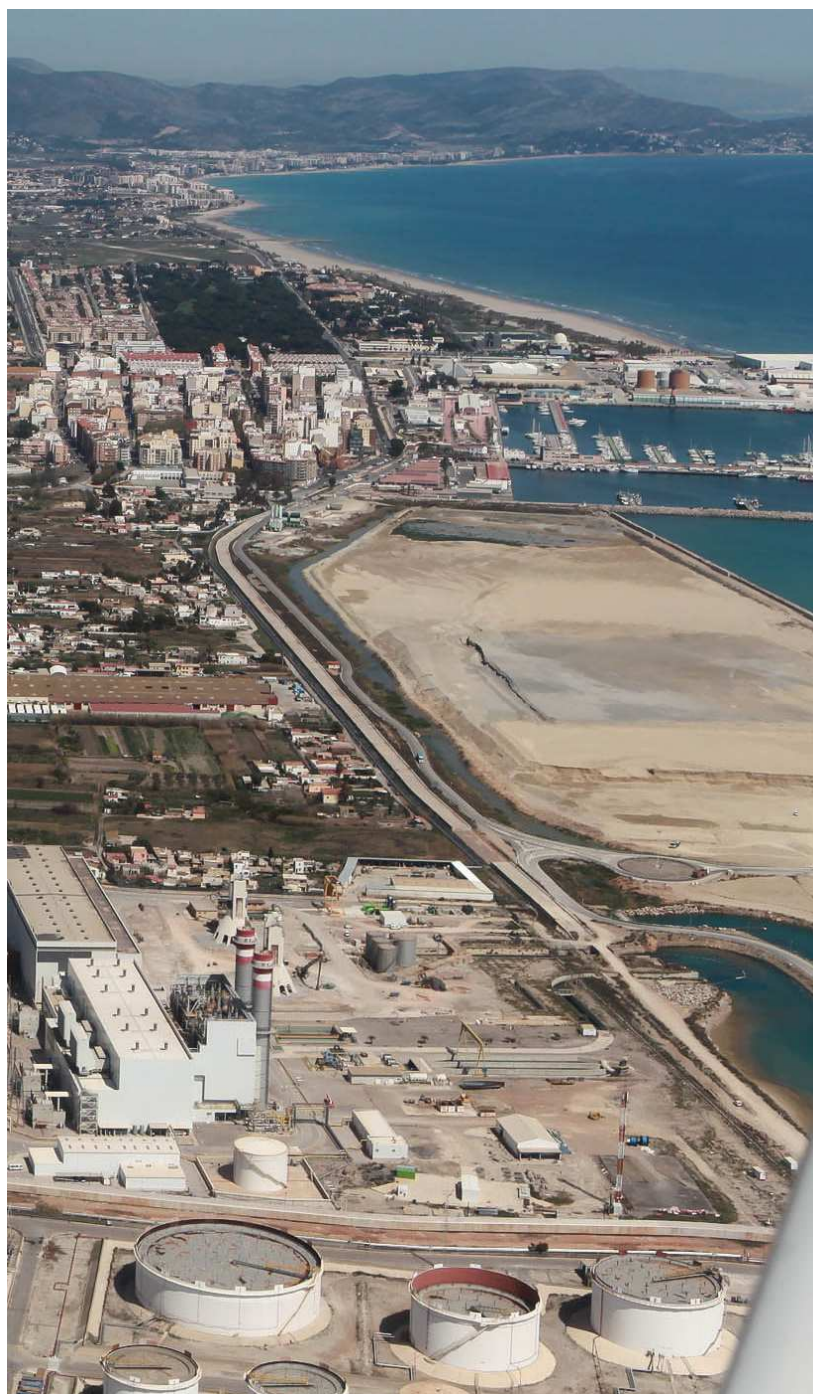




INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Firmado digitalmente por: FERNANDO RENAU
FAUBELL - NIF:18932516C
Motivo: Aprobado definitivamente por acuerdo de
la CTU de Castellón de 17 de diciembre de 2021
Fecha y hora: 21.12.2021 12:05:22

EQUIPO REDACTOR

Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial

Consuelo Leal Jiménez. Arquitecta directora

Sara Llorens Piñana. Arquitecta

José Luis Calabuig Ortuño. Arquitecto

Rosa Pardo Marín. Arquitecto

María Elena Gil Navarro. Ingeniero Agrónomo

Lluïsa Cervero Tatay. Arquitecta

Daniel García Bernal. Arquitecto

Juan Barreda Barberá. Licenciado en Derecho

Antonio Escrig Sáez. Administrativo

Luis Benito Tirado. Delineante

Minerva Vidal Ferrando. Delineante

María Pilar Pradas Salvador. Delineante

Domingo Martínez Montagud. Aparejador

José María Prades Manzano. Ingeniero Técnico de Obras Públicas

ESTUDIOS SECTORIALES

Estudio Ambiental y Territorial Estratégico: **Omicron Amepro**

Estudio de Tráfico, Movilidad y Transporte: **Planifica, S.L.**

Estudio Acústico: **Acústica y Telecomunicaciones, S.L.**

Estudio de Inundabilidad: **Omicron Amepro**

Estudio de Paisaje: **UTE Estudio de Paisaje de Castellón**

Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica: **Garcia Campá y Llidó**

Informe de Impacto de Género: **Universidad Politécnica de Valencia, Eva Álvarez y Carlos Gómez**

Catálogo de Patrimonio Arquitectónico: **Unomil Arquitectos, S.L.**

Catálogo de Patrimonio Arqueológico y Etnológico: **Reis Lloria Adanero Sergi Selma Castell UTE**

Estudio, Propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana: **Inpru-CS UTE**

Coordinación: **Fernando Calduch Ortega**

Listado de los documentos del PGE

1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

1. Memoria Informativa
2. Planos de Información

2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

1. Memoria justificativa del modelo territorial y urbanístico propuesto
2. Documentos de la evaluación ambiental y territorial
 1. Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
 2. Estudio Valoración Ambiental del Serradal
 3. Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial
 4. Estudio Acústico
 5. Estudio de disponibilidad de Recursos Hídricos
 6. Informe de afección a la Red Natura
3. Estudio de Paisaje
4. Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica
5. Informe de Obtención de Valores de Suelo de Sectores del Plan General
6. Informe de Impacto de Género

3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

1. Planos de Ordenación Estructural
2. Normas Urbanísticas de rango estructural
3. Fichas de zona
4. Fichas de gestión
5. Catálogo de Protecciones
 - 5.1. Patrimonio Cultural
 - 5.2. Patrimonio Natural
 - 5.3. Paisaje

4. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

5. MEMORIA RESUMIDA

1**ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL**

MEMORIA INFORMATIVA

- 1. Antecedentes**
- 2. Estado de ejecución del planeamiento anterior**
- 3. Cuantificación del suelo susceptible de ser urbanizado o edificado de acuerdo con el planeamiento anterior**
- 4. Situación socioeconómica**
- 5. Cumplimiento de los objetivos ambientales del planeamiento anterior**
- 6. Reflejo de la ordenación contenida en los planes y proyectos que afectan al municipio**

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.1. Planeamiento aprobado adaptado al Reglamento de Cartografía. Clasificación del suelo**
- 1.2. Planeamiento aprobado adaptado al Reglamento de Cartografía. Zonificación del suelo**
- 1.3. Grado de desarrollo del planeamiento vigente: unidades de ejecución y sectores**
- 1.4. Desarrollo previsto en el último Plan General**
- 2.1. Infraestructura verde**
- 2.2.1. Afecciones territoriales derivadas de infraestructuras**
- 2.2.2. Zonas incendiadas**
- 2.3.1. Riesgo de erosión actual**
- 2.3.2. Riesgo de erosión potencial**

- 2.3.3. Riesgo de deslizamiento**
- 2.3.4. Vulnerabilidad de acuíferos**
- 2.3.5. Riesgo de inundación (PATRICOVA)**
- 2.3.6.A Peligrosidad de inundación (PATRICOVA)**
- 2.3.6.B Peligrosidad de inundación (EATE)**
- 2.3.7. Riesgo de incendios**
- 2.3.8. Riesgo de inundación de origen marino**
- 2.4.1. Aprovechamiento de rocas industriales**
- 2.4.2. Capacidad de uso del suelo**
- 2.4.3. Accesibilidad de acuíferos**
- 2.5.1. Clasificación del suelo**
- 2.5.2. Calificación del suelo**
- 3.1. Unidades ambientales (EATE)**
- 3.2. Unidades de Paisaje**

2**DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO

- 1. Revisión del Plan General: criterios y objetivos**
- 2. Encaje del planeamiento en los planes de acción territorial**
- 3. Modelo territorial y directrices estratégicas del desarrollo**
- 4. Infraestructura verde**
- 5. Red primaria de reservas de suelo dotacional**
- 6. Política pública de suelo y vivienda**
- 7. Zonas de ordenación estructural**
- 8. Ordenación en el área de La Marjal**
- 9. Clasificación del suelo**
- 10. Protección del Patrimonio**
- 11. Previsiones para la gestión: áreas de reparto y aprovechamientos tipo**
- 12. Limitaciones impuestas por legislación e informes sectoriales**
- 13. Horizontes temporales en la ejecución del Plan**
- 14. Resumen ejecutivo**
- 15. Indicadores de sostenibilidad territorial**
- 16. Anexo: Informe previsión residuos**

DOCUMENTOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL**- Estudio Ambiental y Territorial Estratégico**

- Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
- Estudio de inundabilidad
- Planos

- Estudio Valoración Ambiental del Serradal**- Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial**

- Plan Integral de Movilidad Urbana Sostenible 2007-2015
- Plan de Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial 2016-2024
- Plan Director para el uso de la Bicicleta

- Estudio Acústico**- Estudio de Disponibilidad de Recursos Hídricos****- Informe Red Natura 2000****ESTUDIO DE PAISAJE****INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA****INFORME DE OBTENCIÓN DE VALORES DE SUELO DE SECTORES DEL PLAN GENERAL****INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO**

3**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- A. Infraestructura verde**
- B. Red primaria**
- C. Zonas de ordenación estructural**
- D. Subzonas rurales de ordenación estructural**
- E. Clasificación del suelo**
- F. Ámbitos de planeamiento**
- G. Afecciones**
- H. Riesgos**

NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL

Título Preliminar. Directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto

Título I. Disposiciones generales

Título II. Normas de infraestructura verde y paisaje

Título III. Disposiciones normativas de los estudios sectoriales

Título IV. Usos del suelo, afecciones y riesgos

Título V. Elementos de la red primaria

Título VI. Zonas de ordenación estructural y clasificación del suelo

Título VII. Zonas urbanizadas

Título VIII. Zonas de nuevo desarrollo

Título IX. Zonas rurales

Título X. Edificaciones y usos existentes que presenten alguna incompatibilidad con el planeamiento vigente

Título XI. Desarrollo y ejecución del PGE

Disposiciones transitorias, Disposición Derogatoria y Disposiciones Finales

Anexo I. Abreviaturas y siglas

FICHAS DE ZONA

- **Zona urbanizada ZUR**
- **Zona de nuevo desarrollo ZND**
- **Zona rural**

FICHAS DE GESTIÓN

- 1. Sectores**
- 2. Programas de paisaje**

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

- 1. Patrimonio Cultural**
- 2. Patrimonio Natural**
- 3. Patrimonio Paisajístico**

4**OTROS**

- **PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**
- **MEMORIA RESUMIDA**

Castelló de la Plana, junio 2021

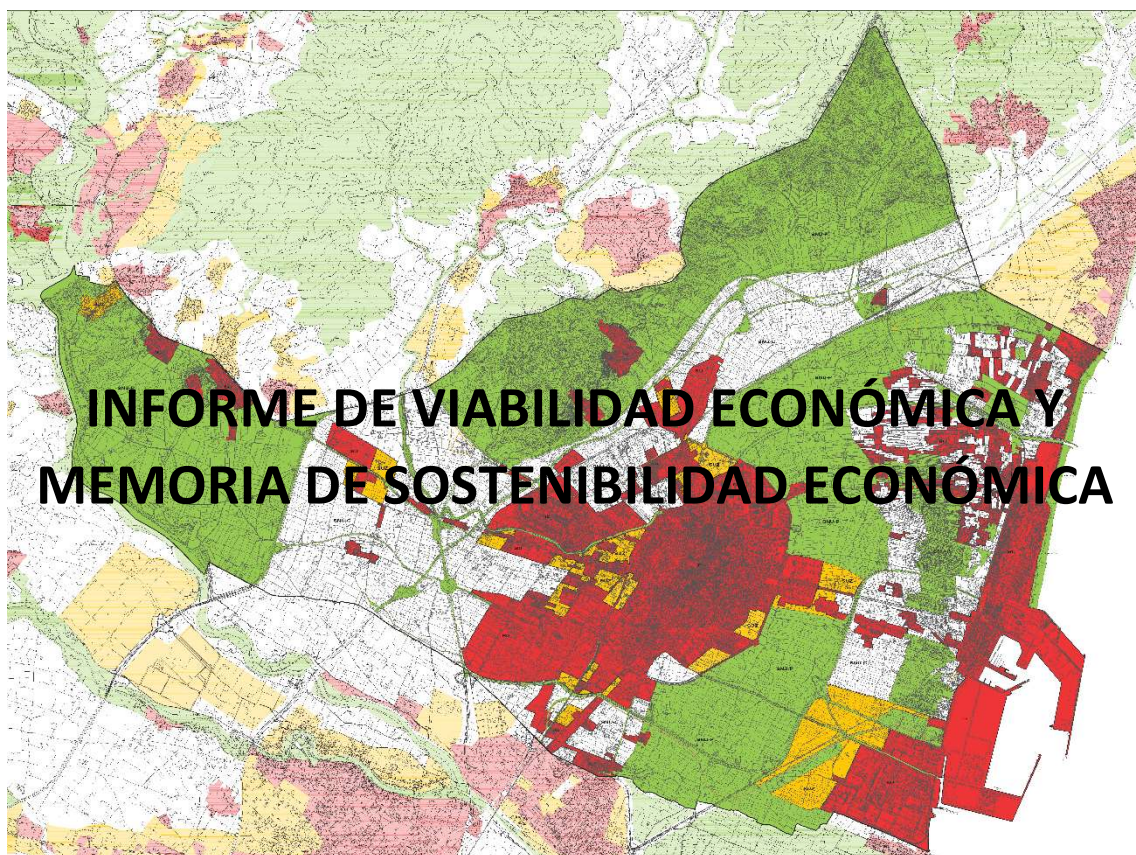
El Equipo redactor

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a horizontal line extending to the right.

Fdo. Consuelo Leal Jiménez

Plan General Estructural de Castelló de la Plana

(Adaptado a la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica)



GARCÍA CAMPÁ Y LLIDÓ
ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Equipo redactor:

JOSÉ IGNACIO GARCÍA CAMPÁ. Arquitecto.

JOAQUÍN LLIDÓ SILVESTRE. Abogado.

MARÍA AMPARO CAMARERO OLIVAS. Licenciada en Ciencias Económicas.

JORGE AGUILELLA LLINARES. Licenciado en Ciencias Económicas.

SALVADOR VIÑAS PORCAR. Ingeniero Técnico Informática de Gestión.

ÍNDICE: DEL DOCUMENTO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN: OBJETO DEL DOCUMENTO

1.1.- MARCO LEGAL.

- 1.1.1.- La legislación histórica del Estado
- 1.1.2.- La legislación histórica autonómica valenciana
- 1.1.3.- Las vigentes legislaciones estatal y autonómica

1.2.- FINALIDAD Y OBJETIVOS DEL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

1.3.- FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

2.- LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1.- METODOLOGÍA Y DOCUMENTACIÓN A UTILIZAR

2.2.- ESTRUCTURA PRESUPUESTO MUNICIPAL DE INGRESOS Y GASTOS.

- 2.2.1.- Ingresos.
- 2.2.2.- Gastos.

2.3.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 3.3.1.- Información general sobre el término municipal de Castelló de la Plana.
- 3.3.2.- Datos estadísticos básicos para la elaboración del informe.

2.4.- PLAN GENERAL: PARÁMETROS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO

2.5.- HACIENDA PÚBLICA: ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTO MUNICIPALES

- 2.5.1.- Presupuestos municipales (2.002- 2.016)
- 2.5.2.- Análisis de los ingresos (ingresos liquidables)
- 2.5.3.- Análisis de los gastos (gastos liquidables)
- 2.5.4.- Saldo bruto
- 2.5.5.- Endeudamiento municipal / Balance operaciones corrientes
- 2.5.6.- Balance fiscal y ahorro neto.
- 2.5.7.- Análisis del presupuesto 2016 por artículos.

2.5.8.- Determinación del crecimiento poblacional con relación al horizonte del Plan General.

2.6.- HIPÓTESIS Y MÉTODOS DE CÁLCULO QUE JUSTIFICAN LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

- 2.6.1.- Introducción
- 2.6.2.- Hipótesis 1. Aplicación de líneas de tendencia con crecimiento poblacional del 0,374 % anual
- 2.6.3.- Hipótesis 2.- Aplicación del Presupuesto 2017 y del Plan Presupuestario Municipal 2018-2020.

2.7- INCREMENTO PATRIMONIAL

2.8- CONCLUSIÓN

2.9.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DE LA CALIFICACIÓN DE SUELO CON DESTINO A USOS PRODUCTIVOS.

2.9.1.- Introducción.

2.9.2.- Metodología para el cálculo.

2.9.3.- Tablas.

2.9.4.- Cálculo.

2.9.5.- Conclusión.

3.- EL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO DE CÁLCULO

1 INTRODUCCIÓN: OBJETO DEL INFORME. MARCO LEGAL

El concepto de “sostenibilidad” tiene como definición la capacidad de “satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades”. Desde el punto de vista del planeamiento municipal este principio se fundamentaría en la capacidad del municipio (en este caso económica) para atender las necesidades de nuevos habitantes en condiciones parecidas a las actuales, sin que para ello se condicione negativamente la capacidad económica en un futuro.

1.1.- MARCO LEGAL.

1.1.1.- La legislación histórica del Estado. -

Sólo para dar noticia de la temprana preocupación del legislador estatal por el necesario análisis económico y financiero de las decisiones de planeamiento urbanístico, conviene recordar que el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, ya exigió a los planes generales de ordenación urbana, entre sus documentos, el estudio económico y financiero (art. 37.5 y 42), que también reclamó para los planes parciales (art. 57.6) , para los programas de actuación urbanística (art. 74.1.f) y para los planes especiales (art. 77.2.g).

Acerca del carácter insoslayable del estudio económico y financiero del planeamiento urbanístico, exigible para cualquier tipo de plan, el Tribunal Supremo expresa lo siguiente:

“...se invoca como infringido por la sentencia de instancia el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico del que, a su juicio, resulta que el Estudio Económico Financiero no es un documento que necesariamente forme parte de las Normas Subsidiarias del Planeamiento hasta el punto de que, como sostiene la sentencia recurrida, su ausencia determine la nulidad de aquellas. Este motivo de casación no puede prosperar. Tal como hemos declarado en sentencias de 15 de enero y 23 de febrero de 2000, siguiendo la doctrina sentada en la sentencia de 21 de enero de 1992, la falta de una expresa mención al Estudio Económico Financiero en el artículo 71 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, entre los documentos que deben comprender las Normas Subsidiarias de Planeamiento, no significa que no sea necesario cuando así resulte de las determinaciones adoptadas. El citado precepto no contiene una enumeración exhaustiva de los documentos que integran las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento sino que, teniendo en cuenta que su contenido no siempre es el mismo, se limita a advertir que “se compondrán de los documentos necesarios para justificar las determinaciones y extremos que comprendan y las función para la que se dicten”, por lo que si se trata de normas que, como en este caso, cumplen la función de un plan general han de comprender todos los documentos que se exigen para estos, entre ellos la existencia de un estudio económico financiero, que justifique la racional posibilidad de implantar en la práctica las previsiones que se establecen” (STS de 7 de junio de 2004, recurso 392/2002, ponente Sr. Enriquez Sancho).

E incluso sobre la necesidad del estudio económico y financiero en ausencia de exigencia autonómica sobre el mismo, el Tribunal Supremo tiene dicho lo siguiente:

“Planteada en estos términos la cuestión de fondo y concentrándonos en los recientes pronunciamientos jurisprudenciales sobre la exigencia del Estudio Económico Financiero, en los distintos instrumentos de planeamiento, en nuestra STS de 19 de abril de 2012 (Recurso de Casación 51/2009) sintetizamos la doctrina de esta Sala en los siguientes términos:

1º. Que la jurisprudencia no ha devaluado o reducido dicha exigencia del Estudio Económico Financiero, habiendo ratificado, por el contrario, como regla general, la necesidad y exigencia de su concurrencia como elemento esencial de los diversos instrumentos de planeamiento.

.../...

2º Que ninguno de los instrumentos de planeamiento está exceptuado del Estudio Económico Financiero, ni siquiera -como hemos expresado- las no mencionadas legalmente, al establecer la citada exigencia, Normas Subsidiarias.

.../...

3º Que, entre otras, en las mismas SSTs antes citadas -todas ellas del mes de diciembre de 2009- hemos tratado de perfilar el contenido del necesario Estudio Económico Financiero, que -en síntesis- pretende conocer “la viabilidad económica de la actuación concernida”.

.../...

4º Que, por último, tales conclusiones- que lo son con el carácter de generalidad- dejan abierta la posibilidad de su modulación, relativización o adaptación al caso concreto.

.../...

Esto es, la exigencia del Estudio Económico Financiero deviene incontestable e imprescindible en el ámbito del proceso de planeamiento -de todo el proceso de planeamiento- y, en el presente caso, en la tramitación del Plan Parcial impugnado, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal de precedente cita y la jurisprudencia que hemos sintetizado. Posiblemente, el legislador autonómico podría haber previsto tal concreta exigencia económico-jurídica en otro momento del proceso normativo urbanístico que el desarrollo del planeamiento requiere, siempre anterior al proyecto de urbanización, o podía haber matizado las características de su exigencia, más lo cierto es que esa opción normativa no ha resultado acreditada. Pero lo que no resulta adecuado es considerar que su exigencia no es procedente en el momento de la aprobación del Plan Parcial, como consecuencia de tal vacío normativo, y con la pretendida justificación de que su exigencia, en su caso, sería posible en el momento del proyecto de urbanización, pues tal exigencia tampoco está prevista y, por otra parte, la finalidad del Estudio carecería de virtualidad, utilidad y función de control que el citado Estudio impone.

En esta línea de exigencia, debe citarse hoy -aun siendo posterior a los hechos- la Ley 8/2013, de 26 de junio,, que dedica su artículo 11 a la Memoria de viabilidad económica de la ordenación y ejecución de las actuaciones urbanísticas, “que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma” (STS de 23.10.14, recurso 403/2012).

1.1.2.- La legislación histórica autonómica valenciana.-

La Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana (LRAU) no contuvo ninguna referencia específica a la exigencia de evaluación económica y financiera de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento.

Si lo hizo el Reglamento de Planeamiento que, en desarrollo de tal Ley, aprobó el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, cuyo art. 50 exigió, entre los contenidos de la memoria justificativa del Plan General, la evaluación socio-económica y el análisis de las consecuencias de la ordenación (art. 50.1.F), si bien autorizó a prescindir de tal contenido o a simplificarlo cuando la reducida dimensión demográfica o limitada problemática del Municipio así lo aconsejasen, de modo que sólo era preceptiva tal determinación en los Municipios de más de 50.000 habitantes.

En el bloque normativo formado por las disposiciones citadas, el asunto que se examina se difiere a la fase de ejecución del planeamiento y aún entonces, en el momento inicial de la formulación de los Programas de Actuación Integrada se admitía que la proposición económico-financiera que lo integraba contuviera sólo la estimación preliminar y aproximada de los costes de la obra urbanizadora (art. 32.D.2º de la LRAU).

La legislación anterior fue sustituida por la formada por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), aprobado por Decreto 67/2006. Este último reprodujo el Reglamento de Planeamiento antes citado y exigió, entre los contenidos de la memoria justificativa del Plan General, la evaluación socio-económica: análisis previsible de las consecuencias de la ordenación en el empleo y la economía del municipio (art. 146.1.E), permitiendo análogas excepciones a las que ya autorizó el Reglamento de Planeamiento.

La falta de exigencia a los planes, en la legislación autonómica citada (LRAU y LUV), de estudio económico financiero no significa que tales instrumentos no deban tenerlo porque tal exigencia resulta del derecho estatal y de la jurisprudencia. En este sentido, recientemente:

“Según hemos resumido en el antecedente cuarto de esta nuestra sentencia, en el tercer motivo de casación se reprocha a la Sala de instancia no haber observado la normativa básica estatal que exige, para la aprobación de los planes, la incorporación de un estudio económico financiero, conforme a lo establecido en el artículo 37.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, para después, en el motivo quinto, abundar en la doctrina jurisprudencial relativa a tal exigencia recogida en las sentencias que se citan y transcriben de esta Sala y Sección de fechas 17 de septiembre de 2010 y 19 de octubre de 2011, exigencia que no está incluida ni negada por la Ley Urbanística Valenciana, citada por la Sala de instancia, ni por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto del Consejo de la Generalitat Valenciana 67/2006, de 19 de mayo.

Efectivamente, la Sala sentenciadora entiende que, al no venir expresamente exigido el estudio económico financiero por el artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana, dicho documento no es necesario para la elaboración y aprobación de un Plan General en la Comunidad Autónoma Valenciana.

Esta tesis de la Sala de instancia ha sido expresamente desautorizada en nuestra Sentencia de fecha 23 de octubre de 2014 (recurso de casación 403/2012), en la que se lleva a cabo una recapitulación de la doctrina jurisprudencial relativa a la exigibilidad del estudio económico financiero en toda clase de instrumentos de ordenación urbanística, para terminar declarando, en un supuesto equivalente al ahora enjuiciado y en el que la Ley de Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid no exige expresamente el estudio económico financiero, que “carece de consistencia la tesis del desplazamiento del derecho supletorio estatal por parte de la norma autonómica antes citada, por cuanto la propia literalidad del precepto, que se dice aplicado, no excluye la exigibilidad del indicado estudio económico financiero”.

Con idéntica rotundidad se ha manifestado esta Sala y Sección del Tribunal Supremo en su Sentencia de fecha 30 de marzo de 2015 (recurso de casación número 1587 de 2013), en la que no sólo se declara la exigibilidad del estudio económico-financiero sino también el informe o memoria de sostenibilidad económica impuesto por el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (en la actualidad artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre –BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015), aclarando que en el estudio económico-financiero se debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en el sector o ámbito concreto, mientras que el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística.

En definitiva, este tercer motivo de casación debe ser estimado porque, aun cuando el ordenamiento urbanístico propio de la Comunidad Autónoma Valenciana no exija expresamente, como declara la Sala de instancia en la sentencia recurrida, entre la documentación del Plan General dicho estudio económico-financiero ni el informe o memoria de sostenibilidad económica, éstos son exigibles conforme a los citados preceptos del ordenamiento jurídico estatal y a la referida doctrina jurisprudencial, razones por las que este tercer motivo de casación debe ser estimado lo que hace innecesario examinar el resto encaminados a cuestionar exclusivamente determinaciones del Plan General relativas a la clasificación y calificación del suelo propiedad de los recurrentes” (STS de 31 de marzo de 2016, recurso de casación 3376/2014, ponente Sr. Peces Morate). En el mismo sentido, SSTs de 13 de abril de 2016, recursos de casación 3053/2014 y 3960/2014, ponente Sr. Navarro Sanchis, STS.

1.1.3.- Las vigentes legislaciones estatal y autonómica.-

A.- La reciente legislación básica estatal refuerza la exigencia del análisis de los aspectos económicos de las decisiones de planificación urbanística.

Así, en primer lugar, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en su art. 15.4 exigió *“un informe o memoria de sostenibilidad económica”* entre la documentación integrante de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, esto es, de las actuaciones de nueva urbanización (consistentes en el paso de los terrenos de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado) y en las actuaciones que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado (art. 14.1.a.1y 2).

El contenido exigible al *“informe o memoria de sostenibilidad económica”* es el de ponderar, 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 (art. 15.4 citado).

Las exigencias del art. 15.4 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, pasaron al artículo del mismo número del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

En segundo lugar, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en su art.11, exige la *“memoria que asegure su viabilidad económica”* con carácter previo a la ordenación y ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente definidas en el art. 10 de la propia Ley.

La memoria a que se acaba de hacer referencia se debe realizar *“en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”*, a cuyo fin el precepto que establece la exigencia de tal memoria detalla el contenido que la misma debe tener.

Las normas hasta aquí citadas han sido refundidas en el ahora vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que, de acuerdo con su disposición derogatoria única:

a.- Deroga el citado Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

b.- Deroga también parcialmente la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en particular su art. 11 antes citado.

Así las cosas, la materia está ahora recogida en el art. 22 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que:

1.- Su apartado 4 exige que, entre la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, se incluya un *“informe o memoria de sostenibilidad económica”* que, en particular, ponderará 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.

Se puede apreciar que el contenido exigido por la norma ahora vigente al *“informe o memoria de sostenibilidad económica”* es el mismo que el que reclamaba el art. 15.4 de la Ley de Suelo de 2007 más arriba citada.

Pero se ha de reparar en que esta última lo exigía para las actuaciones de urbanización y la norma ahora vigente lo reclama para las actuaciones de transformación urbanística que, conforme al art. 7 de la norma vigente son:

- a) Las actuaciones de urbanización que, a su vez, como en la legislación anterior, comprende las de:
 - Nueva urbanización, y las de
 - Reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.
- b) Las actuaciones de dotación, que se consideran aquellas que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Es decir, la novedad que introduce el Texto Refundido vigente es el de que *“informe o memoria de sostenibilidad económica”* se debe referir también a las actuaciones de dotación.

2.- En su apartado 5, el art. 22 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, exige la elaboración de *“una memoria que asegure su viabilidad económica”* como documentación de la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

La memoria debe asegurar la viabilidad económica de tales actuaciones en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y que debe contener los elementos que el propio art. 22.5 detalla en términos análogos a como lo hizo el art. 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El desarrollo reglamentario de las previsiones legales que se acaban de citar se encuentra en el art. 3 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 29 de octubre, en el que, tras reproducir lo establecido en el art. 15.4 de la Ley de Suelo, añade lo siguiente de interés particular para las Entidades Locales:

“Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta”.

Se ha planteado la duda de la adecuación a la Constitución de la exigencia del informe de sostenibilidad económica contenida en la legislación estatal que se acaba de exponer (más precisamente, en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y su Texto Refundido de 2008), bien cierto que tal duda se suscita en el orden competencial. La duda ha quedado resuelta en la Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 141/2014, de 11 de septiembre (BOE de 07.10.2014), que dice a tal propósito lo siguiente:

“b) Los Letrados de las Comunidades Autónomas de Madrid y de Canarias afirman que el número 4 es inconstitucional, al exigir un informe o memoria de sostenibilidad económica, siendo así que esta regulación se incardina en la materia “ordenación del territorio y urbanismo” de competencia autonómica (STC 61/1997, FJ 31), para cuyo establecimiento el Estado no dispone de competencia alguna; la determinación del contenido de los planes y la forma de ejercer las competencias urbanísticas no corresponde al Estado. Para el Abogado del Estado, la previsión del informe o memoria de sostenibilidad económica encuentra cobertura, por las razones expuestas más extensamente en los antecedentes, en las competencias estatales sobre hacienda general y coordinación de las haciendas estatal y autonómicas (art. 149.1.14 CE), así como para establecer las bases de ordenación de la economía (art. 149.1.13 CE).

La impugnación debe desestimarse. La regulación, ciertamente, exige un informe de sostenibilidad económica en lo que concierne a los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización. Sin embargo, ello no implica que la regulación haya de incardinarse en la materia “ordenación del territorio y urbanismo”, pues ni ordena el territorio o la ciudad, ni condiciona la política que las Comunidades Autónomas puedan desarrollar en esos ámbitos. El precepto se limita a establecer una garantía de clara finalidad económica. Una regla que asegura que, en el desarrollo de sus competencias en materia de urbanismo, las Administraciones públicas tengan en cuenta el impacto económico que las actuaciones que se prevean puedan tener en los sectores productivos – que sin duda se ven afectados por la regulación de los usos del suelo-, así como en las haciendas públicas, debido al gasto que implica la ejecución de las actuaciones urbanizadoras y la implantación y mantenimiento de infraestructuras y servicios. La norma establece, en suma, una directriz relacionada con los usos productivos y una regla de preservación de la racionalidad económica de las actuaciones de urbanización y del gasto público, encontrando, en consecuencia, cobertura en los arts. 149.1.13 y 149.1.14 CE”.

Resulta de interés destacar de tal Sentencia que, además de aseverar la competencia del Estado para exigir el informe de sostenibilidad económica, sitúe éste en el marco de la *“preservación de la racionalidad económica de las actuaciones de urbanización y del gasto público”*, afirmación que puede constituir pauta interpretativa del espíritu y finalidad de la norma.

Afirmada la constitucionalidad de la exigencia del informe de sostenibilidad económica, su ausencia vicia al Plan con la nulidad de pleno derecho. En ese sentido:

“DECIMOQUINTO.- Se denuncia por la parte recurrente, al amparo del art. 88.1.d) de la Ley de la Jurisdicción, la infracción de lo dispuesto en el art. 15.4 del R.D. Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

El citado precepto incorpora a nuestro ordenamiento jurídico el denominado informe de sostenibilidad económica, documento complementario, pero no sustitutivo del Estudio Económico de la legislación autonómica. El referido informe responde a un mandato con la finalidad de lograr un equilibrio entre las necesidades de implantación de infraestructuras y servicios y la suficiencia de recursos públicos y privados para su efectiva implantación y puesta en uso, funcionamiento y conservación. Se trata, en definitiva, de asegurar en la medida de lo posible y mediante una planificación adecuada, la suficiencia de recursos para hacer frente a los costes que la actuación ha de conllevar en orden a proporcionar un adecuado nivel de prestación de servicios a los ciudadanos.

Según el art. 15.4 en su redacción originaria: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización deben 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”. Este apartado ha sido modificado por la Ley 8/2013, de 29 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, siendo su vigente redacción, la siguiente: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o de renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de las actuaciones 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”.

La nueva redacción del precepto, lo que realiza es la aclaración de que se exige el informe o memoria de sostenibilidad económica para las tres clases de actuaciones que en la reforma se relacionan (nueva urbanización, reforma o renovación y de dotación). De lo que se trata, en definitiva, es de englobar las actuaciones que el art. 14.1 en sus dos apartados y el art. 14.2 del texto refundido denomina actuaciones de transformación urbanística, incluyendo las actuaciones de dotación y especificando el contenido de las actuaciones de urbanización.

DECIMOSEXTO.- Según el art. 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en su redacción originaria, se entiende por actuaciones de transformación urbanística: a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen: 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística. 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado. b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de éste.

Sentado lo anterior, conviene aclarar que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado el sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos, la justificación de su suficiencia de suelo productivo previsto y, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y

receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes. Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en marcha de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o periodo temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios. En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios de ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística.

DECIMOSEPTIMO.- A partir de los anteriores razonamientos, nos encontramos en disposición de resolver sobre si, en este caso, se han cumplido tales previsiones. En el presente caso, la sentencia de instancia no contiene ninguna referencia a la denunciada ausencia del informe de sostenibilidad económica; no obstante, un estudio del expediente administrativo, nos permite concluir que, el mismo, resulta ser inexistente en este caso.

Hemos de empezar por destacar que el Ayuntamiento de Marbella era plenamente consciente de su exigibilidad. En efecto, a los folios 1 a 7 del expediente, obra un informe del interventor municipal fechado el 12 de julio de 2007, con carácter previo a la aprobación inicial, en el que se hace referencia a la previsión contenida en el precepto aplicable, y se informa en el sentido de su exigibilidad. De la misma forma, al folio 8 consta informe del jefe del servicio técnico de Obras y urbanismo, de la misma fecha que el anterior, en el que, tras reiterar la exigencia del informe de sostenibilidad económica, se alude a la necesidad de informe por los Servicios económicos municipales.

Los referidos informes constan expresamente citados y transcritos en el acuerdo municipal de 19 de julio de 2007, por el que se aprueba inicialmente el Plan.

Pese a tales informes, ni el equipo redactor, ni la asesoría jurídica de urbanismo, ni el secretario municipal, en los sucesivos informes evacuados, hacen referencia a este tema, no siendo sino hasta un nuevo informe de intervención, obrante al folio 1373 del expediente, cuando se vuelve a reiterar el contenido del art. 15.4.

De la misma forma, al folio 1620, obra informe del Área de Planeamiento y Gestión, de fecha 17 de julio de 2009, en el que, en relación con las infraestructuras y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del tan reiterado precepto, se remite al informe de la Unidad Técnica de Infraestructuras (folio 1655), informe de fecha 20 de julio de 2009, en el que exclusivamente se señala, al referirse al estudio económico financiero, que:

“En resumen y análisis de los resultados obtenidos, para obtener la cantidad de inversión, tanto pública como privada, referida a la edificabilidad total, así como al detalle por agente, no se han tenido en cuenta las actuaciones que sí han sido consideradas en el estudio, pero que se encuentran sin programar, por lo que, si se contabilizasen estas actuaciones, el esfuerzo inversor por agente sería mayor que el señalado en el documento. Por otra parte, la cantidad respecto al esfuerzo inversor anual de la Administración Local es mayor que la indicada”.

A la luz de tales actuaciones queda suficientemente acreditado que el informe de sostenibilidad económica no figura entre la documentación del plan, lo que se constata igualmente de la mera comprobación del índice documental del mismo aportado en la instancia.

DECIMOCTAVO.- Acreditada la ausencia del informe, procede analizar, si el mismo, a la vista de las determinaciones concretas del instrumento de ordenación litigios resulta exigible. Ya hemos señalado, que su necesidad se conecta con las operaciones que el artículo 14.1 en sus dos apartados, y el 14.2 del texto refundido de 2008, denomina actuaciones de transformación urbanística, incluyendo las actuaciones de dotación y especificando el contenido de las actuaciones de urbanización. Siendo esto así, basta la lectura de la propia memoria del plan y del adecuado entendimiento de los denominados mecanismos de “normalización que incorpora, para comprobar que existen múltiples actuaciones encuadrables tanto, en aquellas de urbanización, que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, como en las actuaciones de dotación, encaminadas a incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad que ilegalmente se había materializado.

Tratando de dotar de la máxima exhaustividad a nuestra respuesta, pudiera pensarse, aunque ya hemos diferenciado ambos documentos, que el informe de sostenibilidad se encuentra incorporado en el estudio económico financiero, sin embargo, basta la lectura de este documento para comprobar, sin necesidad de un estudio más detallado, que no se cumplen en el mismo las finalidades perseguidas por el informe de sostenibilidad económica, ni se ajusta a su obligado contenido, ni contiene una sola referencia a la capacidad económica del municipio de hacer frente al coste económico, que habrá de derivarse de la nueva ordenación incorporada en cada una de las nuevas determinaciones que el plan incorpora, determinaciones que, como hemos señalado, comportan la puesta en marcha de servicios y dotaciones, infraestructuras y sistemas, cuya incidencia desde el punto de vista económico, no se afronta mínimamente, limitándose a su cuantificación sin ningún tipo de justificación y en forma global para el conjunto de la ejecución del planeamiento.

DECIMONOVENO.- En un sentido similar al presente, nos hemos pronunciado con ocasión de diversas modificación del Plan General de Logroño, en sentencia de 30 de marzo de 2015 (recurso 1587/2013), sentencia en la que la ausencia del informe de sostenibilidad económica, determinó la declaración de nulidad de las mismas.

VIGESIMO.- Con independencia de que las infracciones advertidas determinan, por si solas, la nulidad de pleno derecho del PGOU de Marbella impugnado en la instancia, con efectos erga omnes –lo que hace superfluo el análisis de los restantes motivos de casación, que devienen insusceptibles de alterar el fallo de esta sentencia-...” (STS de 27 de octubre de 2015, recurso 2180/2014, ponente Sr. Tolosa Tribiño).

Incluso la nulidad de pleno derecho es la consecuencia de que el informe de sostenibilidad económica no tenga el contenido exigible en las modificaciones del planeamiento general, de lo que es expresión la siguiente sentencia en la que, además, se hace una explicación detallada de la evolución legislativa en esta materia:

“QUINTO.- El art. 15.4 del TRD Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, incorpora a nuestro ordenamiento jurídico el denominado informe de sostenibilidad económica, documento complementario, por no sustitutivo del Estudio Económico de la legislación autonómica.

El referido informe responde a un mandato con la finalidad de lograr un equilibrio entre las necesidades de implantación de infraestructuras y servicios y la suficiencia de recursos públicos y privados para su efectiva implantación y puesta en uso, funcionamiento y conservación. Se trata, en definitiva, de asegurar en la medida de los posibles y mediante una planificación adecuada, la suficiencia de recursos para hacer frente a los costes que la actuación ha de conllevar en orden a proporcionar un adecuado nivel de prestación de servicios a los ciudadanos.

Según el art. 15.4 en su redacción originaria “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Sin embargo, este apartado ha sido modificado por la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, siendo su redacción vigente, la siguiente: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación 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.

SEXTO.- Habiéndose producido la aprobación provisional de las modificaciones impugnadas en fecha 27 de febrero de 2008, ninguna duda plantea la aplicación de esta nueva exigencia al supuesto enjuiciado, si tenemos en cuenta que tal previsión ya figuraba en el texto de 2007 en similares términos.

Debemos analizar, sin embargo, el cambio del tenor literal del precepto hasta su redacción actual. Según hemos visto, lo que hace la nueva redacción es aclarar que se exige el informe o memoria de sostenibilidad económica para las tres clases de actuaciones que relaciona (nueva urbanización, reforma o renovación y de dotación), si bien de lo que se trata, en definitiva, es de englobar las operaciones que el artículo 14.1 en sus dos apartados y el 14.2 del texto refundido denominadas actuaciones de transformación urbanística, incluyendo las actuaciones de dotación y especificando el contenido de las actuaciones de urbanización.

SEPTIMO.- Debe destacarse como el cambio de redacción se lleva a cabo por una Ley que en su preámbulo ya pone de manifiesto que el urbanismo “se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes”, definiendo su finalidad, como expresa su propio artículo 1 en “regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la generación y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

Esto es, se trata de potenciar, frente a la transformación urbanística de suelos vírgenes y construcción de vivienda nueva, “un desarrollo en igual medida que permita sustentar las operaciones de rehabilitación y las de regeneración y renovación urbanas.”

OCTAVO.- Según el art. 14 de la Ley del Suelo, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

- 1. Las de nueva urbanización, que supone el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizador para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
- 2. Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.*

- b) *Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*

NOVENO.- Esta interpretación se ve reforzada además, por las previsiones contenidas en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo que dispone en su artículo 3.1: “De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta”.

DECIMO.- Conviene aclarar que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o periodo temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística.

DECIMOPRIMERO.- Como hemos afirmado en nuestra sentencia de 20 de Marzo de 2014 “La modificación puntual no incluyó ninguna previsión, siquiera inicial, de acuerdo con las propuestas del planificador en el estado de desarrollo de que se trata, que pudieran operar como criterio para adoptar la decisión de la modificación puntual. La única referencia que se contiene en la memoria es que “en principio y a efectos económicos” puede considerarse que la reclasificación de un suelo conlleva una revalorización económica; pero esta genérica referencia no puede entenderse como estudio de viabilidad económico-financiera que hubiera exigido una mayor concreción sobre en qué forma la reclasificación afecta a cada uno de los dos sectores de suelo apto para urbanizar industrial y al sector de suelo urbano no consolidado “Cartisa”, los costos de los sistemas generales, y cuál es la incidencia aproximada para cada uno de los sectores. El hecho de que, según se indica en la “memoria de sostenibilidad económica” no estén en principio implicadas las Haciendas Públicas, porque tanto la totalidad de las obras de urbanización interiores, como “la rotonda de conexión con la CN-639” son a cargo de los particulares, no excluyen la necesidad del estudio de viabilidad económico-financiera que viene exigido por la Ley 2/2006, y que se precisa para poder cuantificar el impacto económico de la actuación urbanística como elemento para adoptar la decisión del planificador, siquiera en los términos globales que permite el desarrollo de las previsiones del planeamiento”.

DECIMOSEGUNDO.- A partir de los anteriores razonamientos, nos encontramos en disposición de resolver sobre si en este caso, se han cumplido tales previsiones.

En el presente caso, la sentencia de instancia afirma que obra en el expediente el informe de viabilidad económica de cada una de las modificaciones impugnadas, aportadas a requerimiento de la Comunidad Autónoma. Concretamente se afirma que “Se admite, en el presente supuesto, que no se ha llegado a exigir un estudio económico financiero, pero sí una justificación de la viabilidad económica (así, se ha señalado anteriormente que a los folios 933 y siguientes, 1156 y siguientes y 2262 y siguientes, obra la subsanación de deficiencias observadas, entre las que se encuentra, respecto de los tres sectores, la viabilidad económica).”

DECIMOTERCERO.- Vista la referencia que se contiene en la sentencia de instancia, resulta oportuno resaltar su contenido, tomando a título de ejemplo uno de ellos, habida cuenta de su más que notable semejanza, aspecto que desde este momento conviene poner de manifiesto.

El informe dice así “C.1. Justificación de la viabilidad económica. Esta exigencia parecer estar relacionada con la de carácter más general del artículo 76.b de la LOTUR, que indica que debe justificarse la viabilidad de la iniciativa planteada. Tanto del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de Agosto de 2006 para la tramitación de una serie de modificaciones puntuales del PGM como de la Memoria del propio documento en tramitación se desprende que queda debidamente justificada la iniciativa y su relación con el Plan de Vivienda municipal. En líneas generales, el Plan de Vivienda es el conjunto de acciones que despliega el Ayuntamiento para obtener suelo destinado a vivienda protegida, y los más convenientes en ese sentido serían los terrenos en los que el porcentaje sea superior al legal del 30%, haya facilidad para el desarrollo del sector por la implicación de los particulares, sencillez de la urbanización, relación con el resto de la ciudad...Con el fin de detectar estas situaciones, la Junta de Gobierno Local de 15 de noviembre de 2006 hizo una convocatoria para admitir propuestas de delimitación y Convenio a instancia de particulares, que dio lugar a diversas propuestas de Convenio en distintas áreas, que contribuirían a la decisión de la Corporación en la elección de sectores a delimitar.

En el sector Camino de Fuenmayor existe iniciativa por parte de los propietarios del suelo, manifestada en la citada convocatoria, y los ingresos previsibles por la venta o alquiler de los productos inmobiliarios resultantes harán viable económicamente la operación. Con la introducción en la Memoria del documento un punto específico dedicado a este tema (ver anexo 2) se considera completado este aspecto (...)

Se trata de un sector de extensión media-alta (626.408 m²) para 3.000 viviendas. Se puede considerar suficiente señalar las circunstancias que mantienen la operación en parámetros razonables, es decir, que no se sobrepasa la capacidad de proporcionar servicios, que hay posibilidad de iniciativa privada que asuma la promoción y que no existen especiales afecciones que no hagan rentable (...) la inversión se vería suficientemente compensada por los ingresos de las ventas de viviendas.

DECIMOCUARTO.- Basta la lectura de este documento para comprobar, sin necesidad de un estudio más exhaustivo, que no se cumplen en el mismo las finalidades perseguidas por el informe de sostenibilidad económica, ni se ajusta a su obligatorio contenido, ni contiene una sola referencia a la capacidad económica del municipio para hacer frente al coste económico que habrá de derivarse de la nueva ordenación incorporada a cada una de las modificaciones impugnadas, modificaciones, no hay que olvidarlo, que tratan de planificar el futuro desarrollo urbano y poblacional de la ciudad, lo que necesariamente conlleva la puesta en marcha de servicios y dotaciones, infraestructuras y sistemas, cuya incidencia desde el punto de vista económico, no se afronta mínimamente, limitándose a considerar que la inversión se verá compensada por el funcionamiento del propio mercado inmobiliario.

DECIMOQUINTO.- La representación de la Comunidad Autónoma cita, en defensa de su posición, la sentencia de esta misma Sala y sección de 17 de diciembre de 2013, en la que dejamos dicho que “Por último, hemos de rechazar el motivo quinto en el que se alegaba la vulneración del artículo 15.4 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (hoy, artículo 15.4 del Texto Refundido de la citada Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, y que ha sido modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), exponiendo la ausencia del informe o memoria de sostenibilidad económica.

Motivo que ha de ser rechazado por cuanto el precepto invocado –hasta su modificación en 2013- se refiere exclusivamente a los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, mas no a las actuaciones de transformación urbanística”.

El citado razonamiento debe ponerse en relación con el supuesto de hecho enjuiciado, sin perjuicio de que, como hemos tratado de razonar, sin desconocer tal aseveración, debamos ahora sostener que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, son un subtipo de las actuaciones de transformación urbanística.

DECIMOSEXTO.- Pero, a mayor abundamiento, no es que estas modificaciones carezcan del preceptivo informa, sino que tampoco incorporan el correspondiente estudio económico financiero.

Refiriéndonos a los recientes pronunciamientos jurisprudenciales sobre la exigencia del Estudio Económico Financiero, en los distintos instrumentos de planeamiento, en nuestra STS de 19 de abril de 2012 (Recurso de Casación 51/2009) sintetizamos la doctrina de esta Sala, que resulta de plena aplicación en el presente caso, en los siguientes términos:

1º. Que la jurisprudencia no ha devaluado o reducido dicha exigencia del Estudio Económico Financiero, habiendo ratificado, por el contrario, como regla general, la necesidad y exigencia de su concurrencia como elemento esencial de los diversos instrumentos de planeamiento.

En efecto, la STS de 29 de septiembre de 2011 (RC 1238/2008) ha insistido en que “La jurisprudencia de esta señala que la exigencia del estudio económico financiero es inconcusa en las leyes urbanísticas, que lo imponen en toda clase de instrumentos de planeamiento. También hemos señalado que el alcance y especificidad del estudio económico financiero es distinto en función del instrumento de planeamiento de que se trate, siendo más genérico en el caso de instrumentos de ordenación general –papel que desempeñan las Normas Subsidiarias- mientras que en los Planes Parciales y Especiales ha de concretar con mayor grado de precisión los medios o recursos de los que se dispone y realizar una singularizada adscripción de los mismos a la ejecución de la ordenación prevista”.

2º. Que ninguno de los instrumentos de planeamientos está exceptuado del Estudio Económico Financiero.

3º. Que hemos tratado de perfilar el contenido del necesario Estudio Económico Financiero, que pretende conocer “la viabilidad de la actuación concernida”. Así en la STS de 19 de marzo de 1994 ya se decía y exigía: “requiriéndose no ya una cuenta analítica exhaustiva, sino que es suficiente con que indique las fuentes de financiación que quedarán afectas a la ejecución del Plan, de acuerdo con la previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización, en función de la importancia de las determinaciones del planeamiento”. Por su parte, en la más reciente STS de 16 de febrero de 2011 (RC 1210/2007) con cita de las SSTYS de esta Sala de 21 de enero de 1992, 31 de mayo de 2001, 28 de octubre de 2009, 30 de octubre de 2009 y 12 de febrero de 2010, ha señalado, en síntesis, “Tales previsiones del ordenamiento urbanístico han determinado que la jurisprudencia haya requerido, entre la documentación de los Planes, la necesaria previsión del capital exigido por las actuaciones en él previstas y la de sus fuentes de financiación, para concluir que su ausencia vicia el Plan, al convertirlo en mera apariencia, fuente de inseguridad jurídica y de desprestigio normativo”.

4º. Que, en todo caso, cualquier litigio debe resolverse atendiendo de forma casuística a las concretas circunstancias que en él concurren.

En la STS de 29 de septiembre de 2011 (RC 1238/2008) dijimos que “Es indudable que la exigencia de estudio económico financiero debe acomodarse a las circunstancias del caso, no sólo en atención al tipo de instrumento de planeamiento de que se trate –extremo al que ya nos hemos referido- sino tomando también todos los factores concurrentes, como, por citar algunos de los que están presentes en el caso que nos ocupa, que no se trata de una aprobación ex novo ni de una revisión de las Normas sino de una modificación, que no hay prevista, en principio, una afectación directa para la Hacienda Pública pues la gestión de la actuación es a través del sistema de compensación, que la mayor parte de los terrenos pertenece a un único propietario quien, aparte de haber solicitado la modificación de las Normas, había firmado un convenio de gestión con el Ayuntamiento. Tales factores deben sin duda orientar y modular el contenido del estudio económico financiero, pero no pueden llevar a prescindir de él. Como señala la sentencia recurrida, la modificación controvertida debía haber incorporado una justificación económica.”

Añadiendo que “En definitiva, es indudable que las circunstancias concurrentes deben encontrar reflejo en el contenido del estudio económico financiero, pues aunque en este caso no sea necesario justificar la suficiencia de recursos públicos – en la medida en que la ejecución no los demande– sí habrá que ofrecer los datos económicos y previsiones de gestión que pongan de manifiesto la viabilidad económica de la ejecución del ámbito afectado por la nueva ordenación”.

DECIMOSEPTIMO.- De conformidad con los anteriores razonamientos, ha lugar a la estimación del recurso de casación, dado que los instrumentos de ordenación objeto de impugnación, carecen de los documentos económicos a los que hemos hecho referencia en el cuerpo de esta sentencia y conforme a lo previsto en el art. 95.2.d) LJCA, procede declarar la nulidad de los mismos”. (STS de 30.03.15, recurso de casación 1587/2013).

De manera más matizada, en relación con el contenido de determinadas modificaciones puntuales del planeamiento, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana no considera exigible el informe de sostenibilidad económica, ejemplo de lo cual se halla en la siguiente Sentencia:

“...la nueva ordenación aprobada no precisaba, contrariamente a lo que afirma el actor, incluir el informe o memoria de sostenibilidad económica a que se refiere el art. 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008. Se trata, como alega el Ayuntamiento demandado, de una actuación de dotación de escasa entidad y alcance que no siquiera puede considerarse incluida en el art. 14.2.b) de ese R.D.L., en cuanto el incremento de las dotaciones públicas previstas en las NNSS del municipio que lleva a cabo la modificación puntual nº 10 no tiene la finalidad de reajuste a que se refiere ese precepto de la legislación estatal –reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito-. Además, el Ayuntamiento de Atzeneta d’Albaida, como alega el actor en su escrito final, ya ha dictado resolución en fecha 24 de enero de 2014 fijando el justiprecio de la parcela del recurrente en el seno del proyecto “Obras de apertura y urbanización del vial de acceso a zona dotacional desde la calle San Roque”, sin que en aquel escrito argumente el recurrente que el Ayuntamiento carezca de medios para hacer frente al abono del correspondiente justiprecio” (STSJC.V, de 31.03.2015, recurso 92/2012, ponente Sra. Iruela).

B.- En congruente desarrollo de las previsiones de la legislación estatal que en el epígrafe anterior se ha analizado, el derecho urbanístico valenciano está contenido ahora en la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), también recoge la memoria de sostenibilidad económica y al informe de viabilidad económica.

Los exige, no siempre con la mejor técnica diferenciadora entre una y otro, para los instrumentos de planeamiento (arts. 30, 34, 40 y 43, por ejemplo) e incluso para las figuras extraordinarias de éste como son las Actuaciones Territoriales Estratégicas (art. 17.3.b) y las actuaciones de minimización de impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable (art. 211.1.e).

En concreto, por lo que se refiere a los Planes Generales, la LOTUP:

a.- En el art. 30.1 exige al Plan General Estructural la ponderación de la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística. Y, a tales efectos, el apartado 2 del mismo artículo exige la memoria de sostenibilidad económica en los términos de la legislación del Estado antes examinada.

b.- En desarrollo de lo anterior y ya en el orden formal, en su art. 34, en el que se regula la documentación del Plan General Estructural, exige, entre la de carácter justificativo, el informe de viabilidad económica (apartado 2.d) y la memoria de sostenibilidad económica (apartado 2.e).

También los exige para los instrumentos de gestión típicos del derecho urbanístico valenciano como son los programas de actuaciones integradas (art. 111.4.d) y los de actuaciones aisladas (art. 167.c.4º). Incluso los reclama para supuestos de replanteamiento de unidades de ejecución delimitadas en instrumentos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUP (Disposición Transitoria Séptima).

Así, el análisis económico del planeamiento urbanístico que hoy prevé la legislación aplicable es un documento que persigue las siguientes finalidades:

1) Sustancialmente persigue:

- a) Garantizar la sostenibilidad económica del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado.
- b) Asegurar la sostenibilidad económica de las actuaciones urbanas.

- c) Asegurar la viabilidad y factibilidad del Plan con criterios de razonabilidad.
 - d) Asegurar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- 2) Instrumentalmente, persigue poner en marcha una herramienta que facilite la toma de decisiones responsable en materia de urbanismo:
- a) Avanzando un conocimiento previo del alcance de los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento, al considerar la repercusión que desde un punto de vista económico pueden suponer las intervenciones urbanas, públicas o privadas, en el marco del modelo territorial propuesto por el Plan.
 - b) Posibilitando además la actualización y seguimiento del impacto económico de éstas en las haciendas públicas y sus efectos en el modelo territorial.
- 3) Finalmente, se pretende que el Estudio sea accesible y legible para el conjunto de los agentes urbanísticos, de manera que sirva de guía de contenidos para la realización de los estudios de viabilidad y sostenibilidad económica que se presenten en el momento de abordar el desarrollo de las actuaciones urbanas previstas por el Plan o diseñadas con posterioridad.

1.2.- FINALIDAD Y OBJETIVOS DEL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El singular sistema urbanístico español, a diferencia de la práctica totalidad de sistemas urbanísticos y en concreto de los anglosajones, se basa en la atribución del aprovechamiento urbanístico a los propietarios de suelo que el plan incluye dentro de ámbitos de desarrollo, para que, con el rendimiento económico que de él se obtenga, asuman todos los costes y desarrollen toda la gestión que el proceso de creación de ciudad comporta.

Así, sobre la base de la “justa distribución de beneficios y cargas”, como contrapartida a la apropiación del beneficio (aprovechamiento) se deben asumir las cargas (costes de urbanización en su sentido más amplio), el desarrollo urbanístico se delega en los propietarios de suelo (activa o pasivamente), atribuyéndoles los recursos económicos en forma de aprovechamiento (a modo de “regalo”) para que con él asuman los costes y cargas que dicho desarrollo conlleva, adoptando la Administración (salvo en gestión directa) un papel tutelar y de control del proceso.

Pero para que se cumpla este principio, las cuentas deben cuadrar, es decir, el valor del aprovechamiento otorgado debe ser suficiente para asumir la totalidad de las cargas imputadas al ámbito de que se trate, además de superar el valor del suelo considerándolo como rústico.

Los métodos de cálculo para establecer el equilibrio entre beneficios y costes son harto utilizados en el mundo empresarial, constituyendo los “planes de viabilidad”, “planes de negocio” o denominaciones similares.

Todos estos análisis contienen un estudio detallado de los costes necesarios para obtener un determinado producto, en este caso el suelo urbanizado, bien de manera estática o de forma dinámica (método de los flujos de caja) obteniendo finalmente, por comparación con el precio del bien producido, el margen o beneficio de la producción, al que se le pedirá un mínimo en función del riesgo inherente al producto inmobiliario producido.

De esta manera, una actuación urbanizadora se considerará viable económicamente siempre que sea capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de suelo de uso rústico en solares edificables, o, en los casos de transformación urbana, entre el valor del suelo antes y después de esa transformación.

El beneficio será positivo siempre que los ingresos derivados de la venta del producto final, los solares edificables resultantes, sean superiores a los costes de producción, que serán los costes de urbanización inherentes al proceso de transformación y el valor del suelo rústico o urbano en función de la actuación prevista. Los costes de la obra urbanizadora son el conjunto de gastos necesarios para la producción de los solares edificables, tales como el coste de ejecución de la obra urbanizadora, indemnizaciones, honorarios profesionales, gastos de gestión, gastos generales de la actividad empresarial, beneficio del urbanizador, etc.¹

¹ La metodología utilizada es la propuesta por Gerardo R. Fernández, Blanca Marín y Pablo Fernández. Guía Básica para el análisis de viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas. Ícaro, Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia. Febrero 2003.

Por tanto, el beneficio en la producción de solares se identifica con la plusvalía económica o mayor valor de los terrenos tras el proceso de transformación, teniendo en cuenta, en cada caso, el porcentaje de aprovechamiento que al propietario le atribuye la legislación urbanística en función de la situación (rústica o urbanizada) sobre el total del ámbito.

Como al valor del suelo resultante una vez deducidos los costes de urbanización se le denomina “valor residual del suelo”, la actuación de transformación será económicamente viable siempre que ese valor residual sea superior al valor del suelo rústico o del urbanizado en actuaciones de reforma interior.

Valor residual del suelo > Valor inicial del suelo

Tal y como se ha indicado, el aprovechamiento atribuible a los propietarios, en actuaciones de transformación, no es el 100 % del mismo, sino, de manera general y dejando al margen los supuestos de reforma interior y otros, del 90 %. Por lo que, para que la actuación resulte viable económicamente, debe cumplirse:

90 % Valor residual del suelo > Valor inicial del suelo

Otro dato necesario será qué umbral mínimo de beneficio es el adecuado para que una actuación resulte económicamente viable, es decir, cuánto más debe valer el suelo resultante en comparación con el inicial.

1.3.- FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1.3.1.- La “Memoria de Sostenibilidad Económica” tiene que evaluar el impacto económico y financiero que, para las Haciendas Públicas, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos 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. Así mismo, debe analizar el impacto económico que el mantenimiento del nivel de prestación de otros servicios no ligados directamente al desarrollo urbanístico es posible para la población horizonte del nuevo Plan.

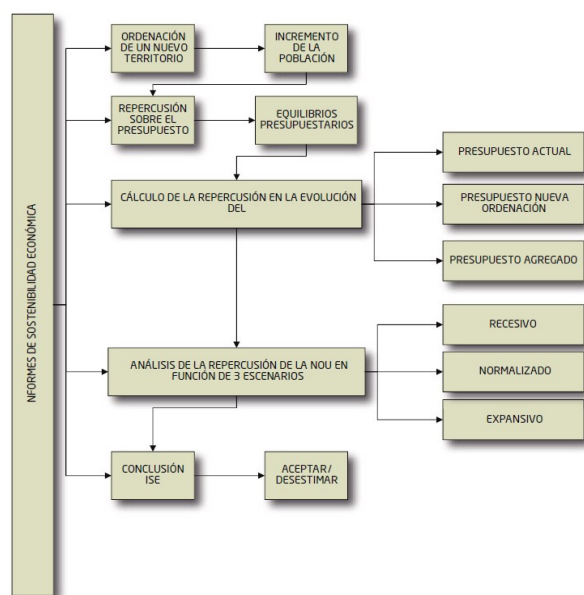
El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- a) El ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.
- b) Las nuevas actuaciones serán autosuficientes para su mantenimiento, es decir, que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados.
- c) El Ayuntamiento podrá mantener, al menos, un nivel de servicios adecuados para la población futura.

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. Esta cifra será el resultado de la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. También se realizará un análisis del “ahorro neto”, es decir, del remanente municipal una vez atendidos también sus costes financieros. El resultado obtenido nos facilitará las posibilidades de inversión del Ayuntamiento, bien directamente o bien a través de financiación a más largo plazo.

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. A modo de esquema:



1.3.2.- Además, una vez analizado el balance a nivel municipal, se incorporan los ingresos de carácter público que se derivan de la realización de las actividades urbanizadoras y revierten en las Haciendas Públicas Supramunicipales (Estado y Comunidad Autónoma). Tales ingresos derivan de la realización de inversiones públicas y privadas, en el marco de las actuaciones de los PGOU, que generan incrementos de la producción, la renta y el empleo. De estos incrementos se deriva un aumento de los ingresos públicos, principalmente por la mayor recaudación de IRPF (por crecimiento de la renta y el empleo), de IVA e Impuestos especiales (por aumento del consumo y, en el caso del segundo, de la actividad), de Impuesto de Sociedades (por el aumento de la actividad) y por el alza de las cotizaciones a la Seguridad Social y la reducción de las prestaciones de desempleo (por la creación de empleo/destrucción de paro).

Tal y como propone la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicada en 2011 por el Ministerio de Fomento², se utilizará la metodología Input-Output para realizar el cálculo del impacto de las actuaciones de urbanización en las Haciendas Públicas de ámbito superior al municipal. Las tablas Input-Output o tablas Origen-Destino son, posiblemente, el mejor cuadro sinóptico de las relaciones económicas entre los distintos sectores en un ambiente geográfico, en una unidad de tiempo considerada.

En el caso del análisis económico del impacto de una determinada infraestructura, partiendo del conocimiento de los procesos productivos de cada sector, el análisis consiste en calcular toda la cadena de efectos en los distintos sectores de la economía derivados de la traducción a términos monetarios de la implantación de dicha infraestructura. Los efectos se pueden desagregar en tres tipos:

a) El efecto directo

La ejecución de dicha inversión sobre determinados sectores económicos supone, en primera instancia, un aumento en la demanda de los sectores que lo

² Autores: Blanca Marín Ferreiro (Coordinadora), Gerardo Roger Fernández Fernández (Coordinador), Pedro Sáiz Salvador, Blanca Jiménez Garrido, Juan Carlos Collado Curiel (Fundación Estudios Económicos Tomillo) y Gustavo Petroff Robles (Fundación Estudios Económicos Tomillo)

reciben. Todos estos sectores, para satisfacer la nueva demanda, deben aumentar su producción. Estos aumentos de producción constituyen el efecto directo.

b) El efecto indirecto

Los sectores directamente afectados por la inversión generan, a su vez, una serie de efectos indirectos, pues para producir lo que se les demanda compran más a sus proveedores que, a su vez, también generan nuevas demandas en la economía. El resultado final de estas sucesivas rondas de efectos en la producción de los sectores es el llamado efecto indirecto.

c) El efecto inducido

El «efecto suma» de los anteriores todavía tiene efectos adicionales. El aumento en la producción genera un mayor empleo y esto significa aumento en las rentas del trabajo que se traduce a consumo en función de la propensión a consumir de los hogares. El incremento en consumo produce toda una nueva cadena de efectos como los descritos anteriormente, cuya suma se conoce como efecto inducido.

El impacto fiscal de estos efectos constituirá el objeto de este análisis.

1.3.3.- Por último, se realizará el análisis de si, para la población prevista, los suelos para usos productivos están dimensionados de manera suficiente y adecuada.

El artículo 22.4 de la LSRU establece que en el Informe de Sostenibilidad Económica se ponderará “la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”. Este concepto debe entenderse en coherencia con los objetivos territoriales y urbanísticos y de sostenibilidad señalados en la Estrategia Territorial Europea, y concretados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en particular, en su Objetivo 24, denominado “Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada”.

Proximidad residencia-trabajo

□ Por otra parte, la localización del suelo para actividades económicas debe estar muy vinculada a la población, de forma que, al menos a escala de área funcional, se produzca un cierto equilibrio entre residencia y localización de empleos que facilite modelos de desplazamiento más cortos y con la máxima cuota de transporte público y medios no mecanizados. Este es un patrón característico de la provincia de Alicante, favorecido por su sistema de ciudades y los distritos industriales de base comarcal, que sería altamente recomendable extender al conjunto del territorio, especialmente en los entornos urbanos de Valencia y Castellón.

Y dentro de las metas:

Meta 24.4

Descripción: Compatibilizar los usos económicos y los residenciales.

Indicador: Porcentaje de activos que trabajan en el mismo municipio de residencia.

Fuente: Encuesta de movilidad.
Ministerio de Fomento.

Valor actual	2015	2030
63%	65%	75%

Por lo tanto, parece claro que la suficiencia y adecuación del suelo destinado a actividades económicas debe satisfacer, al menos, tres necesidades:

- Posibilitar puestos de trabajo suficientes para la población activa residente en el municipio en el horizonte del Plan.

- b) Mantener los puestos de trabajo de los no residentes en el municipio en el horizonte del Plan al menos en la misma proporción que en el momento 0 de inicio del análisis.
- c) Incrementar el porcentaje de activos que trabajan en el mismo municipio, por encima del objetivo del 75 %.

En el fondo, lo que prescribe la Ley es que el planteamiento de cualquier actuación urbanística debe buscar el equilibrio, de ahí “suficiencia y adecuación” entre desarrollo económico - que sintetizamos como “empleos” - y actuación urbanística- que sintetizamos como “habitantes”.

Para conseguir los objetivos propuestos se ha establecido, una estructura documental, para tratar de justificar con el mayor rigor posible, la Viabilidad y Sostenibilidad del futuro desarrollo urbano de la ciudad de Castelló de la Plana.

2 LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1.- METODOLOGÍA Y DOCUMENTACIÓN A UTILIZAR

Como ya se ha adelantado en la introducción, el concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- a) El ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.
- b) Las nuevas actuaciones serán autosuficientes para su mantenimiento, es decir, que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados.
- c) El Ayuntamiento podrá mantener, al menos, un nivel de servicios adecuados para la población futura.

El legislador pretende resolver especialmente dos grupos de problemas:

- a) La previsión de infraestructuras que tenga justificación limitada o una dimensión excesiva en relación con las necesidades estrictas del propio municipio o de la nueva actuación o el conjunto de ambas, especialmente cuando sirven para justificar o poner en valor más suelo del necesario en la urbanización futura.
- b) Cuando la escala de desarrollo se sitúa muy por encima de las previsiones razonables de crecimiento endógeno o tendencial y hay dudas razonables de que los servicios municipales no se puedan mantener con los tipos o tarifas de las Ordenanzas Fiscales municipales del momento.

La metodología parte del análisis del presupuesto municipal en el periodo 2002-2016.

Es absolutamente necesario que conozcamos la mayor cantidad de información pasada y presente de Castelló de la Plana para establecer tendencias de futuro para poder ser comparadas y establecer conclusiones e hipótesis fiables a partir de ellas.

Para comprobar el impacto previsible por el desarrollo del Plan General es imprescindible concretar y definir un marco de estudio que tendrá los siguientes apartados:

- a) Análisis de la estructura de los presupuestos municipales.
- b) Datos estadísticos históricos y actuales del término municipal de Castelló de la Plana.
- c) Principales parámetros del planeamiento propuesto.
- d) Análisis de la liquidación del presupuesto municipal en el periodo 2002-2016.
- e) Proyección de los presupuestos durante la vigencia del Plan General, con diferentes alternativas.
- f) Análisis de la capacidad del Ayuntamiento para la financiación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del Plan.

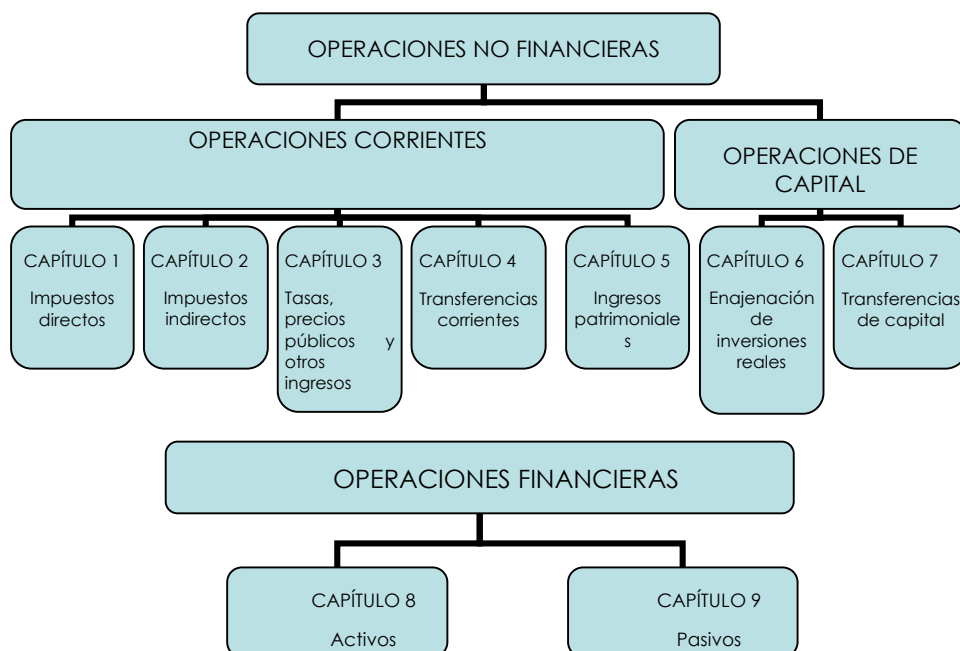
- g) Impacto de las actuaciones de urbanización en las Haciendas Públicas de ámbito superior al municipal
- h) Estudio de la suficiencia y adecuación de los suelos previstos para usos productivos.

2.2.- ESTRUCTURA DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE INGRESOS Y GASTOS.

El presupuesto municipal es el plan económico y financiero anual vinculado a la estrategia formulada por el Gobierno de la ciudad, por lo que se convierte en una herramienta clave para la gestión pública, sirviendo a la planificación, programación, control y seguimiento y evaluación de las actuaciones municipales. Tiene carácter anual y contiene las previsiones de ingresos que se esperan obtener y los gastos (créditos presupuestarios) que como máximo se podrán realizar en el ejercicio correspondiente.

2.2.1.- Ingresos.

Siguiendo la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica y de conformidad con la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, modificada por la Orden HAP/419/2014, de 14 de marzo por la que se aprueba la estructura de los Presupuestos de las Entidades Locales, se establece la siguiente clasificación en relación al presupuesto de ingresos:



Capítulo 1. Impuestos Directos.

En este capítulo se incluirán los recursos exigidos sin contraprestación cuyo hecho imponible esté constituido por negocios, actos o hechos de naturaleza jurídica o económica, que pongan de manifiesto la capacidad contributiva del sujeto pasivo, como consecuencia de la posesión de un patrimonio o la obtención de renta. Se establece la siguiente subdivisión:

- Artículo 10. Impuestos sobre la Renta. Recoge los ingresos que, en su caso, se pueden derivar de los impuestos sobre la renta de las personas físicas o jurídicas.

Concepto 100. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Se incluirán los derivados de la cesión del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a favor de las entidades locales cuando la Ley Reguladora de las Haciendas Locales establezca dicho recurso.

- Artículo 11. Impuestos sobre el capital. Recoge los ingresos derivados de los impuestos que gravan la titularidad de un patrimonio o incrementos de valor puestos de manifiesto por la transmisión de elementos integrantes del mismo. Se distinguirá entre:

Concepto 112. Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes inmuebles de Naturaleza Rústica.

Concepto 113. Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes inmuebles de Naturaleza Urbana.

Concepto 114. Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes inmuebles de características especiales.

Concepto 115. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

Concepto 116. Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Concepto 117. Impuesto sobre viviendas desocupadas.

- Artículo 13. Impuestos sobre las actividades económicas. Incluye los ingresos derivados del impuesto cuyo hecho imponible esté constituido por el ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas, con arreglo a lo que, en su caso, disponga la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Concepto 130. Impuesto sobre Actividades Económicas.

- Artículo 16. Recargos sobre impuestos directos del Estado y de la Comunidad Autónoma.
- Artículo 17. Recargos sobre impuestos directos de otros entes locales.
- Artículo 18. Impuestos directos extinguidos.

A efectos del análisis el capítulo se desagregará en:

Cesión IRPF.

Impuesto sobre bienes inmuebles.

Impuesto sobre Actividades Económicas.

Impuesto sobre vehículos de Tracción Mecánica.

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Capítulo 2. Impuestos indirectos.

- Artículo 21. Sobre el Valor Añadido. Recoge los ingresos que, en su caso, se puedan derivar del Impuesto sobre el Valor Añadido. Se incluirán los que resulten de la cesión de este impuesto a favor de las Entidades locales

cuando la Ley Reguladora de las Haciendas Locales establezca dicho recurso.

- Artículo 22. Impuesto sobre consumos específicos.
- Artículo 26. Recargos sobre impuestos indirectos del Estado y de la Comunidad Autónoma.
- Artículo 27. Recargos sobre impuestos indirectos de otros entes locales.
- Artículo 28. Impuestos indirectos extinguidos.
- Artículo 29. Otros impuestos indirectos. Recoge otros ingresos derivados de la recaudación de impuestos indirectos en vigor, así como los derivados de la recaudación del impuesto por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación y obra.

Concepto 290. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

A efectos del análisis el capítulo se desagregará en:

Otros Impuestos cedidos por el Estado.

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos.

- Artículo 30. Tasas por la prestación de servicios públicos básicos, en las condiciones establecidas en ese artículo, entre otras, que los servicios no se presten por el sector privado.

Concepto 300. Servicio de abastecimiento de agua.

Concepto 301. Servicio de alcantarillado.

Concepto 302. Servicio de recogida de basuras.

Concepto 303. Servicio de tratamiento de residuos.

Concepto 304. Canon de saneamiento.

Concepto 309. Otras tasas por prestación de servicios básicos.

- Artículo 31. Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente.
- Artículo 32. Tasas por la realización de actividades de competencia local. Ingresos derivados de la realización de una actividad administrativa en régimen de derecho público de competencia local que se refiera, afecte o beneficie de modo particular al sujeto pasivo.

Concepto 321. Licencias urbanísticas.

Concepto 322. Cédulas de habitabilidad y licencias de primera ocupación.

Concepto 323. Tasas por otros servicios urbanísticos.

Concepto 324. Tasas sobre el juego.

Concepto 325. Tasa por expedición de documentos.

Concepto 326. Tasa por retirada de vehículos.

Concepto 329. Otras tasas por la realización de actividades de competencia local.

- Artículo 33. Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, pudiéndose distinguir:

Concepto 330. Tasa de estacionamiento de vehículos.

Concepto 331. Tasa por entrada de vehículos.

Concepto 332. Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial por empresas explotadoras de servicios de suministros.

Concepto 333. Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial por empresas explotadoras de servicios de telecomunicaciones.

Concepto 334. Tasa por apertura de calas y zanjas.

Concepto 335. Tasa por ocupación de la vía pública con terrazas.

Concepto 336. Tasa por ocupación de la vía pública con suspensión temporal del tráfico rodado.

Concepto 337. Tasas por aprovechamiento del vuelo.

Concepto 338. Compensación de Telefónica de España, S. A.

Concepto 339. Otras tasas por utilización privativa del dominio público.

- Artículo 34. Precios públicos. Ingresos obtenidos por la realización de actividades de competencia local.

Se acompaña listado de tasas y precios públicos existentes en el ayuntamiento de Castelló de la Plana extraídas de su web municipal:

- 1. Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXES PER ELS DOCUMENTS QUE EXPEDEIXA L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL A INSTÀNCIA DE PART.
[+ informació](#)
- 2. Ordenança Fiscal Reguladora de:
TAXES PER PRESTACIÓ DE SERVEIS DE L'ÀREA DE SEGURETAT.
[+ informació](#)
- 3. Ordenança Fiscal Reguladora de:
TAXES PER PRESTACIÓ DE SERVEIS DE L'ÀREA DE SEGURETAT.
[+ informació](#)
- 4. Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXA PER PRESTACIÓ DE SERVEIS DE MATRIMONIS CIVILS.
[+ informació](#)

- 5. Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXA PER LA REALITZACIÓ DE DETERMINADES ACTIVITATS URBANÍSTIQUES.
[+ informació](#)
- 6. Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXA PER PRESTACIÓ DE SERVEIS D'ARREPLEGA DE RESIDUS SÒLIDS URBANS,
TRACTAMENT I ELIMINACIÓ DELS MATEIXOS.
[+ informació](#)
- 7. Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXES PER PRESTACIÓ DEL SERVEI PÚBLIC PER UTILITZACIÓ DE INSTAL·LACIONS
ESPORTIVES GESTIONADES PEL PATRONAT MUNICIPAL D'ESPORTS.
[+ informació](#)
- 8. Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXES PER PRESTACIÓ DE SERVEIS EN ELS MERCATS MUNICIPALS.
[+ informació](#)
- 9. Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXES PER DRETS D'EXAMEN I PARTICIPACIÓ EN PROVES SELECTIVES.
[+ informació](#)
- 10. Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXES PER PRESTACIÓ DE SERVEIS EN EL PLANETARI MUNICIPAL.
[+ informació](#)
- 11. Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXES PER PRESTACIÓ DE SERVEIS URBANÍSTICS.
[+ informació](#)

Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXES PER UTILITZACIONS PRIVATIVES O APROFITAMENTS ESPECIALS CONSTITUÏTS EN EL
SÒL, SUBSÒL I VOL DE LA VIA PÚBLICA, EN FAVOR D'EMPRESES EXPLOTADORES DE serveis DE
SUBMINISTRAMENTS.
Vigència: a partir del dia 1 de gener de 1999.
[Vigència: arts. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 i 14 a partir del dia 1 de gener de 2005.](#)

Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXA PER UTILITZACIÓ PRIVATIVA O APROFITAMENT ESPECIAL DEL DOMINI PÚBLIC LOCAL, PER
ENTRADA DE VEHICLES A TRAVÉS DE LES VORERES I LES RESERVES DE VIA PÚBLICA PER
APARCAMENT, CARREGA I DESCARREGA DE MERCADERIES DE QUALSEVOL CLASSE.
Vigència: a partir del dia 1 de gener de 1999.
Vigència: arts. 5, 15 i 16 a partir del dia 1 de gener del 2005.
Vigència: art. 17 a partir del dia 1 de gener de 2009.
Vigència: art. 1, 2, 3, 4, 10, 12, 13 i 18 a partir del dia 1 de gener de 2012.
[Vigència: arts. 7 i 9 a partir del dia 1 de gener de 2014.](#)

Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXES PER UTILITZACIÓ PRIVATIVA O APROFITAMENT ESPECIAL DEL DOMINI PÚBLIC LOCAL
PER LA CELEBRACIÓ DE MERCATS EXTRAORDINARIS.
[Vigència: a partir de l'1 de gener de 2012.](#)

Ordenança Fiscal Reguladora:
TAXES PER UTILITZACIÓ PRIVATIVA O APROFITAMENT ESPECIAL DEL DOMINI PÚBLIC LOCAL
PER OCUPACIONS DEL SUBSÒL, SÒL DE LA VIA PÚBLICA, TERRENYS D'ÚS PÚBLIC I VOL DE LA
VIA PÚBLICA AMB DETERMINATS APROFITAMENTS.
Vigència: a partir del dia 1 de gener de 1999.
Vigència: arts. 1, 3, 4, 14 i 15 a partir del dia 28 de maig de 2006.
Vigència: art. 16 a partir del dia 1 de gener de 2009.
Vigència: arts. 5, 8, 9 i 11 a partir del dia 1 de gener de 2012.
[Vigència: arts. 6 i 7 a partir del dia 1 de gener de 2014.](#)
[Vigència: arts. 2 bis, 6 i 8 a partir del dia 1 de gener de 2016.](#)

- 1. Preus Públics per:
UTILITZACIÓ DE LA INSTAL·LACIÓ MUNICIPAL PALAU DE LA FESTA.
[+ informació](#)
- 2. Preus Públics per:
PRESTACIÓ DELS SERVEIS DE SALA DEL TEATRE DEL RAVAL.
[+ informació](#)
- 3. Preus Públics per:
PRESTACIÓ DE SERVEIS O REALITZACIÓ D'ACTIVITATS PER L'ÀREA DE SERVEIS A LA CIUTADANIA.
[+ informació](#)
- 4. Preus Públics per:
VENDA DE LLIBRES I PUBLICACIONS EDITADES PER L'EXCM. AJUNTAMENT DE CASTELLÓ DE LA PLANA.
[+ informació](#)
- 5. Preus Públics per:
PRESTACIÓ DE DETERMINATS SERVEIS PER PART DEL SERVEI MUNICIPAL DE PREVENCIÓ I EXTINCIÓ D'INCENDIS I SALVAMENT.
[+ informació](#)
- 6. Preus Públics per:
PRESTACIÓ DE SERVEIS PER USOS I CURSOS DE NATACIÓ EN LES PISCINES PÚBLIQUES ORGANITZATS PEL PATRONAT MUNICIPAL D'ESPORTS DE CASTELLÓ.
[+ informació](#)
- 7. Preus Públics per:
PRESTACIÓ DE SERVEIS PER PARTICIPACIÓ EN COMPETICIONS ESPORTIVES MUNICIPALS ORGANITZADES PER EL PATRONAT MUNICIPAL D'ESPORTS DE CASTELLÓ.
[+ informació](#)
- 8. Preus Públics per:
CELEBRACIÓ DE CICLE DE TALLERS "ESPORT I SALUT" ORGANITZAT PEL PATRONAT MUNICIPAL D'ESPORTS DE CASTELLÓ.
[+ informació](#)
- 9. Preus Públics per:
PRESTACIÓ DE SERVEIS PER CURSOS DE EDUCACIÓ FÍSICA I INICIACIÓ ESPORTIVA ORGANITZATS PEL PATRONAT MUNICIPAL D'ESPORTS DE CASTELLÓ.
[+ informació](#)
- 10. Ordenança Municipal Reguladora:
PREUS PÚBLICS PER PRESTACIÓ DE SERVEIS PER UTILITZACIÓ DEL RECINTE DE LA PÈRGOLA MUNICIPAL
[+ informació](#)
- 11. Ordenança General Reguladora:
PREUS PÚBLICS.
[+ informació](#)
- 12. Preus Públics per:
PRESTACIÓ DEL SERVEI D'ACTA DE TESTIMONI A QUÈ ES REFEREIX L'ARTICLE 474.4 ROGTU.
[+ informació](#)
- 13. Preus Públics per:
PRESTACIÓ DEL SERVEI D'ESCOLA DE MATÍ I DE VESPRADA.
[+ informació](#)

A efectos del análisis se tratará como un único concepto.

Capítulo 4. Transferencias corrientes.

Son ingresos de naturaleza no tributaria, que perciben las Entidades locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, y destinados a financiar operaciones corrientes. Se diferenciarán en función de los agentes que las conceden, así como las que tengan carácter finalista. El importe de mayor importancia es el recibido de la Administración General del Estado, correspondientes a la participación en tributos del Estado de las entidades excluidas del modelo de cesión de impuestos estatales, a la participación en el Fondo Complementario de Financiación establecido por la LRHL a favor de las entidades locales incluidas en el citado modelo de cesión, y los importes reconocidos por la Administración General del Estado a favor de las entidades locales en concepto de compensaciones por beneficios fiscales en tributos locales concedidos por normas estatales con rango de ley.

A efectos del análisis se desglosará en los conceptos:

Participación en tributos del Estado.

Resto de Transferencias corrientes.

Capítulo 5. Ingresos patrimoniales.

Recoge los ingresos de naturaleza no tributaria procedentes de rentas de la propiedad o del patrimonio de las entidades locales y sus organismos autónomos, así como los derivados de actividades realizadas en régimen de derecho privado. Se analizará como un único concepto.

Capítulo 6. Enajenación de inversiones reales.

Son ingresos provenientes de transacciones con salida o entrega de bienes de capital propiedad de las entidades locales o de sus organismos autónomos. Pueden referirse a venta de terrenos de todo tipo, solares, fincas rústicas, sobrantes de vía pública o Patrimonios Públicos de Suelo, de otras inversiones reales, o los originados por reintegros de ejercicios cerrados por operaciones de los capítulos 6 y 7. Se analizará por separado:

Enajenación bienes patrimoniales y sobrante vía pública.

Enajenación inversiones reales (PMS).

Capítulo 7. Transferencias de capital.

Son aquellos percibidos por las entidades locales, sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones de capital.

Capítulo 8. Activos financieros.

Este capítulo recoge el ingreso que obtienen las entidades locales y sus organismos autónomos por la enajenación de activos financieros, cualquiera que sea la forma de instrumentación y su vencimiento. En el artículo 87 de incluirá la parte del remanente de tesorería que se utilice como medio de financiación de modificaciones de crédito, diferenciando la parte destinada a gastos generales de la destinada a gastos con financiación afectada.

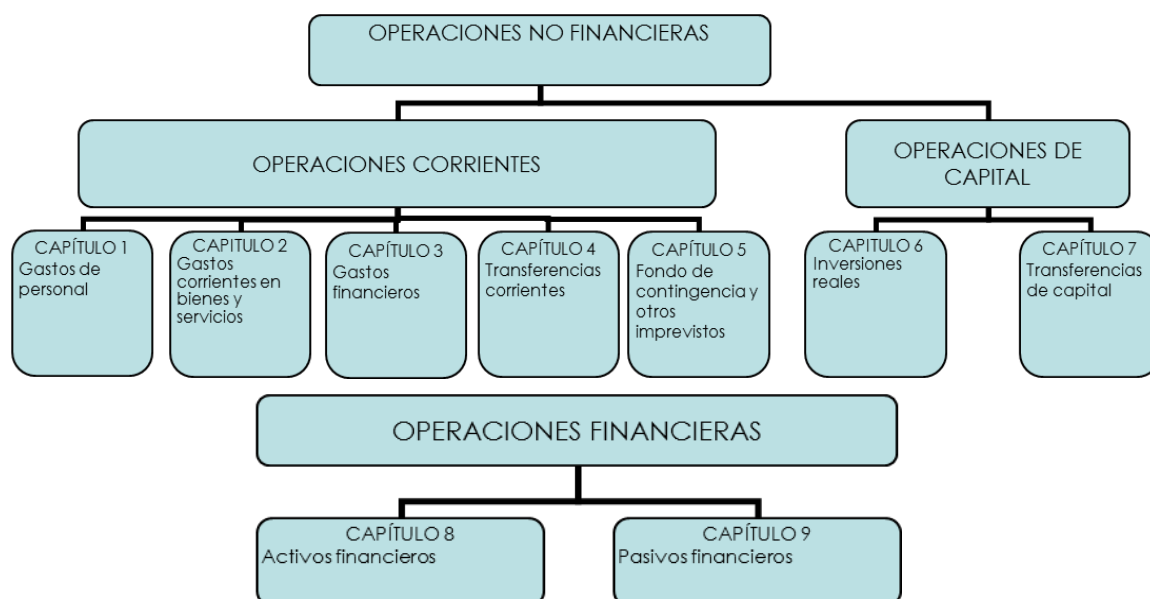
Capítulo 9. Pasivos financieros.

Se recoge la financiación procedente de la emisión de Deuda Pública y de

préstamos recibidos cualquiera que sea la moneda en la que estén nominados, su naturaleza y plazo de reembolso.

2.2.2.- Gastos.

Al igual que hemos realizado con los ingresos, los gastos pueden clasificarse como:



Capítulo 1. Gastos de personal.

Se aplicarán a este capítulo los gastos siguientes:

Todo tipo de retribuciones fijas y variables e indemnizaciones, en dinero y en especie, a satisfacer por las entidades locales y por sus Organismos autónomos al personal que preste sus servicios en las mismas. Cotizaciones obligatorias de las entidades locales y de sus organismos autónomos a los distintos regímenes de Seguridad Social del personal a su servicio. Prestaciones sociales, que comprenden toda clase de pensiones y las remuneraciones a conceder en razón de las cargas familiares. Gastos de naturaleza social realizados, en cumplimiento de acuerdos y disposiciones vigentes, por las entidades locales y sus organismos autónomos para su personal.

Se organiza, en los siguientes artículos:

- Artículo 10. Órganos de gobierno y personal directivo.
- Artículo 11. Personal eventual.
- Artículo 12. Personal funcionario.
- Artículo 13. Personal laboral.
- Artículo 14. Otro personal.
- Artículo 15. Incentivos al rendimiento.
- Artículo 16. Cuotas, prestaciones y gastos sociales a cargo del empleador.

Capítulo 2. Gastos corrientes en bienes y servicios.

Comprende los gastos en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de las actividades de las Entidades locales y sus Organismos autónomos que no produzcan un incremento de capital o del patrimonio público.

Serán imputables a los créditos de este capítulo los gastos originados para la adquisición de bienes que reúnan alguna de las siguientes características:

- a) Ser bienes fungibles.
- b) Tener una duración previsiblemente inferior al ejercicio presupuestario.
- c) No ser susceptibles de inclusión en inventario.
- d) Ser gastos que previsiblemente sean reiterativos.

Además, se aplicarán a este capítulo los gastos de carácter inmaterial que puedan tener carácter reiterativo, no sean susceptibles de amortización y no estén directamente relacionados con la realización de las inversiones.

Se organiza, en los siguientes artículos:

- Artículo 20. Arrendamientos y cánones.
- Artículo 21. Reparaciones, mantenimiento y conservación.
- Artículo 22. Material, suministros y otros.
- Artículo 23. Indemnizaciones por razón del servicio.
- Artículo 24. Gastos de publicaciones.

Capítulo 3. Gastos financieros.

Comprende los intereses y demás gastos derivados de todo tipo de operaciones financieras y de deudas contraídas o asumidas, así como los gastos de emisión o formalización, modificación o cancelación de las mismas, diferencias de cambio y otros rendimientos explícitos. Incluye, entre otros, los intereses de préstamos y los de demora.

Capítulo 4. Transferencias corrientes.

Comprende los créditos para aportaciones sin contrapartida directa de los agentes perceptores, y con destino a financiar operaciones corrientes. Se imputarán atendiendo a su destinatario, que puede ser, entre otros, la Administración del Estado, la Seguridad Social, entes públicos y sociedades mercantiles de la Entidad local, Comunidades Autónomas, Entidades locales, empresas privadas y otros.

Se incluye también las «subvenciones en especie» de carácter corriente, referidas a bienes o servicios que adquiera la Entidad local o sus organismos autónomos para su entrega a los beneficiarios en concepto de una subvención previamente concedida.

Capítulo 5. Fondo de Contingencia y Otros Imprevistos.

Comprende este capítulo la dotación al Fondo de Contingencia al que se refiere el artículo 31 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, para la atención de necesidades imprevistas, inaplazables y no discrecionales, para las que no exista crédito presupuestario o el previsto resulte insuficiente. Dado que se analizan los presupuestos liquidables, este capítulo tiene todos los años valor 0.

Capítulo 6. Inversiones reales.

Comprende los gastos en los que incurran o prevean incurrir las entidades locales o sus organismos autónomos destinados a la creación de infraestructuras y a la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable.

Serán imputables a los créditos de este capítulo los gastos originados por la adquisición de bienes a que se refiere el párrafo anterior que reúnan alguna de las siguientes características:

- a) Que no sean bienes fungibles.
- b) Que tengan una duración previsiblemente superior al ejercicio presupuestario.
- c) Que sean susceptibles de inclusión en inventario.
- d) Ser gastos que previsiblemente no sean reiterativos.

Capítulo 7. Transferencias de capital.

Comprende los créditos para aportaciones, sin contrapartida directa de los agentes beneficiarios y con destino a financiar operaciones de capital. Se pueden distinguir de acuerdo con el ente beneficiario.

Se incluyen también las «subvenciones en especie» de capital, referidas a bienes que adquiera la entidad local o sus organismos autónomos para su entrega a los beneficiarios en concepto de una subvención previamente concedida, debiendo imputarse al artículo que corresponda según su destinatario.

Capítulo 8. Activos financieros.

Recoge el gasto en la adquisición de activos financieros, tales como deuda del sector público, obligaciones y bonos fuera del sector público, préstamos al sector público o fuera de él, constitución de depósitos o fianzas, cualquiera que sea la forma de instrumentación y su vencimiento, así como los anticipos de sueldos y salarios y demás préstamos al personal.

Capítulo 9. Pasivos financieros.

Este capítulo recoge el gasto destinado a la amortización de deudas, tanto, en euros como en moneda distinta, cualquiera que sea la forma en que se hubieran instrumentado y con independencia de que el vencimiento sea a largo (por plazo superior a un año) o a corto plazo (no superior a un año). Se recogerá por su valor efectivo, aplicando los rendimientos implícitos al capítulo 3.

Asimismo, este capítulo es el destinado a recoger las previsiones para la devolución de los depósitos y fianzas que se hubieran constituido a favor de la entidad local y de sus organismos autónomos.

2.3.- INFORMACIÓN BÁSICA.

2.3.1.- Información general sobre el término municipal de Castelló de la Plana

Castelló de la Plana, capital de la provincia de Castellón y de la comarca de la Plana Alta, está situado al este de la península ibérica sobre una extensión de terreno llano, rodeada por distintas sierras por el interior y el mar Mediterráneo al este, ante el cual se extienden los 9 kilómetros de costa de los que disfruta el municipio. El núcleo urbano principal se encuentra a unos 30 m sobre el nivel del mar y a unos 4 km de la costa. En su término municipal, se encuentra la confluencia del paralelo 40° y el meridiano 0° de Greenwich.

Castellón, según el INE, cuenta en 2016 con una población de 170.990 habitantes y un área metropolitana que ronda los 300.000 habitantes siendo la cuarta ciudad de la Comunidad Valenciana por número de habitantes, distribuidos en dos núcleos urbanos y diversos grupos de población diseminados en los 107,50 km² de extensión de su término municipal.



La mayor parte del término se encuentra sobre el llano aluvial de la Plana, salvo una pequeña porción al Noroeste ocupada por piedras calizas que conforman el extremo sur del Desierto de las Palmas. La Plana, en realidad, es el gran delta fluvial del río Mijares y de otros riachuelos más pequeños como el Sonella, el riu Sec de Borriol o la Rambla de la Viuda. Los sedimentos aportados han fertilizado este espacio ocupado anteriormente por el mar.

El término municipal de Castellón limita con las siguientes localidades:

Noroeste: Borriol y Alcora	Norte: Borriol	Noreste: Benicasim
Oeste: Alcora		Este: Mar Mediterráneo
Suroeste Onda y Almazora	Sur: Mar Mediterráneo y Almazora	Sureste: Almazora y mar Mediterráneo

Las principales actividades económicas de Castelló de la Plana son:

Agricultura:

El término municipal de Castellón tiene una superficie dedicada a la agricultura de 6.919,66 hectáreas, de las cuales un 16,36 % se dedica a herbáceas, un 63,48 a leñosas, un 17,55 a pastos y un 2,62 a especies forestales.

Los cultivos más importantes son, en las zonas de secano, los algarrobos y los almendros, estando estos cultivos prácticamente abandonados en los últimos años a causa del escaso rendimiento actual de estos.

En cuanto a las zonas de regadío, el cultivo principal son los cítricos, aunque también hay algunas parcelas dedicadas a hortalizas.

Industria

La superficie dedicada al sector industrial en Castellón es de casi 7.000.000 m². La concentración de estas industrias comenzó a ser notable a partir de los años 30 del siglo pasado, y el boom de la construcción de los años setenta reactivó el sector. La creación de grandes empresas aumentó el tamaño de las inversiones en nuevas tecnologías. En la actualidad la industria representa el 4,67 % de las empresas del municipio, lo que supone un porcentaje un poco menor que el correspondiente a su comarca y a la Comunidad Valenciana.



Desde 1967, en el polígono industrial de El Serrallo (entre el Grao y Almazora), se encuentra una refinería de petróleo, perteneciente desde 1991 al grupo británico BP.

Comercio y servicios

En la ciudad de Castellón hay una gran actividad comercial, representada mayoritariamente por el comercio mayorista y el pequeño comercio tradicional especializado en las diferentes áreas de consumo.

Los ejes viarios más importantes que comunican Castellón con el resto del territorio son la autopista A-7, y la autovía CV-10.



Se encuentra enclavada en la comarca de la “Plana Alta”, siendo su capital y municipio de mayor tamaño.

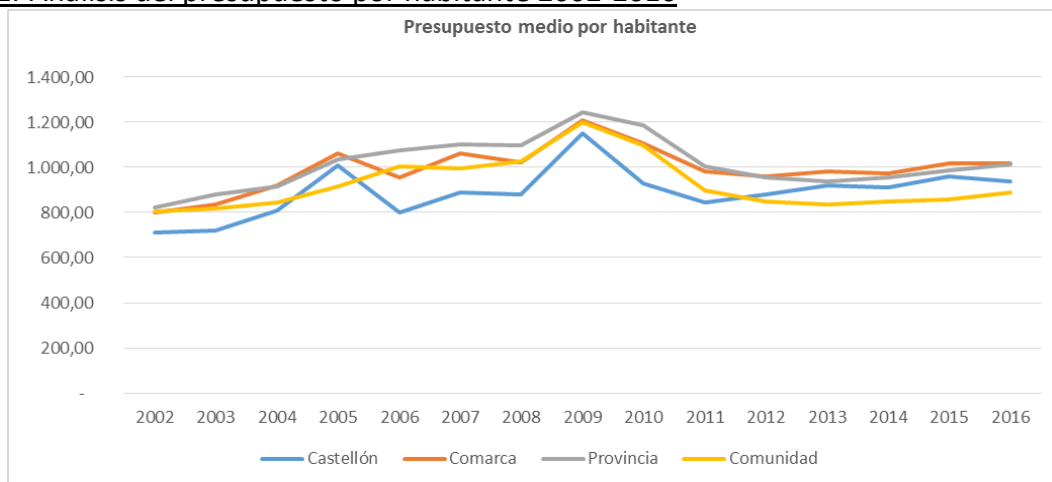
El crecimiento principal de la ciudad ha tenido lugar en los años 1995-2005. En estos años, propiciado por la aprobación de la LRAU, que permitía que se convirtieran en agentes urbanizadores empresarios no propietarios de suelo, hicieron posible la extensión de la ciudad en los ámbitos de Gumbau, Taxida, Sensal y los sucesivos Lledó, 1, 2 y 3. También la consolidación de un área de servicios, almacenes y pequeñas industrias en torno a la Ciudad del Transporte y la conexión sur con la autopista A7. El grado de consolidación en esos ámbitos es considerable, sobre todo en los primeros que se urbanizaron (Gumbau, Taxida, Lledó 1 y 2, Sensal 1) y algo menos en los posteriores (Sensal 2, Lledó 3). Los últimos desarrollos (Boera Park) han sufrido de lleno la crisis inmobiliaria, presentando un número importante de solares y viviendas sin ocupar. El incremento de la superficie urbana ha alcanzado casi las 2.000 Hectáreas.

Pero también hay que situar Castellón dentro de su entorno geográfico. Para ello contamos con el Banco de Datos Municipal del Portal de Información Argos, de la Generalitat Valenciana, así como con el Portal Estadístico de la misma Administración.

2.3.2.- Datos estadísticos básicos para la elaboración del informe.

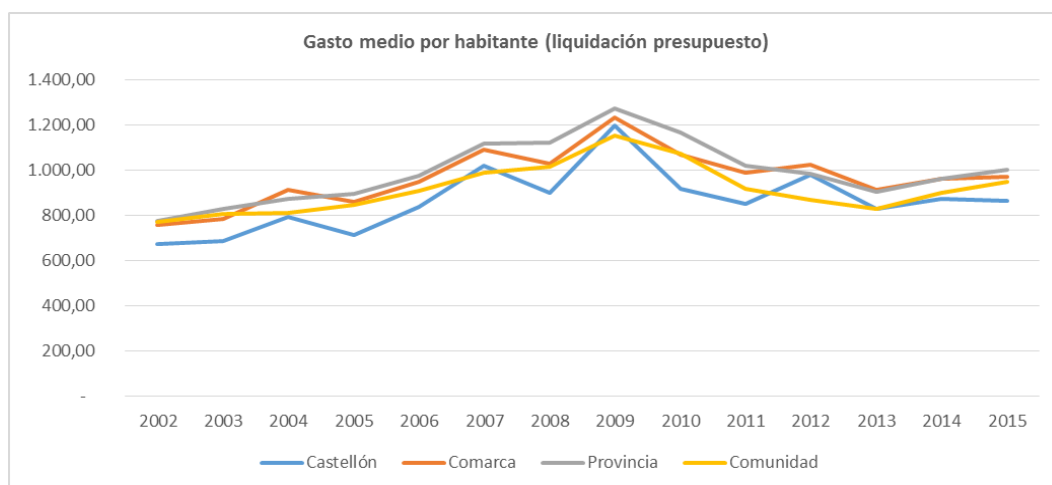
A.- Datos presupuestarios. Comparación con sus entornos.

A.1.-Análisis del presupuesto por habitante 2002-2016

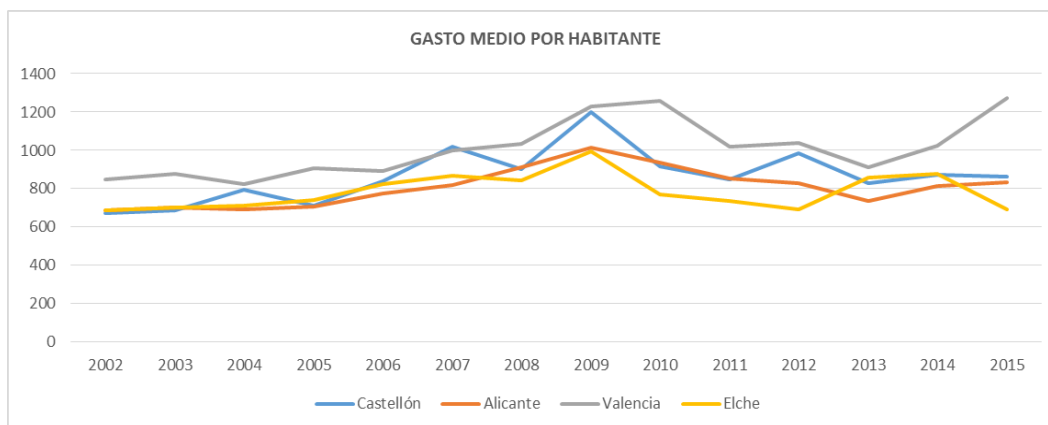


Castellón se encuentra por debajo de la media de su comarca y de la provincia, a pesar de su peso en ella, aunque por encima de la media de la Comunidad. Se observa también una tendencia general al incremento del presupuesto por habitante hasta 2009, para bajar los años 2010 y 2011 mostrándose posteriormente una recuperación.

A.2.- Análisis de la liquidación del presupuesto por habitante 2002-2016

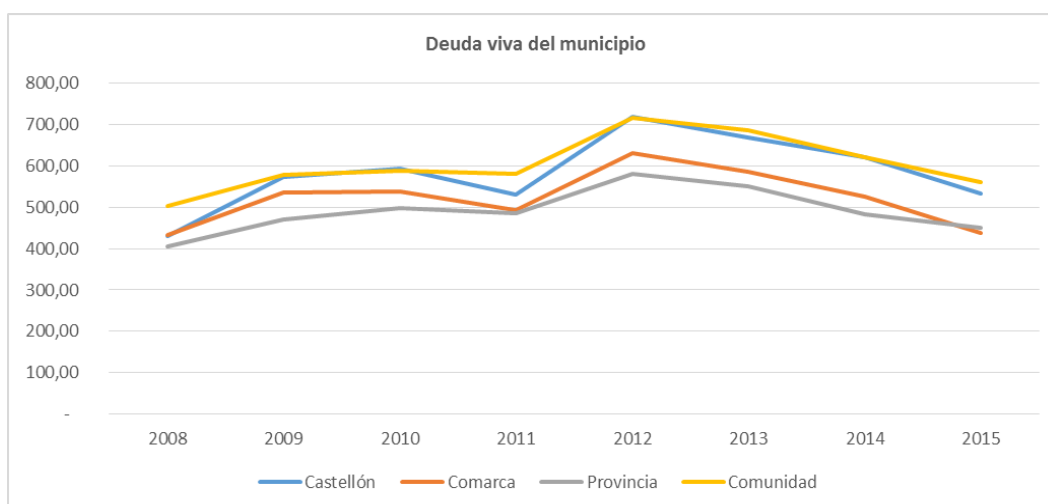


Si analizamos la liquidación del presupuesto observamos que Castellón se encuentra por debajo de las de todos sus entornos territoriales.



Si realizamos la comparación con las otras capitales provinciales y Elche, Castellón ocuparía el segundo lugar tras Valencia y por encima de Alicante y Elche.

A.3.- Deuda viva por habitante 2008-2015



En cuanto a la deuda viva, Castellón se encuentra al nivel de la media de la Comunidad Valenciana, aunque bastante por encima de su comarca y de la provincia.

Estos datos serán fundamentales a la hora de ponderar el análisis del presupuesto municipal y la capacidad de endeudamiento. En un capítulo posterior se analizan en profundidad los presupuestos de ingresos y gastos del municipio de Castelló de la Plana.

A.4.- Análisis del PIB municipal.

Con datos de 2014, según el INE, el municipio de Castellón contaba con 173.841 habitantes, la provincia 587.508 y la Comunidad Valenciana 5.004.844 habitantes. Por lo tanto, la población de Castellón suponía el 29,59 % de la población provincial y el 3,47 % de la de la comunidad autónoma.

Sin embargo, en términos de PIB, el del municipio era, en miles de euros de 4.168.910, el provincial de 12.465.042 y el de la Comunidad 97.245.778. Esto supone que el municipio de Castellón representa un 33,44 % del PIB provincial y un 4,29 % del autonómico, en ambos casos por encima del peso de su población.

Si atendemos a datos del 2016 (Fuente: El País), el PIB per cápita del municipio era de 24.523 €, el de la provincia de 21.672 € y el de la comunidad autónoma de 21.988 €.

B.- Datos de población.

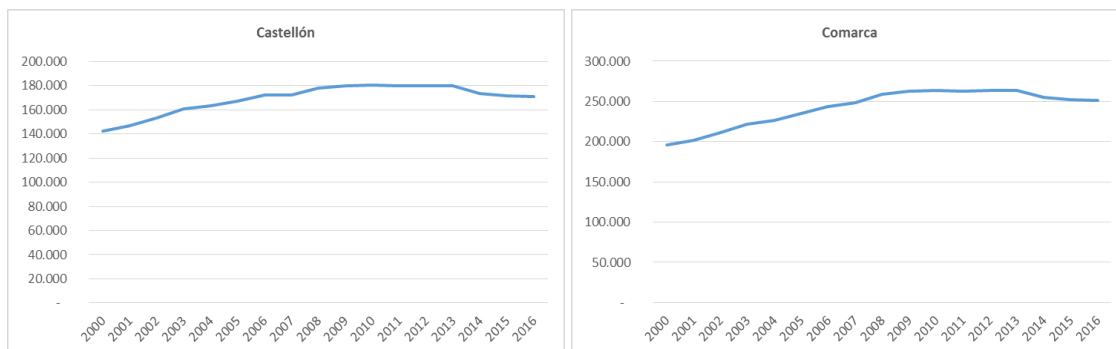
También resulta importante el análisis de las variaciones de la población. Como se puede observar en la tabla, la población ha crecido considerablemente hasta el año 2009, en el que se produce un cierto estancamiento en torno a los 180.000 habitantes hasta 2013, descendiendo a partir de esa fecha. Habrá que realizar el análisis de la proyección en el futuro, a partir de los datos de crecimiento de población estadísticos.

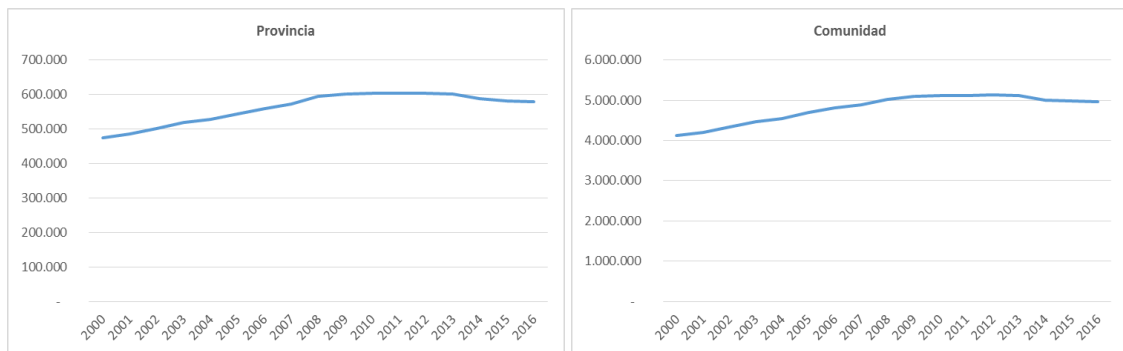
De acuerdo con los datos del Instituto Nacional y Valenciano de Estadística, el crecimiento poblacional de los últimos 16 años en el municipio de Castelló de la Plana, en la comarca de la Plana Alta, en la provincia de Castellón y en la Comunidad Valenciana es el siguiente:

VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN 2000-2016				
	Castellón	Comarca	Provincia	Comunidad
2000	142.285	195.810	474.385	4.120.729
2001	146.563	202.154	485.173	4.202.608
2002	153.225	211.593	501.237	4.326.708
2003	160.714	221.648	518.239	4.470.885
2004	163.088	226.591	527.345	4.543.304
2005	167.455	234.887	543.432	4.692.449
2006	172.110	243.442	559.761	4.806.908
2007	172.624	248.098	573.282	4.885.029
2008	177.924	259.056	594.915	5.029.601
2009	180.005	262.789	602.301	5.094.675
2010	180.690	263.544	604.274	5.111.706
2011	180.114	263.063	604.344	5.117.190
2012	180.204	263.357	604.564	5.129.266
2013	180.185	263.542	601.599	5.113.815
2014	173.841	254.991	587.508	5.004.844
2015	171.669	252.157	582.327	4.980.689
2016	170.990	251.168	579.245	4.959.968

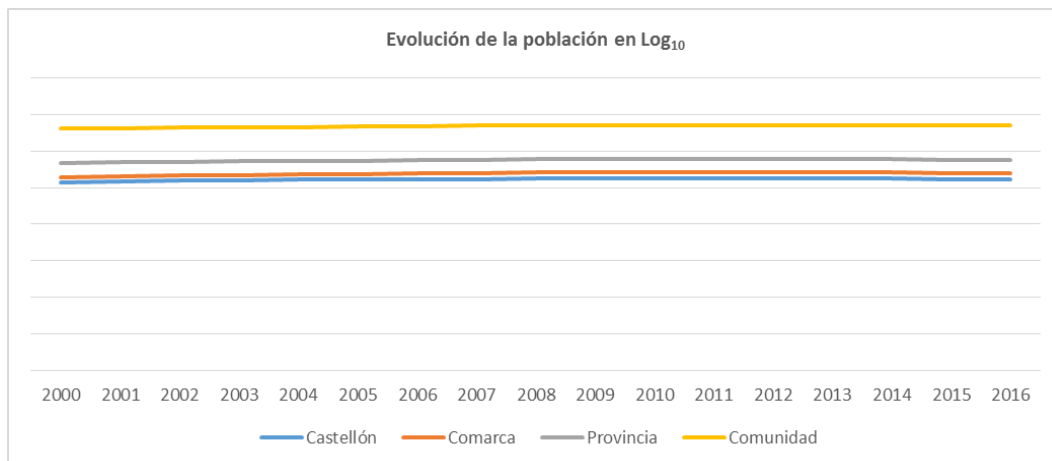
Como se puede comprobar, el crecimiento poblacional en el municipio de Castelló de la Plana (20,17 %) ha sido inferior al de su comarca (28,27) al de la provincia de Castellón (22,10 %) pero casi idéntico al del conjunto de la Comunidad (20,37 %).

Si realizamos la representación gráfica de estos crecimientos poblacionales:

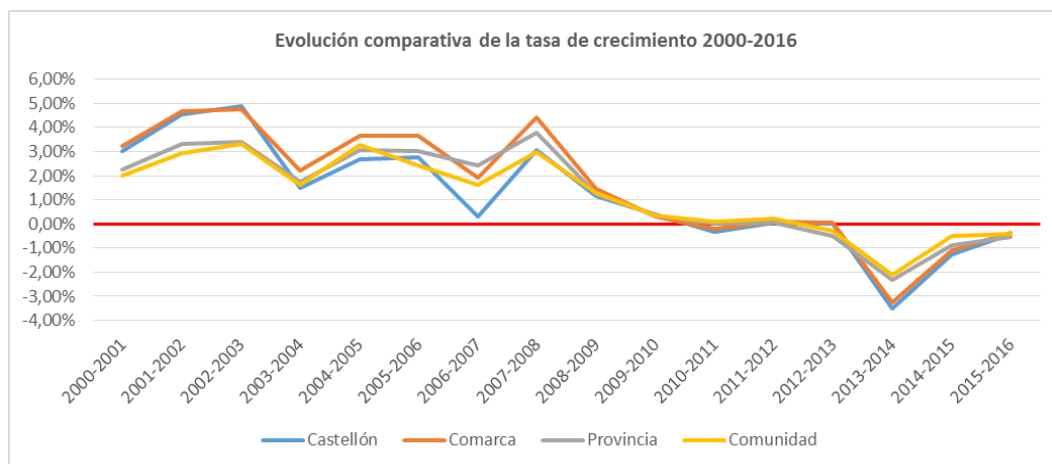




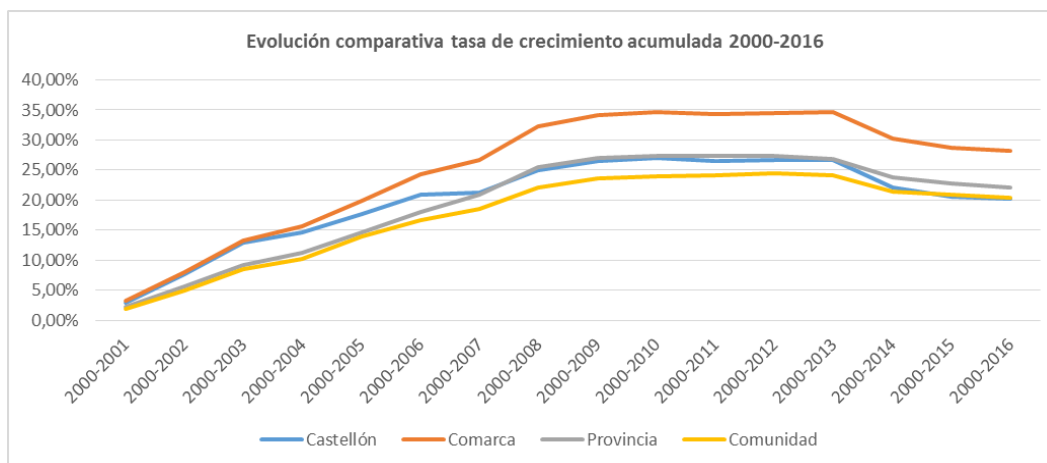
Para una mejor observación, utilizamos una escala logarítmica, que permite una comparación más próxima, eliminando las diferencias de escala.



Si atendemos a la variación de la tasa de crecimiento se comprueba que la evolución ha transcurrido paralela en los cuatro ámbitos territoriales.

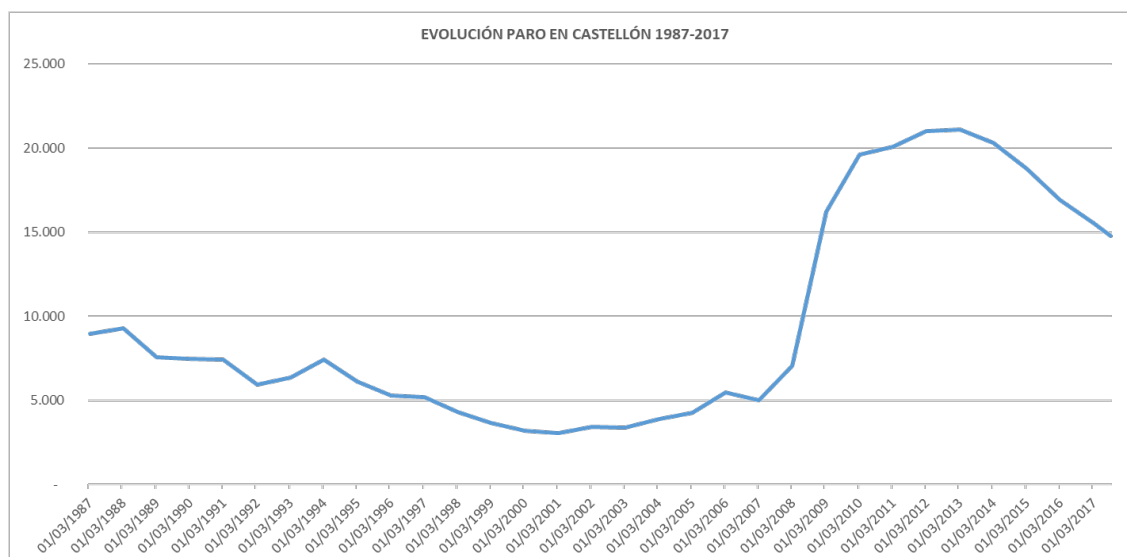


También resulta significativo analizar las gráficas de crecimiento acumulado:



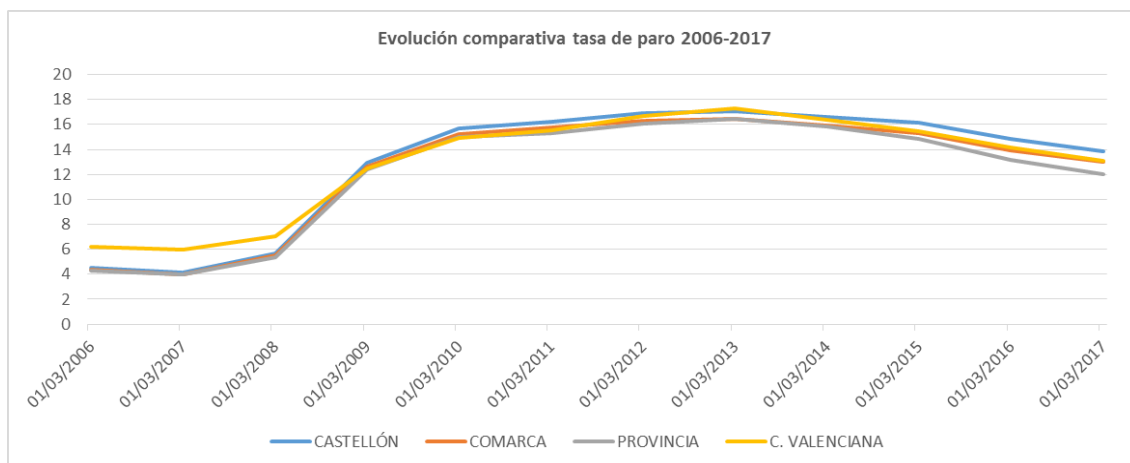
Como ya se ha comentado, la comarca ha crecido a un ritmo más elevado. El municipio, empieza el periodo con el mismo ritmo que la comarca, para luego reducir el crecimiento al ritmo de la provincia, para al final volver a reducir y adaptarse al porcentaje de crecimiento de la Comunidad, que en casi todo el periodo observa unas tasas acumulada menores.

C.- Datos del mercado de trabajo.



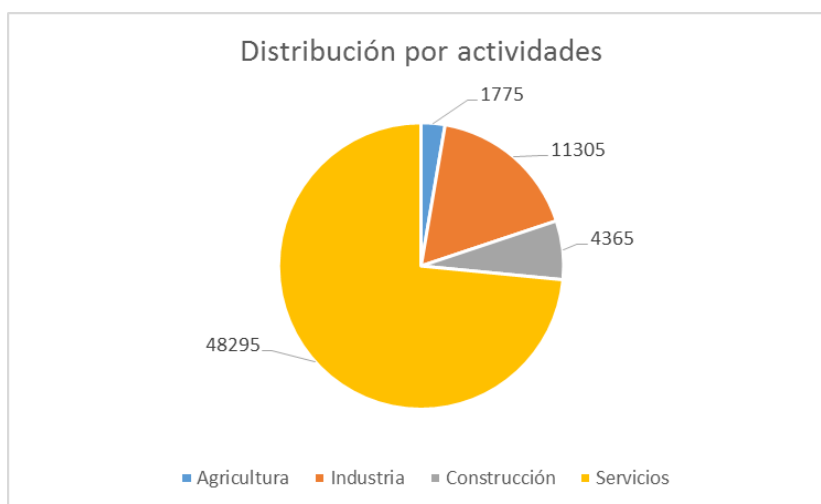
La evolución del mercado de trabajo resulta otra clave para analizar los flujos poblacionales, así como la necesidad de vivienda en el municipio y la adecuación de los suelos productivos. La cifra del paro se redujo al mínimo (paro estructural) en los años 2001 y 2002, fruto del boom inmobiliario y sus industrias auxiliares. A partir de 2008 y hasta 2013 ha crecido multiplicándose por 4 la cifra. A partir de 2014 se inicia un cierto descenso, ayudado por la reducción de la población activa.

Y en cuanto a la comparación con sus ámbitos territoriales:

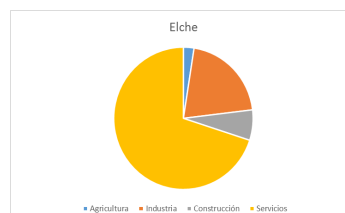
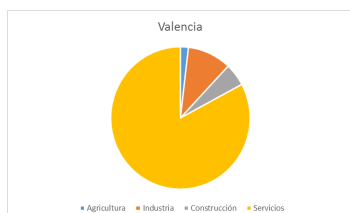


Se puede comprobar el recorrido paralelo en el ámbito territorial que se analice, iniciándose el periodo con tasas más bajas en Castellón que en la Comunidad, presentando en la actualidad una tasa ligeramente superior.

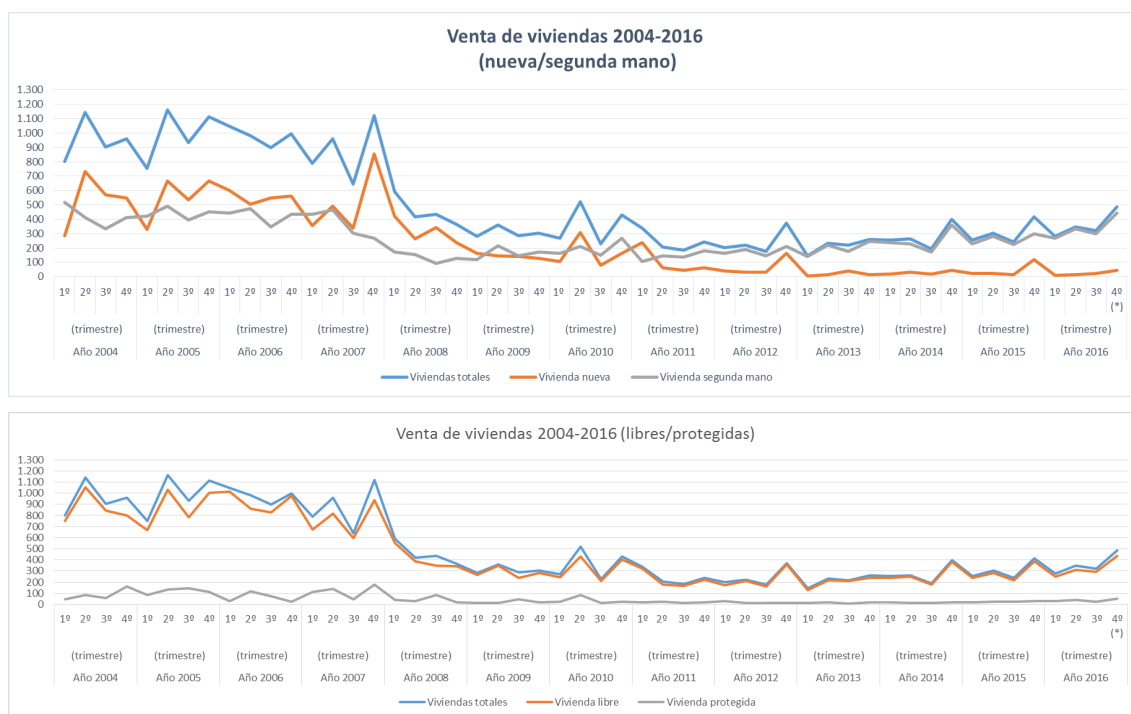
También el conocimiento de la distribución por actividades de los trabajadores debe ayudar a las decisiones de planeamiento en cuanto a la determinación del suelo destinado a actividades productivas. En la tabla se refleja el importante peso del sector servicios, propio de su capitalidad.



Para su comparación, se acompaña la misma gráfica para las poblaciones de Valencia, Alicante y Elche. Sólo en esta última tiene un mayor peso la industria que en las otras dos.

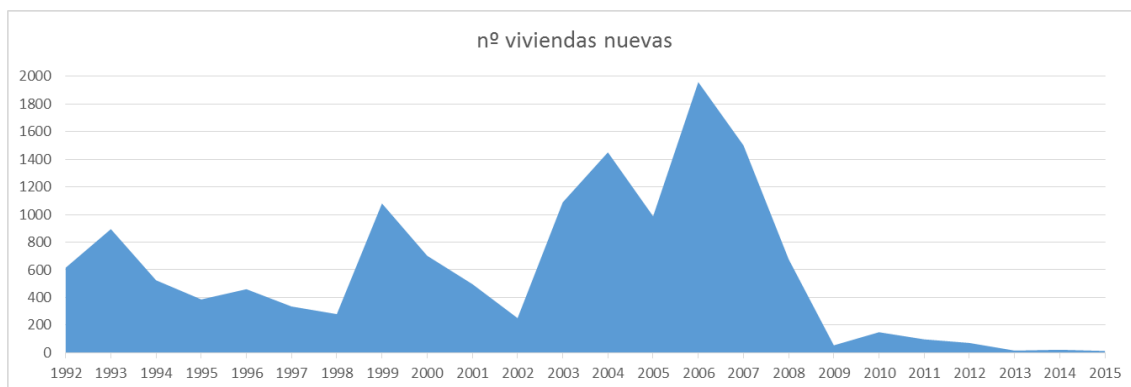


D.- Datos del mercado de la vivienda.



El mercado de la vivienda es uno de los factores que más incide en el planeamiento, ya que denota la capacidad de generar nuevas viviendas como factor confluyente con la generación de nuevos hogares. En la tabla se observa cómo después de picos de compra-ventas en los años 2004 a 2007, se inicia un descenso brusco en 2008 y 2009 hasta algo menos de la mitad, y continúa paulatinamente hasta 2013, con una ligera recuperación en 2014 hasta 2016. También se puede comprobar cómo la distribución entre vivienda nueva y de segunda mano ha ido variando, predominando la primera en los años de mayor número de operaciones y la segunda cuando el número de transacciones empieza a descender, siendo los últimos años muy superior. Por otra parte, hay que destacar el bajo porcentaje que ha supuesto durante estos años la vivienda protegida respecto de la total.

Otra muestra de los vaivenes del mercado inmobiliario es el dato de la construcción de vivienda nueva, que acentúa la necesidad de realizar un análisis riguroso a la hora de planificar el suelo necesario. Las variaciones son muy importantes. De las casi 2.000 viviendas de 2006 a las 13 de 2015.

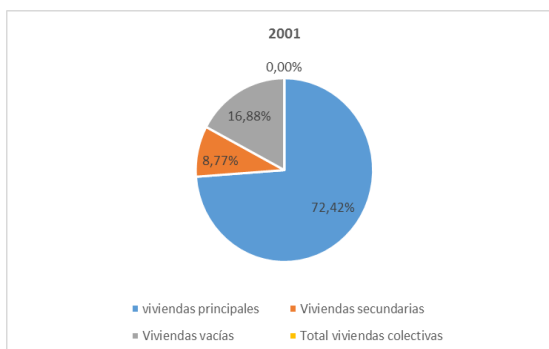
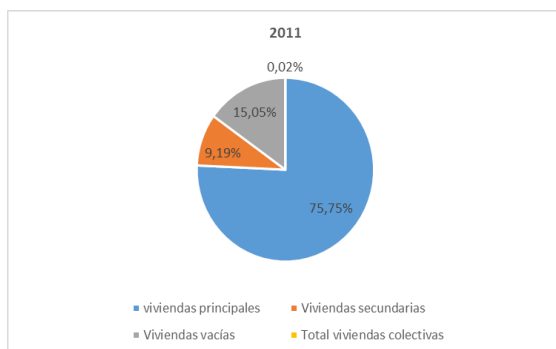


Sin embargo, la media de creación de hogares sigue en Castellón una tendencia muy similar a la que se considera estándar, de 10 hogares por cada 1.000 habitantes al año, exactamente 9,87 para el período 2001-2011 y 8,61 para el período 1991-2011.

AÑO	Nº HOGARES	HABITANTES
2.011	68.917	180.114
2.001	52.794	146.563
1.991	41.840	134.213

Se exponen a continuación los datos relativos al número de unidades residenciales del municipio, tomadas del Censo de Población y Vivienda 2011.

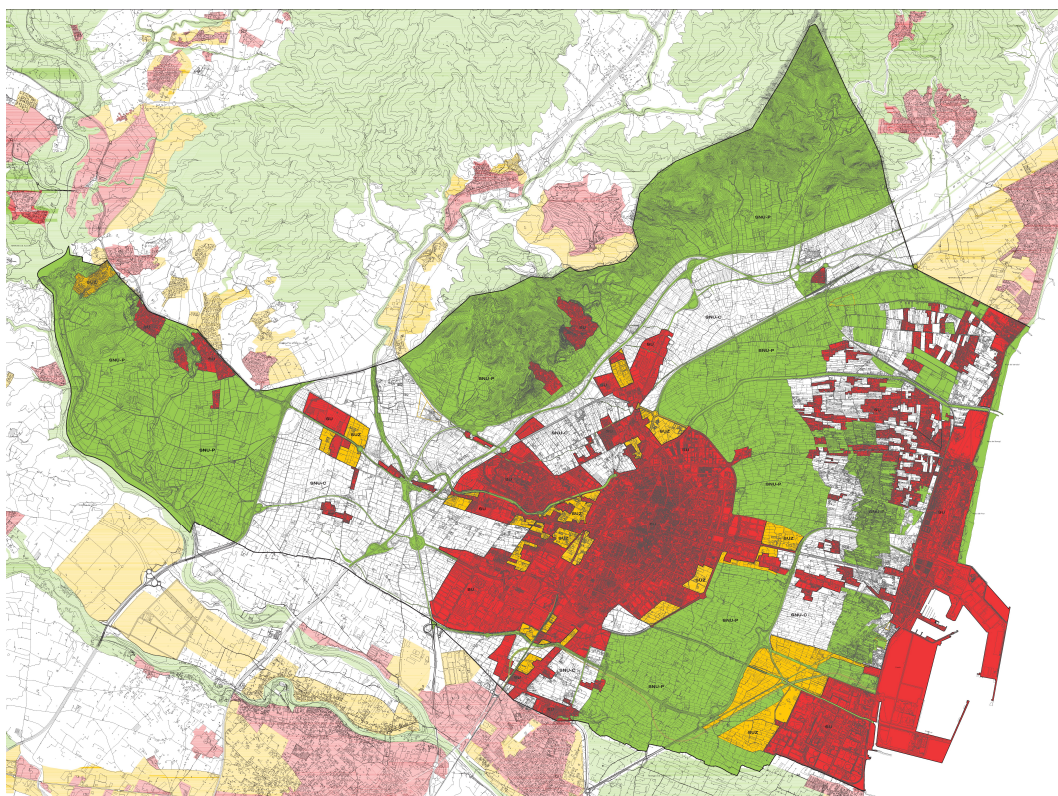
	2011		2001	
Total vivienda familiares	90.976		72901	
viviendas principales	68.917	75,75%	52794	72,42%
Viviendas secundarias	8.363	9,19%	6395	8,77%
Viviendas vacías	13.696	15,05%	12305	16,88%
Total viviendas colectivas	14	0,02%		0,00%



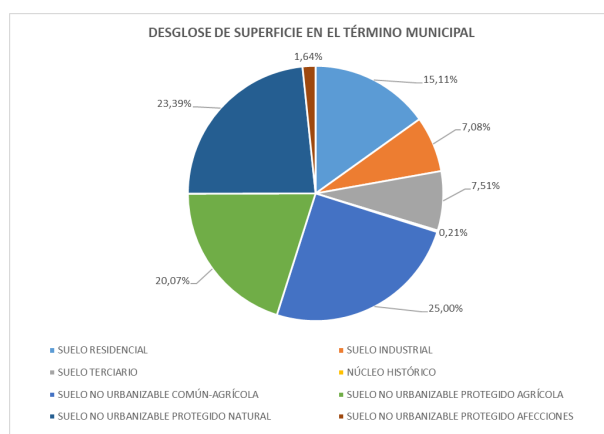
2.4.- PLAN GENERAL: PARÁMETROS BÁSICOS DE PLANEAMIENTO

De conformidad con lo dispuesto en el art. 28 de la LOTUP, el suelo del término municipal de Castelló de la Plana se clasifica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, con distintas categorías. El Plan General clasifica como suelo urbano y urbanizable aquellos terrenos que deban mantenerse o incorporar al proceso de urbanización.

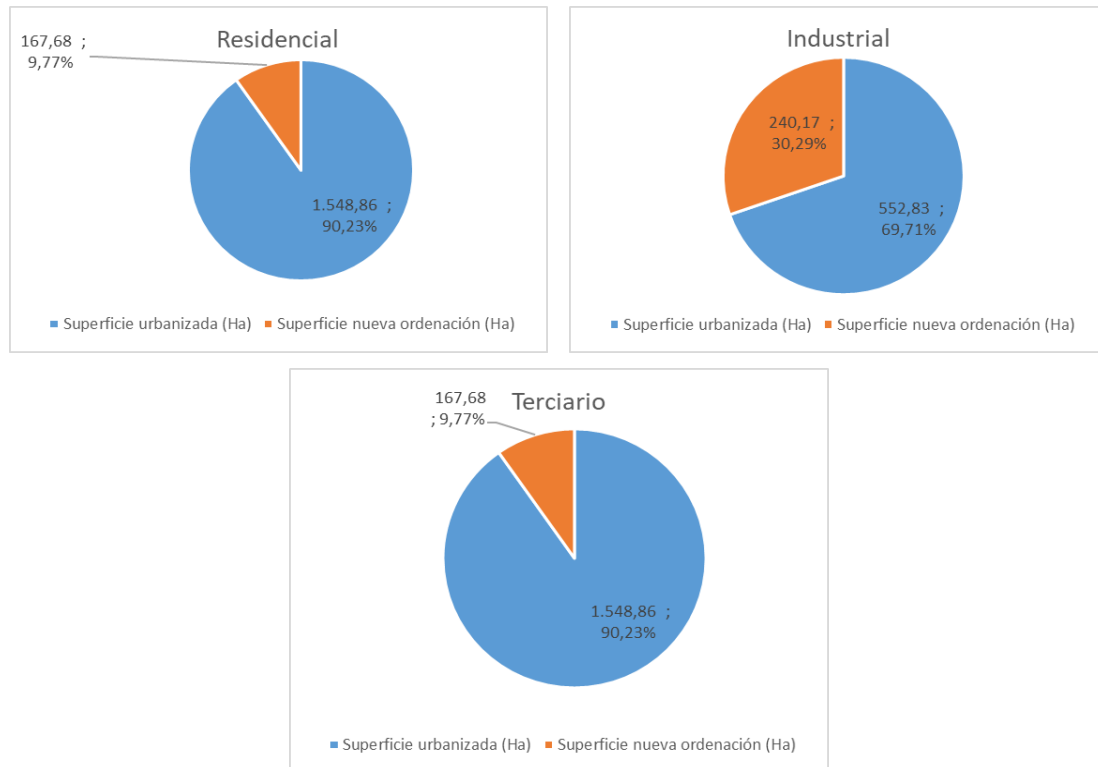
En la propuesta de Plan general elaborada por el Ayuntamiento, se dispone el establecimiento de los siguientes usos:



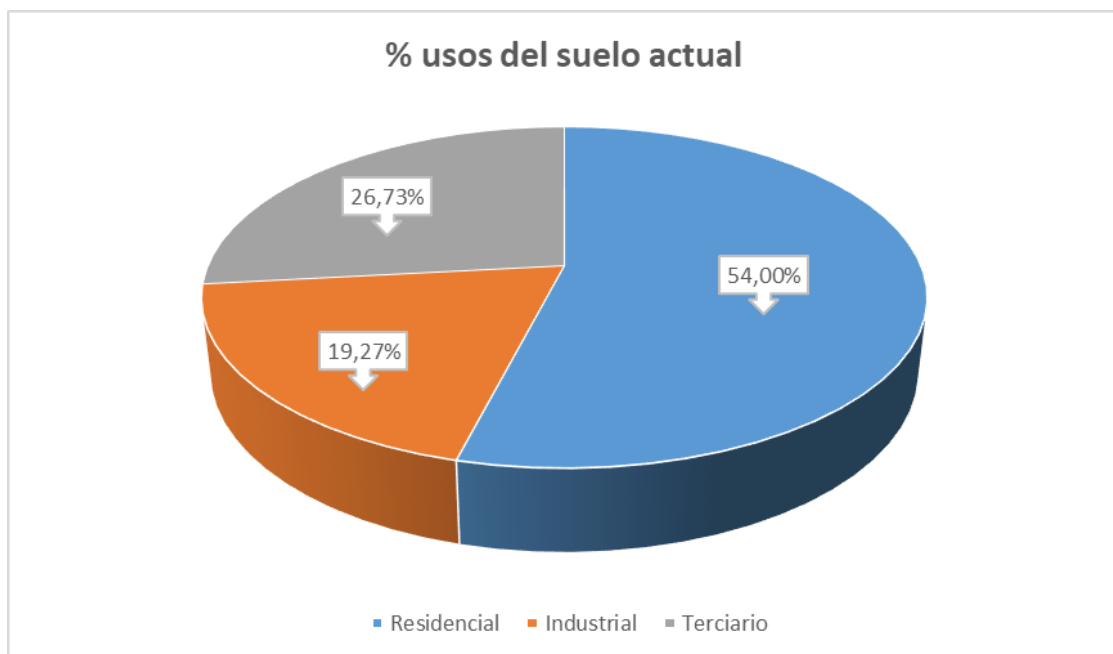
DESGLOSE DE SUPERFICIE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	
SUELO RESIDENCIAL	16.933.592
SUELO INDUSTRIAL	7.930.012
SUELO TERCIARIO	8.410.924
NÚCLEO HISTÓRICO	231.809
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN-AGRÍCOLA	28.020.887
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO AGRÍCOLA	22.485.115
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO NATURAL	26.210.556
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO AFECCIONES	1.838.287



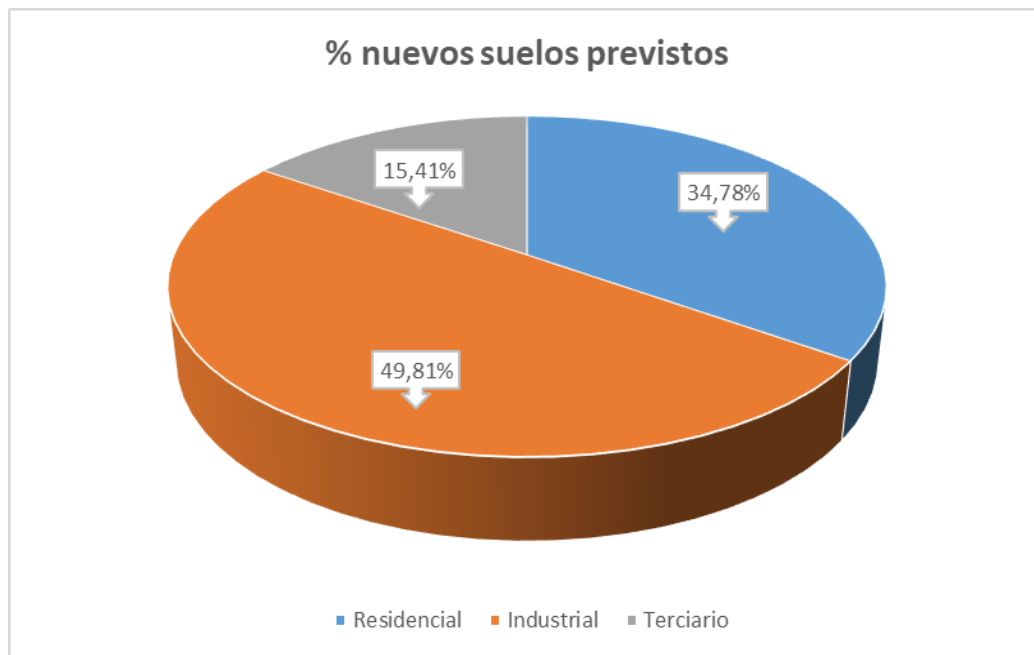
	Superficie urbanizada (Ha)	Superficie nueva ordenación (Ha)	Total previsión Plan General (Ha)
Residencial	1.548,86	167,68	1.716,54
Industrial	552,83	240,17	793,00
Terciario	766,78	74,32	841,09



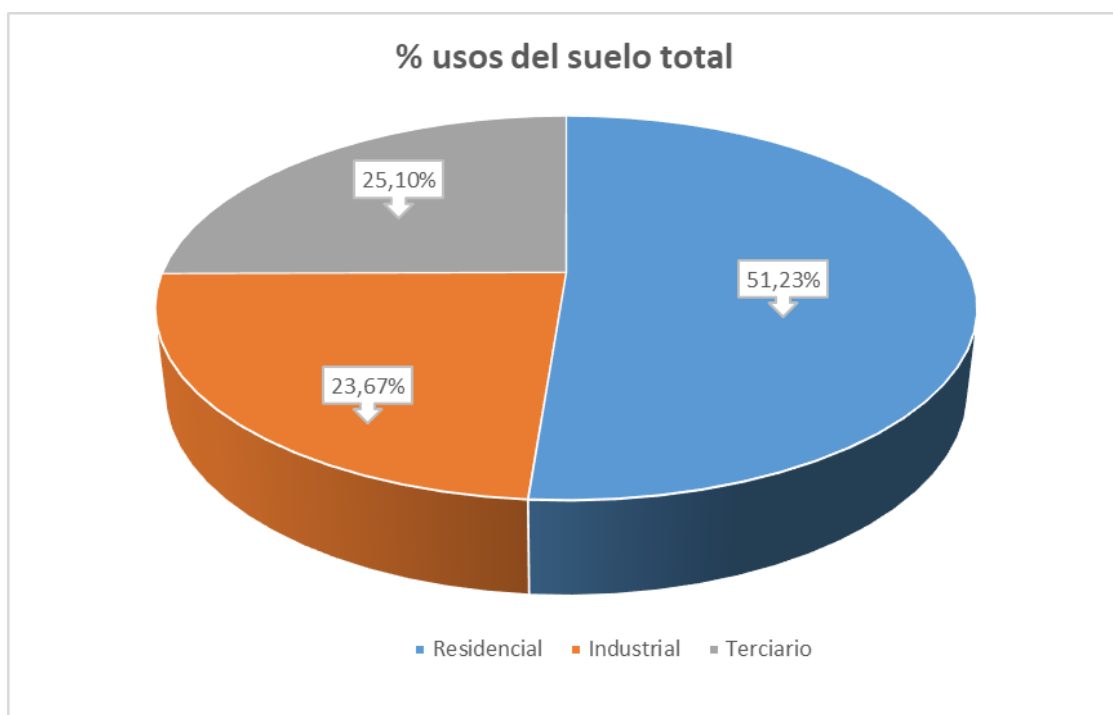
Por último, si tomamos las cifras correspondientes a los suelos urbanos residenciales, industriales y terciarios, que se corresponden con el modelo actual, observamos los siguientes porcentajes:



Y si atendemos a la propuesta de planeamiento prevista:



Y si sumamos los suelos urbanos y los urbanizables, el resultado es:



Los porcentajes de suelo destinado a los diferentes usos varían en favor de los usos industriales, basada en una tendencia que prevé un incremento del empleo por encima del crecimiento de la población, sin que esto signifique que los cálculos que se realicen para el actual modelo de implantación en el territorio no sean trasladables al modelo futuro.

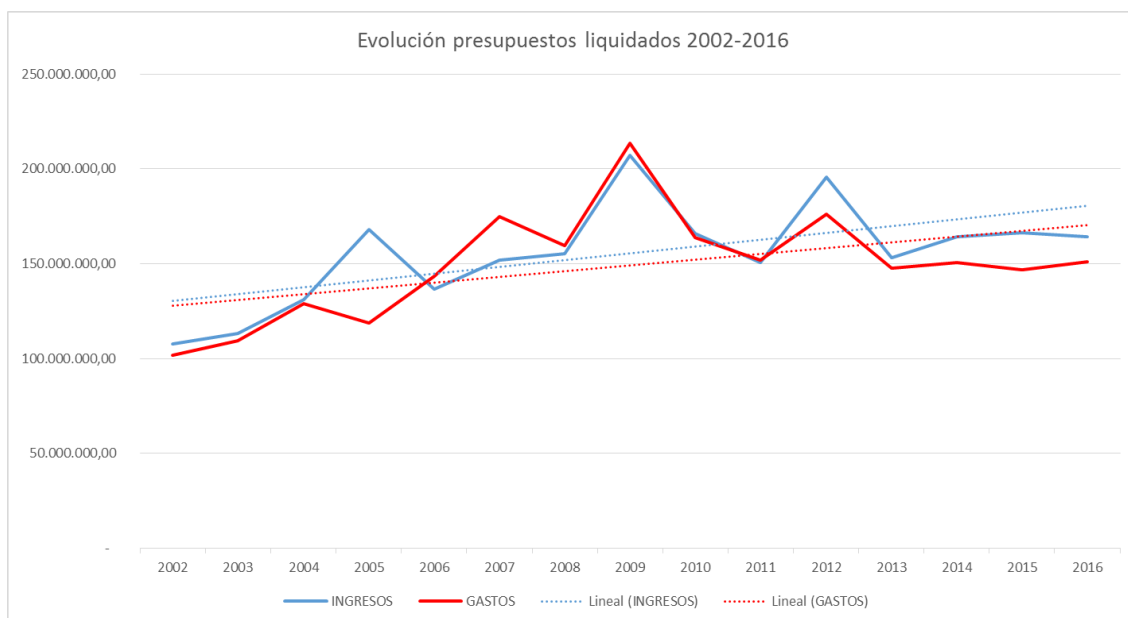
2.5.- HACIENDA PÚBLICA: ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.

2.5.1.- Presupuestos municipales (2.002 – 2.016)

Según los datos proporcionados por el Ayuntamiento de Castelló de la Plana, los presupuestos, en euros corrientes, es decir, sin tener en cuenta el efecto de la inflación, del período temporal desde el año 2.002 hasta el presupuesto del año 2.016 son los siguientes:

AÑO	INGRESOS	% VARIACIÓN	GASTOS	% VARIACIÓN
2002	107.790.073,21		101.621.755,62	
2003	113.375.146,11	5,18%	109.232.790,95	7,49%
2004	130.992.366,00	15,54%	128.893.291,83	18,00%
2005	167.854.322,51	28,14%	118.830.451,28	-7,81%
2006	136.508.812,60	-18,67%	143.327.791,43	20,62%
2007	152.038.085,16	11,38%	174.734.285,69	21,91%
2008	155.125.860,65	2,03%	159.474.824,08	-8,73%
2009	207.287.295,59	33,63%	213.341.846,03	33,78%
2010	165.983.766,77	-19,93%	163.745.148,95	-23,25%
2011	150.741.523,45	-9,18%	151.784.761,75	-7,30%
2012	195.547.533,94	29,72%	175.983.153,14	15,94%
2013	153.209.824,09	-21,65%	147.588.457,91	-16,13%
2014	164.225.323,00	7,19%	150.670.263,80	2,09%
2015	166.304.561,96	1,27%	146.735.490,94	-2,61%
2016	164.382.102,47	-1,16%	151.235.283,40	3,07%

Para una mejor comprensión se han reflejado gráficamente las cifras del presupuesto, así como sus correspondientes líneas de tendencia:



Como se puede observar, no existe una trayectoria homogénea, ni de ingresos ni de gastos, con picos de ingresos en los años 2005, 2009 y 2012, y de gastos en 2007, 2009 y 2012, de los que más adelante se analizarán sus causas. Las líneas de tendencia sí que reflejan una evolución clara, un crecimiento en el tiempo tanto de los ingresos como de los gastos. Hay que recordar que se está utilizando el presupuesto en euros corrientes, con un crecimiento mayor de los ingresos que de los gastos.

Estos presupuestos se han facilitado en euros nominales de cada año temporal.

En los cuadros siguientes se desglosan y pormenorizan los ingresos y gastos presupuestarios en cada uno de los capítulos en que se dividen estos apartados, tal y como se ha explicado en el apartado 3.1.1

2.5.2.- Análisis de los ingresos (ingresos liquidables).

a) Análisis global y por capítulos.

A continuación, se analizará de forma detallada el estado de los ingresos para el periodo 2.002 – 2.016.

INGRESOS (€ corrientes)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 6	CAPÍTULO 7	CAPÍTULO 8	CAPÍTULO 9	TOTAL
	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVOS FINANCIEROS	
2002	43.985.458,78	5.255.827,09	14.468.012,88	27.046.248,78	1.269.377,95	2.221.353,78	2.833.571,66	149.336,21	10.560.886,08	107.790.073,21
2003	46.135.302,37	11.637.716,78	13.780.722,36	28.295.694,37	1.306.239,51	455.873,95	2.504.876,83	138.259,09	9.120.460,85	113.375.146,11
2004	49.050.604,48	6.687.181,27	18.531.993,49	30.116.331,15	1.394.268,90	6.084.607,09	9.977.470,19	105.408,30	9.044.501,13	130.992.366,00
2005	54.595.330,48	10.269.036,56	18.471.851,87	23.663.084,56	2.211.703,08	9.504.532,82	5.923.671,77	167.838,57	43.047.272,80	167.854.322,51
2006	59.580.318,19	16.748.032,35	24.697.811,78	29.869.268,80	1.934.799,27	209.046,00	2.040.019,96	105.306,77	1.324.209,48	136.508.812,60
2007	63.794.280,24	11.203.361,07	18.758.187,88	33.501.493,50	2.092.039,53	244.014,62	13.616.229,18	110.810,10	8.717.669,04	152.038.085,16
2008	68.109.395,68	6.774.355,37	23.226.891,09	33.755.242,12	1.781.053,56	83.887,60	501.133,77	117.377,55	20.776.523,91	155.125.860,65
2009	78.286.778,52	2.801.669,09	23.490.755,98	35.084.135,37	1.476.306,54	3.882.674,51	32.192.193,73	145.259,17	29.927.522,68	207.287.295,59
2010	77.040.651,88	3.126.674,94	25.225.971,80	32.467.594,03	979.825,65	1.607.009,77	14.732.917,39	136.412,59	10.666.708,72	165.983.766,77
2011	78.961.176,95	3.763.250,63	25.720.738,29	30.100.712,88	1.014.724,85	-	4.648.579,40	133.853,98	6.398.486,47	150.741.523,45
2012	85.837.529,44	2.939.389,38	23.791.952,67	31.468.365,21	1.013.877,52	-	1.527.951,17	145.985,68	48.822.482,87	195.547.533,94
2013	90.703.319,95	4.052.820,93	24.825.556,92	32.181.534,18	983.656,29	-	320.178,64	142.757,18		153.209.824,09
2014	94.006.020,76	4.246.509,22	24.745.512,10	33.095.391,91	1.216.259,96	3.905,17	6.772.586,59	139.137,29		164.225.323,00
2015	96.613.863,11	4.603.400,55	23.471.437,84	34.832.360,63	1.531.495,53	-	5.108.926,01	143.078,29		166.304.561,96
2016	100.054.265,45	4.890.801,46	23.078.012,91	32.997.337,53	1.505.438,32	-	1.723.325,18	132.921,62		164.382.102,47

Para poder realizar una mejor comparación habrá que descontar el efecto de la inflación en el periodo, para lo cual, las deflactamos o capitalizamos con la tasa correspondiente al índice de precios al consumo que se ha registrado en el periodo de años analizado (datos INE), es decir desde el año 2.002 al 2.016, lo que significa que pondremos todas las cifras monetarias en euros reales o constantes.

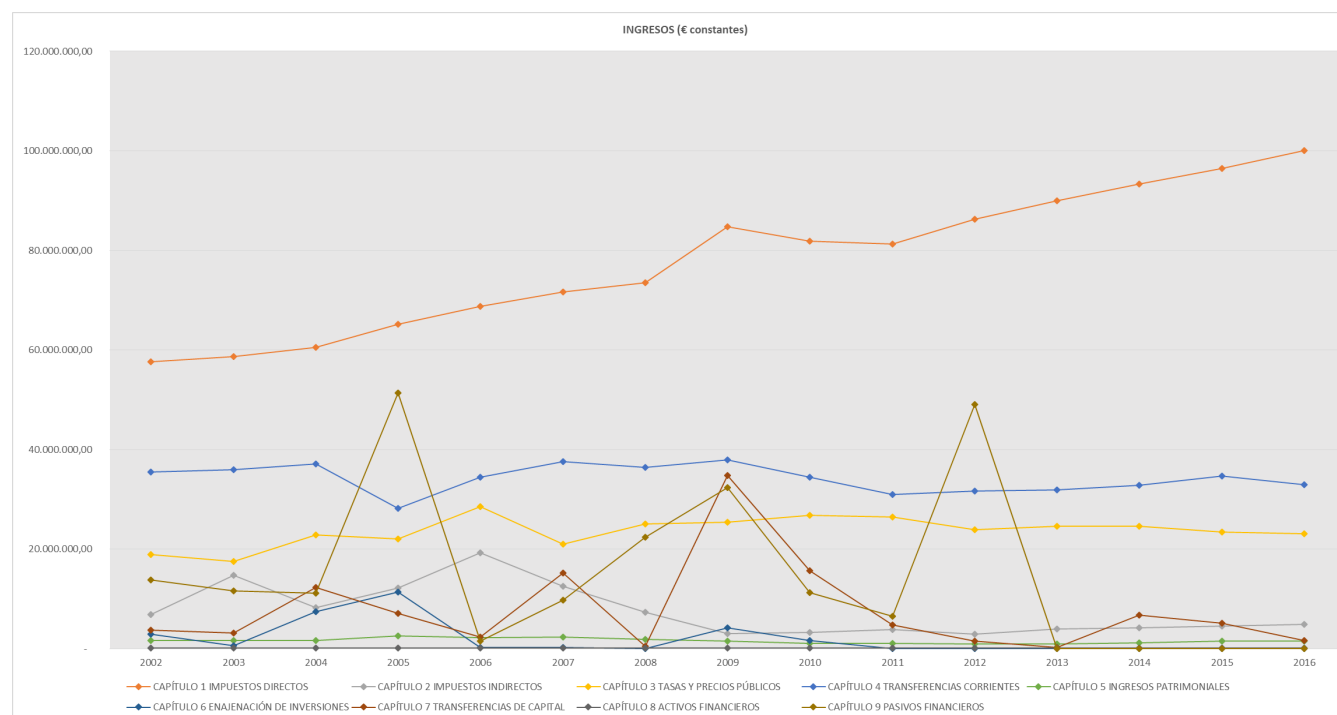
1,311	1,273	1,235	1,195	1,154	1,123	1,079	1,082	1,063	1,030	1,005	0,991	0,993	0,998	1,000
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016

La tabla de ingresos que resulta es:

Plan General Estructural de Castelló de la Plana

INGRESOS (€ constantes)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 6	CAPÍTULO 7	CAPÍTULO 8	CAPÍTULO 9	TOTAL
	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVOS FINANCIEROS	
2002	57.677.526,89	6.891.893,75	18.971.706,22	35.465.373,89	1.664.517,84	2.912.830,65	3.715.623,53	195.822,52	13.848.344,61	141.343.639,88
2003	58.711.999,86	14.810.212,37	17.537.411,22	36.009.231,94	1.662.326,46	580.147,30	3.187.717,88	175.949,16	11.606.740,80	144.281.736,99
2004	60.580.982,97	8.259.144,18	22.888.329,18	37.195.809,59	1.722.021,19	7.514.922,24	12.322.884,87	130.186,74	11.170.601,76	161.784.882,73
2005	65.232.072,17	12.269.740,44	22.070.700,25	28.273.334,48	2.642.606,50	11.356.289,36	7.077.773,52	200.538,35	51.434.120,49	200.557.175,56
2006	68.770.061,51	19.331.269,95	28.507.233,38	34.476.342,44	2.233.225,15	241.289,52	2.354.675,21	121.549,42	1.528.457,22	157.564.103,79
2007	71.637.915,62	12.580.836,90	21.064.544,90	37.620.569,67	2.349.260,01	274.016,71	15.290.372,01	124.434,43	9.789.524,03	170.731.474,28
2008	73.488.773,93	7.309.403,72	25.061.384,43	36.421.279,80	1.921.723,74	90.513,16	540.714,04	126.648,20	22.417.483,72	167.377.924,74
2009	84.713.115,46	3.031.650,06	25.419.044,71	37.964.091,34	1.597.492,31	4.201.392,12	34.834.758,51	157.183,08	32.384.187,11	224.302.914,70
2010	81.891.059,32	3.323.527,47	26.814.175,41	34.511.723,41	1.041.514,56	1.708.185,60	15.660.488,10	145.001,00	11.338.274,73	176.433.949,61
2011	81.332.842,64	3.876.283,04	26.493.282,40	31.004.813,23	1.045.202,97	-	4.788.203,41	137.874,40	6.590.670,42	155.269.172,52
2012	86.305.304,19	2.955.407,69	23.921.607,78	31.639.853,21	1.019.402,68	-	1.536.277,80	146.781,23	49.088.542,77	196.613.177,36
2013	89.930.814,26	4.018.303,70	24.614.121,62	31.907.449,19	975.278,65	-	317.451,73	141.541,34	-	151.904.960,48
2014	93.346.064,09	4.216.697,17	24.571.789,55	32.863.050,15	1.207.721,37	3.877,75	6.725.040,55	138.160,50	-	163.072.401,12
2015	96.418.134,30	4.594.074,58	23.423.887,35	34.761.794,19	1.528.392,89	-	5.098.575,90	142.788,43	-	165.967.647,64
2016	100.054.265,45	4.890.801,46	23.078.012,91	32.997.337,53	1.505.438,32	-	1.723.325,18	132.921,62	-	164.382.102,47

En términos porcentuales, una vez actualizados los precios a 2016, el incremento medio anual es del 1 % en este periodo de 15 años. Sin llevar a cabo la deflación de los presupuestos, el incremento medio anual supone el 2,46 %.



Cabe destacar tres tipos de comportamiento. En primer lugar, un ascenso continuado del capítulo 1, que luego se comentará con más detalle. En segundo, aquellos que tienen un comportamiento estable en el tiempo, capítulos del 2 al 6 y el 8. Y, por último, los capítulos 7 y 9, con una variabilidad mucho mayor.

Pero para poderlas comparar con toda propiedad, debemos establecer la relación entre los ingresos y la población de manera que se pueda contrastar la evolución del mismo. En este punto hay que realizar una reflexión que supondrá a su vez una base de partida. El método ideal de cálculo sería el que tuviera en cuenta de manera diferenciada el análisis de ingresos y gastos en relación tanto a la población del municipio, como a un número de habitantes equivalentes que indicaría el importe de dichos ingresos y gastos provenientes del suelo industrial. No obstante, como ya se ha justificado en el apartado 3.4, el modelo territorial escogido por el nuevo Plan reproduce, en términos generales, el del Plan anterior, y, así mismo, se justifica en el apartado correspondiente el mantenimiento de la relación entre la población residente y el número de empleos. Por lo tanto, entendemos que no se introduce ninguna variación

significativa si realizamos el análisis en función de la población censada en el municipio, y posteriormente en función de la prevista por el Plan, sin tener en cuenta los habitantes equivalentes.

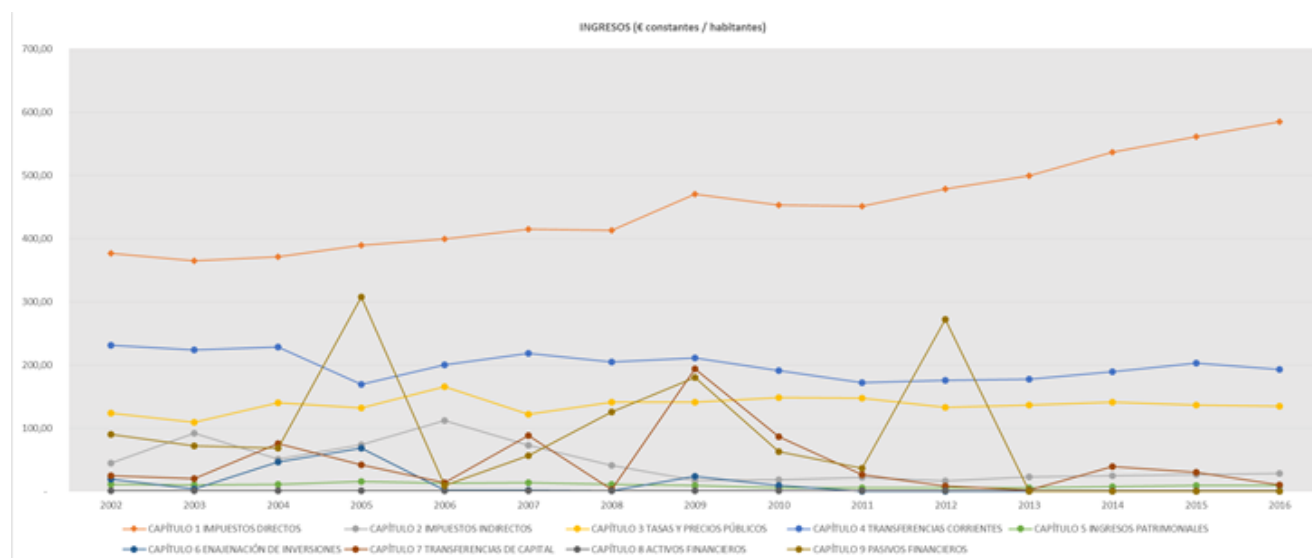
Para ello, tomamos los datos de población 2002-2016 facilitados por el INE.

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
153.225	160.714	163.088	167.455	172.110	172.624	177.924	180.005	180.690	180.114	180.204	180.185	173.841	171.669	170.990

Aplicándolo al presupuesto de ingresos.

INGRESOS (€ constantes/habitan- te)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 6	CAPÍTULO 7	CAPÍTULO 8	CAPÍTULO 9	TOTAL
	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVOS FINANCIEROS	
2002	376,42	44,98	123,82	231,46	10,86	19,01	24,25	1,28	90,38	922,46
2003	365,33	92,15	109,12	224,06	10,34	3,61	19,83	1,09	72,22	897,75
2004	371,46	50,64	140,34	228,07	10,56	46,08	75,56	0,80	68,49	992,00
2005	389,55	73,27	131,80	168,84	15,78	67,82	42,27	1,20	307,15	1.197,68
2006	399,57	112,32	165,63	200,31	12,98	1,40	13,68	0,71	8,88	915,48
2007	415,00	72,88	122,03	217,93	13,61	1,59	88,58	0,72	56,71	989,05
2008	413,03	41,09	140,85	204,70	10,80	0,51	3,04	0,71	125,99	940,72
2009	470,62	16,84	141,21	210,91	8,87	23,34	193,52	0,87	179,91	1.246,09
2010	453,22	18,39	148,40	191,00	5,76	9,45	86,67	0,80	62,75	976,44
2011	451,56	21,52	147,09	172,14	5,80	-	26,58	0,77	36,59	862,05
2012	478,93	16,40	132,75	175,58	5,66	-	8,53	0,81	272,41	1.091,07
2013	499,10	22,30	136,60	177,08	5,41	-	1,76	0,79	-	843,04
2014	536,96	24,25	141,35	189,05	6,95	0,02	38,69	0,79	-	938,06
2015	561,64	26,77	136,45	202,49	8,90	-	29,70	0,83	-	966,78
2016	585,15	28,60	134,97	192,98	8,80	-	10,08	0,78	-	961,36

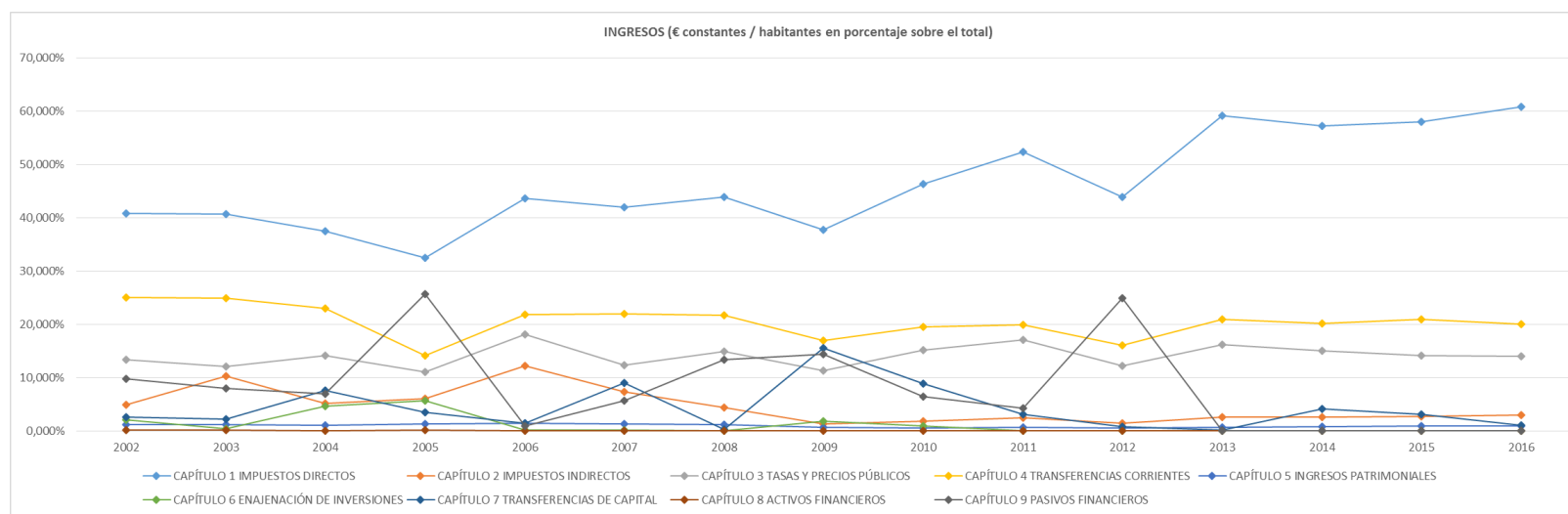
El incremento medio anual es del 0,29 %, mientras que el de la población ha sido del 0,77 %. Para una mejor comprensión se acompaña gráfico:



También se ha calculado, en porcentaje, el peso de cada uno de los capítulos, en base a la tabla de ingresos por habitante en euros constantes. El resultado es el siguiente:

INGRESOS (€ constantes/habita nte en porcentaje	CAPÍTULO 1 IMPUESTOS DIRECTOS	CAPÍTULO 2 IMPUESTOS INDIRECTOS	CAPÍTULO 3 TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS	CAPÍTULO 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	CAPÍTULO 5 INGRESOS PATRIMONIALES	CAPÍTULO 6 ENAJENACIÓN DE INVERSIONES	CAPÍTULO 7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	CAPÍTULO 8 ACTIVOS FINANCIEROS	CAPÍTULO 9 PASIVOS FINANCIEROS	TOTAL
2002	40,81%	4,88%	13,42%	25,09%	1,18%	2,06%	2,63%	0,14%	9,80%	100,00%
2003	40,69%	10,26%	12,15%	24,96%	1,15%	0,40%	2,21%	0,12%	8,04%	100,00%
2004	37,45%	5,10%	14,15%	22,99%	1,06%	4,65%	7,62%	0,08%	6,90%	100,00%
2005	32,53%	6,12%	11,00%	14,10%	1,32%	5,66%	3,53%	0,10%	25,65%	100,00%
2006	43,65%	12,27%	18,09%	21,88%	1,42%	0,15%	1,49%	0,08%	0,97%	100,00%
2007	41,96%	7,37%	12,34%	22,03%	1,38%	0,16%	8,96%	0,07%	5,73%	100,00%
2008	43,91%	4,37%	14,97%	21,76%	1,15%	0,05%	0,32%	0,08%	13,39%	100,00%
2009	37,77%	1,35%	11,33%	16,93%	0,71%	1,87%	15,53%	0,07%	14,44%	100,00%
2010	46,42%	1,88%	15,20%	19,56%	0,59%	0,97%	8,88%	0,08%	6,43%	100,00%
2011	52,38%	2,50%	17,06%	19,97%	0,67%	0,00%	3,08%	0,09%	4,24%	100,00%
2012	43,90%	1,50%	12,17%	16,09%	0,52%	0,00%	0,78%	0,07%	24,97%	100,00%
2013	59,20%	2,65%	16,20%	21,00%	0,64%	0,00%	0,21%	0,09%	0,00%	100,00%
2014	57,24%	2,59%	15,07%	20,15%	0,74%	0,00%	4,12%	0,08%	0,00%	100,00%
2015	58,09%	2,77%	14,11%	20,94%	0,92%	0,00%	3,07%	0,09%	0,00%	100,00%
2016	60,87%	2,97%	14,04%	20,07%	0,92%	0,00%	1,05%	0,08%	0,00%	100,00%

Se acompaña un gráfico:

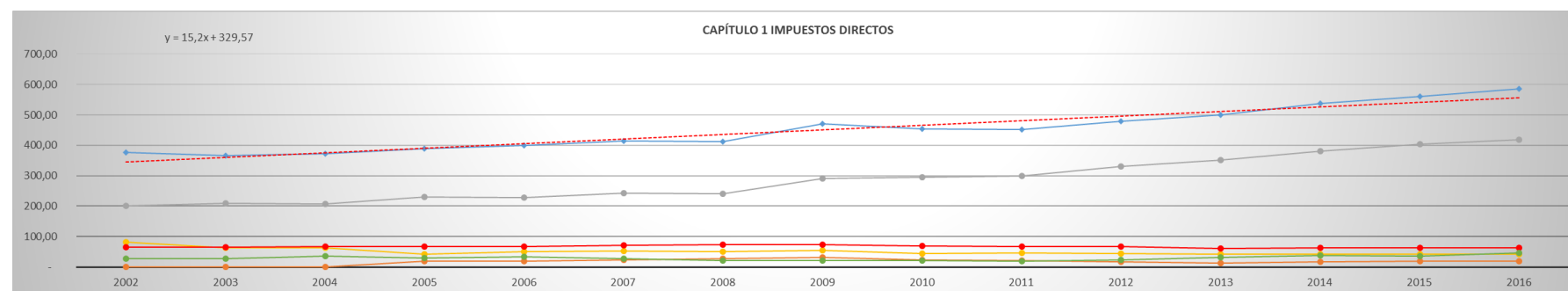


Resulta muy sensible a la variabilidad del capítulo 9, si bien se pueden deducir tendencias.

Tras esta visión general, se realiza un análisis de cada uno de los capítulos que conforman el presupuesto de ingresos.

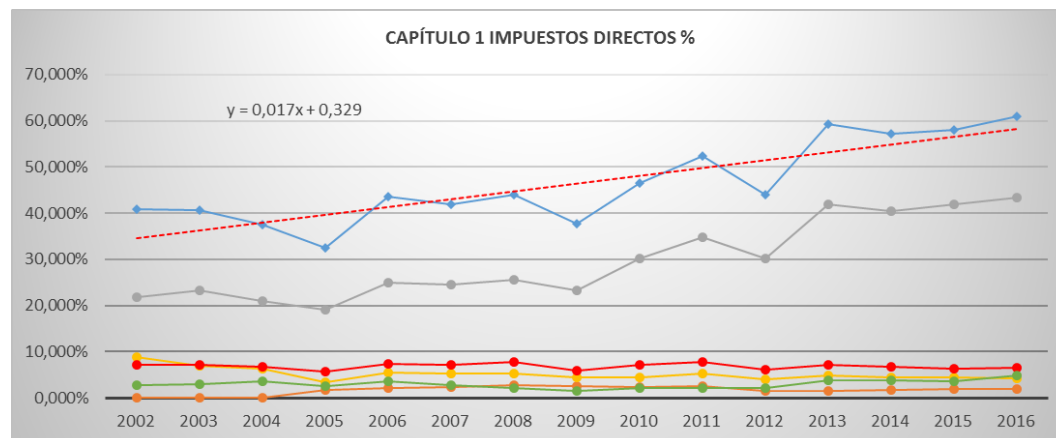
a.1) Capítulo 1: Impuestos directos.

Este **capítulo 01**, depende de ingresos por impuestos como el de bienes inmuebles urbanos y rústicos, el de vehículos de tracción mecánica, el del incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, y el impuesto sobre actividades económicas.



Tal y como se puede observar la tendencia lineal de la presión fiscal por impuestos directos es creciente en los últimos años, con un aumento de más de 200 € constantes por habitante al final del periodo, con una pendiente casi constante. También podemos observar que la mayor parte de ese incremento se produce en el impuesto de bienes inmuebles, mientras que el resto tiene un desarrollo relativamente plano. Hay que tener en cuenta que a partir de 2012 se aplicó una actualización de los valores catastrales.

En cuanto al peso sobre el presupuesto total, la tendencia es también creciente, pasando del 40,81 % del 2.002 al 60,87 % en el



año 2.016. Podría decirse que este capítulo ha asumido el descenso de recaudación del resto de capítulos.

Luego veremos, en el apartado de hipótesis de trabajo, diferentes opciones a tener en cuenta el desarrollo futuro de estos impuestos que, en cualquier caso, están en relación directa con la población y el número de inmuebles en el municipio, sin perjuicio de la capacidad de ponderación que tiene el Ayuntamiento mediante el establecimiento de coeficientes y bonificaciones.

En la actualidad, y con vigencia desde el 1 de enero de 2017, los tipos vigentes son:

Article 3.- A l'empara del que preveu l'article 72 del Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, els tipus de gravamen en l'Impost sobre Béns Immobles són els següents:

- a) Béns Immobles Urbans:
- Tipus general: **0,7475%**
 - Tipus diferenciati atinent els usos establits en la normativa cadastral per a la valoració de les construccions: **0,85%**

b) Béns Immobles Rústics: **0,80%**

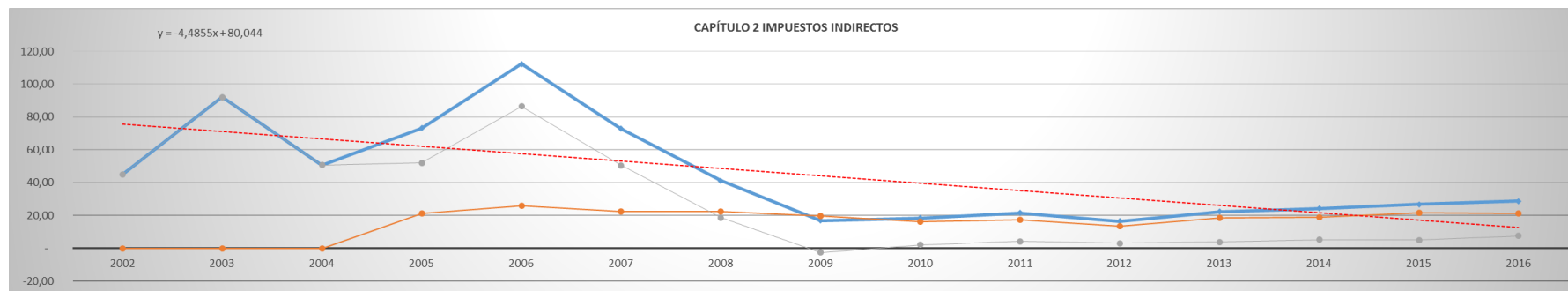
c) Béns Immobles de característiques especials:

Els destinats a la producció d'energia elèctrica i gas i al refinament de petroli, i les centrals nuclears.	1,30%
Les preses, salts d'aigua i embassaments, inclòs el seu llit o vas, excepte les destinades exclusivament al reg	0,90%
Les autopistes, carreteres i túnels de peatge	1,30%
Els aeroports i ports comercials	0,90%

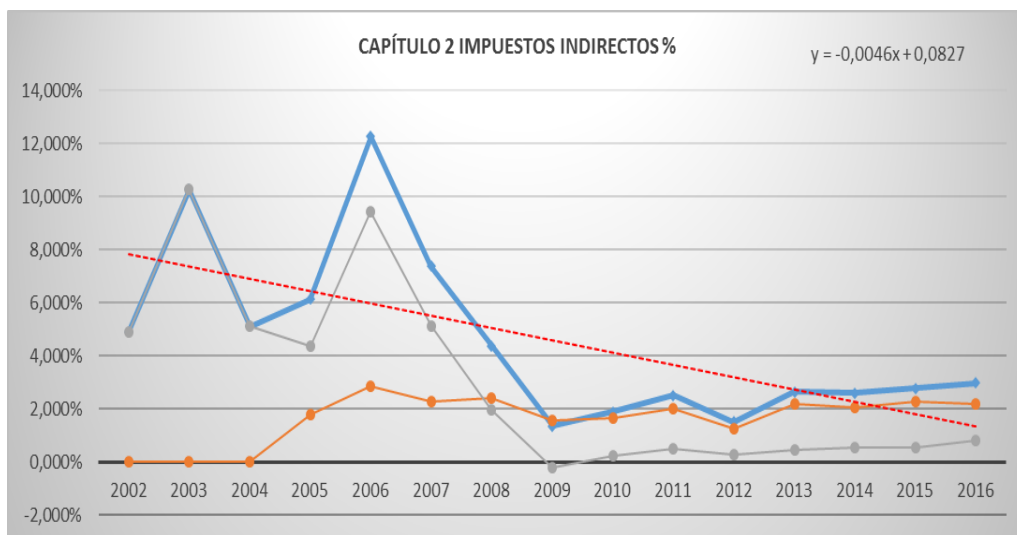
Clau / Ús	Límit del Valor Cadastral a partir del qual s'aplicarà el tipus de gravamen diferenciati.
A / Magatzem estacionament	55.000.-€
C / Comercial	370.000.-€
E / Cultural	2.245.000.-€
G / Oci i Hostaleria	275.000.-€
I / Industrial	570.000.-€
K / Esportiu	1.610.000.-€
M / Obres, urbanització, jardineria	440.000.-€
O / Oficines	350.000.-€
P / Edifici Singular	17.240.000.-€
T / Espectacles	3.560.000.-€
R / Religiosos	21.630.000.-€
I / Sanitat Beneficència	2.070.000.-€

a.2) Capítulo 2: Impuestos indirectos.

Este **capítulo 02**, depende principalmente del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, siendo la gráfica un reflejo de la situación del mercado inmobiliario en los últimos años. De hecho, el resultado negativo del año 2009 procede seguramente de la devolución de ICIOs por obras no ejecutadas. No obstante, parece clara la relación entre el desarrollo del Plan, que supondrá un incremento poblacional, y por tanto de viviendas e industrias, y el importe de este impuesto.



Este capítulo presenta unas variaciones muy importantes según los años, con tres periodos diferenciados. Entre 2002 y 2006 la tendencia es ascendente. El siguiente periodo es claramente descendente, hasta 2009. A partir de 2009, la tendencia es, en general, ligeramente ascendente, pero sin que se haya recuperado el importe de 2002. Si analizamos la línea de tendencia del periodo, es significativamente descendente.

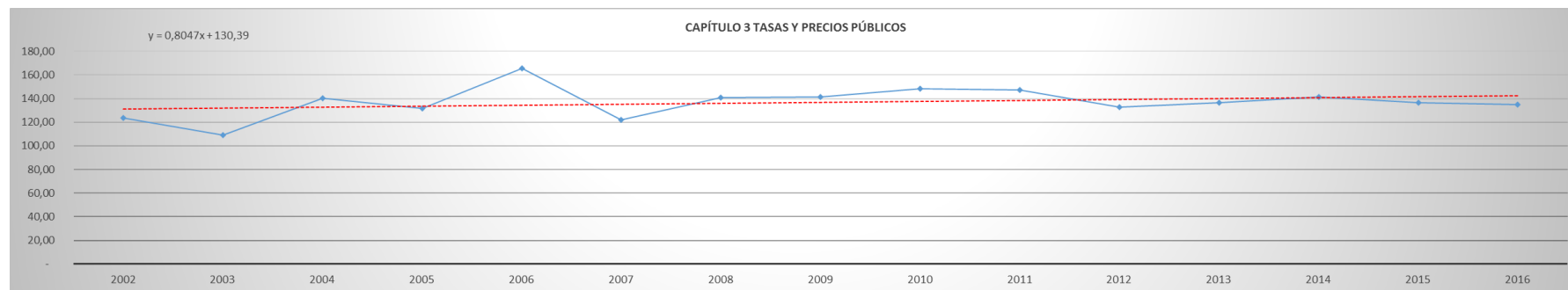


En este gráfico se observa como el peso de los impuestos indirectos no es muy significativo, salvo los años 2003 (10,26 %) y 2006 (12,27 %), y manteniéndose posteriormente en torno al 2 %. La línea de tendencia es claramente descendente, analizándose en el apartado de hipótesis en qué grado se va a tener en cuenta.

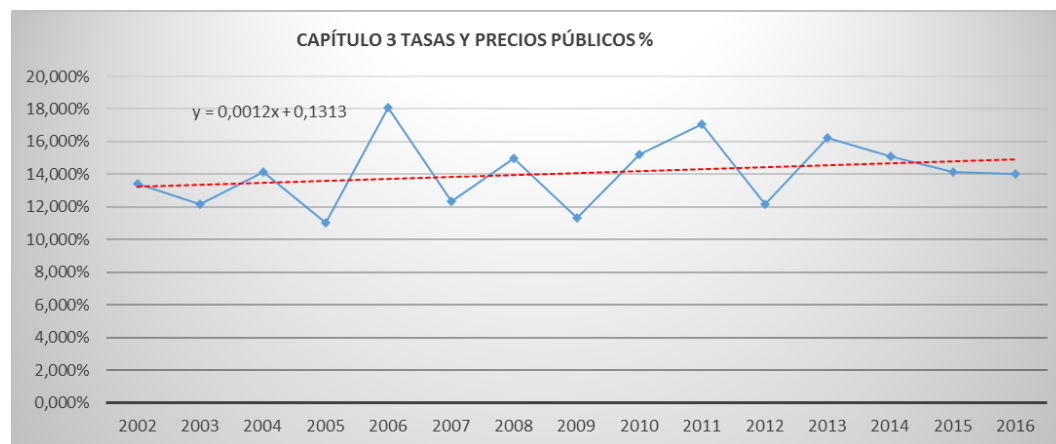
En relación con el ICIO, el tipo vigente a partir del 1 de enero de 2017 es del 3,75 % del coste de ejecución material de la construcción, estableciéndose unos módulos unitarios en función del que se considera unidad que se corresponde con el de vivienda en

manzana cerrada que se establece en 603 €/m².

a.3) Capítulo 3: Tasas y otros ingresos.



Tal y como se observa en el gráfico los ingresos debido a las tasas y precios públicos tienen un comportamiento bastante equilibrado, con una línea de tendencia ligeramente ascendente. Por otra parte, no parece excesivamente condicionada por las licencias de obra, ya que salvo el pico de 2006 el resto del periodo mantiene un nivel parecido, alrededor de 140 € constantes por habitante.

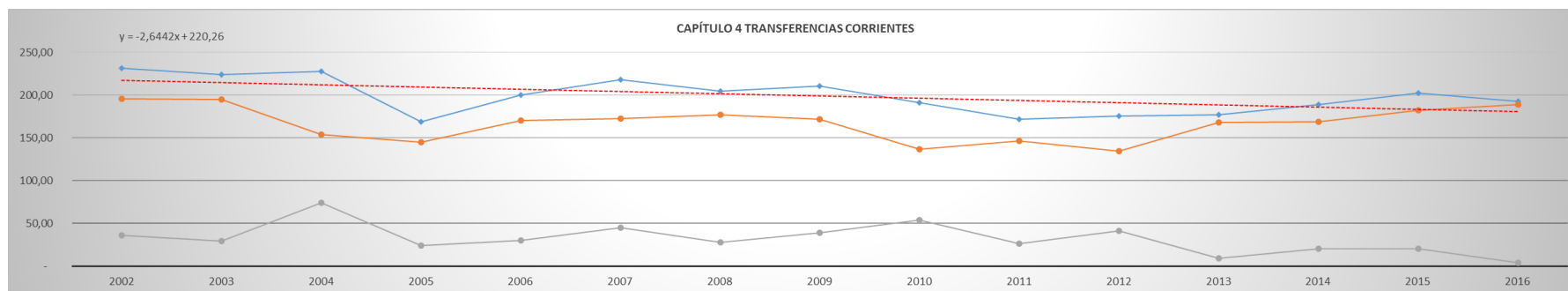


En cuanto al peso de este capítulo, oscila entre el 11 % de los años 2005 y 2009, y el 18 % de 2006, manteniéndose alrededor del 14 %.

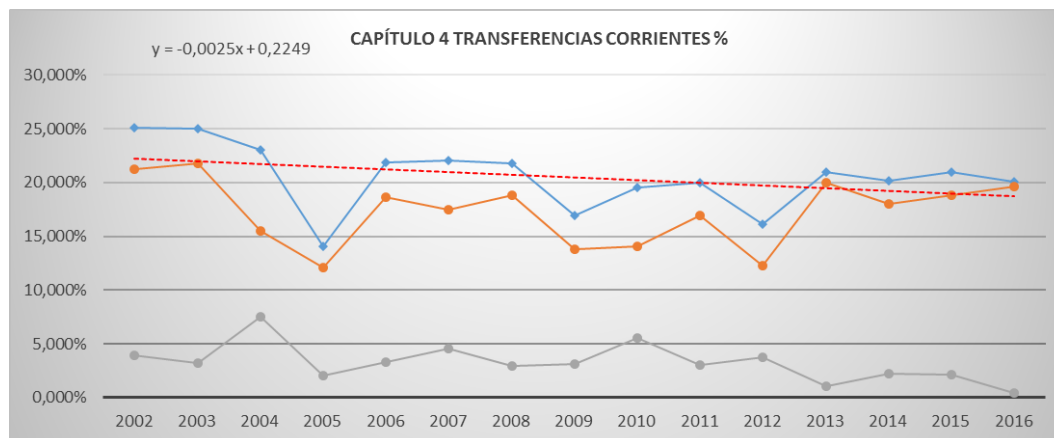
En un apartado anterior se ha reflejado el listado de tasas del ayuntamiento de Castelló de la Plana.

En este caso, también se puede concluir que la mayor parte de su importe será proporcional al número de habitantes, dado que éste será determinante en la mayor o menor utilización de los servicios gravados por las mismas.

a.4) Capítulo 4: Transferencias corrientes.



Las transferencias corrientes presentan también un comportamiento estable, oscilando entre los 172 € y los 231 € constantes por habitante, pero manteniéndose en torno a los 200. No obstante ser negativa la línea de tendencia, no es imaginable un escenario dónde desaparezca este concepto de los presupuestos, sin perjuicio de posibles variaciones a la baja en su importe. El peso fundamental del capítulo lo tienen las transferencias del Estado, que es proporcional a la población de derecho tanto municipal como autonómica.



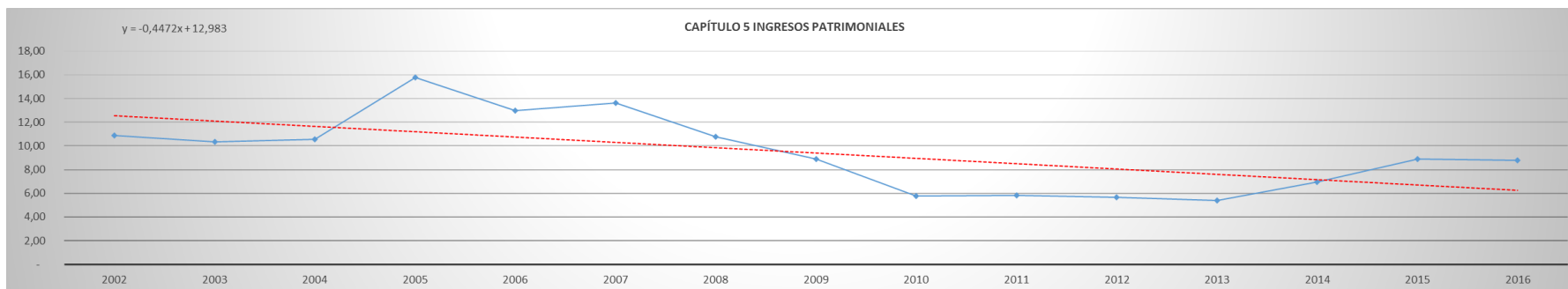
En cuanto a su peso en el presupuesto municipal, vemos que la tendencia es a la baja, pero con una pendiente muy poco pronunciada, con valores que rondan el 20 % del mismo, por lo que cabe considerar como uno de los ingresos importantes en cuanto a participación en el total presupuesto municipal.

Según un análisis de 2011³ la media nacional del peso de las transferencias a los ayuntamientos (capítulos 4 y 7) supone el 38,6 % del total de los ingresos, y entre los municipios entre 100.000 y 500.000 habitantes del 35,50 %.

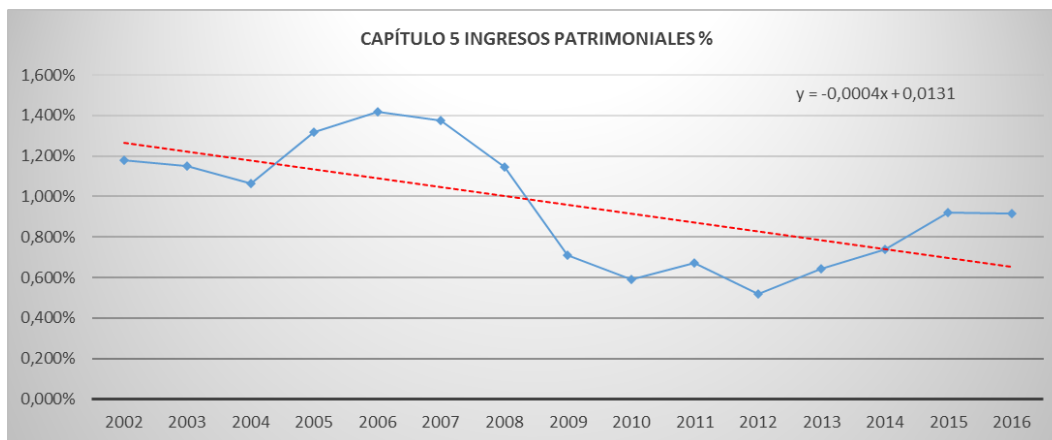
³ La participación en los tributos del Estado de las entidades locales en el marco de la financiación local. David Ré Soriano y M^a José Portillo Navarro (Cátedra de la Hacienda Territorial y del Observatorio de la Hacienda territorial. Universidad de Murcia)

a.5) Capítulo 5: Ingresos patrimoniales.

Son los intereses que el Ayuntamiento cobra por las cuentas y depósitos bancarios. También se incluyen los ingresos por arrendamientos de propiedades públicas.



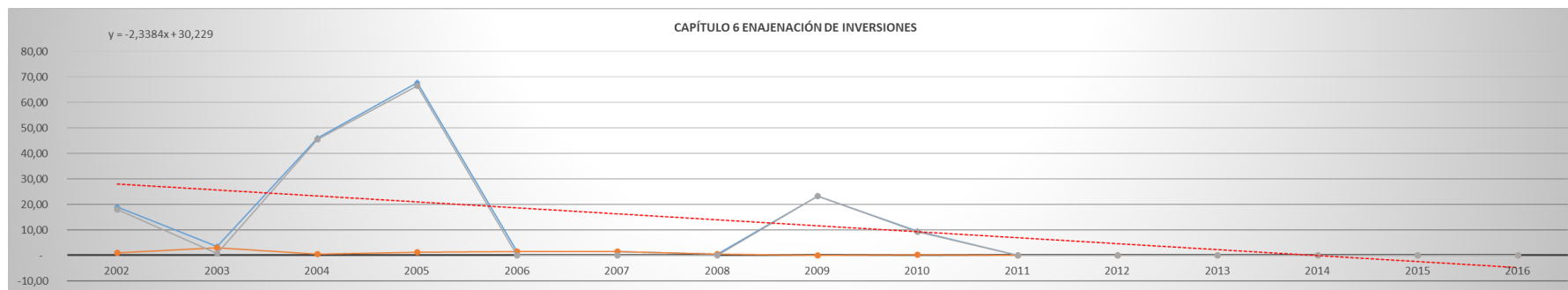
Este capítulo tiene escasa incidencia en el presupuesto municipal, con oscilaciones entre menos de 6 € constantes por habitante y 16 € constantes por habitante.



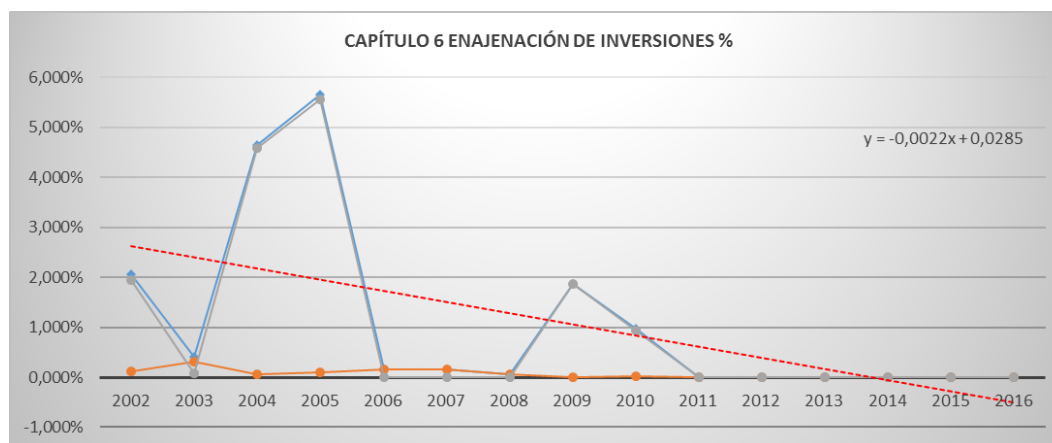
En cuanto al porcentaje sobre el total, los años en que ha tenido mayor participación ha alcanzado el 1,4 % del presupuesto total, mientras que a partir de 2009 no ha superado el 1 %. La tendencia es descendente.

Recordemos que en este capítulo se recogen los ingresos municipales procedentes de rentas de la propiedad o patrimonio municipales, así como de los derivados de actividades realizadas en régimen de derecho privado.

a.6) Capítulo 6: Enajenación de inversiones reales.



Este capítulo recoge los ingresos provenientes de transacciones con salida o entrega de bienes de capital propiedad de las entidades locales. Se refiere a ventas de terrenos, incluidas las de Patrimonio Público de Suelo. Se ha realizado el análisis diferenciado entre los ingresos que provienen de este concepto y el resto. Como se puede comprobar en la gráfica, sólo los años 2002, 2004, 2005 y 2009 han tenido cierta relevancia, siendo el resto de las anualidades nulo o prácticamente nulo.

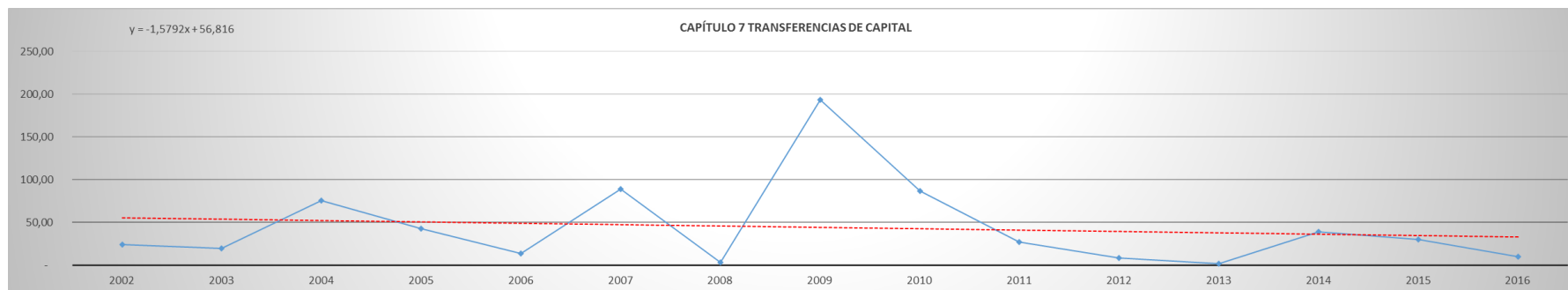


Cabe suponer que, al ritmo debido, el crecimiento previsto para la ciudad suponga nuevos ingresos en este concepto, si es que el Ayuntamiento decide su enajenación.

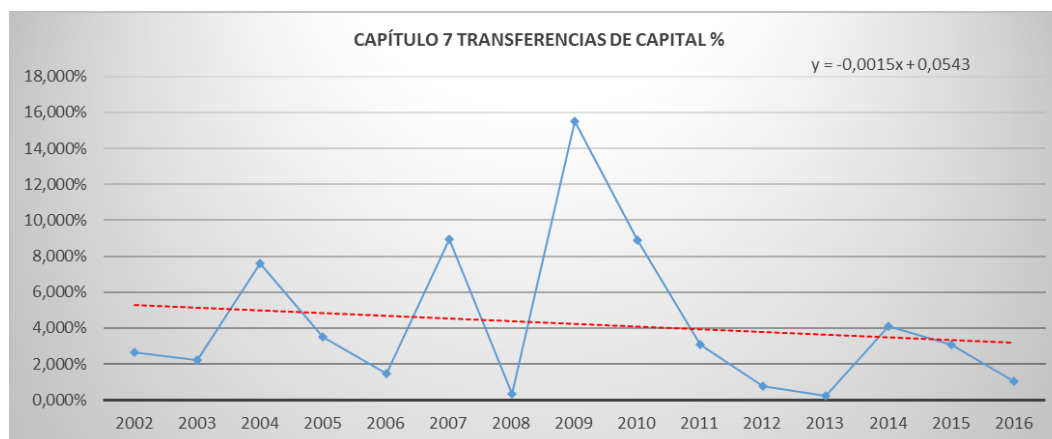
En cuanto al peso en el presupuesto, y a salvo el año 2005 que alcanzó un discreto 5,66 %, la tendencia sería que suponga entre un 0 y un 2 % del importe total.

Hay que tener en cuenta que el Patrimonio Municipal del Suelo es un patrimonio separado del resto del Ayuntamiento, y debe destinarse únicamente a los fines del mismo.

a.7) Capítulo 7: Transferencias de capital.

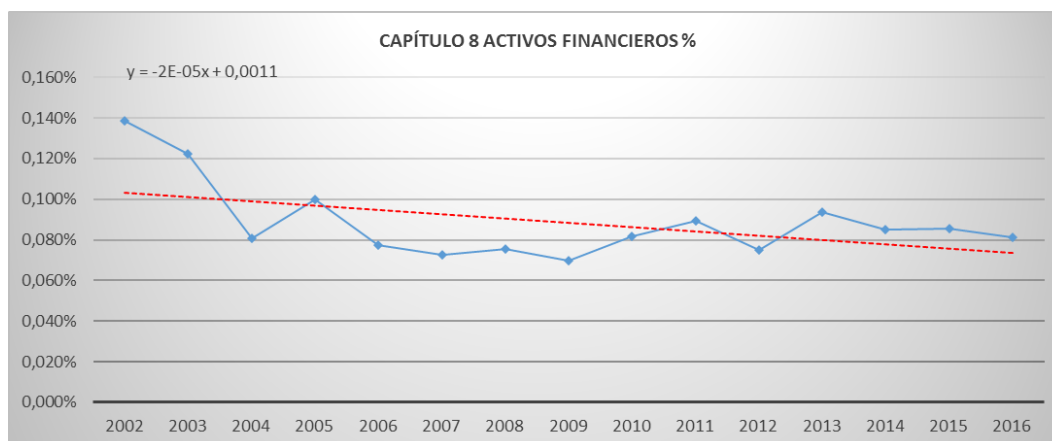
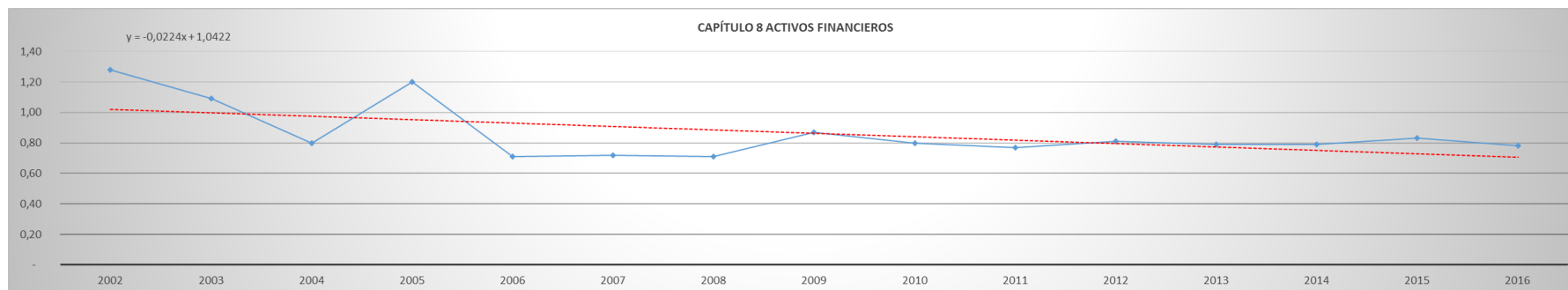


A salvo del pico que se produce en 2009 (200 € constantes por habitante), el capítulo de transferencias de capital, que recoge los ingresos percibidos destinados a operaciones de capital, y procedentes de otras administraciones con la finalidad de financiar inversiones y obras, está en torno a los 50 € constantes por habitante. Cuando se analice el presupuesto de gastos en el capítulo correspondiente a inversiones reales, analizaremos la relación existente entre uno y otro capítulo, de manera que podamos deducir el esfuerzo realizado por el Ayuntamiento en este apartado.



En cuanto a su peso en el presupuesto también resulta decreciente, con un máximo del 15,53 % y valores por debajo del 4 % desde 2011, aunque éste es uno de los casos en que, como se trata de ingresos finalistas, tiene poca relación con el conjunto.

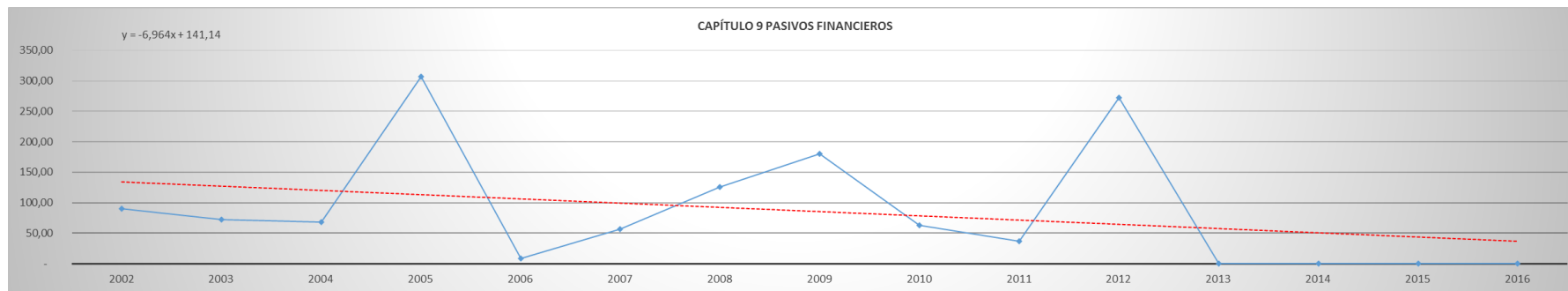
a.8) Capítulo 8: Activos financieros.



El capítulo 8, relativo a los ingresos obtenidos por la enajenación de activos financieros, (deuda, obligaciones, bonos) así como a los reintegros de anticipos de sueldos y salarios y otros préstamos al personal, tiene escasa importancia, con importes medios inferiores a un euro constante por habitante.

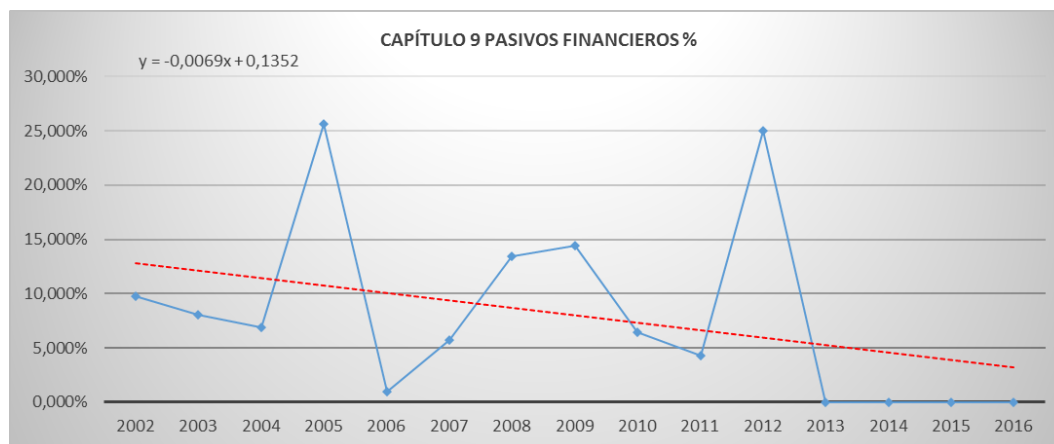
Por lo tanto, su peso en el presupuesto municipal es muy poco importante, no alcanzando prácticamente el 0,1 % del total salvo un par de años.

a.9) Capítulo 9: Pasivos financieros.



Mayor relevancia tiene el capítulo 9, que muestra las necesidades de endeudamiento del municipio. El comportamiento ha sido, como se puede comprobar muy variable. Los años 2005 y 2012 ha alcanzado valores de más de 300 € constates por habitante y 273 € constates por habitante, suponiendo esos años alrededor del 25 % del presupuesto total del municipio. Sin embargo, a partir de 2013 esa partida es cero, lo que indica la innecesidad de recurrir al endeudamiento para satisfacer los gastos del municipio.

En el estudio citado anteriormente (Nota 3) la suma de los capítulos 8 y 9 supone, en el conjunto de los municipios españoles un 7 % del presupuesto de ingresos.



Por tener referencias, El municipio de Castellón tenía, en 2015 una deuda por habitante de 534 €, Valencia de 905 €, Alicante 362 € y Elche de 516 €. Y en cuanto a otros municipios de fuera de la Comunidad, Murcia 377 €, Almería 533 €, Tarragona 1.345 €, Gerona 535 € y Teruel 763 €.

2.5.3.- Análisis de gastos.

b) Análisis global y por capítulos.

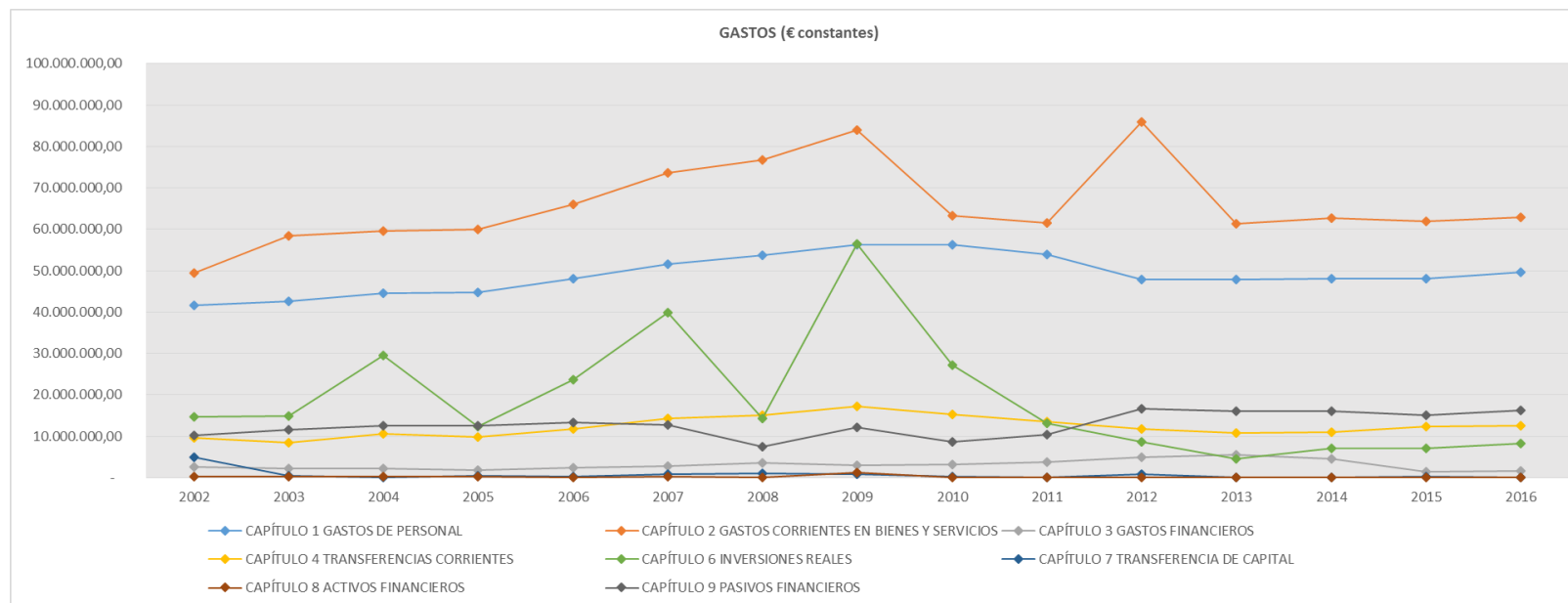
En primer lugar, realizaremos las mismas operaciones que ya realizamos en el apartado de ingresos, en cuanto a la deflacción de las cifras para su cálculo en euros constantes de 2011, aplicando los coeficientes facilitados por el INE del IPC interanual, así como el cálculo del presupuesto de gastos por habitante (también en base a los datos INE), y el peso de dicho gasto en el presupuesto total.

GASTOS (€ corrientes)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 6	CAPÍTULO 7	CAPÍTULO 8	CAPÍTULO 9	TOTAL
	GASTOS DE PERSONAL	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	GASTOS FINANCIEROS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	FONDO DE CONTINGENCIA	INVERSIONES REALES	TRANSFERENCIA DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVOS FINANCIEROS	
2002	31.803.165,43	37.620.032,53	1.957.801,48	7.277.270,10	-	11.168.801,03	3.789.955,87	173.629,99	7.831.099,19	101.621.755,62
2003	33.489.359,48	45.947.551,77	1.773.891,89	6.680.460,75	-	11.693.618,14	293.058,37	204.666,39	9.150.184,16	109.232.790,95
2004	36.010.690,72	48.284.259,65	1.832.929,80	8.593.030,12	-	23.886.940,40	-	162.218,69	10.123.222,45	128.893.291,83
2005	37.400.897,93	50.258.024,42	1.561.897,78	8.229.324,58	-	10.351.964,14	350.937,00	173.077,97	10.504.327,46	118.830.451,28
2006	41.605.040,15	57.177.503,50	2.020.516,01	10.201.073,23	-	20.480.857,73	241.522,70	78.296,95	11.522.981,16	143.327.791,43
2007	45.958.160,70	65.576.945,69	2.574.927,30	12.727.153,40	-	35.510.537,15	753.896,21	216.632,24	11.416.033,00	174.734.285,69
2008	49.829.558,60	71.105.764,14	3.234.782,82	14.034.542,72	-	13.229.660,86	1.035.894,91	140.797,31	6.863.822,72	159.474.824,08
2009	51.952.523,37	77.572.571,56	2.708.842,29	15.977.757,82	-	52.166.639,91	704.814,02	1.107.710,99	11.150.986,07	213.341.846,03
2010	52.880.866,75	59.478.871,70	2.953.774,80	14.316.665,40	-	25.595.525,87	228.959,44	123.047,93	8.167.437,06	163.745.148,95
2011	52.290.544,00	59.786.893,18	3.675.656,65	13.091.758,42	-	12.717.162,77	22.425,00	148.809,48	10.051.512,25	151.784.761,75
2012	47.532.559,56	85.517.746,32	4.949.347,28	11.710.247,40	-	8.619.997,90	928.238,84	133.530,86	16.591.484,98	175.983.153,14
2013	48.225.147,15	61.926.024,56	5.623.566,21	10.873.866,19	-	4.524.676,38	85.190,26	156.103,72	16.173.883,44	147.588.457,91
2014	48.437.774,97	63.064.818,99	4.625.419,58	11.051.796,08	-	7.152.445,41	106.164,03	137.769,00	16.094.075,74	150.670.263,80
2015	48.210.218,90	62.002.974,19	1.500.717,29	12.290.290,68	-	7.139.176,64	282.180,61	144.583,00	15.165.349,63	146.735.490,94
2016	49.550.572,00	62.805.682,75	1.596.772,17	12.604.608,00	-	8.287.346,30	91.164,03	139.274,00	16.159.864,15	151.235.283,40

El incremento medio anual en el periodo analizado ha sido, en euros corrientes del 2,34 %, mientras que, si atendemos al incremento una vez deflactados, es del 0,77 %. Por lo tanto, es inferior al crecimiento de los ingresos. En euros constantes por habitante todavía se reduce más, hasta un 0,12 % anual.

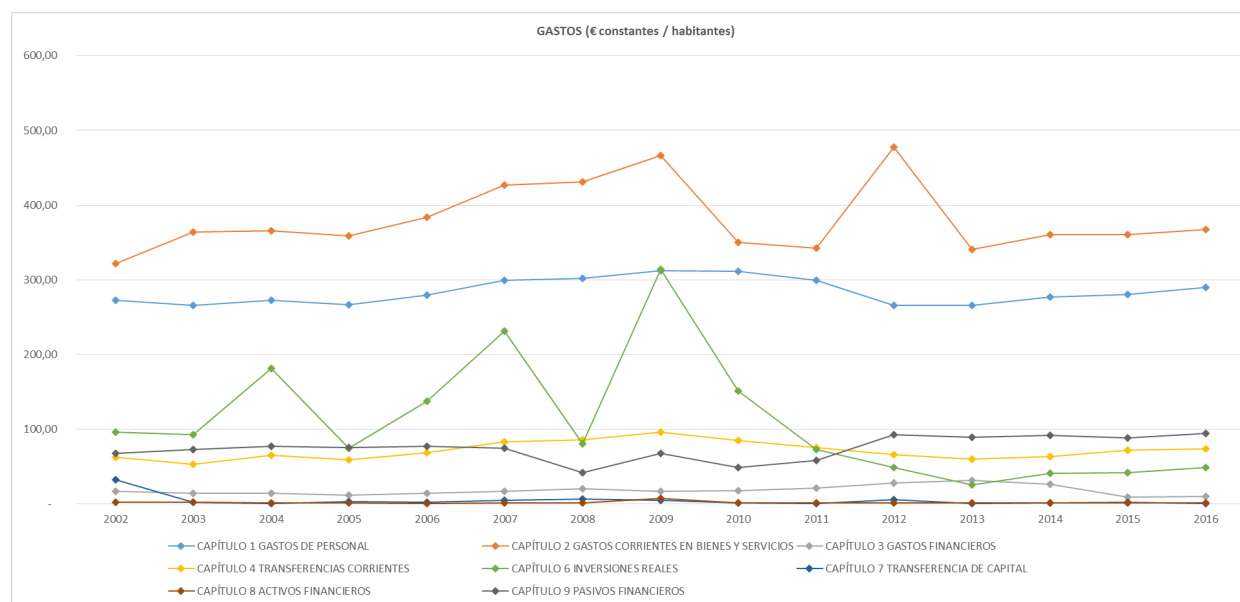
Plan General Estructural de Castelló de la Plana

GASTOS (€ constantes)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 6	CAPÍTULO 7	CAPÍTULO 8	CAPÍTULO 9	TOTAL
	GASTOS DE PERSONAL	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	GASTOS FINANCIEROS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	FONDO DE CONTINGENCIA	INVERSIONES REALES	TRANSFERENCIA DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVOS FINANCIEROS	
2002	41.703.053,24	49.330.631,03	2.567.238,14	9.542.584,15	-	14.645.495,12	4.969.716,99	227.678,62	10.268.812,62	133.255.209,90
2003	42.618.714,26	58.473.067,58	2.257.463,05	8.501.585,35	-	14.881.352,70	372.947,44	260.459,40	11.644.566,82	139.010.156,59
2004	44.475.762,62	59.634.492,63	2.263.798,58	10.613.002,98	-	29.502.069,24	-	200.351,61	12.502.899,27	159.192.376,93
2005	44.687.669,28	60.049.734,06	1.866.200,42	9.832.633,86	-	12.368.824,69	419.309,63	206.798,54	12.550.872,77	141.982.043,25
2006	48.022.253,94	65.996.633,66	2.332.162,94	11.774.499,61	-	23.639.851,02	278.775,47	90.373,57	13.300.300,29	165.434.850,50
2007	51.608.809,22	73.639.763,38	2.891.519,80	14.291.982,57	-	39.876.629,29	846.589,27	243.267,61	12.819.657,28	196.218.218,43
2008	53.765.168,97	76.721.799,89	3.490.270,63	15.143.011,14	-	14.274.558,55	1.117.711,38	151.917,68	7.405.937,33	172.070.375,57
2009	56.217.156,89	83.940.281,30	2.931.203,38	17.289.326,10	-	56.448.849,64	762.670,18	1.198.639,81	12.066.338,51	230.854.465,81
2010	56.210.196,70	63.223.605,88	3.139.741,70	15.218.029,27	-	27.206.996,26	243.374,51	130.794,91	8.681.651,26	174.054.390,50
2011	53.861.134,69	61.582.643,05	3.786.058,10	13.484.980,45	-	13.099.133,50	23.098,55	153.279,10	10.353.417,92	156.343.745,36
2012	47.791.589,98	85.983.778,40	4.976.318,93	11.774.062,82	-	8.666.972,89	933.297,31	134.258,54	16.681.900,88	176.942.179,75
2013	47.814.421,27	61.398.610,50	5.575.671,19	10.781.255,21	-	4.486.140,43	84.464,71	154.774,21	16.036.133,06	146.331.470,58
2014	48.097.724,06	62.622.080,88	4.592.947,44	10.974.208,43	-	7.102.232,63	105.418,72	136.801,81	15.981.089,44	149.612.503,40
2015	48.112.550,42	61.877.363,14	1.497.677,01	12.265.391,93	-	7.124.713,47	281.608,94	144.290,09	15.134.626,34	146.438.221,35
2016	49.550.572,00	62.805.682,75	1.596.772,17	12.604.608,00	-	8.287.346,30	91.164,03	139.274,00	16.159.864,15	149.379.848,85



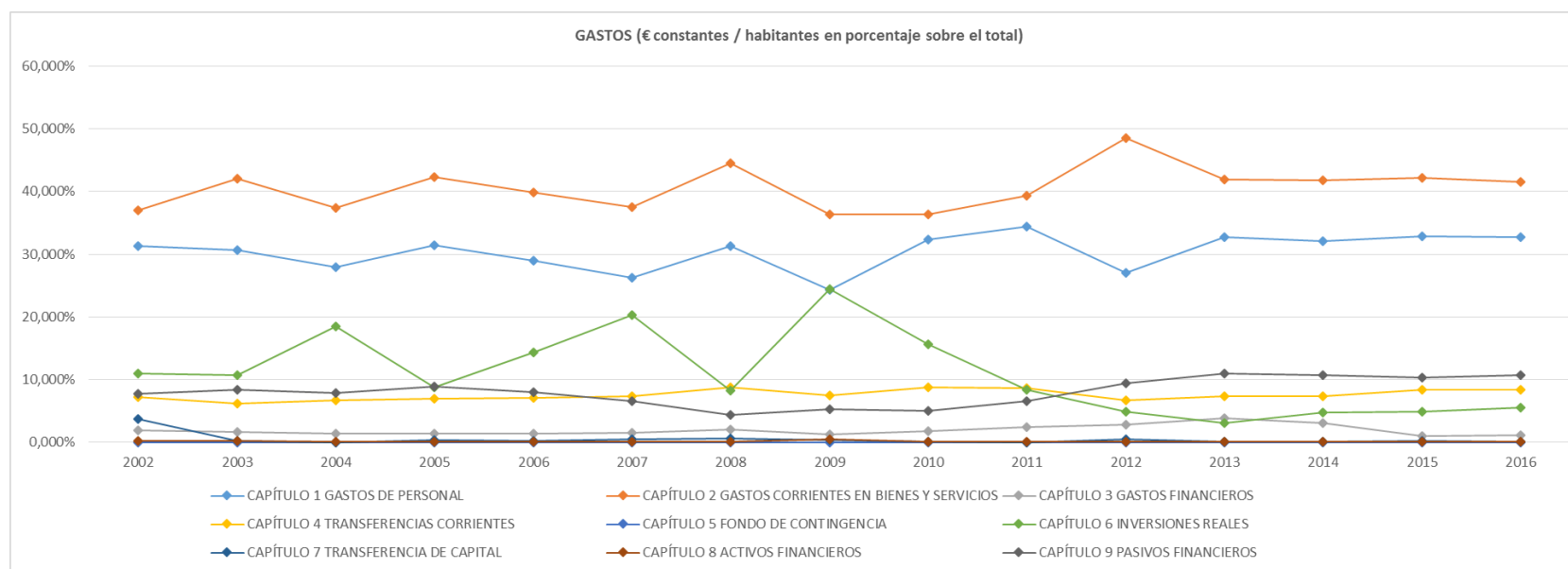
Plan General Estructural de Castelló de la Plana

GASTOS (€ constantes/ habitantes)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 6	CAPÍTULO 7	CAPÍTULO 8	CAPÍTULO 9	TOTAL
	GASTOS DE PERSONAL	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	GASTOS FINANCIEROS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	FONDO DE CONTINGENCIA	INVERSIONES REALES	TRANSFERENCIA DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVOS FINANCIEROS	
2002	272,17	321,95	16,75	62,28	-	95,58	32,43	1,49	67,02	869,67
2003	265,18	363,83	14,05	52,90	-	92,60	2,32	1,62	72,46	864,96
2004	272,71	365,66	13,88	65,08	-	180,90	-	1,23	76,66	976,12
2005	266,86	358,60	11,14	58,72	-	73,86	2,50	1,23	74,95	847,86
2006	279,02	383,46	13,55	68,41	-	137,35	1,62	0,53	77,28	961,22
2007	298,97	426,59	16,75	82,79	-	231,00	4,90	1,41	74,26	1.136,67
2008	302,18	431,21	19,62	85,11	-	80,23	6,28	0,85	41,62	967,10
2009	312,31	466,32	16,28	96,05	-	313,60	4,24	6,66	67,03	1.282,49
2010	311,09	349,90	17,38	84,22	-	150,58	1,35	0,72	48,05	963,29
2011	299,04	341,91	21,02	74,87	-	72,73	0,13	0,85	57,48	868,03
2012	265,21	477,15	27,61	65,34	-	48,08	5,18	0,75	92,57	981,89
2013	265,36	340,75	30,94	59,83	-	24,91	0,47	0,86	89,00	812,12
2014	276,68	360,23	26,42	63,13	-	40,86	0,61	0,79	91,93	860,65
2015	280,26	360,45	8,72	71,45	-	41,51	1,64	0,84	88,16	853,03
2016	289,79	367,31	9,34	73,72	-	48,47	0,53	0,81	94,51	884,48



GASTOS (€ constantes/ habitantes)	CAPÍTULO 1 GASTOS DE PERSONAL	CAPÍTULO 2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	CAPÍTULO 3 GASTOS FINANCIEROS	CAPÍTULO 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	CAPÍTULO 5 FONDO DE CONTINGENCIA	CAPÍTULO 6 INVERSIONES REALES	CAPÍTULO 7 TRANSFERENCIA DE CAPITAL	CAPÍTULO 8 ACTIVOS FINANCIEROS	CAPÍTULO 9 PASIVOS FINANCIEROS	TOTAL
2002	31,30%	37,02%	1,93%	7,16%	0,00%	10,99%	3,73%	0,17%	7,71%	100,00%
2003	30,66%	42,06%	1,62%	6,12%	0,00%	10,71%	0,27%	0,19%	8,38%	100,00%
2004	27,94%	37,46%	1,42%	6,67%	0,00%	18,53%	0,00%	0,13%	7,85%	100,00%
2005	31,47%	42,29%	1,31%	6,93%	0,00%	8,71%	0,29%	0,15%	8,84%	100,00%
2006	29,03%	39,89%	1,41%	7,12%	0,00%	14,29%	0,17%	0,06%	8,04%	100,00%
2007	26,30%	37,53%	1,47%	7,28%	0,00%	20,32%	0,43%	0,12%	6,53%	100,00%
2008	31,25%	44,59%	2,03%	8,80%	0,00%	8,30%	0,65%	0,09%	4,30%	100,00%
2009	24,35%	36,36%	1,27%	7,49%	0,00%	24,45%	0,33%	0,52%	5,23%	100,00%
2010	32,29%	36,32%	1,80%	8,74%	0,00%	15,63%	0,14%	0,07%	4,99%	100,00%
2011	34,45%	39,39%	2,42%	8,63%	0,00%	8,38%	0,01%	0,10%	6,62%	100,00%
2012	27,01%	48,60%	2,81%	6,65%	0,00%	4,90%	0,53%	0,08%	9,43%	100,00%
2013	32,67%	41,96%	3,81%	7,37%	0,00%	3,07%	0,06%	0,11%	10,96%	100,00%
2014	32,15%	41,86%	3,07%	7,34%	0,00%	4,75%	0,07%	0,09%	10,68%	100,00%
2015	32,85%	42,26%	1,02%	8,38%	0,00%	4,87%	0,19%	0,10%	10,33%	100,00%
2016	32,76%	41,53%	1,06%	8,33%	0,00%	5,48%	0,06%	0,09%	10,69%	100,00%

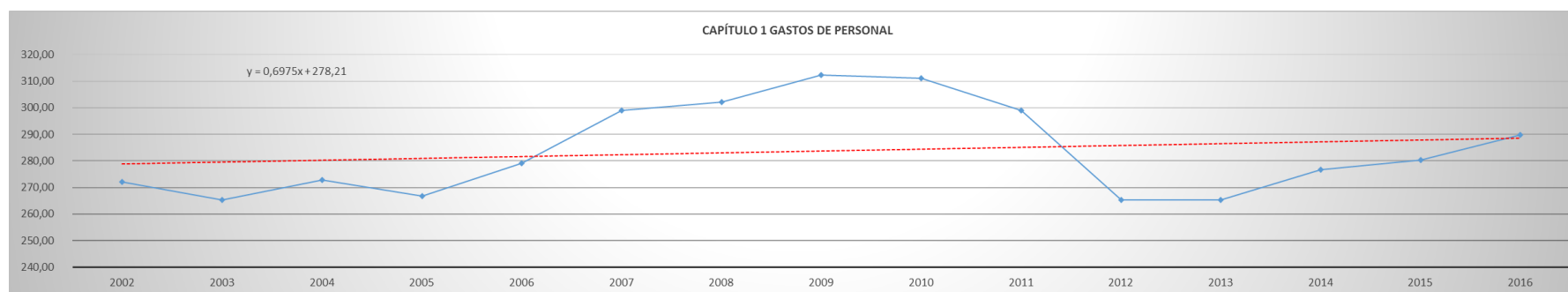
Se acompaña un gráfico más significativo.



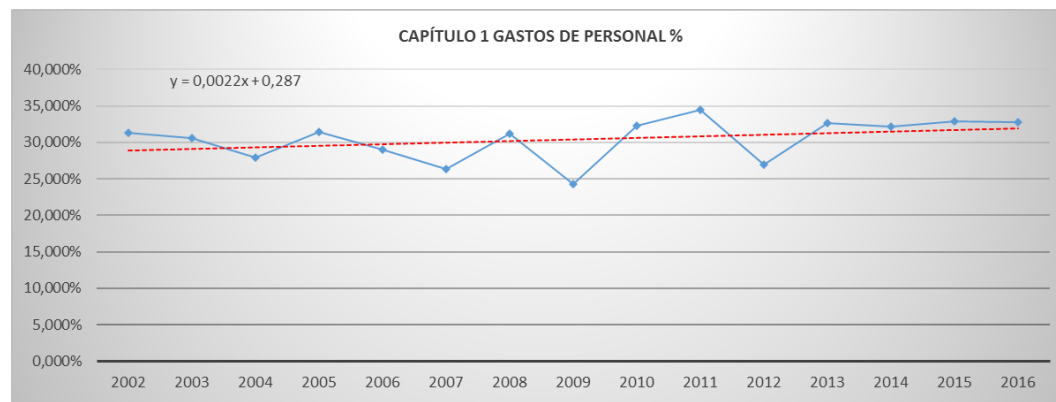
Se puede observar como los capítulos 1 y 2, gastos de personal y gastos de funcionamiento del Ayuntamiento consumen entre ambos más del 70 % del presupuesto de gastos. También como la evolución de los capítulos es bastante plana, con variaciones de porcentaje en torno a los cinco puntos.

Se analiza a continuación cada uno de los capítulos.

b.1) Capítulo 1: Gastos de personal.



Tal y como se puede observar, tras cuatro años (2002-2005) en que el gasto se mantiene constante, alrededor de los 270 € constantes por habitante, a partir de 2006 y hasta 2009 se produce un importante crecimiento, llegando a casi 313 € constantes por habitante, que se mantiene prácticamente en 2010. A partir de ese año se inicia un descenso los dos años siguientes, volviendo en 2012 y 2013 a niveles de 2003 y 2005 subiendo ligeramente hasta 2016 hasta casi 290 € constantes por habitante. No obstante, la tendencia es en general ascendente, con un crecimiento en estos 15 años de 1,21 € constantes por habitante anual.



En cuanto al peso sobre el presupuesto total, la tendencia es también creciente, aunque con una pendiente muy poco pronunciada, estando alrededor del 30 % del presupuesto total de gastos, con un mínimo en 2009, en el que se sitúa en el 24,35 % y un máximo en 2011 del 34,45 %.

El índice de gastos de personal mide el porcentaje que suponen éstos con respecto al volumen total de obligaciones reconocidas por operaciones corrientes. El resultado para Castellón y

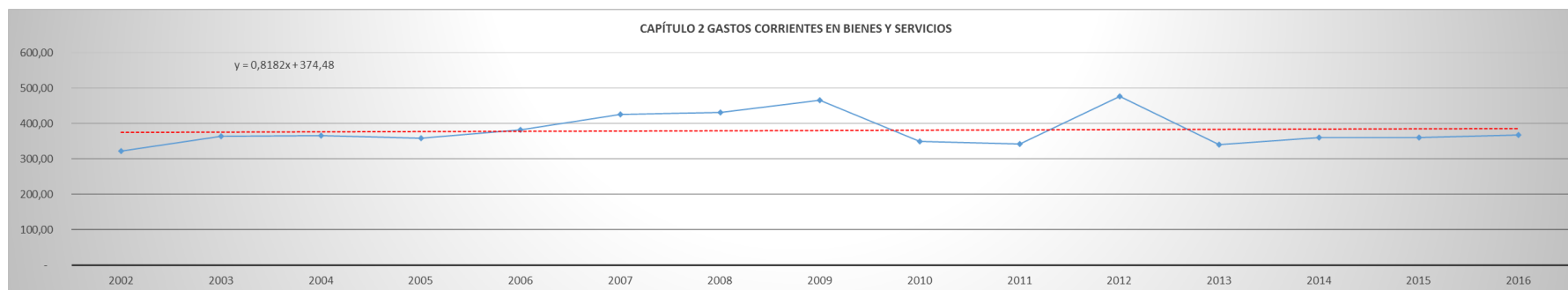
la media nacional es:

Gasto de personal x 100 / Gasto por operaciones corrientes	Media nacional	41,21%
	Castellón de la Plana	38,88%

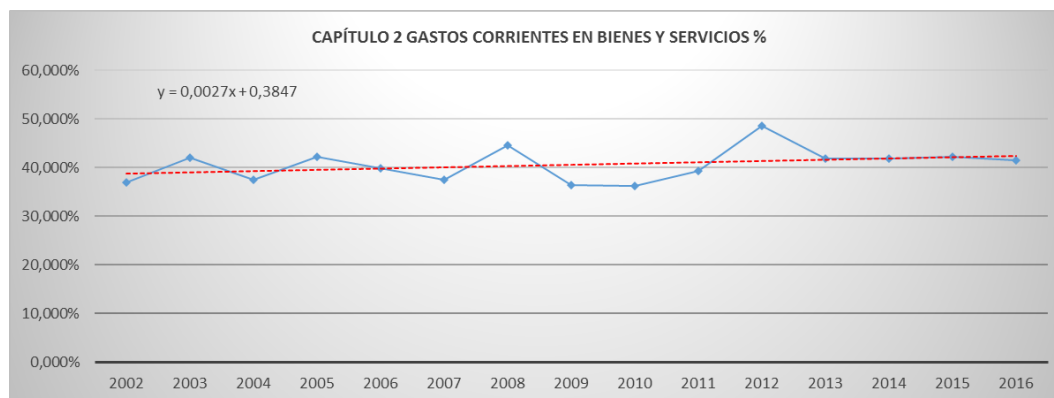
Y si comparamos el gasto por habitante:

Gasto de personal / Número de habitantes	Media nacional	314,95
	Castellón de la Plana	280,83

b.2) Capítulo 2: Gastos corrientes en bienes y servicios.

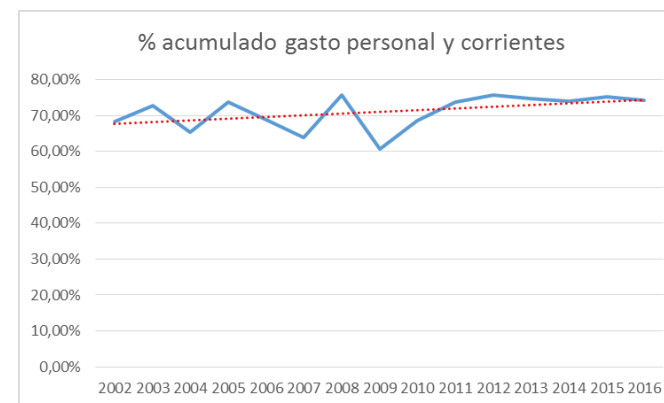


Este capítulo integra todos aquellos gastos necesarios para el ejercicio de las actividades de las entidades locales que no produzcan un incremento del capital o del patrimonio público. Es, junto los costes del personal, los que revelan los gastos precisos para el funcionamiento “corriente” del Ayuntamiento. Como se puede comprobar, la tendencia es positiva, pero con una pendiente poco pronunciada, situándose por debajo de 400 € constantes por habitante. Los años 2009, y sobre todo el 2012, este gasto se acercó a 500 € constantes por habitante. No obstante, el incremento interanual ha sido sólo del 0,88 %.



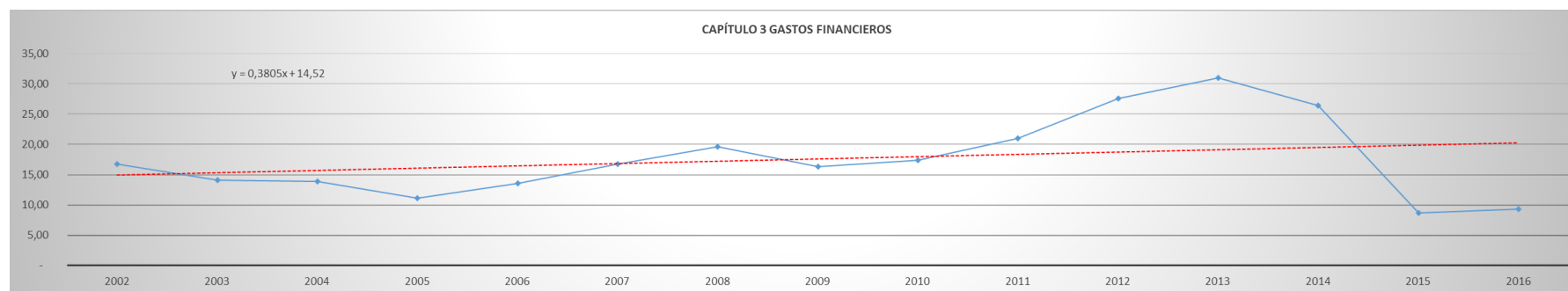
gastos, y fundamentalmente de las inversiones. Si analizamos la suma de los gastos correspondientes a los dos primeros capítulos, observamos como suponen entre el 60 y el 75 % de los gastos del municipio, con una media del 70 %.

En cuanto al porcentaje respecto del total, oscila entre un 36,32 en el año 2009, y el 48,60 del 2012, lógicamente en función del peso de otros

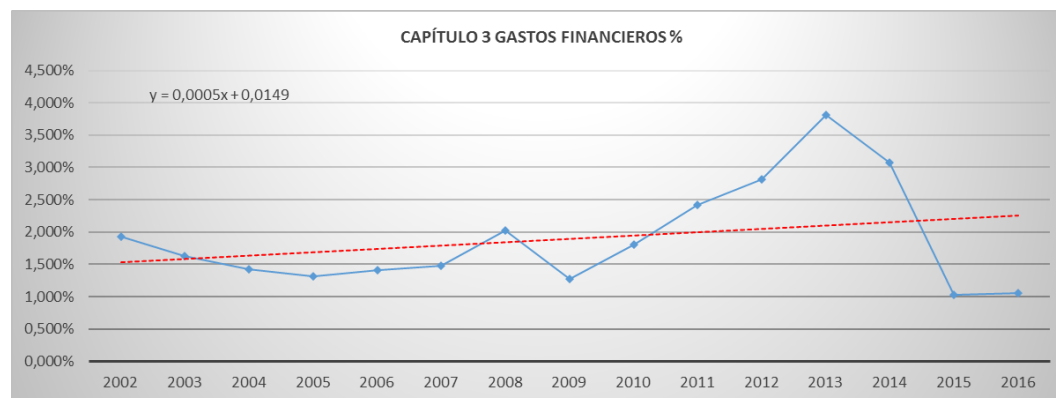


Según el portal SIELOCAL, Portal de Información Económica Local⁴, de donde también están tomados los anteriores datos medios nacionales, el año 2015, para la totalidad de los municipios españoles la suma de los capítulos 1 y 2 supuso un 77,89 % de los gastos municipales, mientras que el 11,36 % se destinó a gastos de capital y el 10,75 % a operaciones financieras.

b.3) Capítulo 3: Gastos financieros.



El gasto financiero del municipio de Castelló de la Plana se mantiene, hasta 2007 en torno a 15 € constantes por habitante. Posteriormente, se produce un importante crecimiento, con un máximo en 2013 de 30,94 €, para bajar en 2015 y 2016 a sus niveles más bajos, con menos de 10 € constantes por habitante.



En relación con el porcentaje, este capítulo, que comprende los intereses y demás gastos derivados de todo tipo de operaciones financieras y de deudas asumidas y contraídas por la Entidad local, supone un porcentaje casi siempre entre el 1% y el 2 % del total presupuesto municipal, si bien entre 2011 y 2014 supera estos valores llegando al 3,81 % en 2013. Esto significa que el Ayuntamiento de Castelló de la Plana no incurre en grandes gastos para financiar sus costes. Recordemos que el capítulo 9 de ingresos, que correspondía a préstamos, ha sido igual

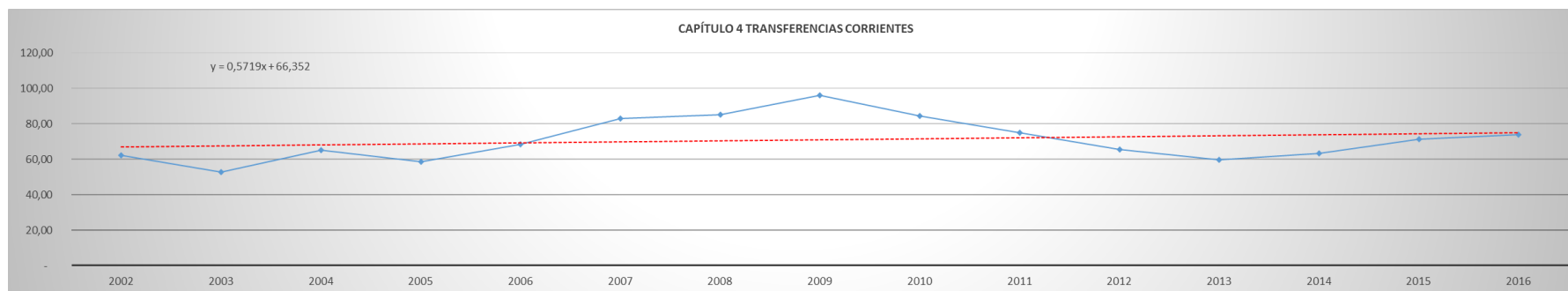
⁴ <http://sielocal.com/>

a 0 desde 2013.

La partida más importante es la correspondiente al pago de intereses por préstamos. En el análisis de los presupuestos de gastos utiliza un indicador de rigidez del gasto que mide aquellos gastos sobre los que las entidades tienen mayor obligación de hacer frente y sobre cuya reducción es más difícil actuar sin tomar medidas estructurales.

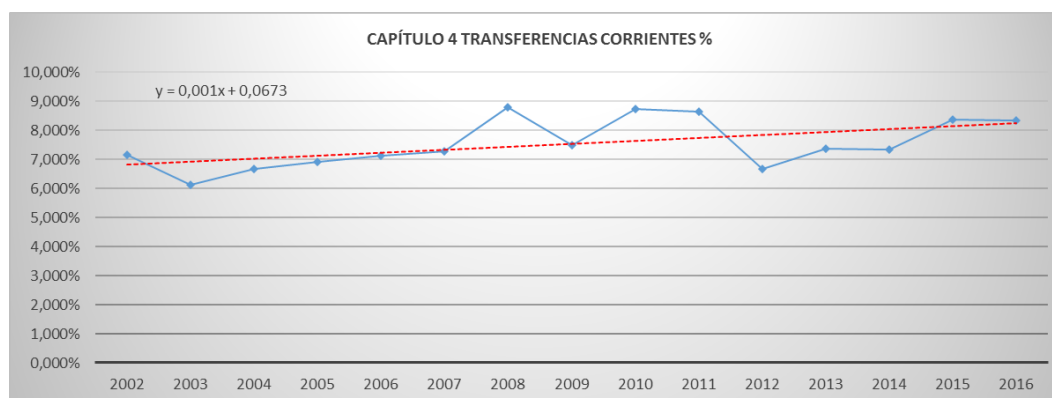
Gasto de personal + Gasto financiero / Gasto por Operaciones corrientes	Media nacional	43,39%
	Castellón de la Plana	40,09%

b.4) Capítulo 4: Transferencias corrientes.



La tendencia de este capítulo es positiva, aunque con continuos cambios. Tras cuatro años alrededor de 60 € constantes por habitante, se produce un incremento hasta el año 2009, con un pico de 96,05 € constantes por habitante. Posteriormente desciende hasta 2013 en el que se vuelve a situar en torno a los 60 €, para emprender una subida ligera hasta la actualidad, ascendiendo en 2016 a 73,72 €. Comprende las aportaciones sin contrapartida directa con destino a financiar operaciones corrientes, a otras administraciones,

empresas privadas, familias e instituciones sin ánimo de lucro, entre otras.

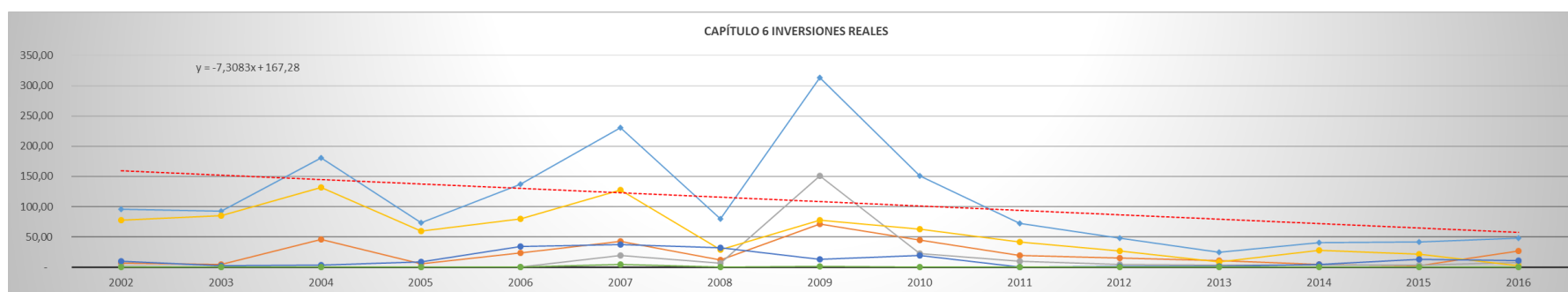


En cuanto al peso de este capítulo, también ascendente, se sitúa entre el 6 % y el 9 % del presupuesto municipal, con una media entre el 7 % y el 8 %.

El índice de transferencias corrientes refleja el peso de las subvenciones entregadas por la entidad con respecto al volumen de créditos gastados en operaciones corrientes. Se mide mediante el cociente entre las obligaciones reconocidas del capítulo 4 respecto al total de gastos corrientes (capítulos 1ª 4)

Transferencias corrientes x 100 / Gasto por Operaciones corrientes	Media nacional	16,00%
	Castellón de la Plana	9,91%

b.5) Capítulo 6: Inversiones reales.

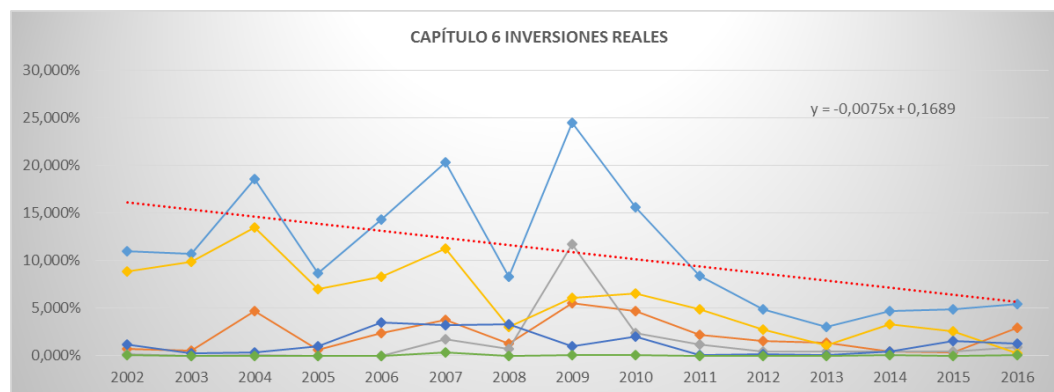


Este capítulo supone, junto con el de gastos de personal y el de gastos corrientes por bienes y servicios el de mayor importancia en el presupuesto local, con años en los que incluso su importe excede el de los otros dos. Entre sus componentes, el de mayor relevancia es el correspondiente a la inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios. Su importe ha sido muy variable, fundamentalmente hasta 2009, en el que alcanzó un máximo de 313,603 € constantes por habitante, para posteriormente ir

descendiendo para alcanzar, en 2016, 48,47 € constantes por habitante. La tendencia del capítulo es descendente.

Comprende los gastos en que incurren las entidades locales en la creación de infraestructuras, adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios, y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable. En principio, además de con las transferencias de capital del capítulo 7 de ingresos, su financiación, o su capacidad de financiación, dependerá del beneficio neto resultante de cada ejercicio.

A efectos de poder comparar con el resto de municipios se utiliza el índice de inversiones por habitante, que resulta de la suma de las obligaciones reconocidas de los capítulos 6 y 7.



Gasto de capital / Número de habitantes	Media nacional	111,45%
	Castellón de la Plana	43,23%

Lo que supone un esfuerzo inversor bastante inferior a la media nacional.

Por otra parte, el índice de relevancia de las inversiones pretende valorar la importancia cuantitativa de los créditos aplicados a inversión directa o indirecta respecto al total de gastos.

Gasto de capital x 100 / Total Gasto	Media nacional	11,36%
	Castellón de la Plana	5,06%

SALDO TRANSFERENCIAS /INVERSIONES	CAPÍTULO 6 INVERSIONES REALES	CAPÍTULO 7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	RELACIÓN
2002	11.168.801,03	2.833.571,66	25,37%
2003	11.693.618,14	2.504.876,83	21,42%
2004	23.886.940,40	9.977.470,19	41,77%
2005	10.351.964,14	5.923.671,77	57,22%
2006	20.480.857,73	2.040.019,96	9,96%
2007	35.510.537,15	13.616.229,18	38,34%
2008	13.229.660,86	501.133,77	3,79%
2009	52.166.639,91	32.192.193,73	61,71%
2010	25.595.525,87	14.732.917,39	57,56%
2011	12.717.162,77	4.648.579,40	36,55%
2012	8.619.997,90	1.527.951,17	17,73%
2013	4.524.676,38	320.178,64	7,08%
2014	7.152.445,41	6.772.586,59	94,69%
2015	7.139.176,64	5.108.926,01	71,56%
2016	8.287.346,30	1.723.325,18	20,79%
TOTAL	252.525.350,63	104.423.631,47	41,35%

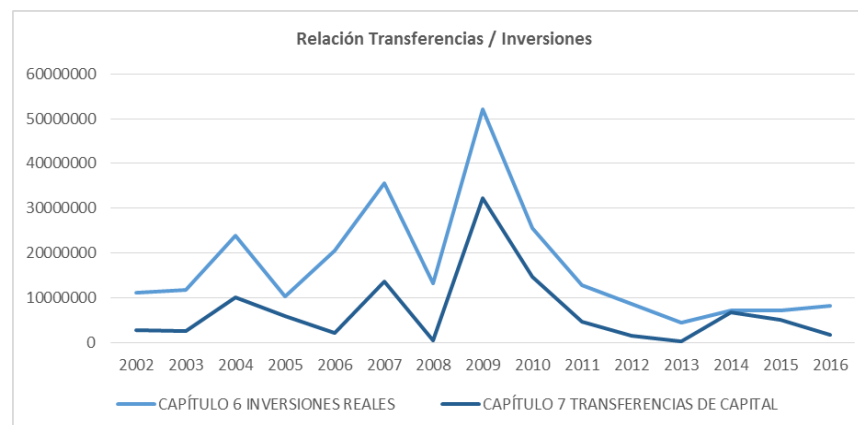
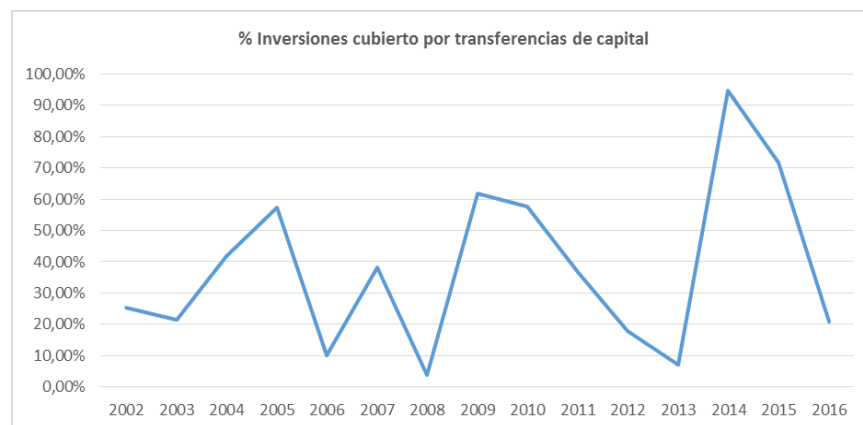
La gráfica del porcentaje de este capítulo respecto del presupuesto total de gastos es prácticamente paralela a la anterior, suponiendo en 2009 un 24,45 % quedándose por debajo del 5,50 % en 2016.

Como decíamos, es importante saber cuál es la procedencia de la financiación de este capítulo. En principio se sufragará con las aportaciones del capítulo 7 del presupuesto de ingresos, y el resto a cargo del beneficio neto o bien con financiación.

Podemos comprobar que hay mucha diferencia en función de las anualidades, entre el 3,79 % en 2008y el 94,69 % de 2014, con una aportación media del 41.35 %.

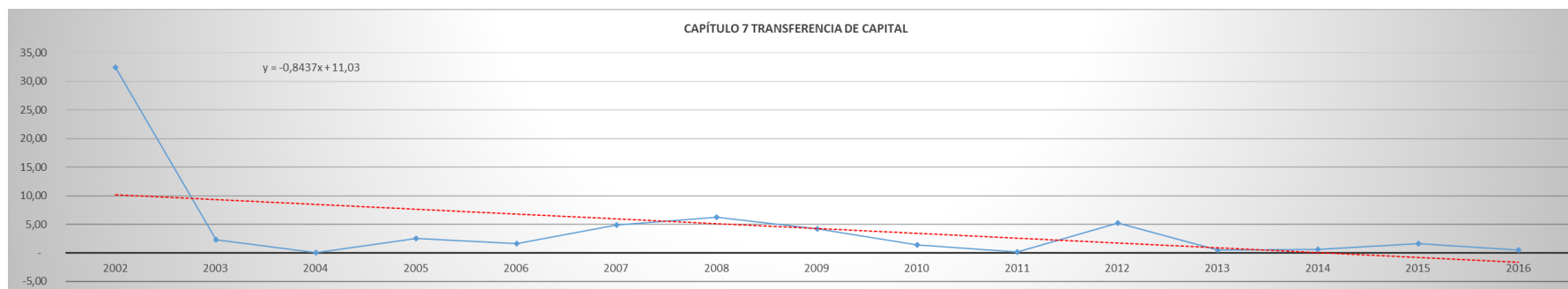
No obstante, salvo esos picos, en la gráfica se observa un cierto paralelismo entre ambos

conceptos.

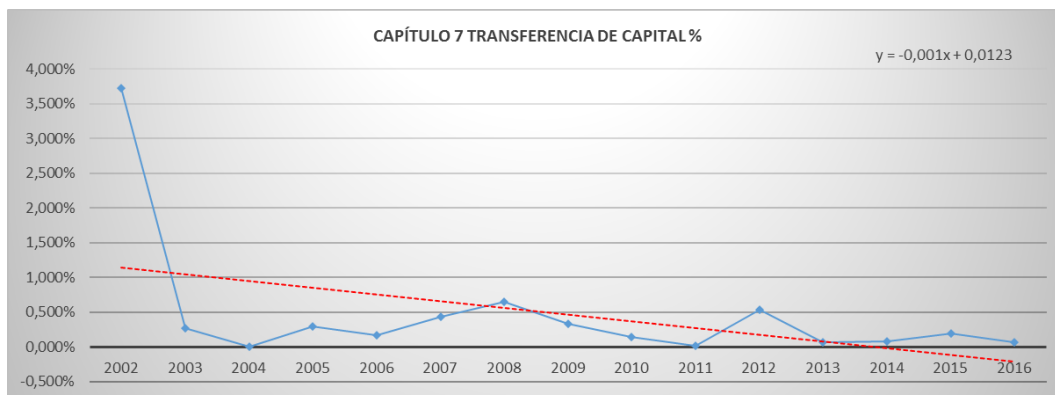


Como podemos observar, los porcentajes son muy irregulares.

b.6) Capítulo 7: Transferencias de capital.



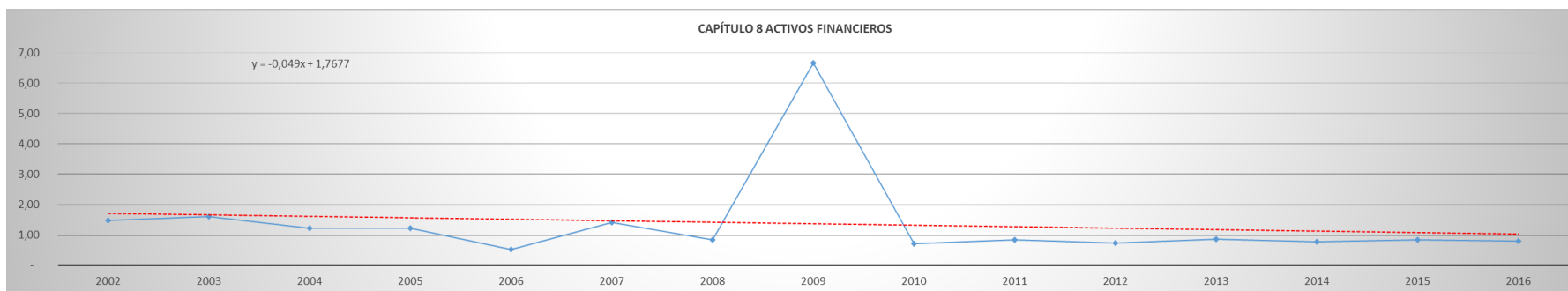
A partir del año 2003 este capítulo ha tenido escasa incidencia en el presupuesto municipal, estando la mayor parte de los años por debajo de 5 € constantes por habitante. Su tendencia es descendente, siendo el importe el año 2016 de 0,53 € constantes por habitante.

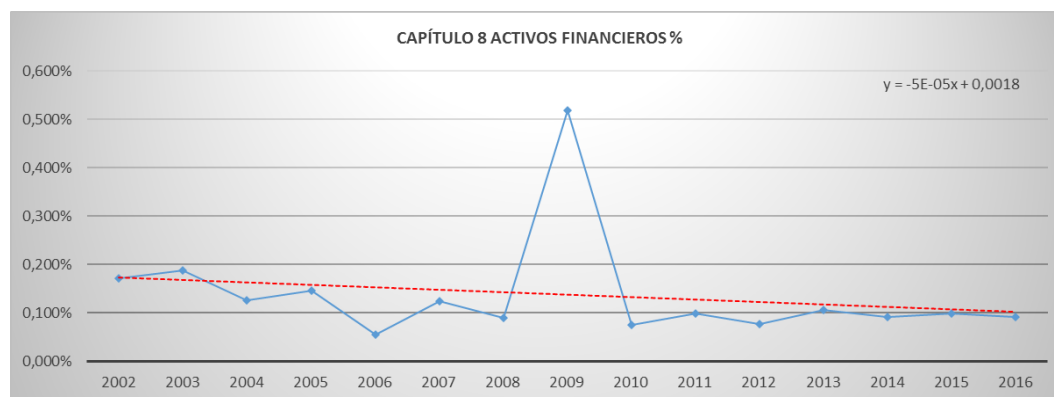


El porcentaje de participación en los presupuestos municipales no supera, salvo en 2002, prácticamente ningún año el 0,50 %.

Los porcentajes respecto del total presupuesto de gastos también son muy bajos salvo, como se ha comentado ya, en el año 2002, con un máximo del 0,65 % en el año 2008.

b.7) Capítulo 8: Activos financieros.



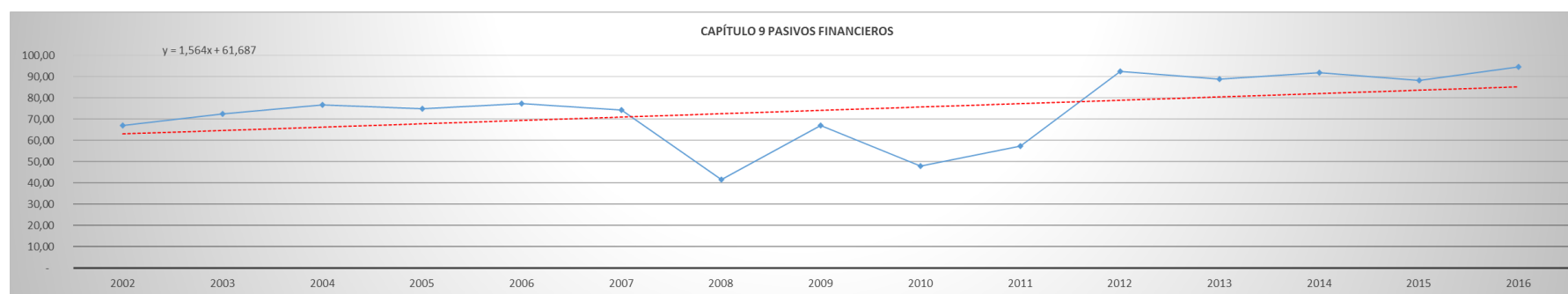


Tampoco tiene mucho peso en el presupuesto el capítulo correspondiente a activos financieros que, salvo un pico de casi 7 € constantes por habitante el año 2009, el resto de anualidades se sitúa en torno a 1 €, siendo en 2016 de 0,81 €.

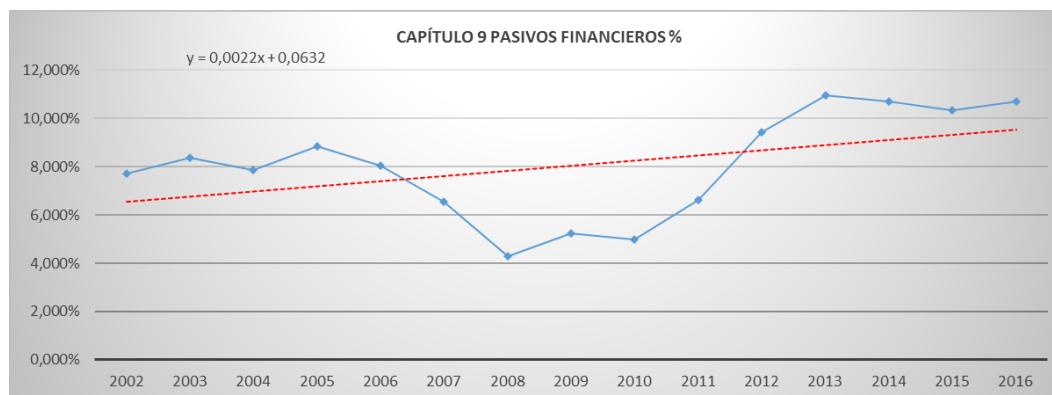
Los porcentajes respecto del total también son mínimos. En 2009 ascendió a algo más del 0,50 %, permaneciendo el resto en torno al 0,1 %, siendo del 0,092 % en 2016.

b.8) Capítulo 9: Pasivos financieros.

Mayor trascendencia tiene este capítulo, que recoge el gasto realizado destinado a la amortización de las deudas, cualquiera que sea su plazo. Indica, por tanto, la parte del presupuesto que se destina al pago de financiación ajena.



En la gráfica se observa como el recurso a la financiación externa, y, por tanto, el gasto destinado al pago de la misma tiene una tendencia ascendente. Entre 2002 y 2007 se mantiene entre los 70 y los 80 € constantes por habitante. En 2008 se reduce a 41,62 €, con altibajos hasta 2011 (57,48 €) y posterior subida en 2012 que se mantiene más o menos constante en torno a los 90 € constantes por habitante.



En cuanto a su peso en el presupuesto de gastos, observamos un comportamiento similar. Entre 2002 y 2006 se mantiene entorno al 8 % del total, descendiendo en 2008 a cerca del 4 % y volviendo a subir posteriormente hasta alcanzar un máximo de casi un 11 % en 2013. En los presupuestos de 2016 supuso un porcentaje del 10,69 %. Si atendemos a la media nacional, este capítulo supone un 10,38 % del total presupuesto de gastos.

2.5.4.- Saldo bruto.

Si realizamos el análisis del resultado bruto de los presupuestos durante ese periodo:

	INGRESOS	GASTOS	RESULTADO
2002	107.790.073,21	101.621.755,62	6.168.317,59
2003	113.375.146,11	109.232.790,95	4.142.355,16
2004	130.992.366,00	128.893.291,83	2.099.074,17
2005	167.854.322,51	118.830.451,28	49.023.871,23
2006	136.508.812,60	143.327.791,43	-6.818.978,83
2007	152.038.085,16	174.734.285,69	-22.696.200,53
2008	155.125.860,65	159.474.824,08	-4.348.963,43
2009	207.287.295,59	213.341.846,03	-6.054.550,44
2010	165.983.766,77	163.745.148,95	2.238.617,82
2011	150.741.523,45	151.784.761,75	-1.043.238,30
2012	195.547.533,94	175.983.153,14	19.564.380,80
2013	153.209.824,09	147.588.457,91	5.621.366,18
2014	164.225.323,00	150.670.263,80	13.555.059,20
2015	166.304.561,96	146.735.490,94	19.569.071,02
2016	164.382.102,47	151.235.283,40	13.146.819,07

	INGRESOS	GASTOS	RESULTADO
2002	141.343.639,88	133.255.209,90	8.088.429,98
2003	144.281.736,99	139.010.156,59	5.271.580,40
2004	161.784.882,73	159.192.376,93	2.592.505,80
2005	200.557.175,56	141.982.043,25	58.575.132,30
2006	157.564.103,79	165.434.850,50	-7.870.746,71
2007	170.731.474,28	196.218.218,43	-25.486.744,15
2008	167.377.924,74	172.070.375,57	-4.692.450,83
2009	224.302.914,70	230.854.465,81	-6.551.551,11
2010	176.433.949,61	174.054.390,50	2.379.559,11
2011	155.269.172,52	156.343.745,36	-1.074.572,84
2012	196.613.177,36	176.942.179,75	19.670.997,61
2013	151.904.960,48	146.331.470,58	5.573.489,90
2014	163.072.401,12	149.612.503,40	13.459.897,72
2015	165.967.647,64	146.438.221,35	19.529.426,28
2016	164.382.102,47	149.379.848,85	15.002.253,62

	INGRESOS	GASTOS	RESULTADO
2002	922,46	869,67	52,79
2003	897,75	864,96	32,79
2004	992,00	976,12	15,88
2005	1.197,68	847,86	349,82
2006	915,48	961,22	-45,74
2007	989,05	1.136,67	-147,62
2008	940,72	967,10	-26,38
2009	1.246,09	1.282,49	-36,40
2010	976,44	963,29	13,15
2011	862,05	868,03	-5,98
2012	1.091,07	981,89	109,18
2013	843,04	812,12	30,92
2014	938,06	860,65	77,41
2015	966,78	853,03	113,75
2016	961,36	884,48	76,88

Y sus gráficas correspondientes:

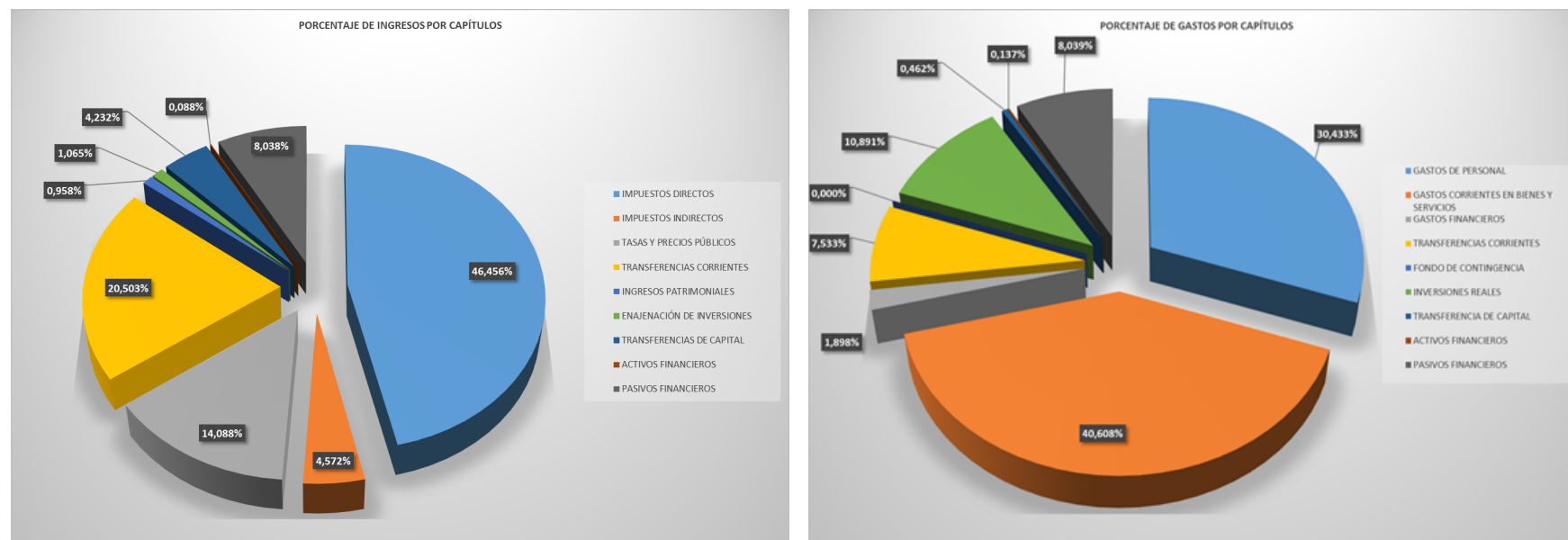


Como se puede ver, en el periodo 2006-2009 y en 2011 el saldo bruto es negativo. Llama la atención el saldo del año 2005, en el

que se alcanza un pico de más de 49 millones de euros (más de 58 millones deflactados), siendo notable la estabilización del saldo positivo a partir de 2012.

2.5.5.- Endeudamiento municipal / Balance de operaciones corrientes.

Estudiando la composición del presupuesto (apartado 3.2) y calculando la media de los últimos 15 años, desde 2002 hasta 2016 nos encontramos qué parte de los ingresos provienen de préstamos contratados (capítulo 9: Pasivos Financieros).



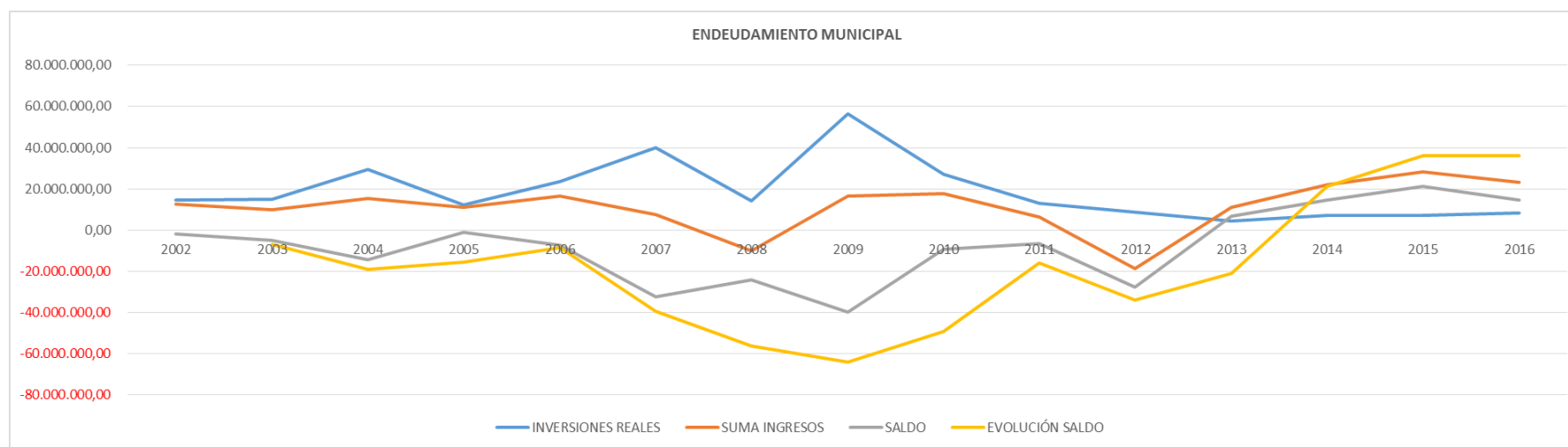
Como se observa, el **8,038 %** del total del presupuesto de ingresos de esos últimos 15 años, se ha financiado con préstamos

También se ha destinado el **8,039 %** del total de los presupuestos de gastos al capítulo 9, es decir, a la devolución de préstamos. Significativamente se ha destinado, como media, el mismo porcentaje del presupuesto de ingresos y gastos.

Así mismo, si analizamos el saldo entre los gastos destinados a inversiones reales, en comparación con los ingresos disponibles para dichas inversiones (tomando como tales los correspondientes a enajenación de inversiones, transferencias de capital y ahorro neto) el resultado es el siguiente:

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
CAPÍTULO 6 INVERSIONES REALES	14.645.495,12	14.881.352,70	29.502.069,24	12.368.824,69	23.639.851,02	39.876.629,29	14.274.558,55	56.448.849,64	27.206.996,26	13.099.133,50	8.666.972,89	4.486.140,43	7.102.232,63	7.124.713,47	8.287.346,30
CAPÍTULO 5 INGRESOS PATRIMONIALES	1.664.517,84	1.662.326,46	1.722.021,19	2.642.606,50	2.233.225,15	2.349.260,01	1.921.723,74	1.597.492,31	1.041.514,56	1.045.202,97	1.019.402,68	975.278,65	1.207.721,37	1.528.392,89	1.505.438,32
CAPÍTULO 7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	3.715.623,53	3.187.717,88	12.322.884,87	7.077.773,52	2.354.675,21	15.290.372,01	540.714,04	34.834.758,51	15.660.488,10	4.788.203,41	1.536.277,80	317.451,73	6.725.040,55	5.098.575,90	1.723.325,18
AHORRO NETO	7.258.699,40	5.235.784,80	1.156.331,04	1.501.343,44	11.892.281,98	-9.998.605,15	-12.323.622,33	-19.718.912,30	1.108.775,35	684.190,08	-21.366.075,45	9.839.876,18	13.937.272,08	21.838.674,46	19.808.356,60
SUMA INGRESOS	12.638.840,77	10.085.829,14	15.201.237,10	11.221.723,46	16.480.182,34	7.641.026,87	-9.861.184,56	16.713.338,52	17.810.778,01	6.517.596,46	-18.810.394,97	11.132.606,56	21.870.034,00	28.465.643,25	23.037.120,10
SALDO	-2.006.654,34	-4.795.523,56	-14.300.832,14	-1.147.101,24	-7.159.668,69	-32.235.602,42	-24.135.743,11	-39.735.511,12	-9.396.218,25	-6.581.537,04	-27.477.367,86	6.646.466,13	14.767.801,37	21.340.929,78	14.749.773,80
EVOLUCIÓN SALDO		-6.802.177,91	-19.096.355,70	-15.447.933,38	-8.306.769,92	-39.395.271,11	-56.371.345,52	-63.871.254,23	-49.131.729,37	-15.977.755,29	-34.058.904,90	-20.830.901,74	21.414.267,50	36.108.731,16	36.090.703,58

Y en forma de gráfico:



Como podemos comprobar, tras muchos años de saldo negativo, en el año 2016 se produce un superávit acumulado de 36.090.703,58 €, que supone el 21,96 % del presupuesto total de dicho año.

2.5.6.- Balance fiscal y ahorro neto.

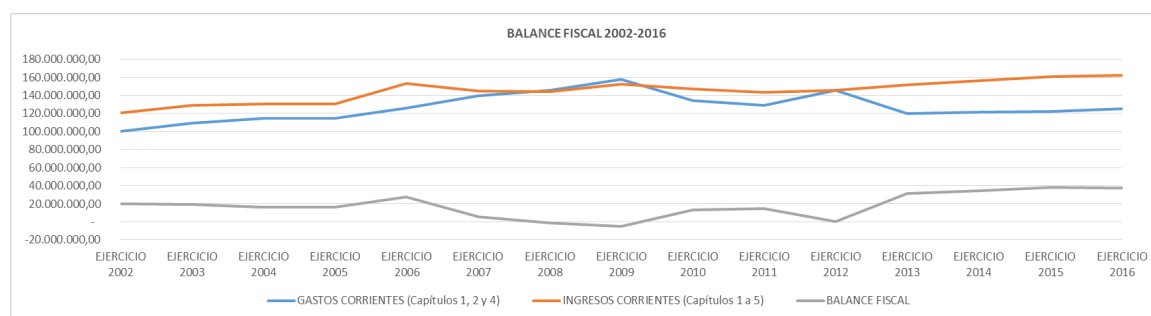
Como ya se ha avanzado, se denomina Balance Fiscal a la diferencia entre los ingresos corrientes, capítulos 1 a 5, y los gastos de funcionamiento, capítulos 1, 2 y 4 del presupuesto (no se incluye el capítulo 5 ya se está trabajando con presupuestos liquidados).

En el periodo 2002-2016, el resultado es el siguiente:

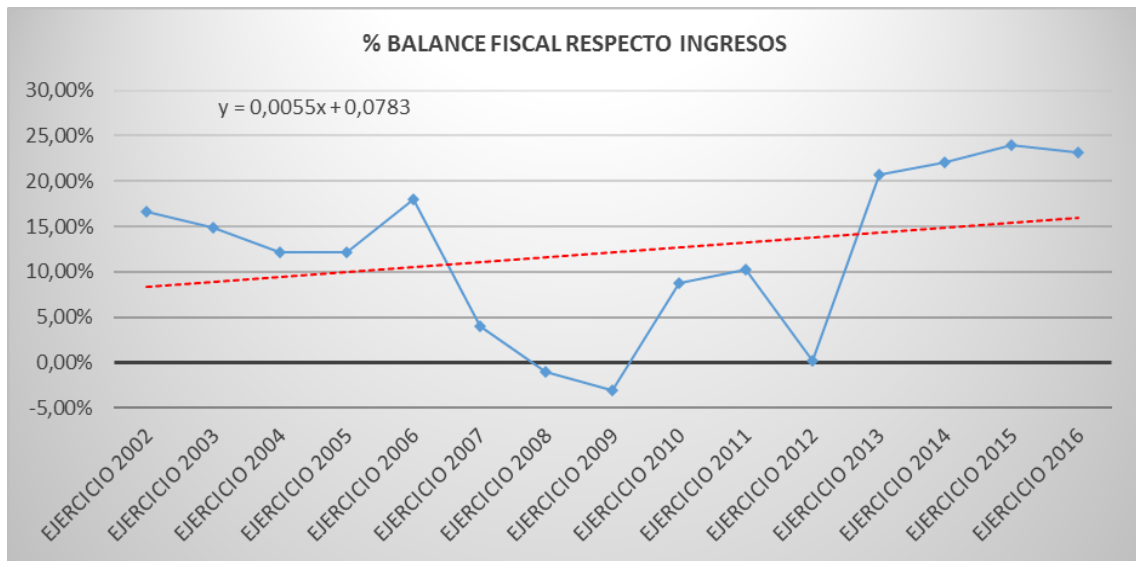
	GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (Capítulos 1, 2 y 4)	INGRESOS CORRIENTES (Capítulos 1 a 5)	BALANCE FISCAL
EJERCICIO 2002	100.576.268,42	120.671.018,58	20.094.750,16
EJERCICIO 2003	109.593.367,18	128.731.181,86	19.137.814,67
EJERCICIO 2004	114.723.258,23	130.646.287,12	15.923.028,89
EJERCICIO 2005	114.570.037,20	130.488.453,83	15.918.416,64
EJERCICIO 2006	125.793.387,21	153.318.132,43	27.524.745,21
EJERCICIO 2007	139.540.555,18	145.253.127,11	5.712.571,93
EJERCICIO 2008	145.629.980,00	144.202.565,62	-1.427.414,37
EJERCICIO 2009	157.446.764,29	152.725.393,88	-4.721.370,41
EJERCICIO 2010	134.651.831,85	147.582.000,17	12.930.168,32
EJERCICIO 2011	128.928.758,19	143.752.424,29	14.823.666,10
EJERCICIO 2012	145.549.431,20	145.841.575,56	292.144,36
EJERCICIO 2013	119.994.286,97	151.445.967,41	31.451.680,44
EJERCICIO 2014	121.694.013,37	156.205.322,32	34.511.308,96
EJERCICIO 2015	122.255.305,50	160.726.283,30	38.470.977,81
EJERCICIO 2016	124.960.862,75	162.525.855,67	37.564.992,92

Salvo los ejercicios 2008 y 2009, el balance fiscal ha sido positivo, destacando a partir de 2013, con resultados entre los 31 y 38,5 millones de euros.

El resultado en un gráfico:



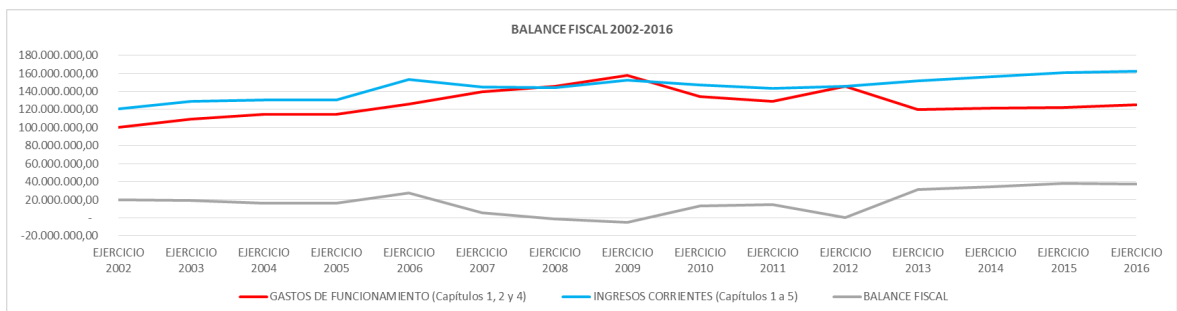
No obstante, en términos porcentuales observamos una tendencia positiva, como consecuencia de los datos a partir de 2013, en los que el porcentaje respecto a los ingresos se ha situado entre el 20 % y el 25 % de dicha cifra.



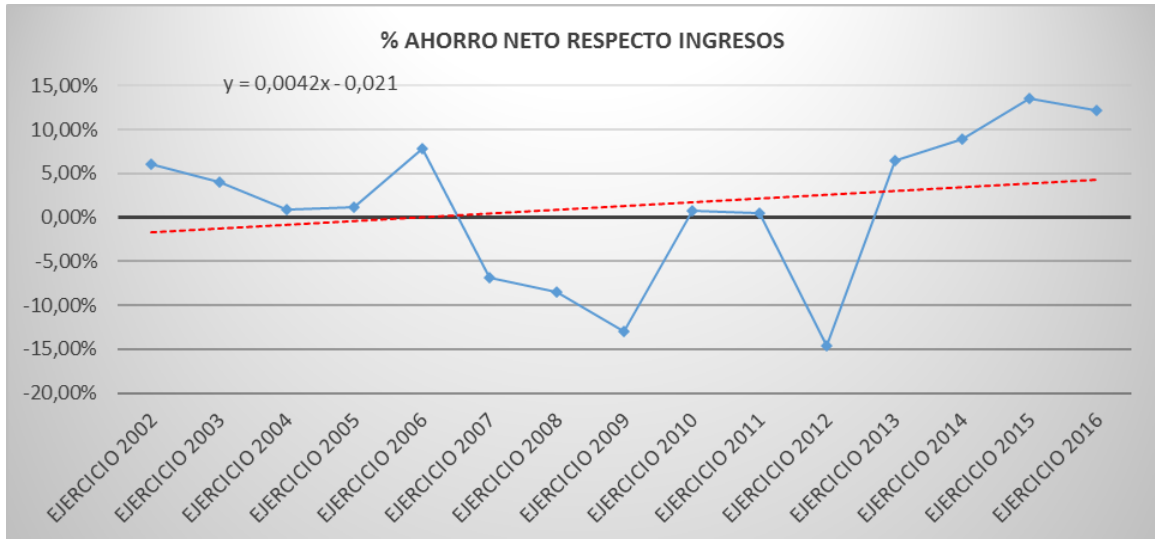
Si a estos capítulos de gastos les sumamos el capítulo 3, correspondiente al coste de la deuda, así como el capítulo 9, correspondiente a la amortización de la misma, tendremos el ahorro neto municipal, cuyo resultado es:

	GASTOS (Capítulos 1 a 4 y 9)	INGRESOS CORRIENTES (Capítulos 1 a 5)	AHORRO NETO
EJERCICIO 2002	113.412.319,18	120.671.018,58	7.258.699,40
EJERCICIO 2003	123.495.397,05	128.731.181,86	5.235.784,80
EJERCICIO 2004	129.489.956,08	130.646.287,12	1.156.331,04
EJERCICIO 2005	128.987.110,39	130.488.453,83	1.501.343,44
EJERCICIO 2006	141.425.850,44	153.318.132,43	11.892.281,98
EJERCICIO 2007	155.251.732,25	145.253.127,11	-9.998.605,15
EJERCICIO 2008	156.526.187,96	144.202.565,62	-12.323.622,33
EJERCICIO 2009	172.444.306,18	152.725.393,88	-19.718.912,30
EJERCICIO 2010	146.473.224,82	147.582.000,17	1.108.775,35
EJERCICIO 2011	143.068.234,21	143.752.424,29	684.190,08
EJERCICIO 2012	167.207.651,01	145.841.575,56	-21.366.075,45
EJERCICIO 2013	141.606.091,23	151.445.967,41	9.839.876,18
EJERCICIO 2014	142.268.050,24	156.205.322,32	13.937.272,08
EJERCICIO 2015	138.887.608,84	160.726.283,30	21.838.674,46
EJERCICIO 2016	142.717.499,07	162.525.855,67	19.808.356,60

Y su resultado gráfico:



Se observa que a los años 2008 y 2009 se les unen los años 2007 y 2012. A partir de 2013 se recupera el balance positivo, ascendiendo en 2016 a casi 20 millones de euros.



Y en términos porcentuales, observamos también una tendencia negativa hasta 2009, con un repunte en 2010 y 2011 y nueva caída en 2012, para situarse entre el 5 y el 15 % desde 2013 hasta 2016. El resultado es ciertamente positivo.

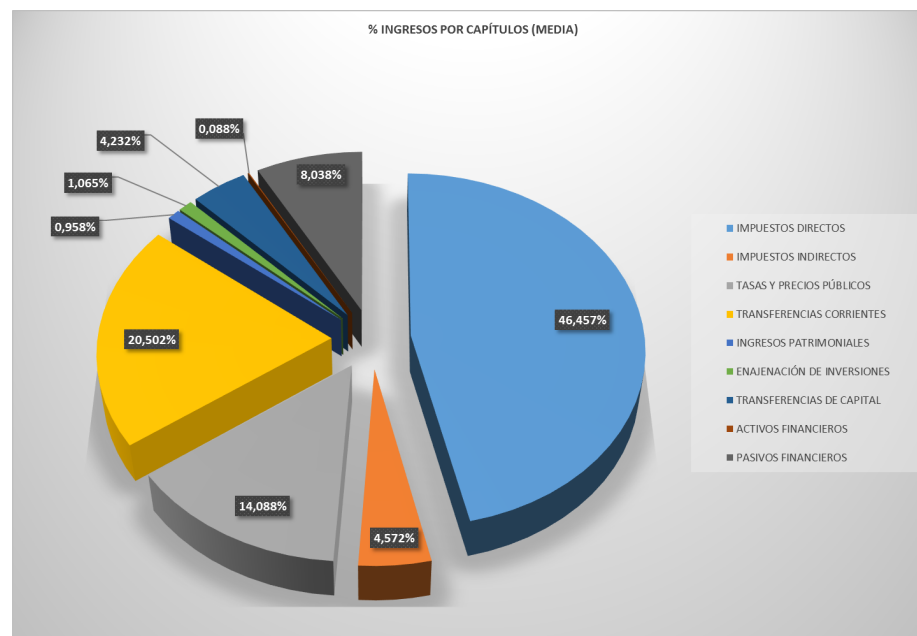
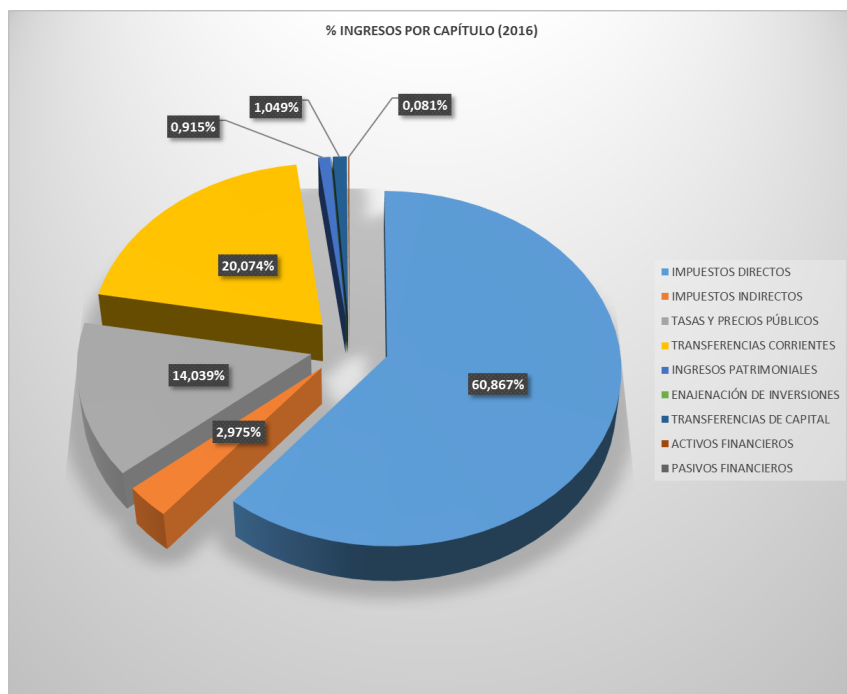
2.5.7.- Análisis del presupuesto 2016 por artículos.

Vamos a realizar un análisis más detallado del presupuesto del año 2016 por artículos, de manera que podamos adoptar criterios que nos sirvan para realizar las proyecciones a futuro.

a) análisis del presupuesto de ingresos.

INGRESOS (€ corrientes) 2016					164.382.102,48			
CAPÍTULO 1	IMPUESTOS DIRECTOS			100.054.265,45				60,8669%
Artículo 10		-	3.090.035,01				3,0884%	
	Cesión IRPF	3.090.035,01				100,0000%		
Artículo 11			89.891.696,01				89,8429%	
	Impuesto sobre bienes inmuebles	71.394.671,96				79,4230%		
	Impuesto sobre vehículos de Tracción Mecánica	10.629.970,63				11,8253%		
	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	7.867.053,42				8,7517%		
Artículo 13			7.072.534,43				7,0687%	
	Impuesto sobre Actividades Económicas	7.072.534,43				100,0000%		
CAPÍTULO 2	IMPUESTOS INDIRECTOS			4.890.801,46				2,9753%
Artículo 21			2.703.892,59				55,2853%	
	Impuesto sobre el Valor Añadido	2.703.892,59				100,0000%		
Artículo 22			899.212,12				18,3858%	
	Sobre consumos específicos	899.212,12				100,0000%		
Artículo 29			1.287.696,75				26,3290%	
	ICIO	1.287.696,75				100,0000%		
CAPÍTULO 3	TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS			23.078.012,91				14,0392%
Artículo 30			11.123.687,42				48,2004%	
	Tasa basuras	11.123.687,42				100,0000%		
Artículo 32			842.633,24				3,6512%	
	Licencias urbanísticas	265.035,05				31,4532%		
	Licencias ocupación	33.864,51				4,0189%		
	Licencias apertura	229.495,43				27,2355%		
	Resto artículo	314.238,25				37,2924%		
Artículo 33			5.934.039,75				25,7130%	
	Utilización dominio público	5.934.039,75				100,0000%		
Artículo 34-39			5.177.652,50				22,4354%	
	Varios	5.177.652,50				100,0000%		
CAPÍTULO 4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES			32.997.337,53				20,0736%
Artículo 42			30.556.381,41				92,6026%	
	Administración del Estado	30.556.381,41				100,0000%		
Artículo 45			2.087.460,50				6,3261%	
	Comunidades Autónomas	2.087.460,50				100,0000%		
Artículo 46-49			353.495,62				1,0713%	
	Varios	353.495,62				100,0000%		
CAPÍTULO 5	INGRESOS PATRIMONIALES			1.505.438,32				0,9158%
CAPÍTULO 6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES	-	-	-				0,0000%
Artículo 60		-	-	-				
	Enajenación bienes patrimoniales y sobrante vp	-	-	-				
	Enajenación inversiones reales (PMS)	-	-	-				
CAPÍTULO 7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL			1.723.325,18				1,0484%
Artículo 72			6.987,75				0,4055%	
	Administración del Estado	6.987,75				100,0000%		
Artículo 75			1.709.906,23				99,2213%	
	Comunidades Autónomas	1.709.906,23				100,0000%		
Artículo 76			6.431,20				0,3732%	
	Entidades Locales	6.431,20				100,0000%		
CAPÍTULO 8	ACTIVOS FINANCIEROS	132.921,62		132.921,63				0,0809%
CAPÍTULO 9	PASIVOS FINANCIEROS			-				0,0000%

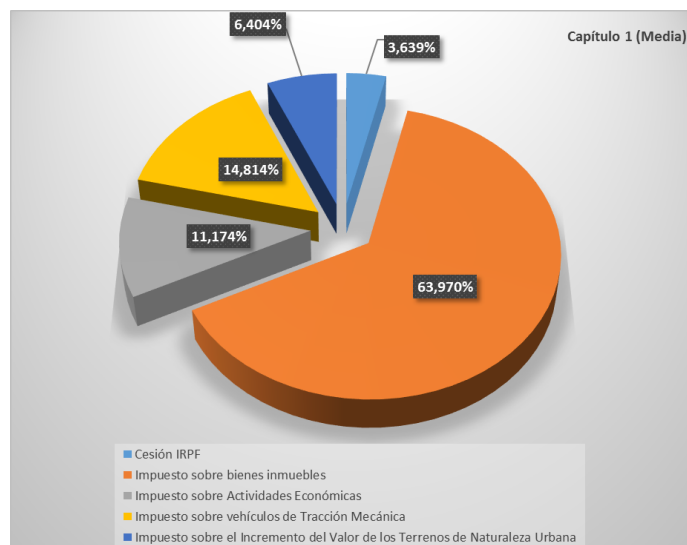
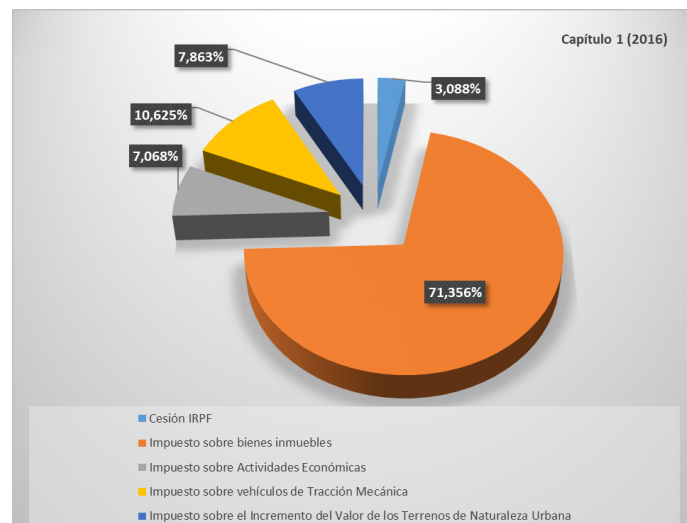
Del desglose se puede destacar:



- El capítulo de ingresos más importante es, como ya se ha dicho anteriormente, el 1, correspondiente a los impuestos directos, que

supone, el año 2016 más del 60 % del presupuesto de ingresos municipal. A continuación, el capítulo 4, que supone más del 20 %, y el capítulo 2, que supone un 14,04 %. Entre los tres capítulos, suponen casi el 95 % del presupuesto de ingresos. Si se analiza la media del periodo 2002-2016, el porcentaje del capítulo 1 se reduce al 46,46 %, manteniéndose el 4 en torno al 20 % y el capítulo 2 en torno al 14 %. La mayor diferencia se produce en el capítulo 9, del 8 % al 0 %, y los impuestos indirectos, que se reducen del 4,57 % a algo menos del 3 %.

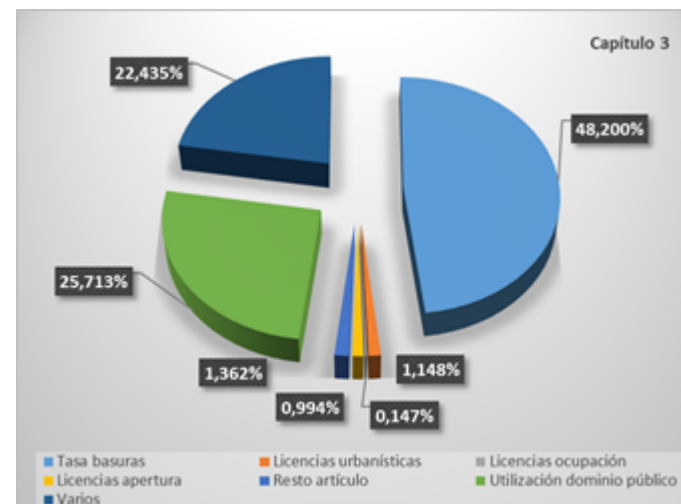
- Dentro del capítulo 1, el IBI de urbana supone, en 2016, más del 71 % del importe total, y el de vehículos el 10,62 %. Estos impuestos son claramente proporcionales al número de inmuebles y al de vehículos y, por lo tanto, al de la población del municipio. Hay que hacer un comentario en relación con el impuesto de “plusvalía”. Supone algo menos del 8 % del capítulo, y el 4,79 % del presupuesto total, y habrá que tener en cuenta la reciente sentencia del Tribunal Constitucional que anula el cobro de dicho impuesto cuando no se produce el incremento de valor que dice grabar.



En cuanto a los valores medios del periodo, el porcentaje correspondiente al IBI alcanza casi un 64 % del total del capítulo, mientras que el impuesto de vehículos sube más de 4 puntos, del 10,63 al 14,81 % y el de actividades del 7,07 al 11,17 %.

- También hay que considerar el peso de los ingresos por ICIO, que en este año es un fiel reflejo de la situación inmobiliaria y representa un 0,78 % del presupuesto total, con toda seguridad uno de sus valores más bajos posibles.

- En cuanto al capítulo 3, la importancia es, por orden, el artículo 30, correspondiente a la tasa de basuras, con el 48,20 %, el artículo 33, que supone el 25,71 %, que corresponde a las tasas por la utilización del dominio público; y la suma de los artículos 34 a 39, que supone el 22,43 %, correspondiente a multas, recargos, y otros cánones. El artículo 32, correspondiente a licencias, supone únicamente el 3,65 % del capítulo, y el 0,51 % del total.



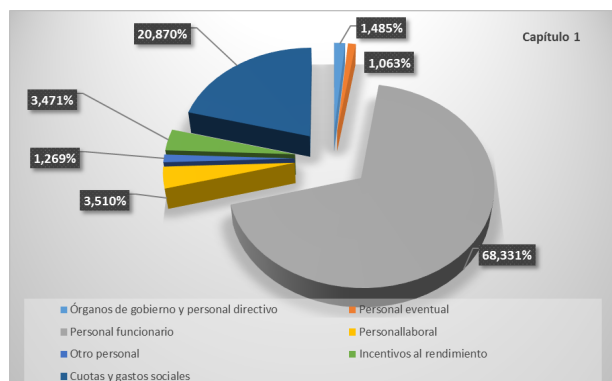
- Respecto del capítulo 4, el porcentaje mayor es para el artículo 42, correspondiente a los ingresos procedentes del Estado, con un 92,60 % del capítulo y casi el 18,60 % del presupuesto total. Los fondos provenientes de la Comunidad Autónoma suponen sólo el 6,33 % del capítulo, y un 1,27 % del total.

- Por último, respecto al capítulo 7, el importe mayor corresponde a las transferencias que provienen de la Comunidad Autónoma.

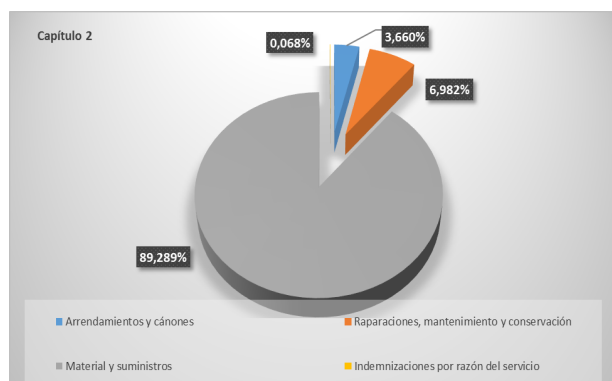
b) análisis del presupuesto de gastos.

GASTOS (€ constantes) 2016					151.235.283,40		
CAPÍTULO 1	GASTOS DE PERSONAL			49.550.572,00			32,7639%
Artículo 10			735.920,98			1,4852%	
	Órganos de gobierno y personal directivo	735.920,98			100,00%		
Artículo 11			526.905,06			1,0634%	
	Personal eventual	526.905,06			100,00%		
Artículo 12			33.858.510,52			68,3312%	
	Personal funcionario	33.858.510,52			100,00%		
Artículo 13			1.739.415,03			3,5104%	
	Personal laboral	1.739.415,03			100,00%		
Artículo 14			628.693,76			1,2688%	
	Otro personal	628.693,76			100,00%		
Artículo 15			1.719.929,76			3,4711%	
	Incentivos al rendimiento	1.719.929,76			100,00%		
Artículo 16			10.341.196,89			20,8700%	
	Cuotas y gastos sociales	10.341.196,89			100,00%		
CAPÍTULO 2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS			62.805.682,75			41,5285%
Artículo 20			2.298.805,35			3,6602%	
	Arrendamientos y cánones	2.298.805,35			100,00%		
Artículo 21			4.385.327,13			6,9824%	
	Reparaciones, mantenimiento y conservación	4.385.327,13			100,00%		
Artículo 22			56.078.826,79			89,2894%	
	Material y suministros	56.078.826,79			100,00%		
Artículo 23			42.723,48			0,0680%	
	Indemnizaciones por razón del servicio	42.723,48			100,00%		
CAPÍTULO 3	GASTOS FINANCIEROS			1.596.772,17			1,0558%
CAPÍTULO 4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES			12.604.608,00			8,3344%
CAPÍTULO 5	FONDO DE CONTINGENCIA						
CAPÍTULO 6	INVERSIONES REALES			8.287.346,30			5,4798%
Artículo 60			4.524.120,93			54,5907%	
	Inversión nueva en infraestructuras y bienes	4.524.120,93			100,00%		
Artículo 61			1.373.384,63			16,5721%	
	Inversiones de reposición de infraestructuras y bienes	1.373.384,63			100,00%		
Artículo 62			359.076,88			4,3328%	
	Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios	359.076,88			100,00%		
Artículo 63			1.938.797,22			23,3947%	
	Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios	1.938.797,22			100,00%		
Artículo 64			91.966,64			1,1097%	
	Inversión de carácter inmaterial	91.966,64			100,00%		
CAPÍTULO 7	TRANSFERENCIA DE CAPITAL			91.164,03			0,0603%
CAPÍTULO 8	ACTIVOS FINANCIEROS			139.274,00			0,0921%
CAPÍTULO 9	PASIVOS FINANCIEROS			16.159.864,15			10,6852%
Artículo 91			16.159.864,15			100,0000%	
	Amortización de préstamos	16.159.864,15			100,00%		

Podemos destacar, con los datos del año 2016:



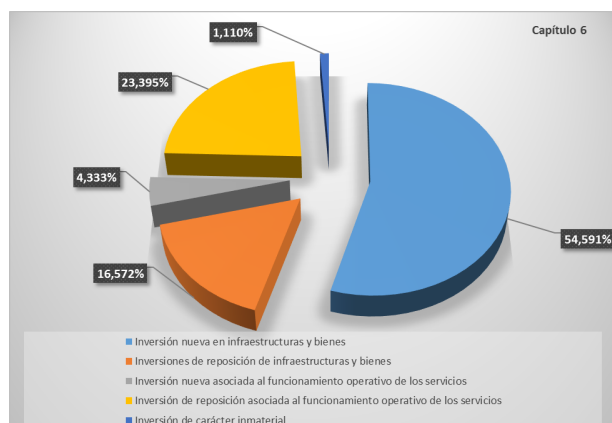
- El capítulo 1 supone casi un 33 % del presupuesto total de gastos. El porcentaje mayor corresponde al artículo 12, correspondiente a las retribuciones del personal funcionario, más de un 68 % del capítulo, el siguiente es el artículo 16, 20,87 %, correspondiente a cuotas, prestaciones y gastos sociales, suponiendo entre ambos casi el 90 % del capítulo, y casi el 30 % del presupuesto total de gastos. En términos generales, su importe será proporcional a la población, ya que, con alguna excepción, un mayor número de administrados se corresponderá con mayores necesidades de personal en la administración.



- El capítulo 2, correspondiente a gastos de funcionamiento, supone un 41,53 % de los gastos totales, siendo el de mayor porcentaje. Destaca entre todos los artículos el 22, que se corresponde con los gastos de material, suministros, primas de seguros, tributos, asistencias técnicas, dietas, indemnizaciones y otros. Significa el 89,29 % del capítulo y un 37,08 % del presupuesto de gastos. En general, su importe irá ligado al aumento de la población, ya que refleja los costes del funcionamiento normal del Ayuntamiento.

- El capítulo 3, que se corresponde con el pago de los intereses de la deuda municipal, supone sólo el 1,06 % del presupuesto de gastos.

- El capítulo 4, supone el 8,33 % del total, siendo significativo el importe correspondiente al artículo 41, correspondiente a los organismos autónomos y el 48, destinado a familias e instituciones sin ánimo de lucro.



- El capítulo 6 supone el 5,48 % del total, resultando una cifra bastante baja. Destaca el artículo 60, que supone el 54,60 % del total, correspondiente a inversiones en nuevas infraestructuras y servicios.

- Por último, el capítulo 9, que se corresponde con la amortización de la deuda, alcanza sólo el 2,50 % del presupuesto de gastos.

2.5.8.- Determinación del crecimiento poblacional en relación con el horizonte del Plan General.

Como se ha señalado en anteriores apartados para poder realizar una comparación entre los presupuestos de los últimos años, además de deflactar los importes se han relacionado con el número de habitantes, ya que es la variable que condiciona una gran parte de las partidas de dichos presupuestos.

A los efectos de realizar una previsión de los presupuestos municipales durante la vigencia del Plan General utilizaremos la población como variable fundamental de cálculo. Por lo tanto, resulta imprescindible realizar, a los efectos de la sostenibilidad económica del Plan una previsión a futuro de la población en el municipio.

El primer análisis que se realiza es el incremento histórico de la población en el municipio de Castellón según la serie histórica del INE desde 1900 hasta 2016 (último dato definitivo). Como se puede comprobar en la tabla adjunta, el crecimiento desde 1900 ha sido del 4,06 % anual. Ese porcentaje se mantiene prácticamente constante si tomamos la serie hasta 1940.

1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2016	MEDIA ANUAL
29966	31577	34163	35979	43517	52778	61440	92777	124487	134213	147667	180.114	170.990	
	5,38%	14,01%	20,07%	45,22%	76,13%	105,03%	209,61%	315,43%	347,88%	392,78%	501,06%	470,61%	4,06%
		8,19%	13,94%	37,81%	67,14%	94,57%	193,81%	294,23%	325,03%	367,64%	470,40%	441,50%	4,17%
			5,32%	27,38%	54,49%	79,84%	171,57%	264,39%	292,86%	332,24%	427,22%	400,51%	4,17%
				20,95%	46,69%	70,77%	157,86%	246,00%	273,03%	310,43%	400,61%	375,25%	4,36%
					21,28%	41,19%	113,20%	186,07%	208,42%	239,33%	313,89%	292,93%	3,85%
						16,41%	75,79%	135,87%	154,30%	179,79%	241,27%	223,98%	3,39%
							51,00%	102,62%	118,45%	140,34%	193,15%	178,30%	3,18%
								34,18%	44,66%	59,16%	94,14%	84,30%	1,83%
									7,81%	18,62%	44,68%	37,36%	1,07%
										10,02%	34,20%	27,40%	1,10%
											21,97%	15,79%	1,05%
												-5,07%	-1,01%

A partir de ese año el porcentaje de crecimiento anual se va reduciendo. Con las series desde 1950 y 1960 se reduce a un valor alrededor del 3,50 %, para bajar en la serie desde 1970 al 1,83 % y mantenerse en valores entre 1,05 y 1,10 a partir de la serie desde 1981. El último valor en la serie 2011-2015 es decreciente, a un ritmo del -1,01 % anual siendo la población a 1 de enero de 2016 de 170.990 habitantes.

Por lo tanto, no resulta fácil realizar previsiones a medio plazo, el de vigencia del Plan, que se estima hasta el año 2035, del crecimiento de la población.

Otro dato lo aporta la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. En su objetivo 23, destinado a definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo, establece como tasa de crecimiento estimada para el periodo 2010-2030, para la comarca de La Plana Alta una tasa de crecimiento anual acumulativo de 1,30 %.

Tasa estimada de crecimiento de la población para el periodo 2010-2030 (% anual acumulativo)	Comarca (IVE)	Tasa de crecimiento anual acumulativo (%)
	El Baix Vinalopó	1,20
	El Comtat	0,90
	L'Alacantí	1,15
	L'Alcoià	0,90
	L'Alt Vinalopó	1,15
	La Marina Alta	1,25
	La Marina Baixa	1,25
	La Vega Baja	1,25
	Vinalopó Mitjà	1,15
	El Alto Mijares	0,50
	El Alto Palancia	0,90
	El Baix Maestrat	1,30
	Els Ports	0,50
	L'Alcalatén	0,90
	L'Alt Maestrat	0,50
	La Plana Alta	1,30
	La Plana Baixa	1,30
	El Camp de Morvedre	1,25
	El Camp de Túria	1,30
	El Rincón de Ademuz	0,50
	El Valle de Cofrentes-Ayora	0,50
	L'Horta Nord	0,90
	L'Horta Oest	0,90
	L'Horta Sud	0,90
	La Canal de Navarrés	0,75
	La Costera	0,90
	La Hoya de Buñol	1,30
	La Plana de Utiel - Requena	0,90
	La Ribera Alta	0,90
	La Ribera Baja	0,90

Proyección de la población residente en España 2016-2066

Año	Población residente a 1 de enero	Crecimiento poblacional (*)	
		Absoluto	Relativo (%)
2010	46.486.621	180.554	0,39
2011	46.667.175	151.041	0,32
2012	46.818.216	-90.326	-0,19
2013	46.727.890	-215.691	-0,46
2014	46.512.199	-62.634	-0,13
2015	46.449.565	-11.143	-0,02
2016	46.438.422	4.827	0,01
2021	46.380.938	-43.272	-0,09
2026	46.164.577	-55.680	-0,12
2031	45.886.177	-60.104	-0,13
2036	45.585.655	-67.699	-0,15
2041	45.247.160	-91.851	-0,20

Esta tasa es muy superior a los crecimientos anuales históricos en el municipio de Castellón desde la década de los 80, y supondría prever una población de 218.550 habitantes para el año 2035.

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
173.213	175.465	177.746	180.056	182.397	184.768	187.170
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
189.603	192.068	194.565	197.095	199.657	202.252	204.882
2031	2032	2033	2034	2035		
207.545	210.243	212.976	215.745	218.550		

En principio, esa debe ser la cifra que se utilice a los efectos de la justificación de los límites a la clasificación del suelo establecido en la propia Estrategia Territorial, pero se van a analizar otras previsiones de población a los efectos de este Informe de Sostenibilidad.

El Instituto Nacional de Estadística publicó en 2016 sus previsiones de variación de la población en España 2016-2066, es decir, a un plazo superior al de la vigencia del Plan General. En dicha previsión se prevén tasas negativas de crecimiento a partir de 2016, que se mantienen durante todo el plazo de análisis.

Ello supondría, si se aplica directamente el coeficiente nacional, una disminución de la población municipal, prácticamente un estancamiento de la misma.

2016	2021	2026	2031	2036
	-0,09%	-0,12%	-0,13%	-0,15%
170.990	170.836	170.631	170.409	170.154

Por otra parte, el Instituto Valenciano de Estadística realizó en 2010 una proyección de la población de la Comunidad Valenciana a largo plazo, desagregando por provincias para el periodo 2010-2050 y por comarcas para el periodo 2010-2035.

Se analizan los crecimientos previstos en cada una de ellas para la provincia de Castellón y para la comarca de la Plana Alta.

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
619.283	621.622	623.923	626.193	628.435	630.628	632.779	634.898	636.987
	0,38%	0,37%	0,36%	0,36%	0,35%	0,34%	0,33%	0,33%
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
639.054	641.103	643.135	645.152	647.157	649.146	651.117	653.066	654.988
0,32%	0,32%	0,32%	0,31%	0,31%	0,31%	0,30%	0,30%	0,29%
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
656.878	658.733	660.549	662.322	664.047	665.723	667.346	668.900	670.390
0,29%	0,28%	0,28%	0,27%	0,26%	0,25%	0,24%	0,23%	0,22%
2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	
671.810	673.153	674.416	675.596	676.691	677.699	678.612	679.390	
0,21%	0,20%	0,19%	0,17%	0,16%	0,15%	0,13%	0,11%	

Proyección 2016-2050 provincia de Castellón

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
270.729	271.883	273.021	274.146	275.259	276.350	277.422	278.480	279.525
	0,43%	0,42%	0,41%	0,41%	0,40%	0,39%	0,38%	0,38%
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
280.552	281.564	282.560	283.541	284.508	285.461	286.400	287.323	288.227
0,37%	0,36%	0,35%	0,35%	0,34%	0,33%	0,33%	0,32%	0,31%
2034	2035							
289.112	289.975							
0,31%	0,30%							

Proyección 2016-2035 comarca Plana Alta

Como se puede observar, el crecimiento es algo mayor en la serie comarcal, lo cual resulta lógico porque la comarca de la Plana Alta tiene una capacidad de crecimiento mayor que el conjunto provincial, dado que hay otras (p.e. l'Alt Maestrat) con tasas negativas.

A los efectos del Informe de Sostenibilidad Económica, se adoptarán las previsiones de crecimiento del Instituto Valenciano de Estadística 2010-2035 de ámbito comarcal, aplicando la tasa de crecimiento comarcal a la población del municipio de Castellón de 2016.

Plan General Estructural de Castelló de la Plana

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
170.990	171.719	172.438	173.148	173.851	174.540	175.217	175.885	176.545
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
177.194	177.833	178.462	179.082	179.693	180.295	180.888	181.471	182.042
2034	2035							
182.601	183.146							

Proyección 2016-2035 Castelló de la Plana

Esto supone un crecimiento de aproximadamente 640 habitantes anuales hasta 2035.

2.6.- HIPÓTESIS Y MÉTODOS DE CÁLCULO QUE JUSTIFICAN LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

2.6.1.- Introducción.

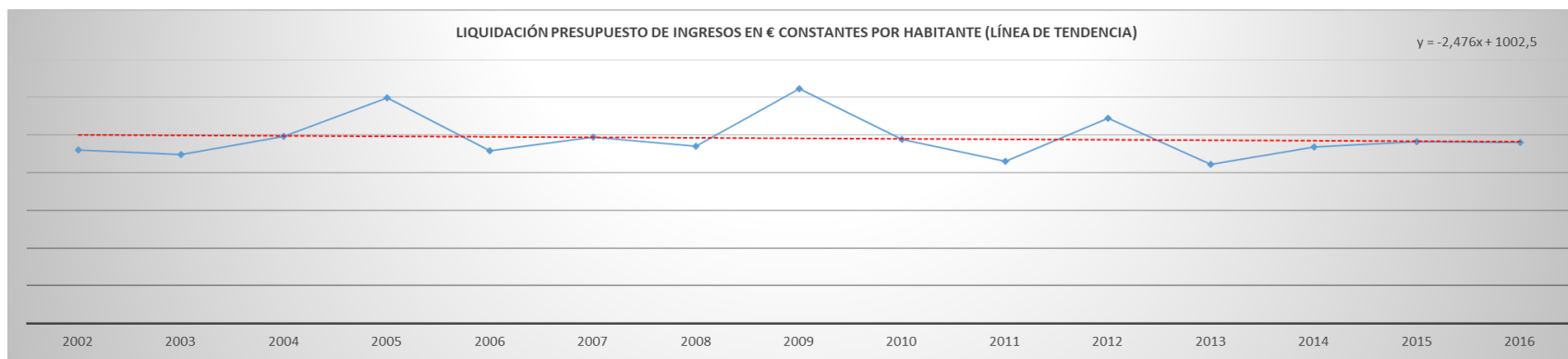
Para la formulación de las hipótesis de proyección se han tenido en cuenta las indicaciones de la “Guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”, que a continuación se reproducen:

- a. La formulación de los planes no puede ser garantía Incontestable de los resultados a obtener, sino guías de actuación que permitan en cada momento de su vigencia y con la periodicidad que se determine, introducir ajustes que compensen las posibles desviaciones de los objetivos prefijados que pudieran darse en el transcurso del tiempo.
- b. Que una mayor sofisticación en su elaboración por la inclusión de un elevado número de variables, de técnicas estadísticas o matemáticas, no es garantía de una mejora significativa en los resultados objeto de la estimación. Por eso resulta aconsejable, con carácter general, tomar como variables los Importes totales por Capítulos, con las desviaciones al alza y a la baja que dentro de los mismos se prevea acontecerán durante el periodo de duración del plan.
- c. Que por el contrario, tampoco pueden ser fruto de la mera Intuición o de la aplicación tan solo de criterios subjetivos. Solo en aquellas cantidades para las que no existe certeza en cuanto a su generación y materialidad en lo que a su importe se refiere, debería procederse a su estimación y no ser tratadas de forma individualizada.
- d. Que deben contener al menos:
 - i. Una base objetiva y contrastada como soporte de las estimaciones de su evolución temporal. Esta información es conveniente que venga referida a las liquidaciones en lugar de a las previsiones.
 - ii. Unos objetivos determinados a alcanzar que constituyen el objeto del plan.
 - iii. La previsión de las medidas que deberán ser adoptadas a lo largo del periodo de vigencia del plan, y que deben ser determinadas o determinables, de tal forma que permitan su evaluación económica anticipada. Estos compromisos constituyen las variables de ajuste del plan y su aplicación y adaptación en el tiempo es lo que garantizará el cumplimiento del mismo.

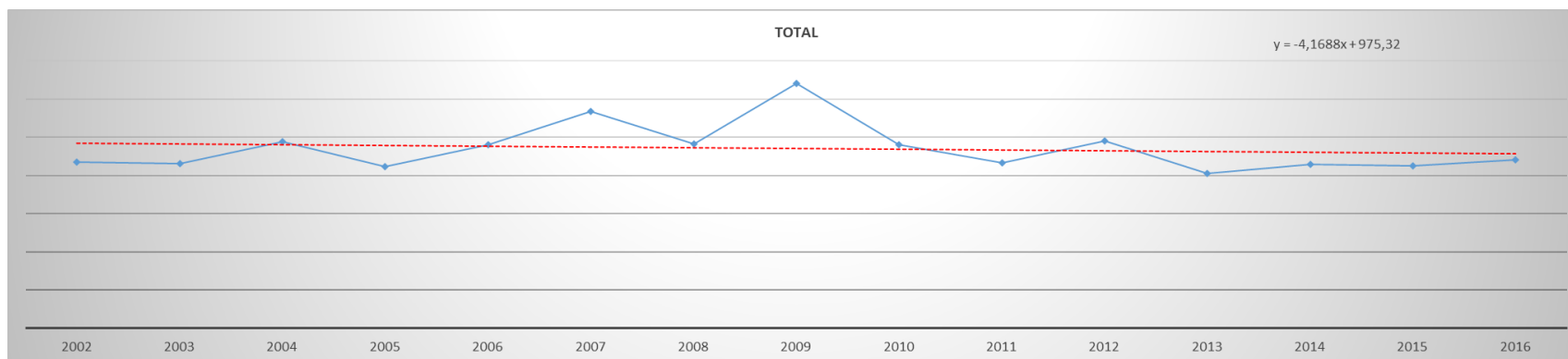
2.6.2.- Hipótesis 1. Aplicación de líneas de tendencia con crecimiento poblacional del 0,374 % anual.

En esta hipótesis asumiremos los siguientes puntos de partida.

- Como se ha explicado en un apartado anterior, calcularemos el Balance Fiscal y el Beneficio Neto para cada anualidad.
- El crecimiento poblacional es el correspondiente a una tasa del 0,374 % anual, en base a la proyección realizada por el Instituto Valenciano de Estadística a nivel comarcal para el periodo 2016-2035, y suponemos que tanto los ingresos como los gastos del ayuntamiento son proporcionales a la población.
- La evolución del presupuesto de ingresos y del presupuesto de gastos utiliza las líneas de tendencia calculadas para el total del presupuesto en el periodo 2002-2016. La adopción de este criterio se debe a la irregularidad de los presupuestos durante esos años, con varias líneas de tendencia a la baja, que producen resultados negativos tanto de ingresos y gastos en algunos capítulos, lo que hace que la proyección carezca de sentido económico.



La fórmula de la línea de tendencia resulta $y = -2,476x + 1002,5$.



La fórmula de la línea de tendencia resulta $y = -4,1688x + 975,32$.

- d) No se tiene en cuenta el incremento del IPC ni en los ingresos ni en los gastos, por lo que el cálculo se realiza en euros constantes.
- e) Así mismo, se utiliza la cifra de Euros constantes por habitante como base de cálculo, multiplicándolo posteriormente por el número de habitantes para calcular el presupuesto anual.

El resultado es el siguiente:

Plan General Estructural de Castelló de la Plana

	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 7	CAPÍTULO 8	
INGRESOS (por habitante)	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL
2017	100.222.497	4.898.511	23.117.201	33.052.957	1.507.234	1.726.468	133.596	164.658.464
2018	100.382.116	4.906.312	23.154.019	33.105.598	1.509.634	1.729.218	133.809	164.920.706
2019	100.534.802	4.913.775	23.189.237	33.155.953	1.511.931	1.731.848	134.012	165.171.558
2020	100.680.956	4.920.918	23.222.949	33.204.154	1.514.129	1.734.366	134.207	165.411.679
2021	100.816.966	4.927.566	23.254.321	33.249.010	1.516.174	1.736.709	134.388	165.635.133
2022	100.943.985	4.933.774	23.283.619	33.290.900	1.518.084	1.738.897	134.557	165.843.817
2023	101.063.883	4.939.634	23.311.275	33.330.442	1.519.887	1.740.962	134.717	166.040.801
2024	101.177.061	4.945.166	23.337.380	33.367.768	1.521.590	1.742.912	134.868	166.226.745
2025	101.281.752	4.950.283	23.361.528	33.402.294	1.523.164	1.744.715	135.008	166.398.744
2026	101.379.087	4.955.040	23.383.979	33.434.395	1.524.628	1.746.392	135.137	166.558.658
2027	101.468.749	4.959.423	23.404.660	33.463.965	1.525.976	1.747.936	135.257	166.705.967
2028	101.551.143	4.963.450	23.423.665	33.491.138	1.527.215	1.749.356	135.367	166.841.335
2029	101.626.669	4.967.141	23.441.086	33.516.046	1.528.351	1.750.657	135.467	166.965.418
2030	101.695.366	4.970.499	23.456.932	33.538.703	1.529.384	1.751.840	135.559	167.078.283
2031	101.757.275	4.973.525	23.471.212	33.559.120	1.530.315	1.752.907	135.642	167.179.996
2032	101.811.727	4.976.186	23.483.771	33.577.078	1.531.134	1.753.845	135.714	167.269.456
2033	101.857.708	4.978.434	23.494.377	33.592.242	1.531.826	1.754.637	135.775	167.344.999
2034	101.895.271	4.980.270	23.503.041	33.604.630	1.532.391	1.755.284	135.826	167.406.712
2035	101.923.416	4.981.645	23.509.533	33.613.912	1.532.814	1.755.769	135.863	167.452.953

Esta proyección supone un incremento anual que va disminuyendo desde el 0,16 % del primer año hasta el 0,03 en el último. Si bien es razonable un intento de contención del gasto durante un ciclo amplio, parece que este escenario estaría poco justificado. Hay que señalar que en el análisis de los Planes de Ajuste presentados por los ayuntamientos españoles a Hacienda para acogerse al plan de pago a proveedores, el incremento anual de ingresos hasta 2022 se establece en un 5,24 %.

Y en cuanto a la proyección del presupuesto de gastos:

Plan General Estructural de Castelló de la Plana

GASTOS (€ constantes/ habitantes)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 6	CAPÍTULO 7	CAPÍTULO 8	CAPÍTULO 9	TOTAL
	GASTOS DE PERSONAL	G C EN BIENES Y SERVICIOS	GASTOS FINANCIEROS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	INVERSIONES REALES	TRANSFERENCIA DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVOS FINANCIEROS	
2017	49.527.863	62.776.767	1.596.295	12.599.448	8.283.983	90.582	138.437	16.152.657	151.168.049
2018	49.499.642	62.740.998	1.595.385	12.592.269	8.279.263	90.530	138.358	16.143.453	151.081.916
2019	49.467.113	62.699.766	1.594.337	12.583.994	8.273.822	90.471	138.267	16.132.844	150.982.632
2020	49.430.487	62.653.342	1.593.156	12.574.676	8.267.696	90.404	138.165	16.120.899	150.870.845
2021	49.388.009	62.599.501	1.591.787	12.563.870	8.260.591	90.326	138.046	16.107.046	150.741.198
2022	49.340.269	62.538.992	1.590.249	12.551.726	8.252.607	90.239	137.912	16.091.476	150.595.491
2023	49.288.203	62.472.997	1.588.570	12.538.481	8.243.898	90.144	137.767	16.074.495	150.436.577
2024	49.232.021	62.401.786	1.586.760	12.524.188	8.234.501	90.041	137.610	16.056.173	150.265.103
2025	49.170.881	62.324.291	1.584.789	12.508.635	8.224.275	89.929	137.439	16.036.233	150.078.497
2026	49.105.354	62.241.235	1.582.677	12.491.965	8.213.315	89.809	137.256	16.014.862	149.878.499
2027	49.035.303	62.152.446	1.580.419	12.474.145	8.201.598	89.681	137.060	15.992.017	149.664.697
2028	48.960.944	62.058.196	1.578.023	12.455.229	8.189.161	89.545	136.852	15.967.766	149.437.744
2029	48.882.488	61.958.751	1.575.494	12.435.270	8.176.038	89.402	136.633	15.942.179	149.198.284
2030	48.799.969	61.854.159	1.572.835	12.414.278	8.162.236	89.251	136.402	15.915.267	148.946.427
2031	48.713.425	61.744.464	1.570.045	12.392.262	8.147.761	89.092	136.160	15.887.042	148.682.283
2032	48.622.554	61.629.284	1.567.116	12.369.145	8.132.562	88.926	135.906	15.857.405	148.404.931
2033	48.526.891	61.508.031	1.564.033	12.344.810	8.116.562	88.751	135.639	15.826.207	148.112.955
2034	48.426.485	61.380.766	1.560.797	12.319.267	8.099.768	88.568	135.358	15.793.461	147.806.505
2035	48.320.887	61.246.920	1.557.394	12.292.404	8.082.106	88.375	135.063	15.759.022	147.484.205

En cuanto a los gastos, el total tendría una disminución del 0,06 % el primer periodo hasta el 0,22 % el último, lo que tampoco parece que resulte una hipótesis viable si bien, hay que tener en cuenta que, en el mismo documento citado en el caso anterior, los ayuntamientos preveían una disminución de gastos de alrededor del 0,52 % anual hasta el 2022.

2.6.3.- Hipótesis 2. Aplicación del Presupuesto 2017 y del Plan Presupuestario Municipal 2018-2020.

A fecha de redacción de este documento se cuenta con el Presupuesto municipal para 2017, en vigor desde el 19 de enero de 2017, así como del documento aprobado por el Ayuntamiento denominado Plan Presupuestario medio plazo 2018-2020, en el que se establecen los criterios que tienen que servir de base para la redacción de los presupuestos municipales en ese periodo.

PRESUPUESTO 2017 AYUNTAMIENTO DE CASTELLON RESUMEN POR CAPITULOS		
CAP	PREVISION DE INGRESOS	EJERCICIO 2017
I	IMPUESTOS DIRECTOS	98.190.863,67
II	IMPUESTOS INDIRECTOS	4.448.834,08
III	TASAS, PRECIOS PUBLICOS Y OTROS INGRESOS	22.674.922,70
IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	37.863.216,53
V	INGRESOS PATRIMONIALES	1.401.000,00
	A) OPERACIONES CORRIENTES	164.578.836,98
VI	ENAJENACION DE INVERSIONES	0,00
VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	2.300.000,00
	B) OPERACIONES DE CAPITAL	2.300.000,00
	TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS (A+B)	166.878.836,98
VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	175.000,00
IX	PASIVOS FINANCIEROS	3.795.400,00
	TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS (C)	3.970.400,00
	TOTAL DEL ESTADO DE INGRESOS (A+B+C)	170.849.236,98
CAP	PREVISION DE GASTOS	EJERCICIO 2017
I	GASTOS DE PERSONAL	53.904.873,66
II	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	76.536.783,12
III	GASTOS FINANCIEROS	1.764.957,81
IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	14.643.569,29
V	FONDO DE CONTINGENCIA	1.000.000,00
	A) OPERACIONES CORRIENTES	147.850.183,88
VI	INVERSIONES REALES	10.193.209,28
VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	306.164,03
	B) OPERACIONES DE CAPITAL	10.499.373,31
	TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS (A+B)	158.349.557,19
VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	175.000,00
IX	PASIVOS FINANCIEROS	12.324.679,79
	TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS (C)	12.499.679,79
	TOTAL DEL ESTADO DE GASTOS (A+B+C)	170.849.236,98

AYUNTAMIENTO DE CASTELLON PLAN PRESUPUESTARIO MEDIO PLAZO 2018-2020

CAP	PREVISION DE INGRESOS	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2019	EJERCICIO 2020
I	IMPUESTOS DIRECTOS	97.190.863,67	97.190.863,67	97.190.863,67
II	IMPUESTOS INDIRECTOS	4.448.834,08	4.448.834,08	4.448.834,08
III	TASAS, PRECIOS PUBLICOS Y OTROS INGRESOS	22.674.922,70	22.674.922,70	22.674.922,70
IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	38.915.716,53	38.915.716,53	38.915.716,53
V	INGRESOS PATRIMONIALES	1.401.000,00	1.401.000,00	1.401.000,00
	A) OPERACIONES CORRIENTES	164.631.336,98	164.631.336,98	164.631.336,98
VI	ENAJENACION DE INVERSIONES	0,00	0,00	0,00
VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	2.300.000,00	2.500.000,00	2.375.000,00
	B) OPERACIONES DE CAPITAL	2.300.000,00	2.500.000,00	2.375.000,00
	TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS (A+B)	166.931.336,98	167.131.336,98	167.006.336,98
VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	175.000,00	175.000,00	175.000,00
IX	PASIVOS FINANCIEROS	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00
	TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS (C)	4.175.000,00	4.175.000,00	4.175.000,00
	TOTAL DEL ESTADO DE INGRESOS (A+B+C)	171.106.336,98	171.306.336,98	171.181.336,98
CAP	PREVISION DE GASTOS	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2019	EJERCICIO 2020
I	GASTOS DE PERSONAL	54.504.873,66	55.104.873,66	55.704.873,66
II	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	78.589.215,78	79.589.076,44	80.585.937,30
III	GASTOS FINANCIEROS	1.538.815,95	1.421.181,31	1.300.255,76
IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	14.643.569,29	14.643.569,29	14.643.569,29
V	FONDO DE CONTINGENCIA	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
	A) OPERACIONES CORRIENTES	150.276.474,68	151.758.700,70	153.234.636,01
VI	INVERSIONES REALES	9.374.902,35	8.765.406,33	8.171.083,44
VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	284.164,03	284.164,03	284.164,03
	B) OPERACIONES DE CAPITAL	9.659.066,38	9.049.570,36	8.455.247,47
	TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS (A+B)	159.935.541,06	160.808.271,06	161.689.883,48
VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	175.000,00	175.000,00	175.000,00
IX	PASIVOS FINANCIEROS	10.995.795,92	10.323.065,92	9.316.453,50
	TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS (C)	11.170.795,92	10.498.065,92	9.491.453,50
	TOTAL DEL ESTADO DE GASTOS (A+B+C)	171.106.336,98	171.306.336,98	171.181.336,98

Por lo tanto, introduciremos esos datos, aprobados por el Ayuntamiento en la proyección:

INGRESOS		2017	2018	2019	2020
CAPÍTULO 1	IMPUESTOS DIRECTOS	98.190.863,67	97.190.863,67	97.190.863,67	97.190.863,67
	Cesión IRPF	2.989.433,88	-	-	-
	Impuesto sobre bienes inmuebles	71.451.429,79	-	-	-
	Impuesto sobre Actividades Económicas	7.100.000,00	-	-	-
	Impuesto sobre vehículos de Tracción Mecánica	10.650.000,00	-	-	-
	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	6.000.000,00	-	-	-
CAPÍTULO 2	IMPUESTOS INDIRECTOS	4.448.834,08	4.448.834,08	4.448.834,08	4.448.834,08
	Otros Impuestos cedidos por el Estado	3.448.834,08	-	-	-
	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	1.000.000,00	-	-	-
CAPÍTULO 3	TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS	22.674.922,70	22.674.922,70	22.674.922,70	22.674.922,70
CAPÍTULO 4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	37.863.216,53	38.915.716,53	38.915.716,53	38.915.716,53
	Participación en tributos del Estado	30.662.222,97	-	-	-
	Resto de Transferencias corrientes	7.200.993,56	-	-	-
CAPÍTULO 5	INGRESOS PATRIMONIALES	1.401.000,00	1.401.000,00	1.401.000,00	1.401.000,00
CAPÍTULO 6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES	-	-	-	-
	Enajenación bienes patrimoniales y sobrAMte vp	-	-	-	-
	Enajenación inversiones reales (PMS)	-	-	-	-
CAPÍTULO 7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	2.300.000,00	2.300.000,00	2.500.000,00	2.375.000,00
CAPÍTULO 8	ACTIVOS FINANCIEROS	175.000,00	175.000,00	175.000,00	175.000,00
CAPÍTULO 9	PASIVOS FINANCIEROS	3.795.400,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00
TOTAL PROYECCIÓN INGRESOS 2017-2035		170.849.236,98	171.106.336,98	171.306.336,98	171.181.336,98

GASTOS (€ constantes/ habitantes)		2017	2018	2019	2020
CAPÍTULO 1	GASTOS DE PERSONAL	53.904.873,66	54.504.873,66	55.104.873,66	55.704.873,66
CAPÍTULO 2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	76.536.783,12	78.589.215,78	79.589.076,44	80.585.937,30
CAPÍTULO 3	GASTOS FINANCIEROS	1.764.957,81	1.538.815,95	1.421.181,31	1.300.255,76
CAPÍTULO 4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	14.643.569,29	14.643.569,29	14.643.569,29	14.643.569,29
CAPÍTULO 5	FONDO DE CONTINGENCIA	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
CAPÍTULO 6	INVERSIONES REALES	10.193.209,28	9.374.902,35	8.765.406,33	8.171.083,44
	Inversión nueva en infraestructuras y bienes	-	-	-	-
	Inversiones de reposición de infraestructuras y bienes	-	-	-	-
	Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios	-	-	-	-
	Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios	-	-	-	-
	Inversión de carácter inmaterial	-	-	-	-
CAPÍTULO 7	TRANSFERENCIA DE CAPITAL	306.164,03	284.164,03	284.164,03	284.164,03
CAPÍTULO 8	ACTIVOS FINANCIEROS	175.000,00	175.000,00	175.000,00	175.000,00
CAPÍTULO 9	PASIVOS FINANCIEROS	12.324.679,79	10.995.795,92	10.323.065,92	9.316.453,50
TOTAL PROYECCIÓN GASTOS 2017-2035		170.849.236,98	171.106.336,98	171.306.336,98	171.181.336,98

A partir de 2020, y de conformidad con las previsiones del Órgano de Gestión Presupuestaria y Contabilidad del Ayuntamiento de Castellón, se establecen las siguientes bases de partida:

a) En el Presupuesto de ingresos:

- El capítulo 1 tendrá un incremento del 0,5 % del año 2021 al año 2023, del 0,6 % del año 2024 al año 2027 y, de nuevo del 0,5 % del año 2028 hasta el final del periodo en 2035.
- En el capítulo 2, en cuanto a los ingresos correspondientes a otros impuestos cedidos por el estado, se prevé un incremento del 1 % anual.
- El capítulo 3 tendrá unos incrementos porcentuales iguales a los del capítulo 1.
- El resto de los capítulos permanecerán constantes.

b) En el presupuesto de gastos:

- El capítulo 1 se incrementa un 1 % anual durante todo el periodo.
- El capítulo 2 se incrementa un 1 % anual durante todo el periodo.
- El capítulo 3
- Los capítulos 4 a 8 permanecerán constantes.
- El capítulo 9 se reduce un 10 % anual durante todo el periodo.

Pero, además, se prevé que a partir de 2021 se inicie, el desarrollo del Plan General objeto de este informe, lo que conllevará en determinados capítulos. Analizaremos dos hipótesis:

Hipótesis 2.1. Desarrollo optimista del Plan, con un horizonte temporal de 15 años.

a) En el Presupuesto de ingresos:

- En el capítulo 1, se ingresará una cantidad por IBI correspondiente a la creación de nuevas unidades urbanas. Como se ha indicado, para su cálculo se establece la hipótesis de que suelo urbanizable previsto en el Plan General se desarrolla en un plazo de 15 años, de manera constante. Así, los dos primeros años sólo se creará suelo urbanizado, y a partir del tercer año habrá que contar con nuevas viviendas y resto de usos. Esto supone una ratio de 3,31 nuevas viviendas al año por cada mil habitantes, lo que, tal como se ha explicado en un apartado anterior del informe resulta una cifra

posible y 85949,85 m²t de uso terciario e industrial. Para el cálculo se utilizan los coeficientes y valores establecidos en la ordenanza reguladora vigente:

Edificabilidad total	2.133.048,70
MBR medio	200
MBC medio	450
Tipo	0,7475%
Coeficiente reducciones	50%

El coeficiente del 50 % tiene en cuenta las posibles reducciones establecidas en la citada ordenanza. El resultado es:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ibi suelos	106.296,93	106.296,93	106.296,93	106.296,93	106.296,93	106.296,93	106.296,93	106.296,93	106.296,93	106.296,93	106.296,93	106.296,93	106.296,93	106.296,93	106.296,93
Ibi construcción			239.168,09	239.168,09	239.168,09	239.168,09	239.168,09	239.168,09	239.168,09	239.168,09	239.168,09	239.168,09	239.168,09	239.168,09	239.168,09
Total	106.296,93	106.296,93	345.465,02	345.465,02	345.465,02	345.465,02	345.465,02	345.465,02	345.465,02	345.465,02	345.465,02	345.465,02	345.465,02	345.465,02	345.465,02

- En el capítulo 2, se incrementa el apartado correspondiente al ICIO, con la misma hipótesis ya explicada, pero en este caso a partir de 2022, un año después de empezar a desarrollarse el suelo. El resultado:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
174.540	175.217	175.885	176.545	177.194	177.833	178.462	179.082	179.693	180.295	180.888	181.471	182.042	182.601	183.146
578	580	582	584	587	589	591	593	595	597	599	601	603	604	606
1.388.284 €	1.393.088 €	1.397.891 €	1.402.695 €	1.409.901 €	1.414.704 €	1.419.508 €	1.424.312 €	1.429.116 €	1.433.919 €	1.438.723 €	1.443.527 €	1.448.331 €	1.450.733 €	1.455.536 €
	1.179.662 €	1.179.662 €	1.179.662 €	1.179.662 €	1.179.662 €	1.179.662 €	1.179.662 €	1.179.662 €	1.179.662 €	1.179.662 €	1.179.662 €	1.179.662 €	1.179.662 €	1.179.662 €
	2.572.749 €	2.577.553 €	2.582.357 €	2.589.562 €	2.594.366 €	2.599.170 €	2.603.974 €	2.608.777 €	2.613.581 €	2.618.385 €	2.623.189 €	2.627.992 €	2.630.394 €	2.635.198 €

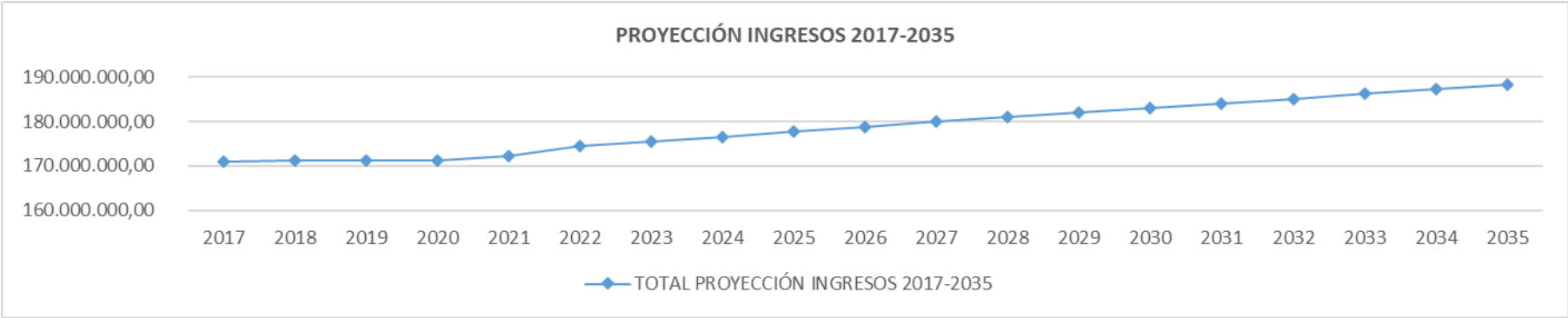
Y en el presupuesto de gastos:

En la medida que exista diferencia entre los ingresos y gastos sin tener en cuenta las inversiones en nuevas infraestructuras ni su mantenimiento, se aplicará a este concepto. En primer lugar, analizaremos el resultado sin tener en cuenta este aspecto.

De esta manera las tablas quedarían:

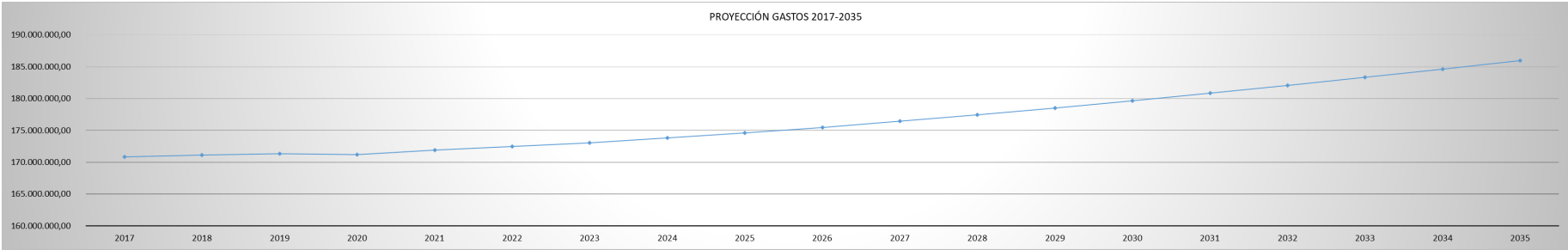
Plan General Estructural de Castelló de la Plana

INGRESOS	CAPÍTULO 1		CAPÍTULO 2			CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 6	CAPÍTULO 7	CAPÍTULO 8	CAPÍTULO 9	TOTAL PROYECCIÓN INGRESOS 2017-2035
	IMPUESTOS DIRECTOS	Impuesto sobre bienes inmuebles	IMPUESTOS INDIRECTOS	Otros Impuestos cedidos por el Estado	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVOS FINANCIEROS	
2017	98.190.863,67	-	4.448.834,08	3.448.834,08	1.000.000,00	22.674.922,70	37.863.216,53	1.401.000,00	-	2.300.000,00	175.000,00	3.795.400,00	170.849.236,98
2018	97.190.863,67	-	4.448.834,08	3.448.834,08	1.000.000,00	22.674.922,70	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.300.000,00	175.000,00	4.000.000,00	171.106.336,98
2019	97.190.863,67	-	4.448.834,08	3.448.834,08	1.000.000,00	22.674.922,70	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.500.000,00	175.000,00	4.000.000,00	171.306.336,98
2020	97.190.863,67	-	4.448.834,08	3.448.834,08	1.000.000,00	22.674.922,70	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	171.181.336,98
2021	97.977.496,65	106.296,93	4.483.322,42	3.483.322,42	1.000.000,00	22.788.297,31	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	172.115.832,91
2022	98.573.681,06	106.296,93	6.090.904,84	3.518.155,65	2.572.749,19	22.902.238,80	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	174.433.541,23
2023	99.412.014,48	345.465,02	6.130.890,14	3.553.337,20	2.577.552,94	23.016.749,99	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	175.426.371,15
2024	100.353.951,59	345.465,02	6.171.227,26	3.588.870,57	2.582.356,69	23.154.850,49	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	176.546.745,88
2025	101.301.540,32	345.465,02	6.214.321,60	3.624.759,28	2.589.562,32	23.293.779,60	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	177.676.358,04
2026	102.254.814,58	345.465,02	6.255.372,94	3.661.006,87	2.594.366,07	23.433.542,27	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	178.810.446,33
2027	103.213.808,49	345.465,02	6.296.786,76	3.697.616,94	2.599.169,82	23.574.143,53	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	179.951.455,31
2028	104.075.342,55	345.465,02	6.338.566,68	3.734.593,11	2.603.973,57	23.692.014,25	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	180.972.640,00
2029	104.941.184,29	345.465,02	6.380.716,36	3.771.939,04	2.608.777,32	23.810.474,32	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	181.999.091,49
2030	105.811.355,23	345.465,02	6.423.239,50	3.809.658,43	2.613.581,07	23.929.526,69	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	183.030.837,94
2031	106.685.877,02	345.465,02	6.466.139,83	3.847.755,02	2.618.384,82	24.049.174,32	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	184.067.907,71
2032	107.564.771,43	345.465,02	6.509.421,13	3.886.232,57	2.623.188,57	24.169.420,19	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	185.110.329,28
2033	108.448.060,31	345.465,02	6.553.087,21	3.925.094,89	2.627.992,32	24.290.267,29	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	186.158.131,34
2034	109.335.765,63	345.465,02	6.594.740,03	3.964.345,84	2.630.394,19	24.411.718,63	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	187.208.940,82
2035	110.227.909,47	345.465,02	6.639.187,24	4.003.989,30	2.635.197,94	24.533.777,22	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	188.267.590,47



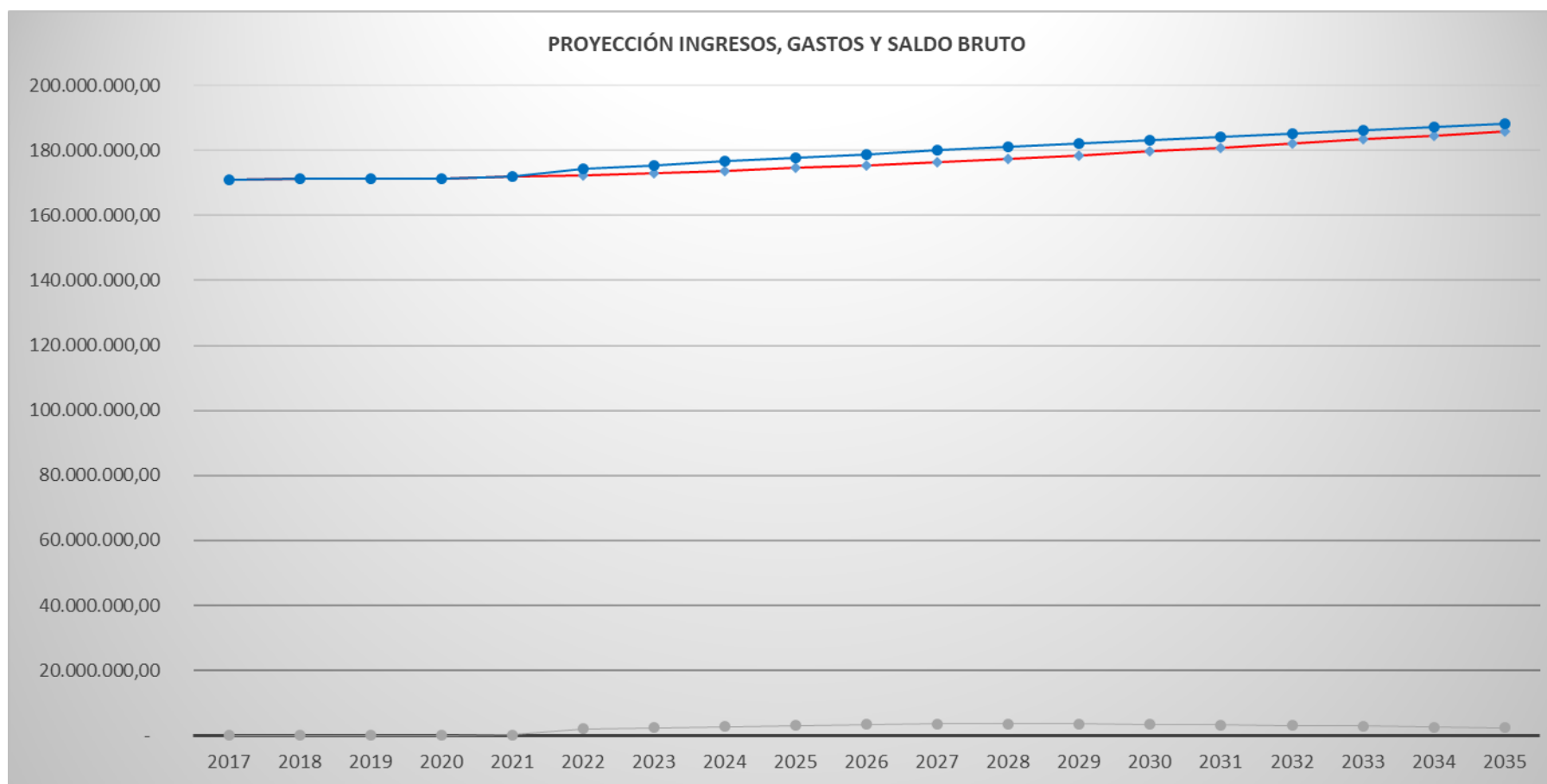
Plan General Estructural de Castelló de la Plana

GASTOS (€ constantes/ habitantes)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 6						CAPÍTULO 7	CAPÍTULO 8	CAPÍTULO 9	TOTAL PROYECCIÓN GASTOS 2017-2035
	GASTOS DE PERSONAL	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	GASTOS FINANCIEROS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	FONDO DE CONTINGENCIA	INVERSIONES REALES	Inversión nueva en infraestructuras y bienes	Inversiones de reposición de infraestructuras y bienes	Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios	Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios	Inversión de carácter inmaterial	TRANSFERENCIA DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVOS FINANCIEROS	
2017	53.904.873,66	76.536.783,12	1.764.957,81	14.643.569,29	1.000.000,00	10.193.209,28	-	-	-	-	-	306.164,03	175.000,00	12.324.679,79	170.849.236,98
2018	54.504.873,66	78.589.215,78	1.538.815,95	14.643.569,29	1.000.000,00	9.374.902,35	-	-	-	-	-	284.164,03	175.000,00	10.995.795,92	171.106.336,98
2019	55.104.873,66	79.589.076,44	1.421.181,31	14.643.569,29	1.000.000,00	8.765.406,33	-	-	-	-	-	284.164,03	175.000,00	10.323.065,92	171.306.336,98
2020	55.704.873,66	80.585.937,30	1.300.255,76	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-	-	-	-	284.164,03	175.000,00	9.316.453,50	171.181.336,98
2021	56.261.922,40	81.391.796,67	1.591.787,17	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-				284.164,03	175.000,00	8.384.808,15	171.904.131,14
2022	56.824.541,62	82.205.714,64	1.590.248,51	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-				284.164,03	175.000,00	7.546.327,34	172.440.648,87
2023	57.392.787,04	83.027.771,79	1.588.570,39	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-				284.164,03	175.000,00	6.791.694,60	173.074.640,57
2024	57.966.714,91	83.858.049,50	1.586.759,63	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	6.112.525,14	173.797.865,94
2025	58.546.382,06	84.696.630,00	1.584.789,09	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	5.501.272,63	174.602.890,53
2026	59.131.845,88	85.543.596,30	1.582.677,12	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	4.951.145,36	175.483.081,42
2027	59.723.164,34	86.399.032,26	1.580.419,38	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	4.456.030,83	176.432.463,57
2028	60.320.395,98	87.263.022,58	1.578.022,78	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	4.010.427,75	177.445.685,85
2029	60.923.599,94	88.135.652,81	1.575.494,10	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	3.609.384,97	178.517.948,58
2030	61.532.835,94	89.017.009,34	1.572.834,51	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	3.248.446,47	179.644.943,02
2031	62.148.164,30	89.907.179,43	1.570.045,18	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	2.923.601,83	180.822.807,49
2032	62.769.645,94	90.806.251,23	1.567.116,36	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	2.631.241,64	182.048.071,93
2033	63.397.342,40	91.714.313,74	1.564.033,12	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	2.368.117,48	183.317.623,50
2034	64.031.315,82	92.631.456,88	1.560.797,03	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	2.131.305,73	184.628.692,22
2035	64.671.628,98	93.557.771,44	1.557.393,58	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	1.918.175,16	185.978.785,92



Y el saldo bruto resultante:

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
SALDO BRUTO 2017-2035		211.701,77	1.992.892,36	2.351.730,58	2.748.879,94	3.073.467,51	3.327.364,91	3.518.991,74	3.526.954,16	3.481.142,91	3.385.894,92	3.245.100,21	3.062.257,35	2.840.507,84	2.580.248,60	2.288.804,55
Σ SALDO BRUTO			2.204.594,12	4.556.324,70	7.305.204,64	10.378.672,15	13.706.037,06	17.225.028,80	20.751.982,96	24.233.125,87	27.619.020,79	30.864.121,01	33.926.378,36	36.766.886,20	39.347.134,79	41.635.939,34



Estas cifras se aplicarán:

- A la financiación de inversiones y pago de expropiaciones hasta su culminación.

El cálculo de las inversiones necesarias en nuevas infraestructuras a implantar por el Ayuntamiento, así como el coste de las expropiaciones de elementos de la red estructural no adscritas a ningún sector de planeamiento resulta:

Plan General Estructural de Castelló de la Plana

Denominación	Superficie	Importe unitario €/m2s	Importe total
Parque Almalafa	123.899,00	60,00	7.433.940,00
Molí la Font	59.591,00	30,00	1.787.730,00
Parque Senillar	32.815,00	60,00	1.968.900,00
Parque Avda. Mar	91.290,00	30,00	2.738.700,00
Parque Bovalar	43.904,00	60,00	2.634.240,00
Ampliación HG	30.731,00	Otras administraciones	
Equipamiento múltiple HG	10.302,00	Otras administraciones	
Ampliación Estación	20.767,00	60,00	1.246.020,00
Equipamiento múltiple Chencho	58.743,00	80,00	4.699.440,00
E. M. Fernando el Católico	16.926,00	Otras administraciones	-
Ampliación depuradora	56.805,00	Otras administraciones	
Dot. Serrallo Norte y Sur	33.047,00	Otras administraciones	
Avenida del Oeste	55.507,00	Otras administraciones	
Tramo Ronda	37.929,00	EJECUTADO	-
Ampliación deportivo Chencho	73.278,00	EJECUTADO	-
TOTAL	745.534,00		22.508.970,00

Denominación	Superficie	Importe unitario €/m2s	Importe total	Importe unitario €/m2s	Importe total
Cuadra Morteràs/Cubos	21.810,00	6,15	67.065,75	85,00	1.853.850,00
Circunvalación Ronda oeste	86.450,00	6,15	265.833,75	-	-
Senillar	51.400,00	6,15	158.055,00	85,00	4.369.000,00
Serradal	55.700,00	6,15	171.277,50	85,00	4.734.500,00
Ampliación nuevo cementerio	35.928,00	6,15	110.478,60		-
Parque Marjal	72.220,00	6,15	222.076,50	30,00	2.166.600,00
Plataforma ferroviaria	187.085,00	Otras administraciones			
Estación intermodal	287.837,00	Otras administraciones			
Acceso sur al Puerto	60.581,00	Otras administraciones			
TOTAL	859.011,00		994.787,10		13.123.950,00

Lo que supone un total de **36.627.707,10 €**.

- Hay que tener en cuenta:

- Que el establecimiento de nuevas inversiones conlleva, a partir de un determinado plazo de funcionamiento, la necesidad de su reparación y mantenimiento. Se estima un periodo de 7 años a partir del cual, según los datos de los presupuestos municipales, el coste de mantenimiento supone un 2 % del presupuesto de infraestructuras, añadiéndose, por tanto, a la aplicación del saldo bruto.
- En la actualidad ya se han obtenido fondos de la Comunidad Europea (Plan EDUSI) para la ejecución de infraestructuras por importe de 10.000.000 €. Se considera aplicable a las infraestructuras señaladas un importe de 7.000.000 €, por lo que se resta esta cifra del importe total.

El resultado:

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
SALDO BRUTO 2017-2035		211.701,77	1.992.892,36	2.351.730,58	2.748.879,94	3.073.467,51	3.327.364,91	3.518.991,74	3.526.954,16	3.481.142,91	3.385.894,92	3.245.100,21	3.062.257,35	2.840.507,84	2.580.248,60	2.288.804,55
Σ SALDO BRUTO			2.204.594,12	4.556.324,70	7.305.204,64	10.378.672,15	13.706.037,06	17.225.028,80	20.751.982,96	24.233.125,87	27.619.020,79	30.864.121,01	33.926.378,36	36.766.886,20	39.347.134,79	41.635.939,34
COSTES MANTENIMIENTO							4.234,04	44.091,88	91.126,49	146.104,09	207.573,44	274.120,74	344.500,58	415.039,66	484.662,52	552.380,42
Σ COSTES MANTENIMIENTO								48.325,92	139.452,41	285.556,50	493.129,95	767.250,69	1.111.751,26	1.526.790,92	2.011.453,44	2.563.833,86
SALDO	29.627.707,10	29.416.005,33	27.423.112,98	25.071.382,40	22.322.502,46	19.249.034,95	15.925.904,07	12.451.004,22	9.015.176,56	5.680.137,74	2.501.816,26	-469.163,22	-3.186.919,99	-5.612.388,17	-7.707.974,25	-9.444.398,38

El saldo negativo significa saldo disponible para la financiación de nuevas infraestructuras. Por lo que queda justificado que el Ayuntamiento tendrá capacidad para, en base a su saldo bruto, hacer frente a las necesidades de financiación de las infraestructuras, así como de su mantenimiento, sin necesidad de tener que acudir a otras formas de financiación. A partir del año 2030 hay disponibilidad presupuestaria para, o bien disminuir los ingresos o bien incrementar los gastos en otras partidas.

Como se ha comentado en la introducción, 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 actuación urbanística a largo plazo, es decir el “Balance Fiscal Municipal” tiene que ser positivo. Esta cifra será el resultado de la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. También se realizará un análisis del “**Ahorro Neto**”, es decir, del remanente municipal una vez atendidos también sus costes financieros.

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

Con la hipótesis anterior, los resultados son:

Plan General Estructural de Castelló de la Plana

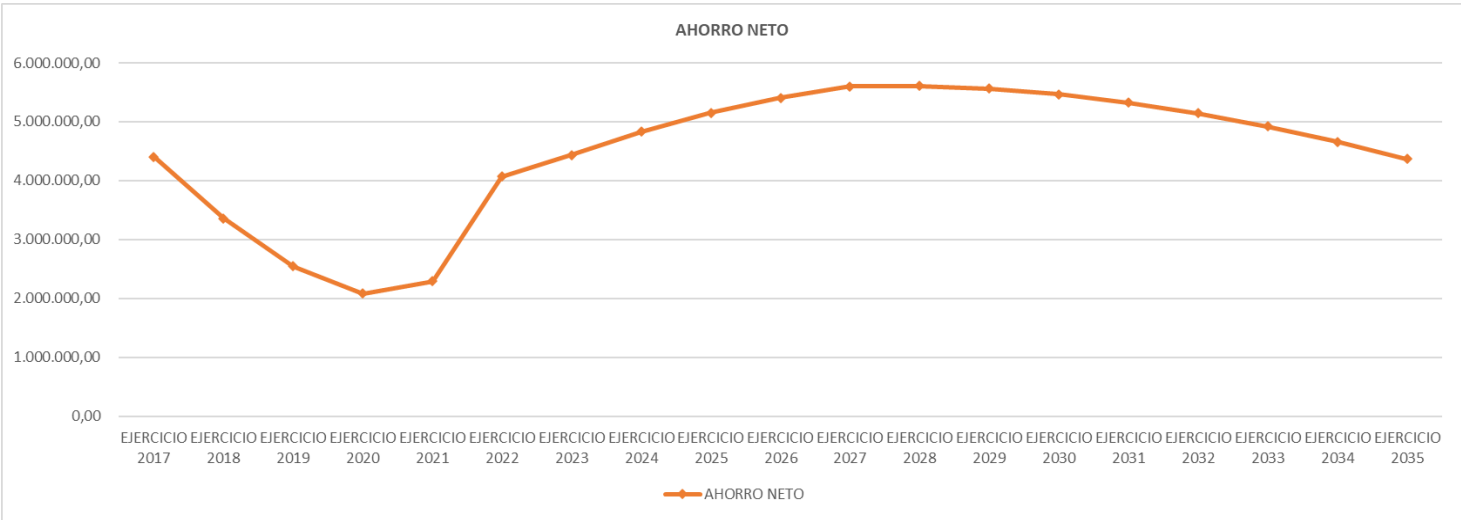
INGRESOS (Euros constantes)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	TOTAL
	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	INGRESOS CORRIENTES (CAP 1 a 5)
EJERCICIO 2017	98.190.863,67	4.448.834,08	22.674.922,70	37.863.216,53	1.401.000,00	164.578.836,98
EJERCICIO 2018	97.190.863,67	4.448.834,08	22.674.922,70	38.915.716,53	1.401.000,00	164.631.336,98
EJERCICIO 2019	97.190.863,67	4.448.834,08	22.674.922,70	38.915.716,53	1.401.000,00	164.631.336,98
EJERCICIO 2020	97.190.863,67	4.448.834,08	22.674.922,70	38.915.716,53	1.401.000,00	164.631.336,98
EJERCICIO 2021	97.977.496,65	4.483.322,42	22.788.297,31	38.915.716,53	1.401.000,00	165.565.832,91
EJERCICIO 2022	98.573.681,06	6.090.904,84	22.902.238,80	38.915.716,53	1.401.000,00	167.883.541,23
EJERCICIO 2023	99.412.014,48	6.130.890,14	23.016.749,99	38.915.716,53	1.401.000,00	168.876.371,15
EJERCICIO 2024	100.353.951,59	6.171.227,26	23.154.850,49	38.915.716,53	1.401.000,00	169.996.745,88
EJERCICIO 2025	101.301.540,32	6.214.321,60	23.293.779,60	38.915.716,53	1.401.000,00	171.126.358,04
EJERCICIO 2026	102.254.814,58	6.255.372,94	23.433.542,27	38.915.716,53	1.401.000,00	172.260.446,33
EJERCICIO 2027	103.213.808,49	6.296.786,76	23.574.143,53	38.915.716,53	1.401.000,00	173.401.455,31
EJERCICIO 2028	104.075.342,55	6.338.566,68	23.692.014,25	38.915.716,53	1.401.000,00	174.422.640,00
EJERCICIO 2029	104.941.184,29	6.380.716,36	23.810.474,32	38.915.716,53	1.401.000,00	175.449.091,49
EJERCICIO 2030	105.811.355,23	6.423.239,50	23.929.526,69	38.915.716,53	1.401.000,00	176.480.837,94
EJERCICIO 2031	106.685.877,02	6.466.139,83	24.049.174,32	38.915.716,53	1.401.000,00	177.517.907,71
EJERCICIO 2032	107.564.771,43	6.509.421,13	24.169.420,19	38.915.716,53	1.401.000,00	178.560.329,28
EJERCICIO 2033	108.448.060,31	6.553.087,21	24.290.267,29	38.915.716,53	1.401.000,00	179.608.131,34
EJERCICIO 2034	109.335.765,63	6.594.740,03	24.411.718,63	38.915.716,53	1.401.000,00	180.658.940,82
EJERCICIO 2035	110.227.909,47	6.639.187,24	24.533.777,22	38.915.716,53	1.401.000,00	181.717.590,47

GASTOS (Euros constantes)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 9	TOTAL
	GASTOS DE PERSONAL	CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	GASTOS FINANCIEROS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	FONDO DE CONTINGENCIA	PASIVOS FINANCIEROS	GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (CAP 1 a 5 y 9)
EJERCICIO 2017	53.904.873,66	76.536.783,12	1.764.957,81	14.643.569,29	1.000.000,00	12.324.679,79	160.174.863,67
EJERCICIO 2018	54.504.873,66	78.589.215,78	1.538.815,95	14.643.569,29	1.000.000,00	10.995.795,92	161.272.270,60
EJERCICIO 2019	55.104.873,66	79.589.076,44	1.421.181,31	14.643.569,29	1.000.000,00	10.323.065,92	162.081.766,62
EJERCICIO 2020	55.704.873,66	80.585.937,30	1.300.255,76	14.643.569,29	1.000.000,00	9.316.453,50	162.551.089,51
EJERCICIO 2021	56.261.922,40	81.391.796,67	1.591.787,17	14.643.569,29	1.000.000,00	8.384.808,15	163.273.883,67
EJERCICIO 2022	56.824.541,62	82.205.714,64	1.590.248,51	14.643.569,29	1.000.000,00	7.546.327,34	163.810.401,40
EJERCICIO 2023	57.392.787,04	83.027.771,79	1.588.570,39	14.643.569,29	1.000.000,00	6.791.694,60	164.444.393,10
EJERCICIO 2024	57.966.714,91	83.858.049,50	1.586.759,63	14.643.569,29	1.000.000,00	6.112.525,14	165.167.618,47
EJERCICIO 2025	58.546.382,06	84.696.630,00	1.584.789,09	14.643.569,29	1.000.000,00	5.501.272,63	165.972.643,06
EJERCICIO 2026	59.131.845,88	85.543.596,30	1.582.677,12	14.643.569,29	1.000.000,00	4.951.145,36	166.852.833,95
EJERCICIO 2027	59.723.164,34	86.399.032,26	1.580.419,38	14.643.569,29	1.000.000,00	4.456.030,83	167.802.216,10
EJERCICIO 2028	60.320.395,98	87.263.022,58	1.578.022,78	14.643.569,29	1.000.000,00	4.010.427,75	168.815.438,38
EJERCICIO 2029	60.923.599,94	88.135.652,81	1.575.494,10	14.643.569,29	1.000.000,00	3.609.384,97	169.887.701,11
EJERCICIO 2030	61.532.835,94	89.017.009,34	1.572.834,51	14.643.569,29	1.000.000,00	3.248.446,47	171.014.695,55
EJERCICIO 2031	62.148.164,30	89.907.179,43	1.570.045,18	14.643.569,29	1.000.000,00	2.923.601,83	172.192.560,02
EJERCICIO 2032	62.769.645,94	90.806.251,23	1.567.116,36	14.643.569,29	1.000.000,00	2.631.241,64	173.417.824,46
EJERCICIO 2033	63.397.342,40	91.714.313,74	1.564.033,12	14.643.569,29	1.000.000,00	2.368.117,48	174.687.376,03
EJERCICIO 2034	64.031.315,82	92.631.456,88	1.560.797,03	14.643.569,29	1.000.000,00	2.131.305,73	175.998.444,75
EJERCICIO 2035	64.671.628,98	93.557.771,44	1.557.393,58	14.643.569,29	1.000.000,00	1.918.175,16	177.348.538,45

Y el ahorro neto:

	AHORRO NETO	% AHORRO NETO SOBRE TOTAL INGRESOS
EJERCICIO 2017	4.403.973,31	2,68%
EJERCICIO 2018	3.359.066,38	2,04%
EJERCICIO 2019	2.549.570,36	1,55%
EJERCICIO 2020	2.080.247,47	1,26%
EJERCICIO 2021	2.291.949,24	1,38%
EJERCICIO 2022	4.073.139,83	2,43%
EJERCICIO 2023	4.431.978,05	2,62%
EJERCICIO 2024	4.829.127,41	2,84%
EJERCICIO 2025	5.153.714,98	3,01%
EJERCICIO 2026	5.407.612,38	3,14%
EJERCICIO 2027	5.599.239,21	3,23%
EJERCICIO 2028	5.607.201,63	3,21%
EJERCICIO 2029	5.561.390,38	3,17%
EJERCICIO 2030	5.466.142,39	3,10%
EJERCICIO 2031	5.325.347,68	3,00%
EJERCICIO 2032	5.142.504,82	2,88%
EJERCICIO 2033	4.920.755,31	2,74%
EJERCICIO 2034	4.660.496,07	2,58%
EJERCICIO 2035	4.369.052,02	2,40%

Y en forma de gráfico:



Hipótesis 2.2. Desarrollo conservador del Plan, con un horizonte temporal de 20 años.

b) En el Presupuesto de ingresos:

- En el capítulo 1, se ingresará una cantidad por IBI correspondiente a la creación de nuevas unidades urbanas. Como se ha indicado, para su cálculo se establece la hipótesis de que suelo urbanizable previsto en el Plan General se desarrolla en un plazo de 20 años, de manera constante. Así, los dos primeros años sólo se creará suelo urbanizado, y a partir del tercer año habrá que contar con nuevas viviendas y resto de usos. Esto supone una ratio de 2,48 nuevas viviendas al año por cada mil habitantes, lo que, tal como se ha explicado en un apartado anterior del informe resulta una cifra muy por debajo de la media histórica y 64.462,39 m²t industrial y terciario anuales. Para el cálculo se utilizan los mismos coeficientes y valores que en la hipótesis anterior:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ibi suelos	105.979,08	105.979,08	105.979,08	105.979,08	105.979,08	105.979,08	105.979,08	105.979,08	105.979,08	105.979,08	105.979,08	105.979,08	105.979,08	105.979,08	105.979,08
Ibi construcción			238.452,93	238.452,93	238.452,93	238.452,93	238.452,93	238.452,93	238.452,93	238.452,93	238.452,93	238.452,93	238.452,93	238.452,93	238.452,93
Total	105.979,08	105.979,08	344.432,01	344.432,01	344.432,01	344.432,01	344.432,01	344.432,01	344.432,01	344.432,01	344.432,01	344.432,01	344.432,01	344.432,01	344.432,01

- En el capítulo 2, se incrementa el apartado correspondiente al ICIO, con la misma hipótesis ya explicada, pero en este caso a partir de 2022, un año después de empezar a desarrollarse el suelo. El resultado:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
174.540	175.217	175.885	176.545	177.194	177.833	178.462	179.082	179.693	180.295	180.888	181.471	182.042	182.601	183.146
433	435	436	438	439	441	443	444	446	447	449	450	451	453	454
1.040.012 €	1.044.816 €	1.047.218 €	1.052.021 €	1.054.423 €	1.059.227 €	1.064.031 €	1.066.433 €	1.071.236 €	1.073.638 €	1.078.442 €	1.080.844 €	1.083.246 €	1.088.049 €	1.090.451 €
	884.746 €	884.746 €	884.746 €	884.746 €	884.746 €	884.746 €	884.746 €	884.746 €	884.746 €	884.746 €	884.746 €	884.746 €	884.746 €	884.746 €
	1.929.562 €	1.931.964 €	1.936.768 €	1.939.169 €	1.943.973 €	1.948.777 €	1.951.179 €	1.955.983 €	1.958.384 €	1.963.188 €	1.965.590 €	1.967.992 €	1.972.796 €	1.975.198 €

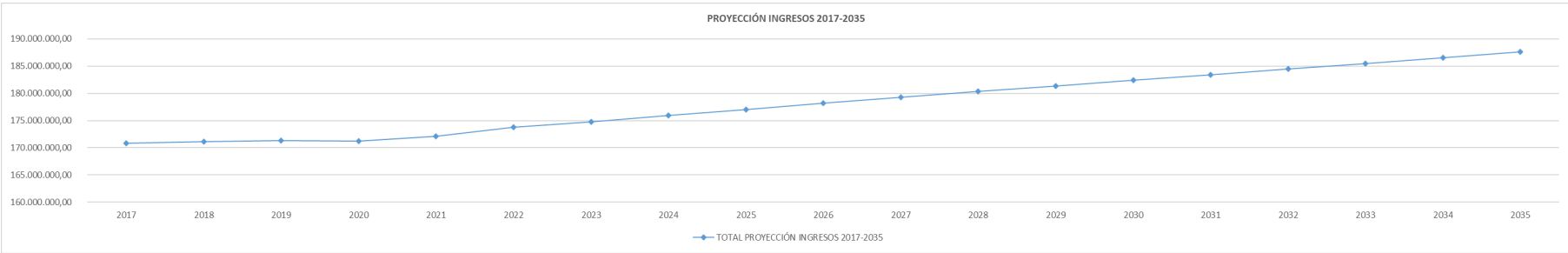
Y en el presupuesto de gastos:

En la medida que exista diferencia entre los ingresos y gastos sin tener en cuenta las inversiones en nuevas infraestructuras ni su mantenimiento, se aplicará a este concepto. En primer lugar, analizaremos el resultado sin tener en cuenta este aspecto.

De esta manera las tablas quedarían:

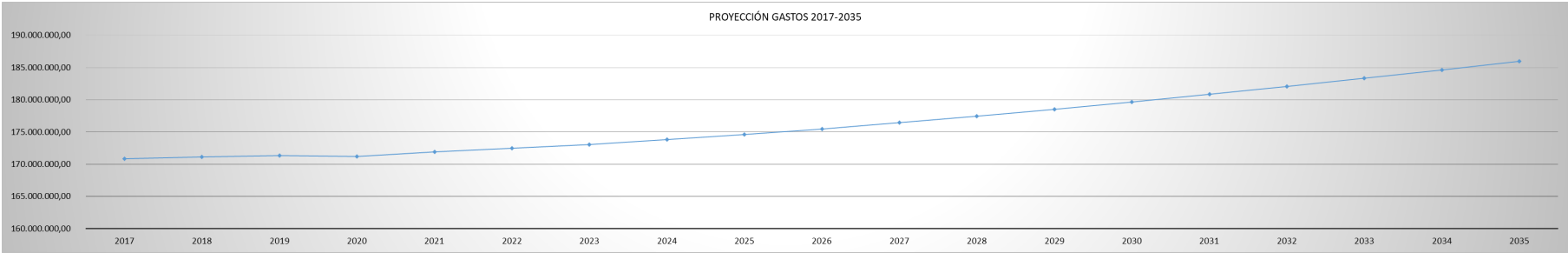
Plan General Estructural de Castelló de la Plana

INGRESOS	CAPÍTULO 1		CAPÍTULO 2			CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 6	CAPÍTULO 7	CAPÍTULO 8	CAPÍTULO 9	TOTAL PROYECCIÓN INGRESOS 2017-2035
	IMPUESTOS DIRECTOS	Impuesto sobre bienes inmuebles	IMPUESTOS INDIRECTOS	Otros Impuestos cedidos por el Estado	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVOS FINANCIEROS	
2017	98.190.863,67	-	4.448.834,08	3.448.834,08	1.000.000,00	22.674.922,70	37.863.216,53	1.401.000,00	-	2.300.000,00	175.000,00	3.795.400,00	170.849.236,98
2018	97.190.863,67	-	4.448.834,08	3.448.834,08	1.000.000,00	22.674.922,70	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.300.000,00	175.000,00	4.000.000,00	171.106.336,98
2019	97.190.863,67	-	4.448.834,08	3.448.834,08	1.000.000,00	22.674.922,70	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.500.000,00	175.000,00	4.000.000,00	171.306.336,98
2020	97.190.863,67	-	4.448.834,08	3.448.834,08	1.000.000,00	22.674.922,70	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	171.181.336,98
2021	97.977.178,80	105.979,08	4.483.322,42	3.483.322,42	1.000.000,00	22.788.297,31	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	172.115.515,06
2022	98.573.043,77	105.979,08	5.447.717,57	3.518.155,65	1.929.561,93	22.902.238,80	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	173.789.716,67
2023	99.410.341,00	344.432,01	5.485.301,00	3.553.337,20	1.931.963,80	23.016.749,99	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	174.779.108,53
2024	100.351.235,05	344.432,01	5.525.638,13	3.588.870,57	1.936.767,55	23.154.850,49	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	175.898.440,20
2025	101.297.774,47	344.432,01	5.563.928,71	3.624.759,28	1.939.169,43	23.293.779,60	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	177.022.199,31
2026	102.249.993,13	344.432,01	5.604.980,05	3.661.006,87	1.943.973,18	23.433.542,27	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	178.155.231,99
2027	103.207.925,10	344.432,01	5.646.393,87	3.697.616,94	1.948.776,93	23.574.143,53	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	179.295.179,03
2028	104.068.396,74	344.432,01	5.685.771,91	3.734.593,11	1.951.178,80	23.692.014,25	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	180.312.899,42
2029	104.933.170,73	344.432,01	5.727.921,59	3.771.939,04	1.955.982,55	23.810.474,32	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	181.338.283,17
2030	105.802.268,59	344.432,01	5.768.042,86	3.809.658,43	1.958.384,43	23.929.526,69	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	182.366.554,67
2031	106.675.711,95	344.432,01	5.810.943,19	3.847.755,02	1.963.188,18	24.049.174,32	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	183.402.545,99
2032	107.553.522,52	344.432,01	5.851.822,62	3.886.232,57	1.965.590,05	24.169.420,19	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	184.441.481,86
2033	108.435.722,14	344.432,01	5.893.086,82	3.925.094,89	1.967.991,93	24.290.267,29	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	185.485.792,78
2034	109.322.332,76	344.432,01	5.937.141,52	3.964.345,84	1.972.795,68	24.411.718,63	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	186.537.909,44
2035	110.213.376,43	344.432,01	5.979.186,85	4.003.989,30	1.975.197,55	24.533.777,22	38.915.716,53	1.401.000,00	-	2.375.000,00	175.000,00	4.000.000,00	187.593.057,04



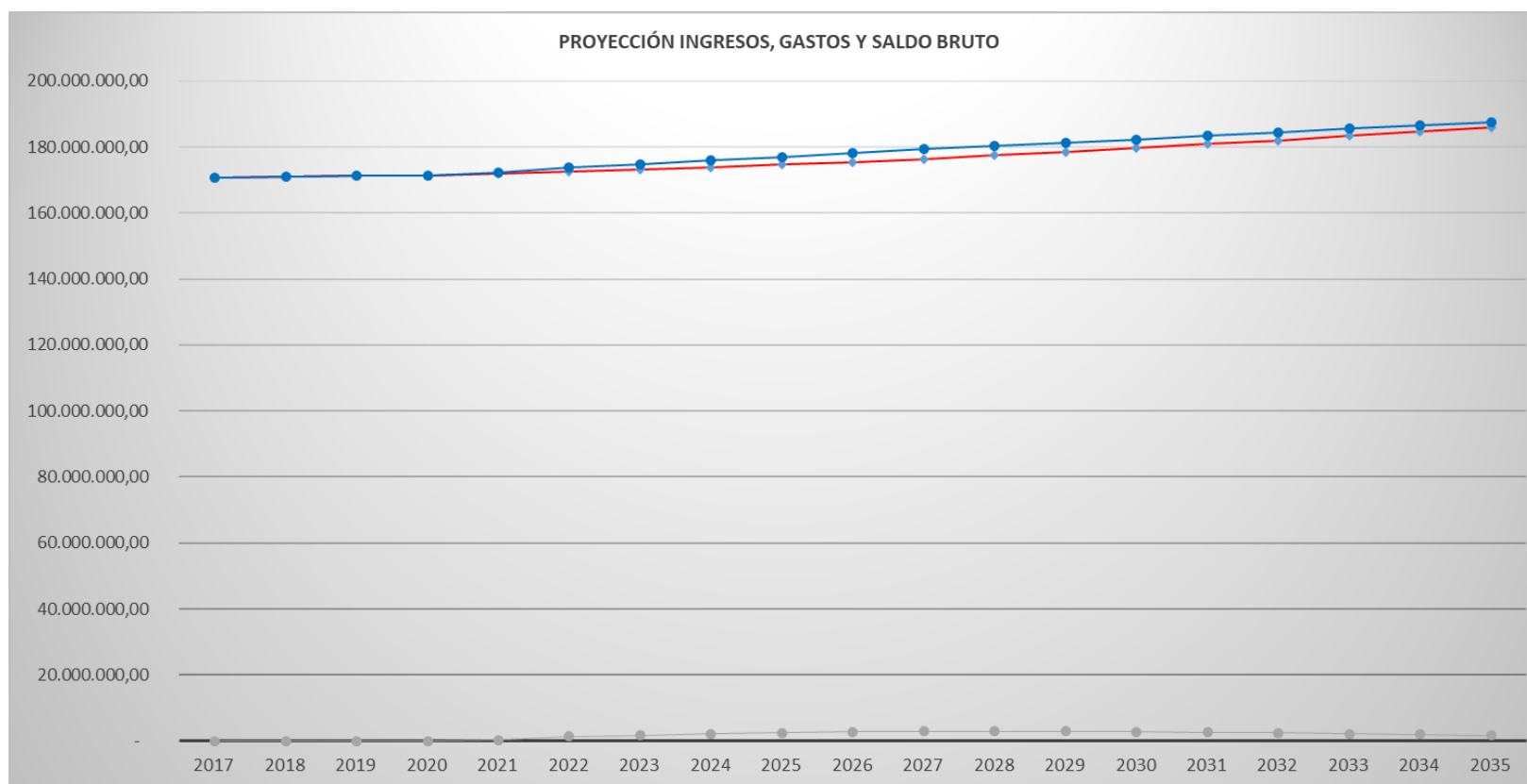
Plan General Estructural de Castelló de la Plana

GASTOS (€ constantes/ habitantes)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 6						CAPÍTULO 7	CAPÍTULO 8	CAPÍTULO 9	TOTAL PROYECCIÓN GASTOS 2017-2035
	GASTOS DE PERSONAL	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	GASTOS FINANCIEROS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	FONDO DE CONTINGENCIA	INVERSIONES REALES	Inversión nueva en infraestructuras y bienes	Inversiones de reposición de infraestructuras y bienes	Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios	Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios	Inversión de carácter inmaterial	TRANSFERENCIA DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVOS FINANCIEROS	
2017	53.904.873,66	76.536.783,12	1.764.957,81	14.643.569,29	1.000.000,00	10.193.209,28	-	-	-	-	-	306.164,03	175.000,00	12.324.679,79	170.849.236,98
2018	54.504.873,66	78.589.215,78	1.538.815,95	14.643.569,29	1.000.000,00	9.374.902,35	-	-	-	-	-	284.164,03	175.000,00	10.995.795,92	171.106.336,98
2019	55.104.873,66	79.589.076,44	1.421.181,31	14.643.569,29	1.000.000,00	8.765.406,33	-	-	-	-	-	284.164,03	175.000,00	10.323.065,92	171.306.336,98
2020	55.704.873,66	80.585.937,30	1.300.255,76	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-	-	-	-	284.164,03	175.000,00	9.316.453,50	171.181.336,98
2021	56.261.922,40	81.391.796,67	1.591.787,17	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-				284.164,03	175.000,00	8.384.808,15	171.904.131,14
2022	56.824.541,62	82.205.714,64	1.590.248,51	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-				284.164,03	175.000,00	7.546.327,34	172.440.648,87
2023	57.392.787,04	83.027.771,79	1.588.570,39	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-				284.164,03	175.000,00	6.791.694,60	173.074.640,57
2024	57.966.714,91	83.858.049,50	1.586.759,63	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	6.112.525,14	173.797.865,94
2025	58.546.382,06	84.696.630,00	1.584.789,09	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	5.501.272,63	174.602.890,53
2026	59.131.845,88	85.543.596,30	1.582.677,12	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	4.951.145,36	175.483.081,42
2027	59.723.164,34	86.399.032,26	1.580.419,38	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	4.456.030,83	176.432.463,57
2028	60.320.395,98	87.263.022,58	1.578.022,78	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	4.010.427,75	177.445.685,85
2029	60.923.599,94	88.135.652,81	1.575.494,10	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	3.609.384,97	178.517.948,58
2030	61.532.835,94	89.017.009,34	1.572.834,51	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	3.248.446,47	179.644.943,02
2031	62.148.164,30	89.907.179,43	1.570.045,18	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	2.923.601,83	180.822.807,49
2032	62.769.645,94	90.806.251,23	1.567.116,36	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	2.631.241,64	182.048.071,93
2033	63.397.342,40	91.714.313,74	1.564.033,12	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	2.368.117,48	183.317.623,50
2034	64.031.315,82	92.631.456,88	1.560.797,03	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	2.131.305,73	184.628.692,22
2035	64.671.628,98	93.557.771,44	1.557.393,58	14.643.569,29	1.000.000,00	8.171.083,44	-	-			-	284.164,03	175.000,00	1.918.175,16	185.978.785,92



Y el saldo bruto resultante:

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
SALDO BRUTO 2017-2035		211.383,92	1.349.067,80	1.704.467,96	2.100.574,26	2.419.308,78	2.672.150,57	2.862.715,46	2.867.213,58	2.820.334,59	2.721.611,65	2.579.738,50	2.393.409,93	2.168.169,29	1.909.217,21	1.614.271,12
Σ SALDO BRUTO			1.560.451,72	3.264.919,68	5.365.493,94	7.784.802,72	10.456.953,29	13.319.668,75	16.186.882,32	19.007.216,91	21.728.828,57	24.308.567,07	26.701.976,99	28.870.146,28	30.779.363,49	32.393.634,61



Y con las consideraciones efectuadas en la hipótesis anterior, que no varían, el resultado:

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
SALDO BRUTO 2017-2035		211.383,92	1.349.067,80	1.704.467,96	2.100.574,26	2.419.308,78	2.672.150,57	2.862.715,46	2.867.213,58	2.820.334,59	2.721.611,65	2.579.738,50	2.393.409,93	2.168.169,29	1.909.217,21	1.614.271,12
Σ SALDO BRUTO			1.560.451,72	3.264.919,68	5.365.493,94	7.784.802,72	10.456.953,29	13.319.668,75	16.186.882,32	19.007.216,91	21.728.828,57	24.308.567,07	26.701.976,99	28.870.146,28	30.779.363,49	32.393.634,61
COSTES MANTENIMIENTO							4.227,68	31.209,03	65.298,39	107.309,88	155.696,05	209.139,07	266.393,37	323.737,65	380.144,34	434.576,57
Σ COSTES MANTENIMIENTO								35.436,71	100.735,11	208.044,98	363.741,04	572.880,11	839.273,48	1.163.011,13	1.543.155,46	1.977.732,04
SALDO	29.627.707,10	29.416.323,18	28.067.255,38	26.362.787,42	24.262.213,16	21.842.904,38	19.174.981,49	16.343.475,07	13.541.559,88	10.828.535,17	8.262.619,57	5.892.020,14	3.765.003,59	1.920.571,95	391.499,07	-788.195,47

Queda también justificado que, aún con esta hipótesis conservadora, el Ayuntamiento tendrá capacidad para, en base a su saldo bruto, hacer frente a las necesidades de financiación de las infraestructuras, así como de su mantenimiento, sin necesidad de tener que

acudir a otras formas de financiación. A partir del año 2030 hay disponibilidad presupuestaria para, o bien disminuir los ingresos o bien incrementar los gastos en otras partidas.

Y el análisis del “**Ahorro Neto**”, es decir, del remanente municipal una vez atendidos también sus costes financieros.

Con la hipótesis anterior, los resultados son:

INGRESOS (Euros constantes)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	TOTAL
	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	INGRESOS CORRIENTES (CAP 1 a 5)
EJERCICIO 2017	98.190.863,67	4.448.834,08	22.674.922,70	37.863.216,53	1.401.000,00	164.578.836,98
EJERCICIO 2018	97.190.863,67	4.448.834,08	22.674.922,70	38.915.716,53	1.401.000,00	164.631.336,98
EJERCICIO 2019	97.190.863,67	4.448.834,08	22.674.922,70	38.915.716,53	1.401.000,00	164.631.336,98
EJERCICIO 2020	97.190.863,67	4.448.834,08	22.674.922,70	38.915.716,53	1.401.000,00	164.631.336,98
EJERCICIO 2021	97.977.178,80	4.483.322,42	22.788.297,31	38.915.716,53	1.401.000,00	165.565.515,06
EJERCICIO 2022	98.573.043,77	5.447.717,57	22.902.238,80	38.915.716,53	1.401.000,00	167.239.716,67
EJERCICIO 2023	99.410.341,00	5.485.301,00	23.016.749,99	38.915.716,53	1.401.000,00	168.229.108,53
EJERCICIO 2024	100.351.235,05	5.525.638,13	23.154.850,49	38.915.716,53	1.401.000,00	169.348.440,20
EJERCICIO 2025	101.297.774,47	5.563.928,71	23.293.779,60	38.915.716,53	1.401.000,00	170.472.199,31
EJERCICIO 2026	102.249.993,13	5.604.980,05	23.433.542,27	38.915.716,53	1.401.000,00	171.605.231,99
EJERCICIO 2027	103.207.925,10	5.646.393,87	23.574.143,53	38.915.716,53	1.401.000,00	172.745.179,03
EJERCICIO 2028	104.068.396,74	5.685.771,91	23.692.014,25	38.915.716,53	1.401.000,00	173.762.899,42
EJERCICIO 2029	104.933.170,73	5.727.921,59	23.810.474,32	38.915.716,53	1.401.000,00	174.788.283,17
EJERCICIO 2030	105.802.268,59	5.768.042,86	23.929.526,69	38.915.716,53	1.401.000,00	175.816.554,67
EJERCICIO 2031	106.675.711,95	5.810.943,19	24.049.174,32	38.915.716,53	1.401.000,00	176.852.545,99
EJERCICIO 2032	107.553.522,52	5.851.822,62	24.169.420,19	38.915.716,53	1.401.000,00	177.891.481,86
EJERCICIO 2033	108.435.722,14	5.893.086,82	24.290.267,29	38.915.716,53	1.401.000,00	178.935.792,78
EJERCICIO 2034	109.322.332,76	5.937.141,52	24.411.718,63	38.915.716,53	1.401.000,00	179.987.909,44
EJERCICIO 2035	110.213.376,43	5.979.186,85	24.533.777,22	38.915.716,53	1.401.000,00	181.043.057,04

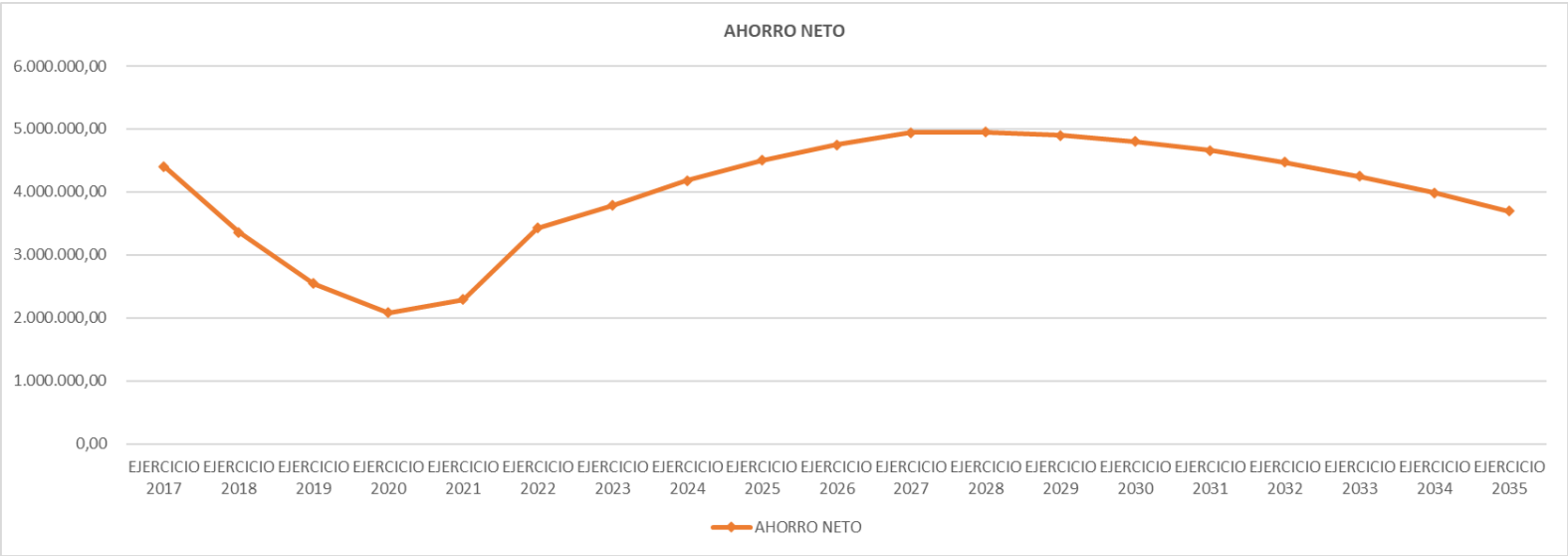
Plan General Estructural de Castelló de la Plana

GASTOS (Euros constantes)	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	CAPÍTULO 4	CAPÍTULO 5	CAPÍTULO 9	TOTAL
	GASTOS DE PERSONAL	CORRIENTES EN BIENES Y S	GASTOS FINANCIEROS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	FONDO DE CONTINGENCIA	PASIVOS FINANCIEROS	GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (CAP 1 a 5 y 9)
EJERCICIO 2017	53.904.873,66	76.536.783,12	1.764.957,81	14.643.569,29	1.000.000,00	12.324.679,79	160.174.863,67
EJERCICIO 2018	54.504.873,66	78.589.215,78	1.538.815,95	14.643.569,29	1.000.000,00	10.995.795,92	161.272.270,60
EJERCICIO 2019	55.104.873,66	79.589.076,44	1.421.181,31	14.643.569,29	1.000.000,00	10.323.065,92	162.081.766,62
EJERCICIO 2020	55.704.873,66	80.585.937,30	1.300.255,76	14.643.569,29	1.000.000,00	9.316.453,50	162.551.089,51
EJERCICIO 2021	56.261.922,40	81.391.796,67	1.591.787,17	14.643.569,29	1.000.000,00	8.384.808,15	163.273.883,67
EJERCICIO 2022	56.824.541,62	82.205.714,64	1.590.248,51	14.643.569,29	1.000.000,00	7.546.327,34	163.810.401,40
EJERCICIO 2023	57.392.787,04	83.027.771,79	1.588.570,39	14.643.569,29	1.000.000,00	6.791.694,60	164.444.393,10
EJERCICIO 2024	57.966.714,91	83.858.049,50	1.586.759,63	14.643.569,29	1.000.000,00	6.112.525,14	165.167.618,47
EJERCICIO 2025	58.546.382,06	84.696.630,00	1.584.789,09	14.643.569,29	1.000.000,00	5.501.272,63	165.972.643,06
EJERCICIO 2026	59.131.845,88	85.543.596,30	1.582.677,12	14.643.569,29	1.000.000,00	4.951.145,36	166.852.833,95
EJERCICIO 2027	59.723.164,34	86.399.032,26	1.580.419,38	14.643.569,29	1.000.000,00	4.456.030,83	167.802.216,10
EJERCICIO 2028	60.320.395,98	87.263.022,58	1.578.022,78	14.643.569,29	1.000.000,00	4.010.427,75	168.815.438,38
EJERCICIO 2029	60.923.599,94	88.135.652,81	1.575.494,10	14.643.569,29	1.000.000,00	3.609.384,97	169.887.701,11
EJERCICIO 2030	61.532.835,94	89.017.009,34	1.572.834,51	14.643.569,29	1.000.000,00	3.248.446,47	171.014.695,55
EJERCICIO 2031	62.148.164,30	89.907.179,43	1.570.045,18	14.643.569,29	1.000.000,00	2.923.601,83	172.192.560,02
EJERCICIO 2032	62.769.645,94	90.806.251,23	1.567.116,36	14.643.569,29	1.000.000,00	2.631.241,64	173.417.824,46
EJERCICIO 2033	63.397.342,40	91.714.313,74	1.564.033,12	14.643.569,29	1.000.000,00	2.368.117,48	174.687.376,03
EJERCICIO 2034	64.031.315,82	92.631.456,88	1.560.797,03	14.643.569,29	1.000.000,00	2.131.305,73	175.998.444,75
EJERCICIO 2035	64.671.628,98	93.557.771,44	1.557.393,58	14.643.569,29	1.000.000,00	1.918.175,16	177.348.538,45

Y el ahorro neto:

	AHORRO NETO	% AHORRO NETO SOBRE TOTAL INGRESOS
EJERCICIO 2017	4.403.973,31	2,68%
EJERCICIO 2018	3.359.066,38	2,04%
EJERCICIO 2019	2.549.570,36	1,55%
EJERCICIO 2020	2.080.247,47	1,26%
EJERCICIO 2021	2.291.631,39	1,38%
EJERCICIO 2022	3.429.315,27	2,05%
EJERCICIO 2023	3.784.715,43	2,25%
EJERCICIO 2024	4.180.821,73	2,47%
EJERCICIO 2025	4.499.556,25	2,64%
EJERCICIO 2026	4.752.398,04	2,77%
EJERCICIO 2027	4.942.962,93	2,86%
EJERCICIO 2028	4.947.461,05	2,85%
EJERCICIO 2029	4.900.582,06	2,80%
EJERCICIO 2030	4.801.859,12	2,73%
EJERCICIO 2031	4.659.985,97	2,63%
EJERCICIO 2032	4.473.657,40	2,51%
EJERCICIO 2033	4.248.416,76	2,37%
EJERCICIO 2034	3.989.464,68	2,22%
EJERCICIO 2035	3.694.518,59	2,04%

Y en forma de gráfico:



2.7.- INCREMENTO PATRIMONIAL.

El sistema urbanístico español se basa en que los propietarios reciben una parte del aprovechamiento urbanístico generado por el Plan, y a cambio tienen la obligación de entregar a la Administración los suelos necesarios para viarios y zonas verdes, debidamente urbanizados, así como los destinados al resto de dotaciones públicas. Además, la Administración, recibe a cambio, urbanizado, en términos generales, el 10 % de ese aprovechamiento, que se materializa en parcelas edificables que se integran en el Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) con una finalidad, entre otras, regulatoria del mercado del suelo mediante su venta a un precio tasado. La legislación vigente regula el PMS de la siguiente manera:

El artículo 51 del 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, regula la noción y finalidad de los PMS:

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

Por su parte, el Real Decreto 1375/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) en su artículo 16 establece que:

1. Los patrimonios municipales de suelo se regularán por su legislación específica.
2. Los bienes patrimoniales que resultaren calificados como suelo urbano o urbanizable programado en el planeamiento urbanístico quedarán afectos al patrimonio municipal del suelo.

Y por último el artículo 98 de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) define el PMS y regula sus objetivos:

1. El patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo.
2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado afecto al destino que les es propio, formado por los siguientes bienes:
 - a) Bienes adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio municipal de suelo. Para cumplir su función, la adquisición puede producirse con suficiente antelación a la futura evolución de precios del terreno, pudiendo ser previa a la urbanización e incluso a la aprobación de la planificación. Con tal fin es lícito condicionar la decisión de urbanización del suelo a la previa adquisición pública del terreno.
 - b) El aprovechamiento que corresponde a la administración de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 de esta ley.

- c) Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos que los integran o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos establecidos en la presente ley.
- d) Los demás supuestos previstos en esta ley o en la norma que la desarrolle.

Por lo que atañe a su destino, el artículo 52.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados:

- 1. A la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- 2. A otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

Por su parte el art. 99.1 de la LOTUP, mantiene lo dispuesto en la legislación estatal, si bien matiza los fines que deben tener las actuaciones de interés social, así establece:

- 1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social.

Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

- a) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.
- b) Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.
- c) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo.
- d) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- e) Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- f) Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública

Excepcionalmente, según el apartado 5 del artículo 52 del mencionado Real Decreto Legislativo 7/2015, los municipios que dispongan de patrimonio público del suelo podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que cumplan todos los requisitos siguientes:

- a. Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.
- b. Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.
- c. Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.

- d. Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.
- e. Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.
- f. El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas.
- g. Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior.

El Plan General de Castellón tiene previstos, en lo que se refiere a este Informe de Sostenibilidad, un total de 818.865 metros cuadrados de techo residencial, 295.557 metros cuadrados de techo terciario y 1.018.626 metros cuadrados de techo industrial, por lo que el Ayuntamiento obtendrá, urbanizados, 81.887 metros cuadrados de techo residencial, 29.556 metros cuadrados de techo terciario y 101.863 metros cuadrados de techo industrial.

Por lo tanto, el Ayuntamiento de Castellón obtendrá 213.305 metros cuadrados de techo, que supondrá un importante incremento patrimonial a utilizar en los destinos que se han visto anteriormente. Dichos incrementos patrimoniales no se tienen en cuenta a efectos del cálculo del balance económico ya que se trata de ingresos afectados.

2.8.- CONCLUSIÓN.

- Tal y como se ha justificado en el apartado 3.6.3, el saldo bruto es suficiente para la financiación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del Plan General, así como para su mantenimiento, tanto con una hipótesis más conservadora, con desarrollo a 20 años, como con una hipótesis menos conservadora, con desarrollo a 15 años.

- En las hipótesis desarrolladas, el nuevo Plan General generará un Beneficio Fiscal y un Beneficio Neto positivos, con tendencia a la baja, por lo que el Ayuntamiento podrá, además de acometer las nuevas infraestructuras necesarias para la satisfacción de las necesidades de la nueva población, mantener el nivel de servicios actual.

No obstante, deberá efectuarse un seguimiento con los datos de cada nuevo presupuesto liquidado, de manera que se puedan observar las posibles desviaciones de las hipótesis utilizadas.

Para ello, anualmente deberá compararse el presupuesto liquidado con el previsto, así como comprobar los efectos de un diferente crecimiento de la población en las magnitudes utilizadas, y los efectos de los presupuestos que cada año se aprueben en las previsiones generales.

2.9.- JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE SUELO CON DESTINO A USOS PRODUCTIVOS.

2.9.1.- Introducción.

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015 establece que en el Informe de Sostenibilidad Económica se ponderará “la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”. Este concepto debe entenderse en coherencia con los objetivos territoriales y urbanísticos y de sostenibilidad señalados en la Estrategia Territorial Europea, y concretados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en particular, en su Objetivo 24, denominado “Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada”.

En la introducción ya establece:

La resolución de las demandas de suelo industrial y terciario para el conjunto del territorio es una de las grandes prioridades de la Estrategia. Sobre este suelo se genera actividad económica, innovación y empleo, y su disposición en condiciones de cantidad, servicios, accesibilidad y aptitud territorial se ha convertido en un factor clave de competitividad territorial.

Y por otra parte, en el apartado de “Tendencias y retos de futuro”:

La proximidad residencia-trabajo

- La deslocalización de las tareas más incompatibles de las fases productivas industriales y el aumento de la proporción de los usos no estrictamente industriales incrementará notablemente la compatibilidad con los usos residenciales, lo que no significa que la ciudad incorpore piezas urbanas de uso industrial (de cierto tamaño) en su trama, lo cual provocaría un efecto contrario al deseado desde el punto de vista de la vivacidad urbana. La clave es que la integración de estos usos con los residenciales permita desplazamientos muy accesibles residencia-trabajo con medios de transporte no mecanizados, incluyendo, como uno de los más importantes, los desplazamientos a pie, que no hay que olvidar que cuentan con un umbral de disuasión de entre 15 y 20 minutos, lo que supone distancias de un kilómetro aproximadamente.

**Proximidad
residencia-trabajo**

- Por otra parte, la localización del suelo para actividades económicas debe estar muy vinculada a la población, de forma que, al menos a escala de área funcional, se produzca un cierto equilibrio entre residencia y localización de empleos que facilite modelos de desplazamiento más cortos y con la máxima cuota de transporte público y medios no mecanizados. Este es un patrón característico de la provincia de Alicante, favorecido por su sistema de ciudades y los distritos industriales de base comarcal, que sería altamente recomendable extender al conjunto del territorio, especialmente en los entornos urbanos de Valencia y Castellón.

Y establece, como meta a conseguir en el horizonte temporal de 2030:

Meta 24.4

Descripción: Compatibilizar los usos económicos y los residenciales.

Indicador: Porcentaje de activos que trabajan en el mismo municipio de residencia.

Fuente: Encuesta de movilidad.
Ministerio de Fomento.

Valor actual	2015	2030
63%	65%	75%

Por lo tanto, parece claro que la suficiencia y adecuación del suelo destinado a actividades económicas debe satisfacer, al menos, tres necesidades:

- Posibilitar puestos de trabajo suficientes para la población activa residente en el municipio en el horizonte del Plan en la proporción en que actualmente se produce.
- Mantener los puestos de trabajo de los no residentes en el municipio en el horizonte del Plan al menos en la misma proporción que en el momento 0 de inicio del análisis.
- Incrementar el porcentaje de activos que trabajan en el mismo municipio, al menos para el cumplimiento del objetivo del 75 %.

En el fondo, lo que prescribe la Ley es que el planteamiento de cualquier actuación urbanística debe buscar el equilibrio, de ahí “suficiencia y adecuación”, entre desarrollo económico- que sintetizamos como “empleos” - y actuación urbanística- que sintetizamos como “habitantes”.

2.9.2.- Metodología para el cálculo.

La ya citada Guía Metodológica para la redacción de Informes 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.

No obstante, la mayor parte de los datos que se utilizan no se encuentran actualizados ni existen previsiones para periodos de tiempo tan largos como el año 2035, fecha horizonte del Plan General.

Por esta causa, se ha desarrollado un método propio que consiste en el cálculo del suelo para actividades económicas necesario para dar empleo a la población prevista en el Plan General partiendo del suelo existente en la actualidad. De este modo, podremos declarar que dicha superficie de suelo es la adecuada y suficiente para cumplir un requisito de sostenibilidad económica y territorial como es la de procurar que exista la menor distancia posible entre la residencia y el trabajo.

Para ello, una de las variables relevantes a tener en cuenta es el empleo existente en el municipio, del que distinguiremos el residente (aquellas personas que viven y trabajan en el propio municipio) y el no residente o foráneos - en traducción libre de los “conmuters” anglosajones - que puede adoptar dos tipos, los empleos generados en el municipio y que son ocupados por residentes en otros municipios y los empleos generados fuera del municipio y que son ocupados por residentes en el mismo.

Los últimos datos disponibles sobre empleo municipal nos los facilita el “Censo de población y viviendas 2011”.

A partir de estos datos, debemos actualizarlos. Para ello utilizamos las cifras de población ocupada en la provincia de Castellón que, a partir de los datos del INE, facilita el portal Argos de la Generalitat Valenciana.

Aplicando el incremento o disminución de la cifra de trabajadores ocupados al municipio de Castelló de la Plana, conseguimos una aproximación del número de empleos en el periodo 2011-2016, diferenciando entre empleos locales y foráneos. Esa cifra viene corregida por el porcentaje de empleados en agricultura o ganadería del municipio, obtenida también del censo de 2011 que, como es innecesario explicar, no requiere la clasificación de suelo productivo terciario o industrial.

El siguiente paso requiere calcular una relación entre empleos y suelo para actividades económicas, en función del modelo territorial que queramos producir. En el caso de Castelló de la Plana se prevé el mantenimiento del modelo industrial y terciario actual. Para ello, adoptamos los datos de superficie industriales y terciarias urbanizadas establecidas en la memoria del Plan General. Hay que tener en cuenta que en la superficie terciaria se han incluido las dotaciones, capaces de generar empleo y que, por tanto, deben incluirse en el cálculo, sobre todo en una población capital de provincia que genera un gran número de empleos en actividad administrativa.

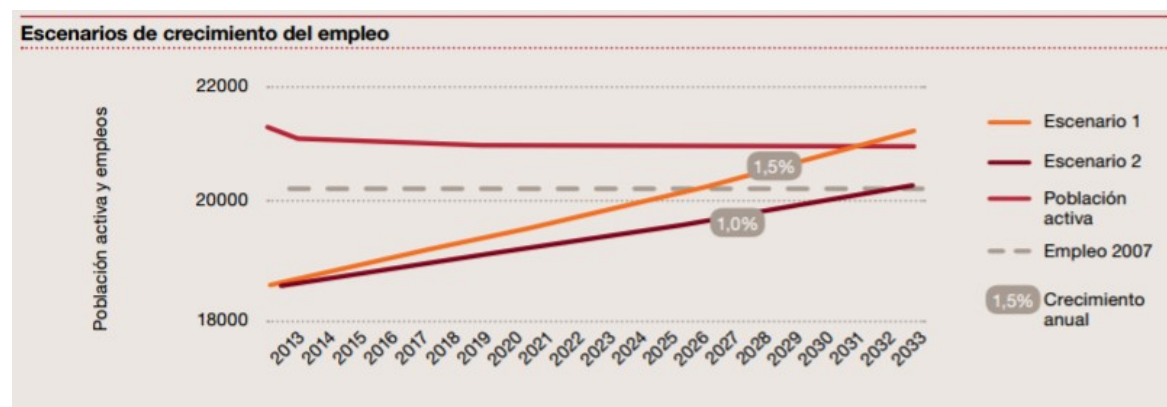
Suelo urbanizado Industrial	5.984.599,50
Suelo urbanizado Terciario + Dotaciones	6.708.186,42
Suelo urbanizado total actividades productivas	12.692.785,92
Puestos de trabajo actuales	65.033,00
Ratio m2suelo/puesto de trabajo	195,17

A continuación, se debe calcular el número de empleos previsible en el municipio en el horizonte del Plan, en el año 2035. Para ello contamos con la dificultad de la ausencia de previsiones a largo plazo. Se cuenta con un estudio de la consultora PricewaterhouseCoopers, del año 2013 ⁵. En él se establece un incremento del empleo del 0,51 % anual para mantener la tasa de paro en torno al 16 %. A partir de ahí, propone la necesidad de reformar la relación entre el PIB y el empleo, estableciendo como deseable *“combinar una creación de empleo más fuerte que la histórica junto a una población activa por primera vez decreciente. Las hipótesis tienen que ver con la relación entre creación de empleo y PIB, que ajustando debidamente por el ciclo el coeficiente histórico, y mejorándolo ligeramente conforme el objetivo del ejercicio, nos llevan a proyectar una creación de empleo de entre 1% y 1,5% para nuestros escenarios de crecimiento del PIB (CAGR 1,9% y 2,3% respectivamente sobre el período 2013- 2033)”*, Añadiendo que *“con una creación de empleo del 1% crearíamos 2,02 millones de empleos más que en el escenario continuista y rebajaríamos los parados en la misma cantidad puesto que la población activa es la proyectada por el INE. La tasa de paro se situaría en parecidas cotas a las mejores medias europeas y estadounidense. Con una creación de empleo del 1,5% crearíamos 4,1 millones de ocupados más que en el escenario continuista y necesitaríamos recurrir a activos no-residentes para ocupar todas las plazas creadas.*

Por lo tanto, se van a establecer tres escenarios diferentes de creación de empleo:

- Con un incremento anual continuado del 0,51 %, es decir, el escenario más conservador.
- Con un incremento anual del 1 %, que se correspondería con un escenario intermedio.
- Con un incremento anual del 1,5 %, es decir, el más optimista. Hay que recordar que para la consecución de estos escenarios debe modificarse la relación histórica entre crecimiento del PIB y el del empleo, acercándolo a la media de otros países europeos. En forma de gráfico de la misma publicación:

⁵ La economía española en 2033. PricewaterhouseCoopers 2013



Con estos tres escenarios, y multiplicando el número de empleos en 2035 por el módulo de metros cuadrados por trabajador calculado, se establece la superficie de suelo destinado a usos productivos necesaria en el término municipal, comparándola con la clasificada en el Plan General. Así se comprobará si la oferta de suelo es la suficiente y adecuada.

Pero, además, hay que procurar, como se ha explicado anteriormente, que al menos el 75 % de los residentes puedan tener su empleo el municipio. En el año 2011, el porcentaje de residentes que trabajaban en el municipio ascendía al 71,06 %, por lo que deberá ir incrementándose hasta llegar al 75 % hasta el año 2030.

Lógicamente la cifra no tiene por qué coincidir exactamente, sino que da una idea de su adecuación.

2.9.3.- Tablas.

1.- Distribución de empleos según actividad en el municipio de Castelló de la Plana.

Ocupación (a 1 dígito de la CNO11)	Personas	%
Total	65740	
0 - Ocupaciones militares	145	0,22%
1 - Directores y gerentes	3145	4,78%
2 - Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	11895	18,09%
3 - Técnicos; profesionales de apoyo	8215	12,50%
4 - Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	9025	13,73%
5 - Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores	13195	20,07%
6 - Trabajadores cualificados en el sector agrícola, ganadero, forestal y pesquero	1065	1,62%
7 - Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras y la construcción (excepto operadores de instalaciones y maquinaria)	7885	11,99%
8 - Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	4490	6,83%
9 - Ocupaciones elementales	6685	10,17%

Fuente INE, Censo de Población y viviendas 2011. Ocupados de 16 años o más en viviendas familiares según ocupación (grandes grupos). 12-Castellón/Castelló

2.- Población vinculada al municipio de Castelló de la Plana por razón de residencia o empleo.

Población vinculada según municipio

Unidades: personas

	TOTAL	Población residente: TOTAL	Población residente: Sólo reside	Población residente: Reside y trabaja	Población residente: Reside y estudia	Población vinculada no residente: TOTAL	Población vinculada no residente: Trabaja allí	Población vinculada no residente: Estudia allí	Población vinculada no residente: Pasa allí más de 14 noches al año	Tasa vinculación
12040 Castellón de la Plana/Castelló de la Plana (Castellón/Castelló)	225.547	175.839	93.063	46.715	36.062	49.707	20.123	11.431	18.154	128,27

Fuente INE, Censo de Población y viviendas 2011. Población vinculada y sus componentes 12-Castellón/Castelló

3.- Porcentajes de ocupados residentes y no residentes.

Ocupados 2011 (INE)		65.740	
Ocupados agricultura		1.775	2,70%
Que trabajan en Castellón		46.715	71,06%
Que trabajan fuera de Castellón		19.025	28,94%
Que residen fuera y trabajan en CS		20.123	
Empleos en Castellón	(46715+20123)	66.838	

Fuente INE, Censo de Población y viviendas 2011 y elaboración propia.

4.- Puestos de trabajo residentes y no residentes.

		Residentes	Internos	Externos	Total puestos de trabajo	Total puestos de trabajo menos agricultura
Total 2011 (INE)		65.740	46.715	20.123	66.838	
Ocupados agricultura	2,70%	1.775	1.261	543	1.804	
Ocupados industria	17,20%	11.305	8.033	3.460	11.493	
Ocupados construcción	6,64%	4.365	3.102	1.336	4.438	
Ocupados servicios	73,46%	48.295	34.319	14.783	49.102	65.033

Fuente INE, Censo de Población y viviendas 2011 y elaboración propia.

5.- Ocupados 2011-2016 en la provincia de Castellón.

2016T4	2011T4
223,9	219,4

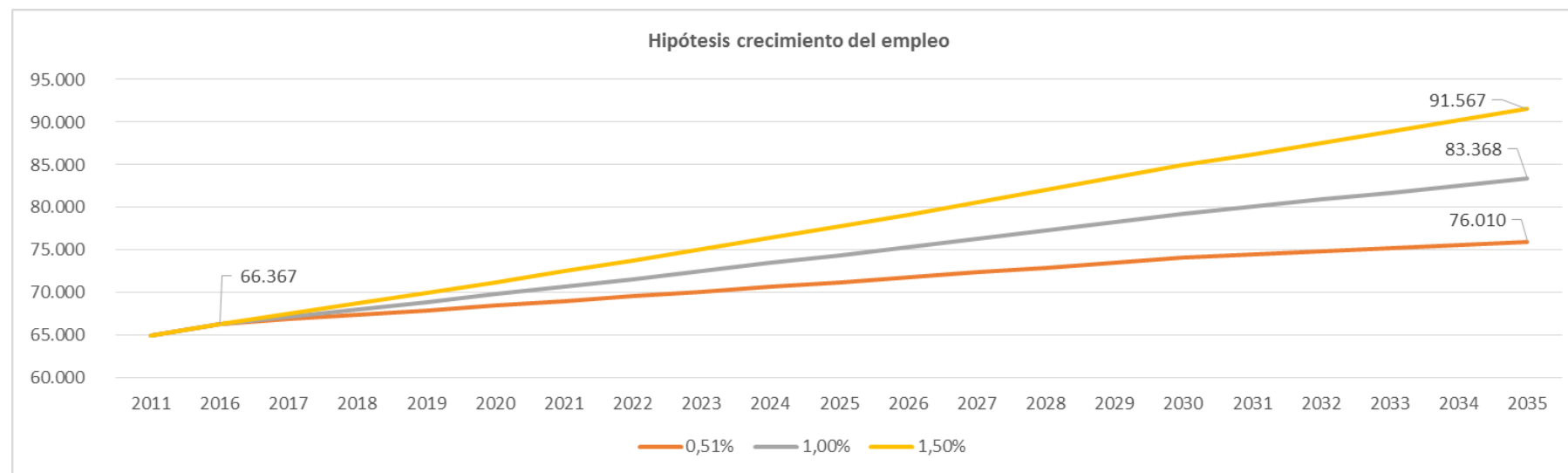
Fuente INE.

2.9.4.- Cálculo.

Obtenemos el número de trabajadores en los tres escenarios para el horizonte del Plan General:

		Escenario 1 Crecimiento anual 0,51%	Escenario 2 Crecimiento anual 1,00%	Escenario 3 Crecimiento anual 1,50%
2011	Empleo residentes	45.454	45.454	45.454
	Empleo no residentes	19.579	19.579	19.579
	Total	65.033	65.033	65.033
2016	Empleo residentes	46.386	46.386	46.386
	Empleo no residentes	19.981	19.981	19.981
	Total	66.367	66.367	66.367
2017	Empleo residentes (+ 0,396 %)	46.807	47.035	47.268
	Empleo no residentes	20.083	20.181	20.281
	Total	66.890	67.216	67.549
2018	Empleo residentes (+ 0,396 %)	47.232	47.693	48.167
	Empleo no residentes	20.185	20.383	20.585
	Total	67.417	68.076	68.752
2019	Empleo residentes (+ 0,396 %)	47.661	48.361	49.083
	Empleo no residentes	20.288	20.587	20.894
	Total	67.949	68.948	69.977
2020	Empleo residentes (+ 0,396 %)	48.094	49.038	50.017
	Empleo no residentes	20.391	20.793	21.207
	Total	68.485	69.831	71.224
2021	Empleo residentes (+ 0,396 %)	48.531	49.725	50.968
	Empleo no residentes	20.495	21.001	21.525
	Total	69.026	70.726	72.493
2022	Empleo residentes (+ 0,396 %)	48.972	50.421	51.937
	Empleo no residentes	20.600	21.211	21.848
	Total	69.572	71.632	73.785
2023	Empleo residentes (+ 0,396 %)	49.417	51.127	52.925
	Empleo no residentes	20.705	21.423	22.176
	Total	70.122	72.550	75.101

2024	Empleo residentes (+ 0,396 %)	49.866	51.843	53.932
	Empleo no residentes	20.811	21.637	22.509
	Total	70.677	73.480	76.441
2025	Empleo residentes (+ 0,396 %)	50.319	52.569	54.958
	Empleo no residentes	20.917	21.853	22.847
	Total	71.236	74.422	77.805
2026	Empleo residentes (+ 0,396 %)	50.776	53.305	56.003
	Empleo no residentes	21.024	22.072	23.190
	Total	71.800	75.377	79.193
2027	Empleo residentes (+ 0,396 %)	51.237	54.051	57.068
	Empleo no residentes	21.131	22.293	23.538
	Total	72.368	76.344	80.606
2028	Empleo residentes (+ 0,396 %)	51.702	54.808	58.153
	Empleo no residentes	21.239	22.516	23.891
	Total	72.941	77.324	82.044
2029	Empleo residentes (+ 0,396 %)	52.171	55.575	59.259
	Empleo no residentes	21.347	22.741	24.249
	Total	73.518	78.316	83.508
2030	Empleo residentes (+ 0,396 %)	52.645	56.353	60.386
	Empleo no residentes	21.456	22.968	24.613
	Total	74.101	79.321	84.999
2031	Empleo residentes	52.913	56.917	61.292
	Empleo no residentes	21.565	23.198	24.982
	Total	74.478	80.115	86.274
2032	Empleo residentes	53.183	57.486	62.211
	Empleo no residentes	21.675	23.430	25.357
	Total	74.858	80.916	87.568
2033	Empleo residentes	53.454	58.061	63.144
	Empleo no residentes	21.786	23.664	25.737
	Total	75.240	81.725	88.881
2034	Empleo residentes	53.727	58.642	64.091
	Empleo no residentes	21.897	23.901	26.123
	Total	75.624	82.543	90.214
2035	Empleo residentes	54.001	59.228	65.052
	Empleo no residentes	22.009	24.140	26.515
	Total	76.010	83.368	91.567



El resultado es de 76.010 puestos de trabajo en el escenario más moderado, de 83.368 puestos en el escenario intermedio y de 91.567 puestos en el escenario más optimista. Si multiplicamos estas cifras por el estándar de metros cuadrados por trabajador, el resultado es:

Escenario moderado	76.010	14.835.217
Escenario intermedio	83.368	16.271.311
Escenario optimista	91.567	17.871.547
Total suelo previsto en PG		16.340.936

2.9.5.- Conclusión.

El Plan clasifica para usos productivos, terciarios, dotacionales o industriales, un total de 15.587.075 m², por lo que se cubren las necesidades de suelo para el horizonte moderado y para el intermedio de creación de empleo, y supone un margen razonable a la vista de las variaciones que durante el periodo de vigencia del Plan pueden producirse. En caso de que se diera el escenario más optimista, debería plantearse una modificación del Plan General que contemplara esta circunstancia, por lo que debería establecerse un indicador en este sentido de manera que se pueda anticipar la creación de nuevo suelo productivo a su necesidad.

Por lo tanto, podemos aseverar que el Plan General de Castelló de la Plana cumple el objetivo de dotar de **suelo para actividades económicas en cantidad suficiente y adecuada**.

3.- INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 34 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje establece, en su artículo 34, entre la documentación que debe incluir el Plan General estructural el informe de viabilidad económica.

Así mismo establece, en su artículo 29 que los sectores de Plan Parcial han de configurarse *con amplitud suficiente, viabilidad económica, ... que justifiquen la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo*. Finalmente, el artículo 30 establece que el Plan General Estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.

Con esta finalidad, se redacta este informe de sostenibilidad económica de los sectores de planeamiento previstos, para lo cual se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

A.- Definición de los sectores.

A.1.- Definición de cada uno de los sectores, superficie, uso y edificabilidad.

Estos datos se han obtenido directamente del correspondiente documento del Plan General, que establece, por usos predominantes, los siguientes:

Sectores de uso predominante residencial.

El Plan General Estructural divide el suelo urbanizable en tres zonas de densidad, con un margen de edificabilidades:

Suelos de Densidad Alta, con una edificabilidad comprendida entre 0,70 m²t/m²s y 1,00 m²t/m²s.

Suelos de Densidad Media, con una edificabilidad comprendida entre 0,40 m²t/m²s y 0,70 m²t/m²s.

Suelos de Densidad Baja, con una edificabilidad comprendida entre 0,25 m²t/m²s y 0,40 m²t/m²s

	DENOMINACIÓN (3)	SUP.TOTAL SECTOR (5)	HORQUILLA EDIFICABILIDAD IEB (m2t/m2s)			EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)
			IEB MÍNIMO (3)	IEB MAXIMO (4)	IEB MEDIO (5)	(CON IEB MEDIO)
BLOQUE A (Densidad alta)	SR-Río Seco (Reparcelacion aprobada)	193.777,00	0,70	1,00	0,85	164.710
	SR-Censal	149.396,00				126.987
	SR-Tombatossals (OP)	52.117,00				44.299
	SR-Río de la Plata(OP)	33.751,00				28.688
	SR-Enrique Gimeno	70.450,00				59.883
	SR-Camp de Morvedre	87.914,00				74.727
BLOQUE B (Densidad media)	SR-Cremor(OP)	185.905,00	0,40	0,70	0,55	98.957
	SR-Morterás-Cubos	65.013,00				35.757
	SR-Saboner(OP)	46.588,00				25.623
	SR-Salera	101.513,00				55.832
	SR-Mérida	108.580,00				59.719
BLOQUE C (Densidad baja)	SR-La Joquera(OP)	224.258,00	0,25	0,4	0,33	43.683
	SUBTOTAL	1.319.262				

Sectores de uso predominante terciario.

	DENOMINACIÓN (3)	SUP.TOTAL SECTOR (5)	HORQUILLA EDIFICABILIDAD IEB (m2t/m2s)			EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)
			IEB MÍNIMO (3)	IEB MAXIMO (4)	IEB MEDIO (5)	(CON IEB MEDIO)
BLOQUE D	ST-Estepar (1) y (2) (OP)	70.100,00	0,50	0,70	0,60	42.060
	ST-Lourdes (OP)	36.315,00				18.972
	ST-Hermanos Bou (OP)	92.416,00				55.450
	ST-Avenida del Mar	246.595,00				98.638
	ST-Almazán (OP)	50.943,00				30.566
	S(T+R)-Cassanya	83.119,00				49.871
	SUBTOTAL	579.488				

Sectores de uso predominante industrial.

	DENOMINACIÓN (3)	SUP.TOTAL SECTOR (5)	HORQUILLA EDIFICABILIDAD IEB (m2t/m2s)				EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)
			IEB MÍNIMO (3)	IEB MAXIMO (4)	IEB MEDIO (5)		(CON IEB MEDIO)
BLOQUE E	SI-La Pedrera (OP)	146.647,00	0,50	0,70	0,60		87.988
	SI-Catalá	81.924,00					49.154
	SI-Giner	115.419,00					69.251
	SI-Pi Gros (OP)	34.149,00					20.489
	SI- Avenida Valencia	76.002,00					45.601
BLOQUE F	SI-Plataforma logística	1.080.797,00	0,30	0,50	0,40		432.319
	SI-Carretera Grao-Almassora	784.557,00					313.823
SUBTOTAL		2.319.495					2.133.049

A.2.- Definición de la red primaria de dotaciones que deberá adscribirse a cada grupo de sectores para su obtención.

El Plan General estructural establece las dotaciones de red primaria que deben adscribirse a cada uno de los grupos anteriores:

	RED PRIMARIA ADSCRITA POR GRUPOS		
BLOQUE A (Densidad alta)	Parque de Almalafa	123.899	123.899
BLOQUE B (Densidad media)	Parque Senillar	32.815	64.256
	Parque Bovalar	14.515	
	Equipamiento Fernando el Católico	16.926	
BLOQUE D	Ampliación Hospital	30.731	41.033
	Equip. múltiple Hospital	10.302	
BLOQUE E	Equip. Múltiple Chencho	58.743	58.743
BLOQUE F	Equip. Múltiple Serrallo Norte y Sur.	92.638	149.443
	Estación depuradora	56.805	

También establece los sectores que, bien por tener suficiente red primaria incluida, o por proceder de suelos que tuvieron iniciado su desarrollo o por su escaso rendimiento económico por unidad de superficie deducido en el estudio de mercado, no participan del reparto de red primaria. Estos sectores son: SR-Crémor, SR-La Joquera, y ST-Avenida del Mar. De estos sectores, que además, en algunos casos, tiene propuesta de ordenación pormenorizada, se realiza la ficha de viabilidad de manera individualizada.

B.- Establecimiento de las superficies dotacionales de cada sector, de conformidad con el Anexo IV de la LOTUP y Ley 1/2019.

- Viario:

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

<i>Anchura mínima de los viales</i>	<i>Vial de sentido único</i>	<i>Vial de doble sentido</i>
Residencial; IEB > 0,60 m ² /m ²	16 metros	20 metros
0,30 m ² /m ² < IEB < 0,60 m ² /m ²	12 metros	16 metros
IEB < 0,30 m ² /m ²	10 metros	12 metros
Terciario	16 metros	20 metros
Industrial	18 metros	24 metros

- Zonas verdes y equipamientos públicos en actuaciones de usos dominante residencial:

4.1. La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

4.2. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

- Zonas verdes y equipamientos públicos en actuaciones de usos dominante terciario:

5.2. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos

públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.

- Zonas verdes y equipamientos públicos en actuaciones de usos dominante industrial:

6.1. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.

- Por otra parte, en base a un análisis estadístico de las superficies destinadas a viario en sectores de diferentes usos e intensidades se establecen a estos efectos las siguientes:

	% VIARIO
GRUPO A Densidad alta	27,00%
GRUPO B Densidad Media	24,00%
GRUPO C Densidad baja	19,50%
GRUPO D Terciario	25,00%
GRUPO E Industrial	25,00%
GRUPO F Logística	15,00%

C.- Cálculo del coste de urbanización teórico de cada una de las actuaciones.

- Para el cálculo de los costes de urbanización de viario y zona verde se han utilizado los módulos publicados en la página web del Instituto Valenciano de la Edificación (<http://www.five.es/>), establecidos en función de la anchura del viario y la calidad de las zonas verdes.

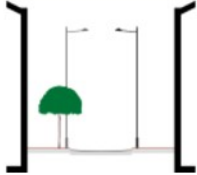
 Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- ☒ Red de alcantarillado
- ☒ Alumbrado público
- ☒ Red de baja y media tensión
- ☒ Abastecimiento de agua
- ☒ Red de riego
- ☒ Semaforización
- ☒ Distribución de gas
- ☒ Telecomunicaciones
- ☒ Mobiliario urbano
- ☒ Jardinería

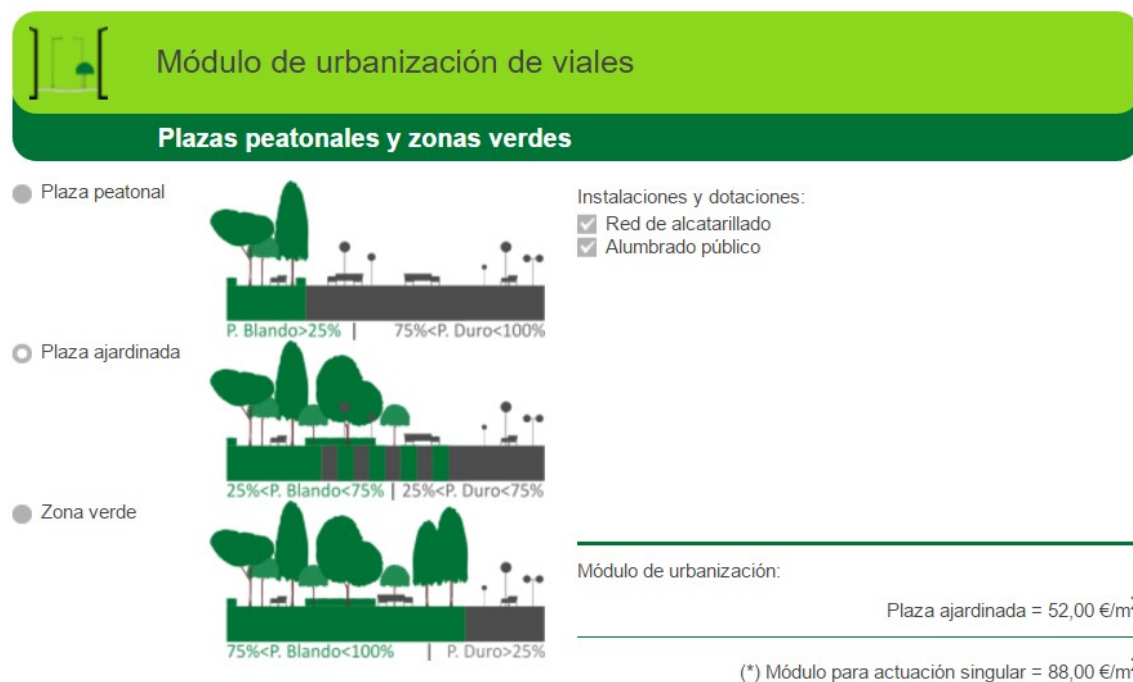


Módulo de urbanización:

Vial de 16 m de sección = 1854,93 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 2491,05 €/m

Ejemplo para un vial de 16 metros de anchura. Para el cálculo por metro cuadrado se divide la cifra por la anchura del vial.



Módulo de urbanización para zonas verdes.

- Se incrementa el coste calculado en un 20 % en concepto de proyectos, gastos generales y beneficio de la actividad urbanizadora.
- La suma de los anteriores conceptos supone el total de los costes de urbanización. Como es lógico, al estar calculados los costes en base a unos módulos que se establecen en función del índice de edificabilidad del sector, a igual coeficiente de edificabilidad igual coste por metro cuadrado de superficie y metro cuadrado edificable.

D.- Establecimiento del valor de mercado del producto inmobiliario resultante.

El valor de mercado es el que se deduce del estudio de mercado que se incorpora en el Plan General Estructural. Para cada sector y zona se establece:

	DENOMINACIÓN (3)	VALOR DE REPERCUSIÓN (€/ m2t)
BLOQUE A (Densidad alta)	SR-Río Seco (Reparcelacion aprobada)	0
	SR-Censal	350
	SR-Tombatossals (OP)	200
	SR-Río de la Plata(OP)	320
	SR-Enrique Gimeno	250
	SR-Camp de Morvedre	250
BLOQUE B (Densidad media)	SR-Cremor(OP)	0
	SR-Morterás-Cubos	150
	SR-Saboner(OP)	150
	SR-Salera	200
	SR-Mérida	150
BLOQUE C (Densidad baja)	SR-La Joquera(OP)	0
BLOQUE D	ST-Estepar (1) y (2) (OP)	160
	ST-Lourdes (OP)	160
	ST-Hermanos Bou (OP)	180
	ST-Avenida del Mar	0
	ST-Almazán (OP)	180
	S(T+R)-Cassanya	160
	SI-La Pedrera (OP)	150
BLOQUE E	SI-Catalá	150
	SI-Giner	150
	SI-Pi Gros (OP)	180
	SI- Avenida Valencia	180
	SI-Plataforma logística	115
BLOQUE F	SI-Carretera Grao-Almassora	115

E.- Establecimiento de los parámetros para el cálculo del valor por el método residual estático.

El artículo 180 de la ley 1/2019 de modificación de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje añade un nuevo anexo sobre el contenido de la memoria de viabilidad económica establece que *mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*

El artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece dos fórmulas diferentes para el cálculo del valor del suelo urbanizado no edificado, que sería el valor a futuro de los solares resultante del desarrollo de los sectores de suelo urbanizado previsto en el Plan General Estructural.

$$VRs = Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRs = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Este valor es el que se deduce del estudio de mercado.

Para este Estudio de Viabilidad Económica se adopta la fórmula establecida en el apartado 3 del citado artículo, de manera que se deduce del valor anterior el coste de la urbanización pendiente:

$$VRso = VRs - (Gx(1 + TLR + PR))$$

Siendo:

VRso = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VRs = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno. La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. El último dato publicado corresponde al mes de Marzo de 2019 con un valor de 0,196 %.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno. Se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del Reglamento en función del tipo de inmueble.

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

F.- Cálculo del valor residual y establecimiento de la viabilidad económica de la actuación.

A partir de los datos anteriores se calcula el valor residual total del suelo. Como los propietarios tienen derecho al 90 % del aprovechamiento total de la actuación, el valor de su suelo se corresponde con el 90 % del valor total.

Para la determinación de la viabilidad se sigue el criterio establecido en la publicación “Guía básica para el análisis de viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas”, de Gerardo Roger Fernández, Blanca Marín Ferreiro y Pablo Fernández Monedero (colección Manuales de Urbanismo, Ícaro – Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia), con estas premisas:

- *Se identifica el beneficio de la producción de solares con el incremento de valor que experimentan los terrenos como consecuencia de la actuación urbanizadora.*
- *En suelos urbanizables, el beneficio será positivo si el proceso de transformación de los terrenos genera unas plusvalías que incrementan el valor del suelo aportado. Es decir, el beneficio de la actuación urbanizadora es positivo si el proceso de producción de solares añade valor al suelo inicialmente aportado (valor rústico), o lo que es lo mismo, en terminología de valoraciones urbanísticas, si el valor residual de los terrenos es superior al valor inicial de los mismos.*

Faltaría establecer cuál es el beneficio mínimo exigible, es decir, cuántas veces debe superarse el valor inicial para considerar rentable la actuación.

En el cálculo del valor residual estático, en la normativa catastral, se establece que la formación del precio de un producto inmobiliaria resulta de incrementar en un 40 % el conjunto de costes y componentes para su producción.

Por otra parte, la Orden EHA/3011/2007, establece los márgenes del promotor para diversos productos inmobiliarios, utilizados también para el cálculo por el método residual estático.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Para permanecer, como en el resto del cálculo, del lado de la seguridad, en el sentido de que no quede duda de la viabilidad de las actuaciones, adoptaremos el mayor valor posible, es decir, multiplicaremos el valor inicial del suelo por el coeficiente 1,40, estableciendo que ese es el beneficio mínimo sobre el valor inicial del suelo rústico necesario para considerar que la transformación urbanística resultará rentable. Como valor inicial del suelo se ha adoptado el máximo valor del precio de la tierra en la provincia de Castellón del Cuadro “Precios de la tierra en la provincia de Castellón. Años 2016-2017” publicado por la Conselleria competente en materia de Agricultura.

PRECIOS DE LA TIERRA EN LA PROVINCIA DE CASTELLÓN. AÑOS 2016 Y 2017. BASE 2011 (€/ha)

CULTIVO/APROVECHAMIENTO	PRECIO MÁXIMO			PRECIO MÍNIMO			PRECIO MÁS FRECUENTE		
	2016	2017	2017 2016=100	2016	2017	2017 2016=100	2016	2017	2017 2016=100
TIERRAS LABOR SECANO	19.585	12.000	61,3	1.189	1.500	126,2	5.630	5.480	97,3
HORTALIZAS AIRE LIBRE	42.373	45.000	106,2	14.769	18.500	125,3	27.620	26.430	95,7
NARANJO REGADÍO	54.889	59.000	107,5	21.270	20.500	96,4	38.520	37.360	97,0
MANDARINO REGADÍO	68.834	61.500	89,3	24.062	20.500	85,2	40.650	38.610	95,0
FRUTALES HUESO SECANO	17.765	17.750	99,9	3.834	3.900	101,7	9.960	10.300	103,4
FRUTOS SECOS SECANO	11.725	11.500	98,1	3.006	3.000	99,8	6.710	6.760	100,7
OLIVAR SECANO	16.579	16.500	99,5	4.082	4.200	102,9	8.630	9.110	105,6
PASTIZALES SECANO	4.118	3.150	76,5	368	450	122,3	1.650	1.610	97,6

El valor máximo es de 61.500 €/Ha, es decir, 6,15 €/m².

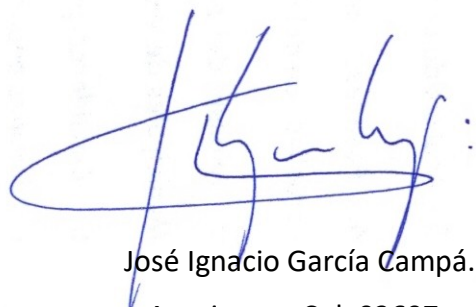
Se acompaña como Anexo 1 las tablas de comprobación de viabilidad de los grupos de sectores previstos en el Plan General para un sector tipo de 100.000 metros cuadrados de superficie. A cada grupo de sectores se le adscribe la red primaria resultante de dividir la superficie total de red primaria por la superficie total del grupo de sectores aplicada por cada 100.000 m² de sector.

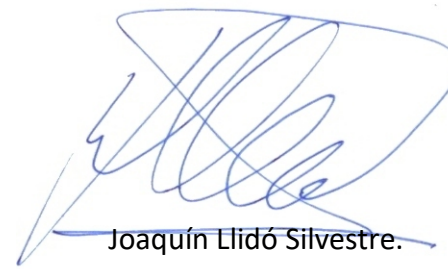
De la comparación de tales valores mínimos con los resultantes del estudio de mercado se justifica la viabilidad económica de los sectores de suelo urbanizable.

Del resto de sectores se acompaña ficha de viabilidad. Se trata de sectores singulares por sus tipologías y grado de consolidación y en alguno de ellos las edificaciones serán fundamentalmente de autopromoción. Los valores resultantes son inferiores a cualquiera de los valores de mercados deducidos del estudio de mercado, por lo que cabe entender que resultan viables.

	DENOMINACIÓN (3)	VALOR DE REPERCUSIÓN (C/ m2t)	VALOR MÍNIMO DE REPERCUSIÓN (C/M2T)
BLOQUE A (Densidad alta)	SR-Censal	350	77,44
	SR-Tombatossals (OP)	200	
	SR-Río de la Plata(OP)	320	
	SR-Enrique Gimeno	250	
	SR-Camp de Morvedre	250	
BLOQUE B (Densidad media)	SR-Morteras-Cubos	150	106,64
	SR-Saboner(OP)	150	
	SR-Salera	200	
	SR-Mérida	150	
BLOQUE D	ST-Estepar (1) y (2) (OP)	160	104,74
	ST-Lourdes (OP)	160	
	ST-Hermanos Bou (OP)	180	
	ST-Almazán (OP)	180	
	S(T+R)-Cassanya	160	
BLOQUE E	SI-La Pedrera (OP)	150	106,36
	SI-Catalá	150	
	SI-Giner	150	
	SI-Pi Gros (OP)	180	
BLOQUE F	SI- Avenida Valencia	180	107,40
	SI-Plataforma logística	115	
	SI-Carretera Grao-Almassora	115	

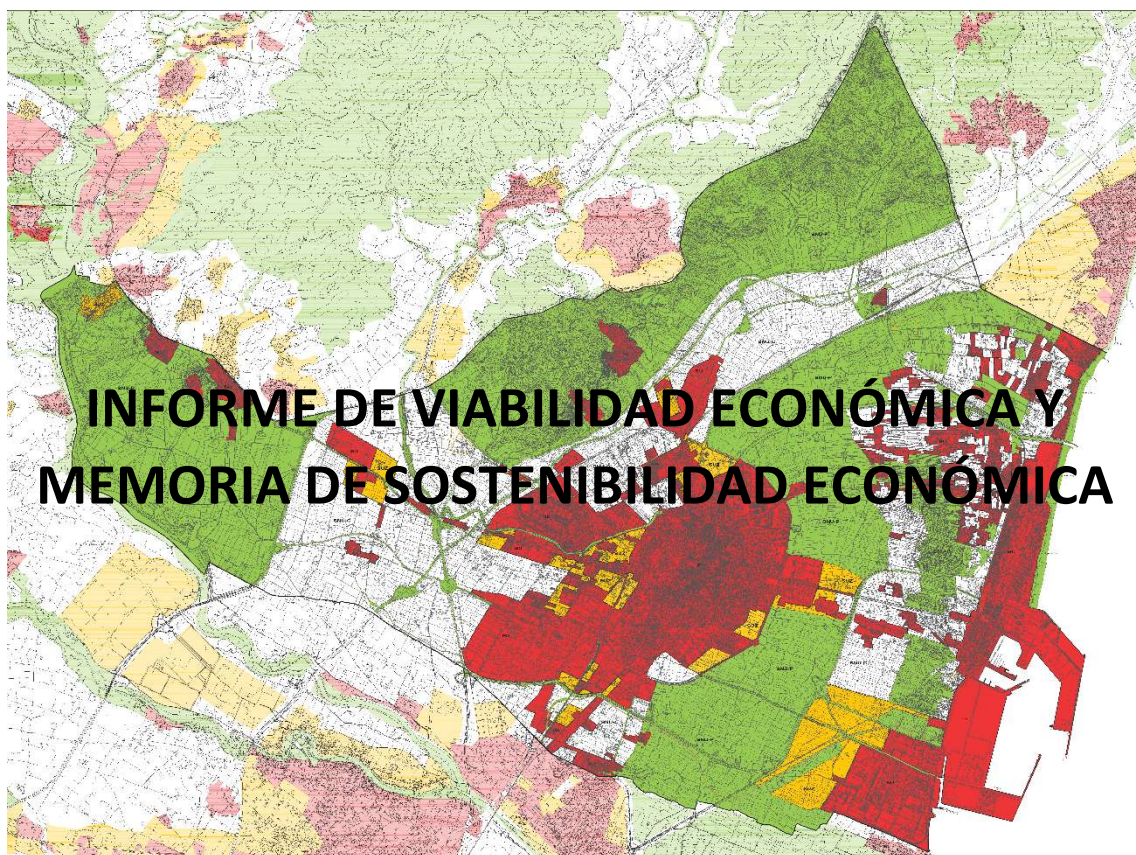
Castelló de la Plana, a 14 de octubre de 2020.


 José Ignacio García Campá.
 Arquitecto. Col. 03697


 Joaquín Llidó Silvestre.
 Abogado. Col. 818 ICACS.

Plan General Estructural de Castelló de la Plana

(Adaptado a la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica)



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO FICHAS VIABILIDAD ECONÓMICA



GARCÍA CAMPÁ Y LLIDÓ
ARQUITECTOS Y ABOGADOS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTELLÓ DE LA PLANA					
INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA					
DENSIDAD:	Alta		USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	
DATOS URBANÍSTICOS			ESTÁNDARES URBANÍSTICOS		
Superficie computable:	100.000,00	m2.	% Red Viaria mínima:	27,00%	
Coeficiente de edificabilidad:	0,85	m2t/m2s.	Estándar Total Dotaciones:	>35m2s/100m2t	
Edificabilidad Total:	85.000,00	m2t.	Estándar Zona Verde:	>15m2s/100m2t	
Superficie adscrita RE:	31.476,17	m2s.	Red Viaria:	27.000,00	m2s.
			Dotaciones Totales:	29.750,00	m2s.
Superficie total Sector:	131.476,17	m2s.	Zona Verde:	12.750,00	m2s.
Total Superficie Neta:	43.250,00	m2s.	Resto Dotaciones:	17.000,00	m2s.
Edificabilidad Neta:	1,9653	m2t/m2s.	Total Dotaciones:	56.750,00	m2s.
MÓDULOS COSTES			COSTE DE CONSTRUCCION		
Coste viario:	104,00	€/m ²	Coste obras urbanización:	4.100.145,00	€
Coste zona verde:	50,00	€/m ²	Proyectos+GG+BI:	820.029,00	€
Coeficiente PEC	1,19		Total costes:	4.920.174,00	€
Proyectos+GG+BI:	20,00%		Coste por m2 suelo:	37,42	€
			Coste por m2t:	57,88	€
PRECIO FINAL DE VENTA					
Valor de mercado mínimo:				77,44 €	
METODO DE VALORACION (método residual dinámico)					
VRs = Vv/K-Vc			VRs	= Valor del terreno urbanizado	
			Vv	= Valor en venta del producto inmobiliario	
			K	= Coeficiente	
			Vc	= Valor de construcción	
VRso = VRs-(Gx(1+TLR+PR))			Vrso	= Valor de repercusión deducidos los costes de urbanización	
			G	= Gastos de Urbanización	
			TLR	= Tasa libre de riesgo	
			PR	= Prima de riesgo	
CALCULO DE VALORACION					
VRs	=	6.582.681,00 €			
TRL	=	0,196%			
PR	=	8,00%			
VALORACION DEL SUELO TOTAL				1.259.249,54	€
VALORACION DEL SUELO PROPIETARIOS				1.133.324,59	€
VALORACIÓN UNITARIA SUELO TOTAL				9,58	€/m2
VALORACIÓN UNITARIA SUELO PROPIETARIOS				8,62	€/m2
VALOR SUELO INICIAL (máximo valor de suelo no urbanizable en Castellón)				6,15	€/m2
UMBRAL DE VIALBILIDAD (valor suelo no urbanizable por 1,40)				8,61	€/m2
VIABLE (SI/NO)				Si	€/m2

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTELLÓ DE LA PLANA					
INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA					
DENSIDAD:	Media		USO CARACTERÍSTICO:		Residencial
DATOS URBANÍSTICOS			ESTÁNDARES URBANÍSTICOS		
Superficie computable:	100.000,00	m2.	% Red Viaria mínima:	24,00%	
Coeficiente de edificabilidad:	0,55	m2t/m2s.	Estándar Total Dotaciones:	>35m2s/100m2t	
Edificabilidad Total:	55.000,00	m2t.	Estándar Zona Verde:	>15m2s/100m2t	
Superficie adscrita RE:	19.974,26	m2s.	Red Viaria:	24.000,00	m2s.
			Dotaciones Totales:	19.250,00	m2s.
Superficie total Sector:	119.974,26	m2s.	Zona Verde:	8.250,00	m2s.
Total Superficie Neta:	56.750,00	m2s.	Resto Dotaciones:	11.000,00	m2s.
Edificabilidad Neta:	0,9692	m2t/m2s.	Total Dotaciones:	43.250,00	m2s.
MÓDULOS COSTES			COSTE DE CONSTRUCCION		
Coste viario:	110,00	€/m ²	Coste obras urbanización:	3.632.475,00	€
Coste zona verde:	50,00	€/m ²	Proyectos+GG+BI:	726.495,00	€
Coeficiente PEC	1,19		Total costes:	4.358.970,00	€
Proyectos+GG+BI:	20,00%		Coste por m2 suelo:	36,33	€
			Coste por m2t:	79,25	€
PRECIO FINAL DE VENTA					
Valor de mercado mínimo:				106,64 €	
METODO DE VALORACION (método residual dinámico)					
VRs = Vv/K-Vc			VRs	= Valor del terreno urbanizado	
			Vv	= Valor en venta del producto inmobiliario	
			K	= Coeficiente	
			Vc	= Valor de construcción	
VRso = VRs-(Gx(1+TLR+PR))			Vrso	= Valor de repercusión deducidos los costes de urbanización	
			G	= Gastos de Urbanización	
			TLR	= Tasa libre de riesgo	
			PR	= Prima de riesgo	
CALCULO DE VALORACION					
VRs	=	5.865.382,25 €			
TRL	=	0,196%			
PR	=	8,00%			
VALORACION DEL SUELO TOTAL				1.149.151,07	€
VALORACION DEL SUELO PROPIETARIOS				1.034.235,96	€
VALORACIÓN UNITARIA SUELO TOTAL				9,58	€/m2
VALORACIÓN UNITARIA SUELO PROPIETARIOS				8,62	€/m2
VALOR SUELO INICIAL (máximo valor de suelo no urbanizable en Castellón)				6,15	€/m2
UMBRAL DE VIALBILIDAD (valor suelo no urbanizable por 1,40)				8,61	€/m2
VIABLE (SI/NO)				Si	€/m2

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTELLÓ DE LA PLANA					
INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA					
DENSIDAD:		USO CARACTERÍSTICO:		Terciario	
DATOS URBANÍSTICOS			ESTÁNDARES URBANÍSTICOS		
Superficie computable:	100.000,00	m2.	% Red Viaria mínima:	25,00%	
Coeficiente de edificabilidad:	0,60	m2t/m2s.	Estándar Equipamientos Públicos:	> 5 % superficie	
Edificabilidad Total:	60.000,00	m2t.	Estándar Zona Verde:	> 10 % superficie	
Superficie adscrita RE:	12.502,49	m2s.	Red Viaria:	25.000,00	m2s.
			Dotaciones Totales:	15.000,00	m2s.
Superficie total Sector:	112.502,49	m2s.	Zona Verde:	10.000,00	m2s.
Total Superficie Neta:	60.000,00	m2s.	Resto Dotaciones:	5.000,00	m2s.
Edificabilidad Neta:	1,0000	m2t/m2s.	Total Dotaciones:	40.000,00	m2s.
MÓDULOS COSTES			COSTE DE CONSTRUCCION		
Coste viario:	110,00	€/m ²	Coste obras urbanización:	3.867.500,00	€
Coste zona verde:	50,00	€/m ²	Proyectos+GG+BI:	773.500,00	€
Coeficiente PEC	1,19		Total costes:	4.641.000,00	€
Proyectos+GG+BI:	20,00%		Coste por m2 suelo:	41,25	€
			Coste por m2t:	77,35	€
PRECIO FINAL DE VENTA					
Valor de mercado mínimo:				104,74 €	
METODO DE VALORACION (método residual dinámico)					
VRs = Vv/K-Vc		VRs	= Valor del terreno urbanizado		
		Vv	= Valor en venta del producto inmobiliario		
VRso = VRs-(Gx(1+TLR+PR))		K	= Coeficiente		
		Vc	= Valor de construcción		
		Vrso	= Valor de repercusión deducidos los costes de urbanización		
		G	= Gastos de Urbanización		
		TLR	= Tasa libre de riesgo		
		PR	= Prima de riesgo		
CALCULO DE VALORACION					
VRs	=	6.284.540,21 €			
TRL	=	0,196%			
PR	=	12,00%			
VALORACION DEL SUELO TOTAL				1.077.523,85	€
VALORACION DEL SUELO PROPIETARIOS				969.771,46	€
VALORACIÓN UNITARIA SUELO TOTAL				9,58	€/m2
VALORACIÓN UNITARIA SUELO PROPIETARIOS				8,62	€/m2
VALOR SUELO INICIAL (máximo valor de suelo no urbanizable en Castellón)				6,15	€/m2
UMBRAL DE VIALBILIDAD (valor suelo no urbanizable por 1,40)				8,61	€/m2
VIABLE (SI/NO)				sí	€/m2

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTELLÓ DE LA PLANA					
INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA					
DENSIDAD:		USO CARACTERÍSTICO:		Industrial	
DATOS URBANÍSTICOS			ESTÁNDARES URBANÍSTICOS		
Superficie computable:	100.000,00	m2.	% Red Viaria mínima:	25,00%	
Coeficiente de edificabilidad:	0,60	m2t/m2s.	Estándar Equipamientos Públicos:	> 5 % superficie	
Edificabilidad Total:	60.000,00	m2t.	Estándar Zona Verde:	> 10 % superficie	
Superficie adscrita RE:	12.934,97	m2s.	Red Viaria:	25.000,00	m2s.
			Dotaciones Totales:	15.000,00	m2s.
Superficie total Sector:	112.934,97	m2s.	Zona Verde:	10.000,00	m2s.
Total Superficie Neta:	60.000,00	m2s.	Resto Dotaciones:	5.000,00	m2s.
Edificabilidad Neta:	1,0000	m2t/m2s.	Total Dotaciones:	40.000,00	m2s.
MÓDULOS COSTES			COSTE DE CONSTRUCCION		
Coste viario:	110,00	€/m ²	Coste obras urbanización:	3.867.500,00	€
Coste zona verde:	50,00	€/m ²	Proyectos+GG+BI:	773.500,00	€
Coeficiente PEC	1,19		Total costes:	4.641.000,00	€
Proyectos+GG+BI:	20,00%		Coste por m2 suelo:	41,09	€
			Coste por m2t:	77,35	€
PRECIO FINAL DE VENTA					
Valor de mercado mínimo:				106,36 €	
METODO DE VALORACION (método residual dinámico)					
VRs = Vv/K-Vc			VRs	= Valor del terreno urbanizado	
			Vv	= Valor en venta del producto inmobiliario	
VRso = VRs-(Gx(1+TLR+PR))			K	= Coeficiente	
			Vc	= Valor de construcción	
			Vrso	= Valor de repercusión deducidos los costes de urbanización	
			G	= Gastos de Urbanización	
			TLR	= Tasa libre de riesgo	
			PR	= Prima de riesgo	
CALCULO DE VALORACION					
VRs	=	6.381.502,41 €			
TRL	=	0,196%			
PR	=	14,00%			
VALORACION DEL SUELO TOTAL				1.081.666,05	€
VALORACION DEL SUELO PROPIETARIOS				973.499,44	€
VALORACIÓN UNITARIA SUELO TOTAL				9,58	€/m2
VALORACIÓN UNITARIA SUELO PROPIETARIOS				8,62	€/m2
VALOR SUELO INICIAL (máximo valor de suelo no urbanizable en Castellón)				6,15	€/m2
UMBRAL DE VIALBILIDAD (valor suelo no urbanizable por 1,40)				8,61	€/m2
VIABLE (SI/NO)				SI	€/m2

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTELLÓ DE LA PLANA					
INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA					
DENSIDAD:		USO CARACTERÍSTICO:		Logístico	
DATOS URBANÍSTICOS			ESTÁNDARES URBANÍSTICOS		
Superficie computable:	100.000,00	m2.	% Red Viaria mínima:	15,00%	
Coeficiente de edificabilidad:	0,40	m2t/m2s.	Estándar Equipamientos Públicos:	> 5 % superficie	
Edificabilidad Total:	40.000,00	m2t.	Estándar Zona Verde:	> 10 % superficie	
Superficie adscrita RE:	8.011,51	m2s.	Red Viaria:	15.000,00	m2s.
			Dotaciones Totales:	15.000,00	m2s.
Superficie total Sector:	108.011,51	m2s.	Zona Verde:	10.000,00	m2s.
Total Superficie Neta:	70.000,00	m2s.	Resto Dotaciones:	5.000,00	m2s.
Edificabilidad Neta:	0,5714	m2t/m2s.	Total Dotaciones:	30.000,00	m2s.
MÓDULOS COSTES			COSTE DE CONSTRUCCION		
Coste viario:	100,00	€/m ²	Coste obras urbanización:	2.380.000,00	€
Coste zona verde:	50,00	€/m ²	Proyectos+GG+BI:	476.000,00	€
Coeficiente PEC	1,19		Total costes:	2.856.000,00	€
Proyectos+GG+BI:	20,00%		Coste por m2 suelo:	26,44	€
			Coste por m2t:	71,40	€
PRECIO FINAL DE VENTA					
Valor de mercado mínimo:				107,40 €	
METODO DE VALORACION (método residual dinámico)					
VRs = Vv/K-Vc			VRs	= Valor del terreno urbanizado	
			Vv	= Valor en venta del producto inmobiliario	
VRso = VRs-(Gx(1+TLR+PR))			K	= Coeficiente	
			Vc	= Valor de construcción	
			Vrso	= Valor de repercusión deducidos los costes de urbanización	
			G	= Gastos de Urbanización	
			TLR	= Tasa libre de riesgo	
			PR	= Prima de riesgo	
CALCULO DE VALORACION					
VRs	=	4.295.948,00 €			
TRL	=	0,196%			
PR	=	14,00%			
VALORACION DEL SUELO TOTAL				1.034.510,24	€
VALORACION DEL SUELO PROPIETARIOS				931.059,22	€
VALORACIÓN UNITARIA SUELO TOTAL				9,58	€/m2
VALORACIÓN UNITARIA SUELO PROPIETARIOS				8,62	€/m2
VALOR SUELO INICIAL (máximo valor de suelo no urbanizable en Castellón)				6,15	€/m2
UMBRAL DE VIALBILIDAD (valor suelo no urbanizable por 1,40)				8,61	€/m2
VIABLE (SI/NO)				SI	€/m2

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTELLÓ DE LA PLANA					
INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA					
Crémor					
DATOS URBANÍSTICOS			ESTÁNDARES URBANÍSTICOS		
Superficie computable:	179.921,00	m2.	% Red Viaria mínima:	24,00%	
Coefficiente de edificabilidad:	0,55	m2t/m2s.	Estándar Total Dotaciones:	>35m2s/100m2t	
Edificabilidad Total:	98.957,00	m2t.	Estándar Zona Verde:	>15m2s/100m2t	
Superficie adscrita RE:	-	m2s.	Red Viaria:	43.181,04	m2s.
			Dotaciones Totales:	34.634,95	m2s.
Superficie total Sector:	179.921,00	m2s.	Zona Verde:	16.558,00	m2s.
Total Superficie Neta:	103.513,96	m2s.	Resto Dotaciones:	16.668,00	m2s.
Edificabilidad Neta:	0,9560	m2t/m2s.	Total Dotaciones:	76.407,04	m2s.
MÓDULOS COSTES			COSTE DE CONSTRUCCION		
Coste viario:	110,00	€/m ²	Coste obras urbanización:	6.637.599,14	€
Coste zona verde:	50,00	€/m ²	Proyectos+GG+BI:	1.327.519,83	€
Coefficiente PEC	1,19		Total costes:	7.965.118,96	€
Proyectos+GG+BI:	20,00%		Coste por m2 suelo:	44,27	€
			Coste por m2t:	80,49	€
PRECIO FINAL DE VENTA					
Valor de mercado mínimo:				104,50 €	
METODO DE VALORACION (método residual dinámico)					
VRs = Vv/K-Vc		VRs	= Valor del terreno urbanizado		
		Vv	= Valor en venta del producto inmobiliario		
		K	= Coeficiente		
		Vc	= Valor de construcción		
		Vrso	= Valor de repercusión deducidos los costes de urbanización		
VRso = VRs-(Gx(1+TLR+PR))		G	= Gastos de Urbanización		
		TLR	= Tasa libre de riesgo		
		PR	= Prima de riesgo		
CALCULO DE VALORACION					
VRs	=	10.341.183,47 €			
TRL	=	0,196%			
PR	=	8,00%			
VALORACION DEL SUELO TOTAL				1.723.243,36	€
VALORACION DEL SUELO PROPIETARIOS				1.550.919,02	€
VALORACIÓN UNITARIA SUELO TOTAL				9,58	€/m2
VALORACIÓN UNITARIA SUELO PROPIETARIOS				8,62	€/m2
VALOR SUELO INICIAL (máximo valor de suelo no urbanizable en Castellón)				6,15	€/m2
UMBRAL DE VIALBILIDAD (valor suelo no urbanizable por 1,40)				8,61	€/m2
VIABLE (SI/NO)				SÍ	€/m2

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTELLÓ DE LA PLANA					
INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA					
La Joquera					
DATOS URBANÍSTICOS			ESTÁNDARES URBANÍSTICOS		
Superficie computable:	132.372,00	m2.	% Red Viaria:	36,51%	
Coeficiente de edificabilidad:	0,330	m2t/m2s.	Estándar Total Dotaciones:	>35m2s/100m2t	
Edificabilidad Total:	43.682,76	m2t.	Estándar Zona Verde:	>15m2s/100m2t	
Superficie adscrita RE:	-	m2s.	Red Viaria:	48.330,00	m2s.
			Dotaciones Totales:	15.288,97	m2s.
Superficie total Sector:	132.372,00	m2s.	Zona Verde:	6.010,00	m2s.
Total Superficie Neta:	73.389,00	m2s.	Resto Dotaciones:	4.643,00	m2s.
Edificabilidad Neta:	0,5952	m2t/m2s.	Total Dotaciones:	58.983,00	m2s.
MÓDULOS COSTES			COSTE DE CONSTRUCCION		
Coste viario:	94,40	€/m ²	Coste obras urbanización:	5.715.274,88	€
Coste zona verde:	40,00	€/m ²	Proyectos+GG+BI:	685.832,99	€
Coeficiente PEC	1,19		Total costes:	6.401.107,87	€
Proyectos+GG+BI:	12,00%		Coste por m2 suelo:	48,36	€
			Coste por m2t:	146,54	€
PRECIO FINAL DE VENTA					
Valor de mercado mínimo:				187,57	€
METODO DE VALORACION (método residual dinámico)					
VRs = Vv/K-Vc			VRs	= Valor del terreno urbanizado	
			Vv	= Valor en venta del producto inmobiliario	
			K	= Coeficiente	
			Vc	= Valor de construcción	
			Vrso	= Valor de repercusión deducidos los costes de urbanización	
VRso = VRs-(Gx(1+TLR+PR))			G	= Gastos de Urbanización	
			TLR	= Tasa libre de riesgo	
			PR	= Prima de riesgo	
CALCULO DE VALORACION					
VRs	=	8.193.572,27	€		
TRL	=	0,196%			
PR	=	8,00%			
VALORACION DEL SUELO TOTAL				1.267.829,60	€
VALORACION DEL SUELO PROPIETARIOS				1.141.046,64	€
VALORACIÓN UNITARIA SUELO TOTAL				9,58	€/m2
VALORACIÓN UNITARIA SUELO PROPIETARIOS				8,62	€/m2
VALOR SUELO INICIAL (máximo valor de suelo no urbanizable en Castellón)				6,15	€/m2
UMBRAL DE VIALBILIDAD (valor suelo no urbanizable por 1,40)				8,61	€/m2
VIABLE (SI/NO)				SÍ	€/m2

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTELLÓ DE LA PLANA					
INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA					
Avenida del Mar					
DATOS URBANÍSTICOS			ESTÁNDARES URBANÍSTICOS		
Superficie computable:	246.595,00	m2.	% Red Viaria mínima:	25,00%	
Coeficiente de edificabilidad:	0,60	m2t/m2s.	Estándar Equipamientos Públicos:	> 5 % superficie	
Edificabilidad Total:	93.123,00	m2t.	Estándar Zona Verde:	> 10 % superficie	
Superficie incluida RE:	91.390,00	m2s.	Red Viaria:	38.801,25	m2s.
			Dotaciones Totales:	23.280,75	m2s.
Superficie total Sector:	246.595,00	m2s.	Zona Verde:	15.520,50	m2s.
Total Superficie Neta:	93.123,00	m2s.	Resto Dotaciones:	7.760,25	m2s.
Edificabilidad Neta:	1,0000	m2t/m2s.	Total Dotaciones:	62.082,00	m2s.
MÓDULOS COSTES			COSTE DE CONSTRUCCION		
Coste viario:	110,00	€/m ²	Coste obras urbanización:	6.002.553,38	€
Coste zona verde:	50,00	€/m ²	Proyectos+GG+BI:	1.200.510,68	€
Coeficiente PEC	1,19		Total costes:	7.203.064,05	€
Proyectos+GG+BI:	20,00%		Coste por m2 suelo:	29,21	€
			Coste por m2t:	77,35	€
PRECIO FINAL DE VENTA					
Valor de mercado mínimo:				112,15 €	
METODO DE VALORACION (método residual dinámico)					
VRs = Vv/K-Vc		VRs	= Valor del terreno urbanizado		
		Vv	= Valor en venta del producto inmobiliario		
VRso = VRs-(Gx(1+TLR+PR))		K	= Coeficiente		
		Vc	= Valor de construcción		
		Vrso	= Valor de repercusión deducidos los costes de urbanización		
		G	= Gastos de Urbanización		
		TLR	= Tasa libre de riesgo		
		PR	= Prima de riesgo		
CALCULO DE VALORACION					
VRs	=	10.443.381,85 €			
TRL	=	0,196%			
PR	=	12,00%			
VALORACION DEL SUELO TOTAL				2.361.832,11	€
VALORACION DEL SUELO PROPIETARIOS				2.125.648,90	€
VALORACIÓN UNITARIA SUELO TOTAL				9,58	€/m2
VALORACIÓN UNITARIA SUELO PROPIETARIOS				8,62	€/m2
VALOR SUELO INICIAL (máximo valor de suelo no urbanizable en Castellón)				6,15	€/m2
UMBRAL DE VIALBILIDAD (valor suelo no urbanizable por 1,40)				8,61	€/m2
VIABLE (SI/NO)				SÍ	€/m2

