

## **PLAN GENERAL DE GESTALGAR**

### INDICE

### INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 1.-INTRODUCCIÓN. CONSIDERACIONES PRELIMINARES**
- 2.-INFORMACIÓN BÁSICA DE GESTALGAR**
- 3.-ELEMENTOS BÁSICOS DEL PLAN GENERAL**
- 4.-PREVISIÓN DE LAS CONSECUENCIAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN RESPECTO A LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO.**
- 5.-MEDIDAS PREVENTIVAS CORRECTORAS DE LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL PLAN.**
- 6.-HACIENDA PÚBLICA: PRESUPUESTOS MUNICIPALES**
- 7.-IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE GESTALGAR**
- 8.-CONCLUSIONES.**

## 1.- INTRODUCCIÓN. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

El artículo 15 de la Ley de Suelo regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo éste último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado que concreta el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, con el siguiente tenor literal:

*“4. 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”.*

Esta

Según el artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana, no es exigible el estudio económico-financiero. No obstante, consultada la jurisprudencia, y referencias a la legislación estatal, la normativa estatal contempla en su art. 37.5 del Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, para los Planes Generales y en el art. 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana para la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, se considera necesario que el Plan General incorpore un estudio económico-financiero ahora denominado memoria de viabilidad económica, que justifique y dé viabilidad a la propuesta urbanística planteada en el documento de ordenación.

## 2. INFORMACIÓN BÁSICA DE GESTALGAR

La extensión del término municipal de Gestalgar es de 69,76 km<sup>2</sup>, siendo la mayor parte de ellos superficie forestal protegida (unos 56 km<sup>2</sup>), de los cuales una parte importante al norte del término sufrió el incendio de 2012. El río Turia atraviesa de oeste a este el término, creando un valle con una orografía accidentada, con desniveles que van desde los 1.100 metros de altura en la zona del Pico de Santa María, a los aproximadamente 200 metros de altura donde está situada la población.

Gestalgar pertenece a la comarca de los Serranos, y limita con Sot de Chera y Chulilla a Norte, con Chera y Siete Aguas a Oeste, con Chiva y Cheste a Sur y con Bugarra a Este.



La población es de 596 personas según el censo de 2017, viéndose reducida en los últimos años, donde rondaba los 700 habitantes, y muy lejos de los 1.800 que alcanzó a principios del siglo XX. Se prevé un ligero descenso demográfico en los próximos años tal y como se ha venido produciendo debido al envejecimiento poblacional y la emigración impropia de las zonas rurales.

### 3. ELEMENTOS BÁSICOS DEL PLAN GENERAL

La asignación de las distintas clases de suelo se ajusta a los criterios establecidos en el Capítulo I del Título I “Régimen urbanístico del suelo y estatuto del propietario” de la Ley Urbanística Valenciana (LUV en adelante).

El suelo no urbanizable respeta lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación estatal.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 9 de la LUV, el suelo del término municipal se clasifica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. El Plan General clasifica como suelo urbano y urbanizable aquellos terrenos que deban mantenerse o incorporarse al proceso de urbanización.

El suelo urbano (SU) según la LUV establece en el apartado 1 del art. 10 que se define como suelo urbano a:

- a) *Los solares.*
- b) *Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.*

*c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie”. Los terrenos podrán tener la consideración de suelo urbano con urbanización consolidada o de suelo urbano sin urbanización consolidada.*

En el caso de Gestalgar se propone un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) en la zona de “Residencial Ensanche el Molino”. El resto del suelo urbano se encuentra desarrollado y urbanizado, y se considera suelo urbano consolidado.

El suelo urbanizable (SUZ), según el apartado 1 del art. 12 de la LUV, se define como:

*“El planeamiento clasificará como suelo urbanizable los terrenos que pretenda incorporar al proceso de urbanización, a medida que el desarrollo de la red primaria de dotaciones y el grado de definición de la ordenación estructural permita integrarlos en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente.”*

En el caso de Gestalgar la actuación correspondiente se divide en dos sectores de suelo urbanizable, denominados “P.A.I.2\_RX” y “P.A.I.3\_RXBD”, siendo el primero un suelo residencial extensivo, y el segundo un suelo de baja densidad.

#### PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PLAN GENERAL

A continuación se muestra una tabla de las superficies de suelo urbano y urbanizable. Como se puede observar, el conjunto de suelo urbano y urbanizable supone tan solo el 0,29% de la superficie total del término municipal. El 81,15% del suelo corresponde a protecciones especiales (principalmente forestal, pero también protección agrícola, viarios, vías pecuarias, zonas arqueológicas y zonas ZEPA). El 18,48% es suelo urbanizable común.

CLASIFICACIÓN	TIPO	SUPERFICIE	%parcial	%Suelo
URBANO	<b>Por zona</b>			
	NHT Casco antiguo	46.616 m2	32,34%	
	Residencial 1	58.936 m2	40,89%	
	Residencial ensanche-eras	32.798 m2	22,75%	
	<b>Por usos</b>			
	Residencial	72.980 m2	50,63%	
	Dotacional	20.870m2	14,48%	
	Viario	44.500 m2	30,87%	
		138.350 m2	95,98%	
	Urbano sin urbanización consolidada			
	Residencial Ensanche-Molino	5.164 m2	4,02%	
	<b>TOTAL SUELO URBANO (Ha)</b>	<b>143.514 m2</b>		<b>0,21%</b>
SUELO URBANIZABLE	PAI2_RX Residencial extensivo	22.583 m2	43,01%	
	PAI3_RXBD Residencial extensivo baja densidad	30.196 m2	56,99%	

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

	PAI			
	<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE (Ha)</b>	52.779 m2		<b>0,08%</b>
SUELO NO URBANIZABLE	Común	1.288 Ha		<b>18,48%</b>
	Protección Forestal	5.656 Ha		<b>81,15%</b>
	Protección Agrícola			
	Protección Vías Pecuarias			
	Protección Arqueológica			
	Protección viales			
	Protección para las aves (ZEPA)			

Los equipamientos de la red primaria se clasifican en los siguientes tipos:

- Administrativo-Institucional (PAD)
- Educativo-Cultural (PED)
- Deportivo-Recreativo (PRD)
- Asistencial (PTD)
- Infraestructura-servicio urbano (PID)
- Dotacional-Residencial (PDR)

De esta forma, los equipamientos integrantes de la red primaria y secundaria de dotaciones son las que se establecen a continuación:

EQUIPAMIENTOS RED PRIMARIA		
Categoría	Tipo	Superficie (m2)
Administrativo - Institucional	Ayuntamiento	400
	Casa Cuartel Guardia Civil	1050
Recreativo - deportivo	Polideportivo municipal	4920
	Campo de fútbol municipal	6860
Educativo-cultural	Iglesia	1100
	Castillo	880
	Casa de la cultura	600
	Centro de educación escolar	1460
Asistencial	Centro de salud	160
Infraestructura	Depósito motor	25
	Báscula	710
	Centro de transferencia (ecoparque móvil)	50
	Depósito agua	140
	Transformador	30
	Depuradora	2190
	Albergue municipal	360
	Almacén municipal	100
	Cementerio municipal	2800

	Depósito viejo	55
	Central telefónica (privado)	25
<b>EQUIPAMIENTOS RED SECUNDARIA</b>		
Recreativo - deportivo	Gimnasio Municipal	190
Educativo-cultural	Hogar del jubilado	180
	Local de usos múltiples	100
Infraestructura	Lavadero	200
<b>TOTAL</b>		<b>24585</b>

En cuanto a zonas verdes, la ROGTUV establece en el art. 127 (en referencia al art.60 de la Ley Urbanística Valenciana) que:

*a) El área de juego (AL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red viaria (RV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.*

*b) El jardín (JL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.*

*c) El parque (QL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.*

*d) El parque natural (NL): es el espacio resultante de las reservas exigidas para la obtención de nuevos suelos urbanizables en aplicación de lo establecido en el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje.*

Por tanto, las zonas verdes que no cumplan el mínimo para al menos área de juego (AL), no computarán a tales efectos:

ZONAS VERDES		
Zonas verdes dentro de casco urbano		
Áreas de juego	AJ-1	360,80
	AJ-2	447,80
	AJ-3	707,90
	AJ-4	1.049,80

ZV Suelo Urbano	PERI R Ensanche EL MOLINO	1.370,00
ZV Suelo Urbanizable	PAI 2_RX	3.844,00
	PAI 3 RX BD 15%SEd=15% $s$ /16.073	2.410,95
	PAI Alm.y servicios 10%Sup. Sector	5.620,80
	Jardín Río Turia	19.692,00
<b>TOTAL DOTACIÓN ZONAS VERDES</b>		<b>35.504,05</b>

#### 4 -.PREVISIÓN DE LAS CONSECUENCIAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN RESPECTO A LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO.

El suelo urbano consolidado se emplaza en la ladera con fuerte pendiente, ocupada desde época medieval, y un ensanche realizado hacia la zona de huerta por lógica natural .Y existe una dificultad a la expansión de suelo urbano debido a que se delimita por la orografía y zona forestal en las lindes norte , noreste y noroeste, y la zona de ribera de río protegida, con riesgo potencial de inundabilidad, así como el suelo agrícola de huerta protegido ,en los límites meridional , este ,sureste y sudoeste.

En este tipo de suelo, se pretende con el Plan la mejora de las condiciones de las viviendas y de la urbanización de sus calles y espacios libres, con la eliminación de tráfico rodado en la medida de lo posible. Se quiere valorar las cualidades paisajísticas y del patrimonio cultural existente.

Se desarrollarán los programas de paisaje y de promoción del Patrimonio y del Paisaje Cultural que se diseñen por las distintas administraciones y que vendrán financiadas en su mayor parte por la economía supramunicipal, con lo que no supondrán costes añadidos a las arcas municipales y, por el contrario, supondrán una fuente de ingresos a la economía de sus vecinos.

Se condiciona la viabilidad de las actuaciones a la necesidad y compromiso sin fecha a su realización. De manera que si no llegan a ejecutarse, no supongan una carga para las arcas públicas, ya que las actuaciones en suelo urbanizable (residencial, y en la zona de almacenes y servicios), llevan aparejadas en las áreas de reparto correspondientes el compromiso de su realización a cargo de los propietarios afectados e incluidos en las citada áreas. El compromiso de adquisición de aprovechamiento de los afectados por el colapso queda fijado en el tiempo al momento de desarrollo del PAI 2-RX.

En el suelo urbano consolidado se considera como más adecuado el sistema de áreas de reparto uniparcelarias según lo regulado en el artículo 55.2.c de la LUV.:

*“En suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado ,junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización .Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponde a cada uno de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.”*

Con este sistema el ayuntamiento no se ve necesitado de acudir en el consolidado a áreas de reparto ni a sistemas de gestión que no pueda asumir, ya que corren por parte de los propietarios a título individual la gestión de la urbanización pendiente.

No obstante la tradición ha supuesto la realización de obras de urbanización e instalaciones urbanas con cargo a financiación supramunicipal, principalmente de la Diputación de Valencia a través de sus Planes periódicos de inversión. Con ello hay una superficie muy importante del casco consolidado que dispone de servicios que dotan de la calificación de solar a la misma.

El cálculo de la inversión necesaria para la realización de los proyectos previstos, directa e indirectamente en el Plan, es difícil de estimar con acierto, dado que partimos de valores unitarios en el momento presente, pero imposible de certificar como costes reales en el momento de su ejecución.

Al suelo urbano se le adscribe también el ya existente parque urbano de la ribera del río Turia, propiedad pública, tanto de la Generalitat Valenciana como del Ayuntamiento de Gestalgar, calificado como suelo red primaria dotacional.

En cuanto al suelo urbanizable, el territorio se divide por sectores diferentes en base a los distintos PAI.

Se adscriben al PAI 2RX las parcelas afectadas por el expediente del Colapso geológico, en calles Valencia, Trinquete y avenida Diputación, según un Convenio efectuado entre Ayuntamiento y propietarios, en el momento en que se tuvieron que demoler las viviendas afectadas por el Colapso.

Concretamente se produjeron hundimientos en calles Trinquete y Valencia

Este Convenio se realizó el 28 de mayo de 1.997. En su cláusula Primera A.-:

Realización del Plan General de Gestalgar, en el cual se desclasificarán los terrenos incluidos en el denominado “Colapso C/Trinquete-C/ Valencia”, y se incluirán como zonas verdes.

Cláusula Primera C: Realizar las permutas de terrenos incluidas en el denominado “Colapso C/Trinquete-C/ Valencia”, por terrenos de propiedad municipal en las partidas denominadas La Hoya y Eras, estableciéndose en su momento la equivalencia de valores (metro por metro). Excedente de la administración actuante 10 % s/AOP, área de reparto del PAI 2 RX.

Para cada uno de los PAI se establecen áreas de reparto independientes, y el aprovechamiento susceptible de apropiación para cada parcela se realizará según en el desarrollo del programa.

Sobre valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, se remite a la Ponencia de Valores catastrales del municipio. La misma se actualiza periódicamente, y refleja mejor los datos contrastados con la realidad, de estas ponencias de valores se deducen los impuestos directos sobre bienes inmuebles, resultando estos datos más útiles que cualquier previsión teórica que pudiera hacer el Plan.

Entre los objetivos del Plan, se busca evitar el uso del sistema expropiatorio, el cual no es asumible por la economía municipal. Los suelos dotacionales y las obras de urbanización, se reitera que se adscriben al aprovechamiento lucrativo de las correspondientes áreas de reparto.

Se procurará que las inversiones que surjan de la propuesta general urbanística aquí presentada tengan el menor impacto posible en la economía de los particulares. Se propone como criterio ponderable, que los Programas y Proyectos no superen el límite del deber legal de conservación de los edificios.

Se generará un impacto positivo local a través de distintos ámbitos:

Por un lado en materia de rehabilitación, contribuyendo al mantenimiento y puesta en valor del patrimonio edificado, y también en trabajos de mantenimiento de los servicios urbanísticos, (redes de agua, alcantarillado, telecomunicaciones y servicio eléctrico principalmente). Esto supondrá la participación de empresas constructoras y de servicios que se radiquen en el pueblo, además de las ya establecidas.

Las empresas podrán asumir el compromiso de integrarse en la gestión de estos servicios, financiando parte de la misma o de redes de infraestructura que de manera parcial o completa deban realizarse, con una financiación por medio de ahorros amortizables en el tiempo. Se tendrá que garantizar la viabilidad de las actuaciones, tal y como se dispone en el art. 19 de las Normas Urbanísticas.

En otros sectores, como servicios y comercio, la implantación de nuevas actividades aumentará positivamente la población activa. Destacamos el sector turismo y hostelería como retos a asumir, y especialmente su impacto positivo en paliar el paro femenino y juvenil.

Por otro lado, se fomenta con el modelo del Plan el incentivo de la actividad agrícola, evitando la pérdida de este uso y en especial mediante su protección como suelo no urbanizable protegido, para uso agrícola. A ello se deberá unir una dignificación y fomento de los oficios de este sector primario en donde la silvicultura y los trabajos ligados a la categoría paisajística serán otras variedades complementarias a las tradicionales y estrictamente agrícolas.

Como demuestran diversos estudios, como los recogidos en el Encuentro "Ecoemprendedores: Retos para la puesta en valor de los espacios protegidos" (Madrid, 2009), la protección ambiental y del patrimonio:

- Frena la despoblación.
- Frena la tasa de envejecimiento.
- Mejora el saldo migratorio

En un municipio como Gestalgar, tanto el Medio ambiente como el Patrimonio cultural que se complementan entre sí, supone un capital importantísimo a tener en cuenta, y así se ha puesto en valor en las determinaciones de este Plan, de manera que se potencien ambos, ya que, a lo anterior se une:

-El incremento de la ocupación en estas actividades, creándose un empleo de tipo local que no requiere especialmente agentes externos, aunque ello puede y debe ser complementario.

- Esto implica el aumento de licencias de actividad, y su impacto positivo tanto en el patrimonio de vecinos como en el de la hacienda local a través de impuestos vinculados a las mismas.
- Se crea empleo especialmente entre la población joven que directamente implica el arraigo de la población en el municipio.
- Supone también la atención directa a las personas mayores, que potencie que puedan vivir en el pueblo y no tener que salir a residencias externas. Para ello un capítulo de fomento económico que ya está funcionando es la atención y servicios a domicilio a las personas mayores.
- Se contribuye a mejorar la calidad de vida de la población, en especial con la actividad rehabilitadora del parque urbano de viviendas, así como en las nuevas viviendas que se generen según la cultura arquitectónica y paisajística de la localidad.

### **5.-MEDIDAS PREVENTIVAS CORRECTORAS DE LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL PLAN.**

Los efectos negativos del Plan, se estima que tienen una incidencia moderada, debido a que el crecimiento del parque de viviendas, y actividades nuevas que se puedan generar, se ve ampliamente compensado con el ideario protector del medio natural y patrimonial que tienen las determinaciones de este Plan. Se pretende conservar las características actuales de pequeño pueblo de montaña, volcado con el cuidado y disfrute de su entorno más inmediato.

En la Memoria Ambiental se describen los determinantes que se tendrán en cuenta en actividades agrícolas, forestales y ganaderas, principalmente. Se fomenta dentro de una necesaria tendencia general, el uso de energías renovables.

También, desde las Normas Urbanísticas se fomenta disminuir el uso de vehículos a motor, siendo más eficiente la peatonalización de gran parte del viario, el uso de la bicicleta en donde la pendiente lo permite, y el fomento del vehículo colectivo frente al individual. Esto último, no obstante, debe corregirse es de políticas de transporte supramunicipales, que sean eficaces y se puedan realizar desplazamientos rápidos dentro del al Comarca y del Área metropolitana de Valencia.

### **6 .HACIENDA PÚBLICA: PRESUPUESTOS MUNICIPALES**

En el Plan se ha procurado no generar cargas para la administración pública, intentando que sean las actuaciones urbanísticas las que asuman la ejecución de infraestructuras y servicios.

El análisis se centra en la evaluación del impacto económico para la Hacienda Local por ser a la que más afecta, estudiando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, y los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, se estudia indirectamente la repercusión de los gastos en las entidades supramunicipales.

Se entiende que son gastos de mantenimiento aquellos referidos a las infraestructuras tales como viario, zonas verdes, instalaciones públicas e infraestructuras, recogida y limpieza de residuos urbanos

Los presupuestos municipales pueden consultarse de forma más desglosada en la web del Ministerio de Hacienda. Se adjuntan los datos de los últimos 5-6 años, a fin de obtener un diagnóstico real de la situación económica del municipio.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

AÑO	IPC	INGRESOS	GASTOS	POBLACIÓN	EUROS/HAB
2013	0,30%	Sin datos	Sin datos	681	-
2014	-1,00%	537505	537505	640	839,85 €
2015	0,00%	558662	558662	663	842,63 €
2016	1,60%	608943	608943	634	960,48 €
2017	1,10%	781627,19	781627,19	596	1.311,46 €
2018	2,20%	722689,42	722689,42	596	1.212,57 €

INGRESOS	2014		2015		2016		2017		2018	
<b>1. Impuestos directos</b>	281.100,00 €	52,30%	310.000,00 €	55,49%	342.600,00 €	56,26%	345.800,00 €	44,24%	328.460,00 €	45,45%
<b>2. Impuestos indirectos</b>	8.000,00 €	1,49%	4.000,00 €	0,72%	7.000,00 €	1,15%	6.700,00 €	0,86%	7.000,00 €	0,97%
<b>3. Tasas y otros ingresos</b>	76.700,00 €	14,27%	79.850,00 €	14,29%	86.250,00 €	14,16%	86.482,00 €	11,06%	91.682,00 €	12,69%
<b>4. Transferencias corrientes</b>	116.700,00 €	21,71%	107.900,00 €	19,31%	113.188,00 €	18,59%	130.932,00 €	16,75%	149.224,00 €	20,65%
<b>5. Ingresos patrimoniales</b>	0,00 €	0,00%	1.907,00 €	0,34%	9.905,00 €	1,63%	10.905,00 €	1,40%	11.722,00 €	1,62%
<b>6. Enajenación de inv. reales</b>	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
<b>7. Transferencias de capital</b>	55.005,00 €	10,23%	55.005,00 €	9,85%	50.000,00 €	8,21%	200.808,19 €	25,69%	134.601,42 €	18,63%
<b>8. Activos financieros</b>	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
<b>9. Pasivos financieros</b>	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
<b>INGRESOS TOTALES</b>	<b>537.505,00 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>558.662,00 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>608.943,00 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>781.627,19 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>722.689,42 €</b>	<b>100,00%</b>

GASTOS	2014		2015		2016		2017		2018	
<b>1. Gastos de personal</b>	229.396,00 €	42,68%	236.900,00 €	42,40%	247.451,00 €	40,64%	210.022,00 €	26,87%	197.433,64 €	27,32%
<b>2. G. en bienes corrientes y servicios</b>	143.350,00 €	26,67%	183.550,00 €	32,86%	230.592,00 €	37,87%	262.741,02 €	33,61%	260.862,16 €	36,10%
<b>3. Gastos financieros</b>	14.500,00 €	2,70%	2.500,00 €	0,45%	12.000,00 €	1,97%	3.000,00 €	0,38%	1.500,00 €	0,21%
<b>4. Transferencias corrientes</b>	74.791,00 €	13,91%	53.600,00 €	9,59%	61.400,00 €	10,08%	83.955,36 €	10,74%	81.750,00 €	11,31%
<b>5. Fondo de contingencia y otros</b>	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
<b>6. Inversiones reales</b>	61.000,00 €	11,35%	82.112,00 €	14,70%	57.500,00 €	9,44%	221.908,81 €	28,39%	181.143,62 €	25,07%
<b>7. Transferencias de capital</b>	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
<b>8. Activos financieros</b>	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
<b>9. Pasivos financieros</b>	14.468,00 €	2,69%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>537.505,00 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>558.662,00 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>608.943,00 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>781.627,19 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>722.689,42 €</b>	<b>100,00 %</b>

### Definición y análisis de los apartados de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se desglosan en nueve partidas cada uno, que son comunes a todos los municipios a la hora de realizar el balance de cuentas. El presupuesto, de modo global, ha aumentado en los últimos dos años debido al gasto en la partida 6 de inversiones reales, en concreto en el apartado de “otras inversiones de reposición en infraestructuras y bienes destinados al uso general”. En el resto de apartados se ha mantenido un ligero descenso, acorde con el descenso poblacional de los últimos años.

Los apartados de ingresos se desglosan en:

1. Impuestos directos: son aquellos que gravan al contribuyente de forma directa, como el impuesto de bienes inmuebles.
2. Impuestos indirectos: son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto, como el IVA.
3. Tasas y otros ingresos: incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas, etc.).
4. Transferencias corrientes: son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones bien sea por la participación en tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
5. Ingresos patrimoniales: son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.
6. Enajenación de inversiones reales: son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales.
7. Transferencias de capital: equivalente al capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario, obras de infraestructura, etc.
8. Variación de activos financieros: son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.
9. Variación de pasivos financieros: releja lo que el ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito.

Por su parte, los apartados de gastos se desglosan en:

1. Gastos de personal: recoge todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.
2. Compras corrientes: incluye los gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, carburante etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.
3. Gastos financieros: incluye los intereses por préstamos y los gastos bancarios.
4. Transferencias corrientes: se refiere a las subvenciones que el ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
5. Fondos de contingencia y otros: Fondo destinado a posibles gastos imprevistos.
6. Inversiones reales: son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
7. Transferencias de capital: son las aportaciones que el ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
8. Activos financieros: Constituye los préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.

9. Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

## **7. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE GESTALGAR**

La ejecución de los suelos previstos en el Plan supone la creación de nuevas viviendas y actividades, que darían lugar a ingresos municipales corrientes principalmente por los siguientes conceptos:

-Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por la urbanización de nuevas áreas. El hecho imponible de este impuesto se materializa con la transmisión de la propiedad. Se puede estimar aplicando al volumen de transmisiones de propiedad previsto, la Ordenanza fiscal municipal correspondiente en función del valor catastral del suelo a emplear a estos efectos.

-ICIO.Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, y Cuota tributaria por solicitud de Licencia de obras, por las actuaciones de urbanización y la edificación de solares.Se puede estimar aplicando al Presupuesto de Ejecución Material de las construcciones, instalaciones y obras previstas, la Ordenanza municipal reguladora de estos impuestos.

-IBI Impuesto de Bienes Inmuebles, por las nuevas unidades que se construyan: viviendas, locales comerciales, plazas de aparcamiento, industrias, terciario, etc. Se puede estimar aplicando al Valor Catastral del suelo y de la construcción para cada tipo de Bien previsto, la Ordenanza reguladora de este impuesto.

- IAE Impuesto de Actividades Económicas, por las nuevas actividades que se realicen en ellas o en las zonas existentes para dar servicios a las nuevas. Se puede estimar aplicando a ellas la normativa reguladora de este impuesto, si bien se encuentra muy limitado por la importancia de las exenciones fiscales existentes para este concepto, por lo que su cuantía no sería muy elevada.

- Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica, por los nuevos habitantes y las actividades económicas generadas. Se puede estimar aplicando a ellos la tasa de motorización del municipio para cada tipo de Vehículo, y la Ordenanza fiscal municipal correspondiente.

- Transferencias corrientes (que el municipio recibe de otras administraciones, como participación en tributos del Estado o convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios, patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas), por el incremento de población y servicios. Se puede estimar aplicando a ellos el ratio del presupuesto municipal actual por habitante.

- Tasas y otros ingresos generados por el incremento de población y servicios. Se puede estimar aplicando a ellos el ratio del presupuesto municipal actual por habitante.

Deuda viva del Ayuntamiento de Gestalgar:

La deuda viva del Ayuntamiento de Gestalgar se encuentra a 0, según datos de 2.019 del Ministerio de Hacienda. Con lo que en principio se estima que no hay que amortizar deuda pendiente de años anteriores

Se estudia a continuación el impacto de estas actuaciones en las correspondientes Haciendas Públicas.

El impacto se ha de estimar tanto para ingresos como para gastos. En lo que respecta a los ingresos, se debe de considerar el excedente de aprovechamiento municipal, así como las tasas por licencias e impuesto de construcción, y finalmente el IBI (impuesto de bienes inmuebles) aplicado a las futuras construcciones.

### Impacto sobre los ingresos

En lo que respecta al excedente de aprovechamiento municipal. Tal y como refleja la LUV en el art. 23:

*“La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes:*

*a) Ceder gratuitamente y libres de cargas a la Administración los terrenos para dotaciones públicas, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación integrada y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento.*

*Cuando necesidades objetivas de la urbanización exijan cesiones dotacionales que superen las precisas, para compensar dicho excedente, los interesados tendrán derecho a la reserva de aprovechamiento por la parte constitutiva del exceso.*

*b) Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo. La administración actuante costeará la parte proporcional de las cargas de urbanización correspondiente al citado porcentaje, pudiendo aminorar su contribución en la cuantía*

*que se determine al aprobar el oportuno Plan General. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán afectas al patrimonio público de suelo.*

La normativa concreta de la Comunidad Valenciana establece que en suelo urbano consolidado, este porcentaje se reduce al 5%. Este es el caso del Plan Especial de “Residencial Ensanche El Molino”. En total el Ayuntamiento se beneficiará de una edificabilidad de 2.701,4 m<sup>2</sup> de techo.

SECTOR SUZ	Superficiem2	Edificabilidad	m2t edificabilidad	10% Municipal
PAI2_RX	21.318	0,67	15.245	1.524,5
PAI3_RXBD	26.789	0,60	16.073	1.607,3
SECTOR SU	Superficie	Edificabilidad	m2t edificabilidad	5% Municipal
PERI "EL MOLINO"	5.164	0,95	5.430	272,5

PAI 1 ALMACENES Y SERVICIOS	56.208	0,20	11.241	1.124
-----------------------------	--------	------	--------	-------

El valor de este aprovechamiento se podría calcular aplicándole el valor catastral del suelo de este tipo, teniendo en cuenta que en él se aplica un coeficiente de Referencia de Mercado (generalmente 0,50). No obstante, en el informe de viabilidad se justifican las actuaciones urbanísticas según el método comparativo y costes directos e indirectos.

En lo que respecta a los ingresos provenientes por tasas de licencias e impuesto de construcción, y futuro impuesto de bienes inmuebles a dichas construcciones, si atendemos los m<sup>2</sup> de techo construidos (29.739,2 m<sup>2</sup>) restando el excedente de aprovechamiento (2.701,4 m<sup>2</sup>), nos da un aumento de la edificabilidad de la población de 27.037,6 m<sup>2</sup>, lo cual supone 300 viviendas, si tomamos la vivienda tipo de 90 m<sup>2</sup>.

### Impacto sobre los gastos

Las nuevas zonas urbanizables contarán con porcentajes dotacionales inferiores a los de las zonas ya consolidadas. Suponemos que estos costes serán similares a los del Suelo Urbano actual puesto que son áreas colindantes a las del casco, lo cual puede suponer un coste por habitante menor que el actual.

Los gastos de urbanización irán a cargo de los propietarios resultantes en función de su aprovechamiento, no suponiendo cargas para la administración como tal. Al pasar a ser de titularidad pública una vez se reciban las obras de urbanización, sí supondrán un coste de mantenimiento y la prestación de los servicios resultantes. Como contribución a ese mantenimiento cabría considerar los impuestos y el cobro de servicios que conllevarán las licencias y actividades que en ellos se generen. Pero ello dependerá de la efectiva construcción y ocupación en los solares resultantes.

### 8. CONCLUSIONES.

En síntesis, sin incluir los ingresos patrimoniales por las cesiones de aprovechamiento antes calculadas, se considera que la sostenibilidad económica de la Hacienda Local es viable, requiriendo que en su gestión se cumpla:

- Mantenimiento de los servicios actuales, con las mejoras e incrementos necesarios: suponiendo que se cumple en la situación actual, los incrementos previstos en el Plan no darían lugar a déficits, ya que llevan aparejados incrementos proporcionales de ingresos por los mismos conceptos y se prevén tipologías edificatorias, usos y aprovechamientos similares a los de las zonas colindantes, por lo que el ratio de gastos de mantenimiento sería también similar o incluso menor, al haber menos equipamientos que suponen un menor coste de mantenimiento.

- Creación y puesta en marcha de nuevos servicios: la realización de las infraestructuras y servicios necesarios para cada actuación debe ir a cargo de ésta, no suponiendo costes para la administración.

Para todo ello se requiere que las actuaciones urbanísticas que se programen, se ejecuten y se ocupen en los plazos establecidos en los programas y planes que desarrollen dichas actuaciones, ya que en caso contrario generarían costes de mantenimiento y renovación de servicios sin los ingresos por las actividades en ellos. El Plan ha procurado limitar la expansión de la población a las necesidades actuales.

Fdo: Miguel Navarro Pérez  
Arquitecto