1,75	1,5	1,35	1,2	1,05	0,9
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2	1,8	1,6	1,45	1,3	1,15	1	0,9	0,8
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,8	1,6	1,45	1,3	1,15	1	0,9	0,8	0,7

El planeamiento urbanístico prevé los usos residenciales en casco urbano y terciario en las nuevas actuaciones, con viviendas de Protección Pública en el sector TER-2, para calidades medias y medio-altas.

De este modo, el Valor de las Construcción para cada uso y tipología que se recogen en el Plan General son los siguientes:

Residencial en manzana cerrada	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 1.1.1.3	1,15	575 €/m²t
Residencial en manzana cerrada VPP	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 1.1.1.4	1	500 €/m²t
Garajes	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 1.1.3.4	0,53	265 €/m²t
Terciario	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 3.1.1.3	1,7	850 €/m²t
Terciario	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.3.2.3	1,45	725 €/m²t
Terciario	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.1.1.3	1,35	675 €/m²t



Según las ordenanzas fiscales municipales hay que tener en cuenta que las viviendas de protección pública tienen una bonificación del 50%.

Base Imponible

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:

	Valor de Repercusión en Zona de Valor Catastral	Valor de Construcción (MBCxCt)	Valor en Venta Inmueble edificado
Usos y tipologías edificatorias	Vt	Vc	Vv = 1,4 x (Vr + Vc)
Residencial			
VPO	147,00 €/m ² t	500,00 €/m ² t	905,80 €/m²t
Vlibre plurifamiliar	210,00 €/m ² t	575,00 €/m ² t	1.099,00 €/m²t
Terciario PB	210,00 €/m ² t	675,00 €/m ² t	1.239,00 €/m²t
Terciario oficinas	210,00 €/m ² t	850,00 €/m ² t	1.484,00 €/m²t
Terciario comercial	210,00 €/m ² t	725,00 €/m ² t	1.309,00 €/m²t
Plazas de aparcamiento (1p de 25 m ² /100 m ² tr)	126,00 €/m ² t	265,00 €/m ² t	547,40 €/m²t

La base Imponible del IBI se constituye por el Valor Catastral, cuyo valor de Referencia al Mercado (RM) es del 50% por lo que los valores catastrales o bases imponibles de cada tipología quedará como sigue:

Usos y Tipologías Edificatorias	Base Imponible (BI): Valor Catastral (VC)	
	BI: VC	
	AO	VC: RM x Vv x AO
Residencial		
VPP	89.976,00 m ² t	73.813.220,75 €
Vlibre plurifamiliar	41.980,94 m ² t	41.785.442,76 €
Terciario PB	37.733,02 m ² t	42.341.674,51 €
Terciario oficinas	54.497,70 m ² t	73.246.559,83 €
Terciario comercial	190.302,18 m ² t	225.610.117,48 €
Plazas de aparc (1p de 25 m ² /100 m ² tr)	32.989,24 m ² t	16.355.062,00 €
TOTAL	447.479,08 m²t	473.152.077,34 €

Como se ha comentado al principio del capítulo la reducción aplicable es nula, con lo cual obtenemos que la Base Liquidable es igual a la Imponible: BL=BI

La Base Liquida asciende entonces a, 473.152.077,34 €.



Cuota Líquida

Por último, una vez obtenida la Base Imponible, se aplica directamente el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana, que, según las ordenanzas del municipio de Burjassot es de 0,90%. Además, hay que considerar que la vivienda protegida tiene una bonificación del 50%. De este modo obtenemos los ingresos previstos en concepto de IBI para la totalidad de la nueva edificabilidad permitida por el Plan General que resumimos a continuación:

Usos y Tipologías Edificatorias	Cuota Intgra (CI)	Cuota Líquida. Bonificación VPP
	ti: 0,9%	
	Suelo+construcción	Suelo +construcción
Residencial		
VPP	664.318,99 €	332.159,49 €
Vlibre plurifamiliar	376.068,98 €	376.068,98 €
Terciario PB	381.075,07 €	381.075,07 €
Terciario oficinas	659.219,04 €	659.219,04 €
Terciario comercial	2.030.491,06 €	2.030.491,06 €
Plazas de aparc (1p de 25 m2/100 m2tr)	147.195,56 €	147.195,56 €
TOTAL	4.258.368,70 €	3.926.209,20 €

Es decir, la Cuota Líquida Total del Impuesto de Bienes Inmuebles asciende a 3.926.209,20 €

7.3.2.1.2.- 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.

Las normas para determinar este valor según la ordenanza fiscal reguladora del Ayuntamiento de Burjassot y el tipo impositivo son las siguientes:

IIVTNU	
Base Imponible (BI)	VT x IVa x Na
Na	Número de Años
Valor del Terreno (VT)	Vcatastral suelo
Incremento de Valor anual (IVa)	
Hasta 5 años	3,62%
Hasta 10 años	3,27%
Hasta 15 años	3,14%
Hasta 20 años	3,00%
Tipo Impositivo (ti)	30%
Cuota Tributaria (CT)	VT x IVa x Na x ti



Dado que las estimaciones tanto de la evolución del valor del suelo como del número de transacciones de terrenos que se realizarán en los años siguientes, son de difícil estimación, suponemos una transmisión del 40% de los terrenos en 5 años, por lo que tenemos un Incremento de valor anual a 5 años del 3,62%. Teniendo en cuenta que el valor catastral es el que se ha de emplear a efectos de cálculo de la cuota líquida obtenemos un ingreso por Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de 1.682.513,83 €:

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU	
VT	77.463.804,14 €
IVa	3,62% anual
Na	5 años
ti	30% ti
Terrenos que se transmiten sobre el total	40% terrenos
CUOTA TRIBUTARIA (CT)	1.682.513,83 €

7.3.2.1.3.- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

La base imponible de este impuesto es el coste real y efectivo de las construcciones, es decir, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), de la construcción.

Se calculará el PEM a partir del Valor de la construcción que hemos obtenido en el cálculo del IBI, al que deduciremos el importe correspondiente a los gastos generales y al beneficio industrial, que se estiman en un 15%.

Según las ordenanzas fiscales del ayuntamiento de Burjassot, el tipo impositivo aplicable es del 4%.

También habrá que tener en cuenta que, en dichas ordenanzas se establece que habrá una bonificación para las viviendas de protección pública del 50%.

ICIO	
Base Imponible (BI)	Coste Real. $PEM = Vc/1,15$
ti	4,00%
GG+BI	1,15
Bonificaciones (B) por VPP	50%



La cuota de este impuesto será por tanto, la base imponible por el tipo impositivo.

Cuota ICIO= BI x ti

Así, tomando como base los datos anteriores obtenemos la cuota líquida –considerando la bonificación por vivienda de protección pública- siguiente:

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO				
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE: PEM	Tipo Impositivo	Cuota	Cuota Líquida. Bonificación
	BI	ti	C = BI x ti	C (1-B)
Residencial				
VPP	434,78	4,00%	1.564.800,00 €	782.400,00 €
Vlibre plurifamiliar	500,00	4,00%	839.618,80 €	839.618,80 €
Terciario PB	586,96	4,00%	885.905,69 €	885.905,69 €
Terciario oficinas	739,13	4,00%	1.611.236,35 €	1.611.236,35 €
Terciario comercial	630,43	4,00%	4.798.924,59 €	4.798.924,59 €
Plazas de aparcamiento (1p/100 m ² tr)	230,43	4,00%	304.074,69 €	304.074,69 €
TOTAL			10.004.560,11 €	9.222.160,11 €

Es decir, los ingresos relativos al Impuesto de Construcciones y Obras ascenderán a 9.222.160,11 €

7.3.2.2.- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

La estimación de la cuantía de estos ingresos se obtiene a partir del ratio ingresos por habitante. (4.117 habitantes)

7.3.2.2.1.- Impuesto de actividades económicas (IAE)

La ratio de los ingresos por habitante del IAE en el presupuesto municipal liquidado es la siguiente:

Desglose Impuestos a repercutir por habitante 2016		
Impuesto de Actividades Económicas	482.943,26 €	12,94 € /habitante

Por tanto, los nuevos ingresos serán:

IAE	53.270,75 €
------------	--------------------



7.3.2.2.2.- *Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)*

La ratio de los ingresos por habitante del IVTM en el presupuesto municipal liquidado es la siguiente:

Desglose Impuestos a repercutir por habitante 2016		
Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica	1.630.151,66 €	43,68 € /habitante

Por tanto, los nuevos ingresos serán:

IVTM	179.812,84 €
-------------	---------------------

7.3.2.2.3.- *Tasas, transferencias corrientes e ingresos patrimoniales*

En el apartado del análisis de presupuesto liquidado hemos visto las ratios correspondientes a los ingresos por los capítulos 3, 4 y 5. Los nuevos ingresos correspondientes a los capítulos 3, 4 y 5 son:

INGRESOS CAPÍTULO 3, 4 Y 5	
Tasas y otros ingresos	363.716,23 €
Transferencias Corrientes	1.247.726,27 €
Ingresos Patrimoniales	22.167,52 €

Es decir, obtenemos un total de ingresos no relacionados con la actividad inmobiliaria para el aumento de población y actividades económicas prevista de **1.866.693,60 €**.



7.4.- RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras previstas en el Plan General , vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos corrientes tras la recepción de la urbanización y la edificación previstas en el Plan.

INGRESOS CORRIENTES	
IBI	3.926.209,20 €
IIVTNU	1.682.513,83
ICIO	9.222.160,11 €
IAE	53.270,75 €
IVTM	179.812,84 €
Tasas y otros ingresos	363.716,23 €
Transferencias corrientes	1.247.726,27 €
Ingresos patrimoniales	22.167,52 €
TOTAL	16.697.576,75 €

De este resultado hay que desagregar los ingresos obtenidos por el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana así como los derivados del impuesto de Instalaciones y construcciones, puesto que son ingresos puntuales y no periódicos. Por tanto, los ingresos y gastos corrientes quedarán como sigue a continuación:

INGRESOS CORRIENTES	
IBI	3.926.209,20 €
IAE	53.270,75 €
IVTM	179.812,84 €
Tasas y otros ingresos	363.716,23 €
Transferencias corrientes	1.247.726,27 €
Ingresos patrimoniales	22.167,52 €
TOTAL	5.792.902,81 €

Los gastos corrientes ascienden a :

GASTOS CORRIENTES	2.014.369,85 €
--------------------------	-----------------------

Como se puede observar, el saldo presupuestario de las nuevas actuaciones del Plan General es positivo, con una diferencia de **3.778.532,95 €**. Con lo que tanto el coste de la expropiación de los terrenos para el Plan Especial de soterramiento como la ejecución de las zonas verdes y red viaria necesarias, que ascienden a un total de 1.760.973,17 € se podrían asumir dentro de los márgenes del presupuesto, resultando el balance final, positivo.



8.- CONCLUSIONES

El análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan General de Burjassot es favorable; ya que el Balance Fiscal Municipal es positivo porque los ingresos corrientes superan a los gastos corrientes, y por lo tanto el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, es decir, este excedente de ingresos permitiría al Ayuntamiento abordar solventemente las inversiones en equipamientos que fueran necesarias para la prestación de servicios a la mayor población.

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

Sin embargo, la adaptación del planeamiento municipal a la realidad económica debe estar íntimamente relacionada con una correcta programación de *todos los desarrollos urbanísticos*, así como por su viabilidad técnica y económica. (Entendiendo la viabilidad económica como la evaluación de la conveniencia de un proyecto atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone)

Por lo tanto, esta conclusión teórica debe de ser justificada para cada programa de un nuevo o nuevos sectores, con el fin de confirmar su sostenibilidad y viabilidad económica en el momento de su aprobación, con la situación específica de desarrollo del planeamiento y siguiendo los criterios y métodos que se establezcan en la ordenanza de gestión de la sostenibilidad económica de los programas de desarrollo de actuaciones integradas, que le correspondan.

Burjassot, abril de 2019,

Francisco J. Ávila Fernández
Arquitecto