



AYUNTAMIENTO
TORRECHIVA

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA**

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

NOVIEMBRE 2019

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

VÍCTOR GARCÍA GIL *Arquitecto*

AGUILELLA ARZO, GUSTAU *Arqueólogo de la Diputación de Castellón*

FALOMIR GRANELL, FERRÁN *Arqueólogo de la Diputación de Castellón*

FERNÁNDEZ CALVO, CARLOS *Licenciado en Biología*

GARCÍA YUSTA, ANA *Licenciada en Ciencias Ambientales*

GIMENO GARCÍA, HÉCTOR *Ingeniero Agrónomo*

GIMENO GARCÍA, JOAQUÍN *Ingeniero Técnico en Diseño Industrial*

RUIZ CASTELLAR, JULIÁN *Arquitecto*

SALAS IZQUIERDO, ESTEBAN *Graduado en Historia*



Sociedad Colegiada: 09.685
CIF: B12640694
Calle Herrero 29, 1º
12005 Castellón de la Plana (España)
Teléfono: (+34) 964 340 074
Fax: (+34) 964 340 529
E-mail: despacho@aug-arquitectos.com



INDICE

1 INTRODUCCIÓN	5
1.1 METODOLOGÍA	5
1.2 NORMATIVA	7
2 ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO	7
2.1 LA COMARCA. EL ALTO MIJARES	7
2.2 EL MUNICIPIO. TORRECHIVA	11
2.3 EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA DE TORRECHIVA	14
2.4 EL P.G.E. DE TORRECHIVA, EN EL MARCO DEFINIDO POR LA E.T.C.V.	22
3 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DEL MUNICIPIO	29
3.1 POBLACIÓN	29
3.1.1 Demografía	29
3.1.2 Estructura de la población por edades y sexos.	31
3.1.3 Evolución de la población.	33
3.1.4 Proyecciones de población.	37
3.2 ECONOMÍA	38
3.2.1 Estructura económica local.	38
3.2.2 Mercado de trabajo local.	40
3.2.3 Paro registrado.	41
3.3 VIVIENDA	43
3.3.1 Catastro Inmobiliario Urbano.	43
3.3.2 Censo de viviendas.	44
3.3.3 Antigüedad del parque de viviendas	46
3.3.4 Actividad edificatoria.	47
3.3.5 Proyecciones de vivienda.	49
3.4 EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	50
3.5 AGRICULTURA (Censo Agrario 2009)	52
4 DETERMINACIONES DEL P.G.E. PROPUESTO	54
4.1 OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO	55
4.1.1 Modelo territorial.	55
4.1.2 Adecuación del P.G.E. a las necesidades de vivienda local.	58
4.1.3 Adecuación del suelo destinado a usos productivos.	61
5 CARACTERIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO	62
5.1 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA DG ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE.	62
5.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS REGULADORES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO	67
5.2.1 Cuadro resumen de las alternativas de ordenación estudiadas.	67



5.2.2 Tabla de clasificación y calificación del suelo. 68

5.3 FICHAS DE GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL..... 69

5.4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO 75

6 CARACTERIZACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES 75

6.1 ESTRUCTURA DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES 75

6.1.1 Ingresos 75

6.1.2 Gastos 77

6.2 EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES 80

6.3 EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES 81

6.4 DEUDA VIVA 84

6.4.1 Concepto y metodología de la deuda viva..... 84

6.4.2 Deuda viva del municipio 85

7 ANÁLISIS DEL IMPACTO INDUCIDO POR EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO 88

7.1 ESTIMACIÓN DE LOS NUEVOS INGRESOS 88

7.1.1 Ingresos patrimoniales 88

7.1.2 Ingresos corrientes 89

7.1.3 Ingresos extraordinarios vinculados a operaciones de restitución de la legalidad urbanística..... 89

7.2 ESTIMACIÓN DE LOS NUEVOS GASTOS 89

7.2.1 Gastos de urbanización y mantenimiento de infraestructuras urbanas 90

7.2.2 Gastos por adquisición de terrenos y otras acciones de rehabilitación y regeneración urbana 90

7.2.3 Gastos corrientes particulares del planeamiento propuesto..... 91

7.2.4 Gastos inducidos por el desarrollo de programas de movilidad urbana sostenible..... 92

7.2.5 Gastos inducidos por el desarrollo de programas de paisaje 92

8 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA 92

8.1 BALANCE FISCAL DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES..... 92

8.1.1 Balance de las Operaciones Corrientes en el periodo 2003-2015 95

8.1.2 Balance de las Operaciones de Capital en el periodo 2003-2015 96

8.1.3 Balance del Ejercicio 2015 97

8.2 TRASLACIÓN DE INGRESOS A LA PROYECCIÓN ANUAL DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL .. 100

8.3 TRASLACIÓN DE GASTOS A LA PROYECCIÓN ANUAL DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL 101

8.4 BALANCE FISCAL VINCULADO A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO 101

9 CONCLUSIÓN 105



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



1 INTRODUCCIÓN.

El planeamiento general y de desarrollo están sometidos, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante RDL 7/2015; BOE nº 261, de 31.10.2015), a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial urbano.

Este mandato se recoge en el art. 22.4 del RDL 7/2015, según el cual ...

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

Completa lo anterior el párrafo 5 del citado artículo al exigir que:

"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria 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, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación".

Para ello, además de analizar la suficiencia de recursos para la financiación de las infraestructuras y servicios necesarios para el nuevo crecimiento urbano previsto, su análisis trasciende la fase de ejecución urbanizadora y pondera el coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas.

Por tanto, en atención al artículo antes mencionado, la Memoria de Sostenibilidad Económica pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista en el modelo territorial del nuevo Plan General Estructural (en adelante P.G.E.), en la Hacienda Local de Torrechiva, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos.

Igualmente, toma en consideración la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos que pudiera acoger.

1.1 METODOLOGÍA

Definido el alcance y objetivos del "Memoria de Sostenibilidad Económica", describiremos a continuación los principios metodológicos en los que se fundamentará su análisis, que se desarrolla a continuación.



En este sentido, el concepto de "sostenibilidad económica" comportará necesariamente la verificación de que:

- a) El ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo vinculadas al desarrollo propuesto, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*
- b) Las nuevas actuaciones serán autosuficientes para su mantenimiento, es decir, que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados.*

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deba asumir y los ingresos que percibirá por las nuevas actuaciones urbanizadoras vinculadas al desarrollo del planeamiento propuesto, determinará la sostenibilidad económica del modelo a largo plazo; es decir, el "Balance Fiscal Municipal" o "Ahorro Bruto" tiene que ser positivo si se pretende justificar su sostenibilidad, o en su defecto, proponerse medidas correctoras.

En principio, siempre que los ingresos sean capaces de financiar los gastos generados, se considera que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada.

De igual forma, 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.

Señalar en este sentido que la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local (BOE nº 312, de 30.12.2013), ha restringido el ámbito de actuación municipal, por lo que no se prevé la implantación de nuevos servicios, trasladándose algunos a administraciones de ámbito supramunicipal.

Así, los costes calculados constituirán un máximo que deberá ir reduciéndose en el medio plazo.

Del lado de los ingresos centraremos la atención en el cálculo de la variación de éstos como consecuencia del desarrollo urbanístico, distinguiendo bien entre aquellos que tienen una naturaleza puntual de los que suponen un incremento de índole estructural y periódica, que pueda ser fuente de financiación de los servicios que el nuevo planeamiento demande.

Partimos de la base de que los ingresos de naturaleza estructural deben ser suficientes para compensar los gastos fijos de funcionamiento de los servicios.

En este sentido, los ingresos de carácter puntual como IIVTNU, ICIO y otros ingresos de naturaleza no periódica (Capítulo 1.- "Impuestos directos"), pueden servir para aumentar la capacidad de inversión, pero nunca para el sostenimiento de los servicios públicos básicos.

Así, el balance entre ingresos estructurales y gastos fijos ha de ser positivo, de otro modo el nuevo ámbito programado sería insostenible económicamente bajo los parámetros de presión fiscal actuales.

Finalmente, para el estudio emplearemos un **criterio de simplificación máxima** en la que el calendario de construcción del planeamiento evaluado se reduce a una única fase en la que al mismo tiempo se produce la urbanización, construcción, venta y ocupación de los inmuebles, ignorando los ingresos puntuales que pudieran obtenerse por la ejecución de cada uno de los



ámbitos previstos, centrándonos en el largo plazo al ser el momento en que el nuevo ámbito programado producirá aportes económicos de naturaleza recurrente y estable, aunque de menor cuantía.

No obstante, se incorpora un análisis comparado, en el que se implementará en la evaluación de la estructura de ingresos y gastos, cómo incide el modelo territorial elegido y el % ocupación de los nuevos ámbitos programados, de forma que sobre la base del último presupuesto liquidado, se implementara un porcentaje gradual de los ingresos vinculado al grado de ocupación de estos nuevos ámbitos, mientras que los gastos se corresponderán con el 100% de los previstos en el horizonte del Plan, ya que la prestación de los servicios es vinculante y preceptiva desde el momento de recepción de los ámbitos programados, independientemente del % ocupación habitacional que presenten.

1.2 *NORMATIVA*

La normativa en materia del presupuesto local está integrada por:

- Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local (BOE nº 312, de 30.12.2013).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (BOE nº 080, de 03.04.1985).
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (BOE nº 059, de 09.03.2004).
- Real Decreto 500/1990, de 20 de abril por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (BOE nº 101, de 27.04.1990).
- Orden Ministerial EHA/3565/2008, de 3 de diciembre por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las Entidades Locales (BOE nº 297, de 10.12.2008).

Los presupuestos generales de las Entidades Locales constituyen la expresión cifrada, conjunta y sistemática de las obligaciones que como máximo pueden reconocer y los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio.

La estructura de los mismos tiene en cuenta, al menos, la naturaleza económica de los ingresos y los gastos (clasificación económica), y la finalidad u objetivos en el caso de los gastos (clasificación por programas).

2 ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

2.1 *LA COMARCA. EL ALTO MIJARES*

El municipio de Torrechiva se sitúa en la Comunidad Valenciana, en la provincia de Castellón, a 45 kilómetros de la capital y a una altitud de 338 metros sobre el nivel del mar.



Pertenece a la comarca de El Alto Mijares, formada por 22 municipios, ocupa una superficie de 667,06 km² y acoge a una población de 3.909 habitantes¹, con lo que su densidad media de población se corresponde con 5,86 hab/km². A estos totales, Torrechiva con una densidad de población de 6,33 hab/km², algo superior a la media comarcal, aporta el 1,9% de la población, con 75 habitantes y el 1,8% de superficie, 11,85 km².

El municipio de Torrechiva limita con los municipios de Cirat, Ludiente, Toga, Espadilla, Fuentes de Ayódar, todos ellos de la provincia de Castellón.

El río Mijares que vertebra la comarca, de Noroeste a Sureste, es un río de régimen pluvial típicamente mediterráneo, si bien presenta cierto carácter a raíz de la cota altitudinal en la que tiene su nacimiento, a unos 1.600 m de altitud en la Sierra de Gúdar, provincia de Teruel.

Este régimen pluvial mediterráneo dominante hace de este fluvio un río de aguas permanentes, incluso en situaciones finales de su discurrir, si bien la drástica regulación a la que está sujeto, el aprovechamiento de sus aguas, la permeabilidad mayoritaria de los materiales por los que fluye y los períodos de sequía que experimenta el territorio, son factores que a veces implican que sufra la desecación parcial de algunos de sus tramos. También este régimen mediterráneo, de grandes fluctuaciones, es el que determina la existencia periódica de fuertes avenidas, en pasadas décadas de resultados dramáticos para sus poblaciones ribereñas.

La zona de estudio queda enmarcada en el conjunto de valles y sierras meridionales, en las estribaciones orientales de la Sierra de Espadán.

El relieve de la Sierra es el resultado de la acción de los procesos erosivos que han actuado a lo largo del tiempo geológico sobre unos materiales diversos, lo que ha dado lugar a las formaciones que se presentan en la actualidad, generalmente de elevadas pendientes sobre las que han incidido cursos fluviales de entidad diversa, por lo general con una importante energía de erosión.

De esta manera cabe indicar que, en particular, el término municipal de Torrechiva se caracteriza por la existencia de un relieve accidentado generalizado, compartimentado en dos mitades debido al discurrir del eje fluvial del río Mijares, de orientación noroeste – sureste.

La comarca atesora espacios de alto valor medioambiental como lo demuestra la inclusión en el Parque Natural de la Sierra de Espadán, declarado como tal el 29 de septiembre de 1998. Antes de ser declarado Parque Natural se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), constituyendo el marco legal por el que se rige el parque. En el P.O.R.N. se especifican diversas zonas de protección, el límite del parque natural y los usos permitidos y prohibidos.

El P.O.R.N. establece una zona de protección y una zona de amortiguación de impactos (ZAI), estando el municipio de Torrechiva dentro de esta última. En concreto, para el término

¹ Según cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero de 2016 obtenidas del Instituto Nacional de Estadística.



municipal de Torrechiva, el P.O.R.N. establece una zona central de influencia antrópica, y dos zonas, una al norte y otra al sur del municipio, catalogadas como áreas naturales.

Las actuaciones en el municipio de Torrechiva están sujetas al Decreto 218/1997, de 30 de julio, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Espadán y al Decreto 161/1998, de 29 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se declara parque natural a la Sierra de Espadán.

En relación a la Red Natura 2000, y al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Directiva 92/43/CEE, la comarca está integrada en el LIC "Curs Alt del riu Millars" (Código ES5222004), LIC "Sierra de Espadán" (Código ES5222001) / ZEC Sierra de Espadán, y la ZEPA "Sierra de Espadán" (Código ES0000468)

Esta singularidad orográfica y riqueza medioambiental ha dificultado la implantación de infraestructuras de comunicación, condicionando severamente la accesibilidad y la implantación de actividades económicas distintas de las tradicionales silvícolas o agro-ganaderas, características del medio rural valenciano, y por ende, han favorecido el envejecimiento demográfico y la migración masiva de sus pobladores.

No obstante, este aislamiento geográfico no ha impedido la convergencia y homologación de la estructura del tejido productivo de la comarca a los valores homólogos provinciales y autonómicos, tal y como se aprecia en el cuadro adjunto, siendo especialmente relevante el incremento experimentado en el **sector servicios**, pasando del 33,54% en el Ejercicio 1991 al 72,44% en el Ejercicio 2016, consolidándose como la principal actividad en la comarca.

El descenso experimentado por el **sector industrial** viene condicionado por las dificultosas comunicaciones y las servidumbres territoriales, al pasar del 15,75% en el Ejercicio 1991 al 8,29% en el Ejercicio 2016, que le incapacitan para competir en igualdad de condiciones con el pujante tejido industrial de las comarcas costeras con el pujante sector cerámico a la cabeza, que el elevan el registro provincial (20,59%), claramente por encima de los valores registrados a escala autonómica, con un 15,10%, respectivamente. Sin duda, la preservación de los espacios naturales presentes en la comarca integrados en el Parque Natural de la Serra d'Espadà, han contribuido a esta orientación del desarrollo económico comarcal.

El **sector de la construcción** ha experimentado en todos los ámbitos un importante retroceso como consecuencia de la coyuntura económica nacional del sector, aunque los valores registrados (9,59%), son superiores a los valores homólogos registrados a escala provincial y autonómica (8,50%, y 5,73%, respectivamente), alcanzando caídas en torno al 50%, sin visos a corto y medio plazo de recuperación, lo que evidencia una presencia modesta pero sostenida de actividad vinculada a la rehabilitación y la autopromoción de vivienda de 2ª residencia.

Finalmente, la población dedicada a la **agricultura** sigue su descenso, pero mantiene su presencia con una tasa del 9,68%, claramente por encima de los valores homólogos registrados a escala provincial y autonómica (6,68%, y 4,13%, respectivamente), aunque el envejecimiento de la población, la falta de relevo generacional y la escasa productividad del sector impuesta por las limitaciones territoriales de la zona y las características de los productos y variedades hacen peligrar su continuidad a medio y largo plazo.



EL ALTO MIJARES

Sector Actividad	1991	2001	2016
Agricultura	39,29%	14,84%	9,68%
Industria	15,75%	24,40%	8,29%
Construcción	11,43%	15,38%	9,59%
Servicios	33,54%	45,38%	72,44%

CASTELLÓN (Prov.)

Sector Actividad	1991	2001	2016
Agricultura	12,85%	8,46%	6,68%
Industria	27,35%	29,57%	20,59%
Construcción	10,40%	11,46%	8,50%
Servicios	49,39%	50,50%	64,23%

COMUNITAT VALENCIANA

Sector Actividad	1991	2001	2016
Agricultura	8,09%	5,72%	4,13%
Industria	27,89%	24,13%	15,10%
Construcción	10,03%	11,91%	5,73%
Servicios	53,99%	58,24%	75,04%

Fuente: Banco de Datos municipal Argos-GVA – Elaboración propia

La población comarcal alcanza en el Ejercicio 2016 un total de 3.909 habitantes, con una densidad de 5,86 Hab./km², lo que representa un lento pero sostenido despoblamiento de una zona ya de por sí, deprimida desde el punto de vista demográfico, como lo demuestra el descenso de la población experimentado desde el Ejercicio 1991 (4.357 habitantes; 6,50 Hab./km²), y el Ejercicio 2001 (4.125 habitantes; 6,18 Hab./km²), que evidencia signos de regresión demográfica sostenida propios de un ámbito geográfico adscrito al Sistema Rural valenciano, que se contrapone al dinamismo y pujanza de las zonas costeras adscritas a la Cota 100 y la Franja Intermedia, como se evidencia en los valores homólogos obtenidos para el conjunto de la provincia y la Comunitat Valenciana, que en el Ejercicio 2016 registran un total de 579.245 y 4.959.968 habitantes respectivamente, con unas densidades de 87,34 Hab./km² y 213,29 Hab./km²

Comarca	Población (Hab.)	Superficie (Km2)	Densidad (Hab./km2)
Els Ports	4.553	904,06	5,04
l'Alt Maestrat	7.037	663,15	10,61
El Baix Maestrat	81.634	1.221,32	66,84
l'Alcalatén	15.913	648,66	24,53
La Plana Alta	251.168	957,29	262,37
La Plana Baixa	190.789	605,15	315,27
El Alto Palancia	24.242	965,17	25,12
El Alto Mijares	3.909	667,07	5,86
	579.245	6.631,85	87,34

Fuente: Instituto Nacional de Estadística INE – Elaboración propia



Como se puede apreciar en el cuadro adjunto, la comarca de El Alto Mijares es, después del Els Ports, la comarca menos poblada de la provincia y de las que más amenazada tienen su pervivencia, dada la configuración de sus numerosos núcleos rurales, pero con una población muy escasa y envejecida, en franco retroceso.

2.2 EL MUNICIPIO. TORRECHIVA

No existe apenas bibliografía ni referencias fiables sobre la historia del pueblo. Según apunta la página web del ayuntamiento, "En la comarca Castellonense del Alto Mijares se encuentra enclavado el pequeño y acogedor municipio de Torrechiva. De origen árabe, a lo largo de la historia Torrechiva ha sido escenario de avatares históricos. Fue conquistada para las armas cristianas por Jaume I en el s. XIII y posteriormente perteneció al señorío del Duque de Villahermosa. (...), durante las guerras del s. XIX, estuvo, casi siempre, ocupada por los carlistas."

Y añade que "la fundación del municipio por los árabes y la permanencia a lo largo de los siglos de los moriscos, han originado que el casco urbano de Torrechiva siga manteniendo un clarísimo aspecto musulmán; calles estrechas se suceden entre las paredes encaladas de las casas.

En cuanto a monumentos de interés, destacar la Iglesia parroquial dedicada a San Roque, obra del s. XIX. También cabe mencionar la Torre Chiva, torre originaria del s. XIII, que da origen al nombre del municipio. Aunque su función no está claramente determinada, pudo ser parte de una alquería musulmana, aunque otros estudios señalan que fue una torre de vigilancia del estrecho que forma el río Mijares en las proximidades de la población.

La torre se encuentra sumergida en la estructura urbana de la parte más antigua de la población, encontrándose adosada por ambos lados a sendas viviendas que sólo permiten apreciar parte de su estructura. Ya fuera del casco urbano, encontramos el castillo de Torrechiva del s. XI, de origen musulmán. Aunque está en estado ruinoso, podemos observar un maravilloso paisaje."

En "Historia, geografía y estadística de la provincia de Castellón (Imprenta y Librería de Rovira Hermanos, Castellón 1873), Bernardo Mundina Milallave apunta que en esa fecha la localidad contaba con 527 habitantes en "144 casa de pobre aspecto, distribuidas en calles angostas y pendientes; hay una casa consistorial con cárcel pequeña y pobre en comodidades. Su iglesia parroquial tiene por titular a San Roque, es aneja a la de Espadilla, es de una nave pequeña de orden dórico con un altar mayor churriguero, servida por un cura de provisión ordinaria. Tiene una escuela de niños dotada con 625 pesetas anuales y otra de niñas con 416 id."

En otro apartado del mismo libro y con relación a las casas, Mundina Milallave señalaba que existían en el pueblo 212 edificaciones, de las que 129 se encontraban ocupadas habitualmente, 15 temporalmente y 68 deshabitadas. También cifra en 34, el número de edificaciones de una sola planta, 41 de dos plantas, 99 de tres plantas y 38 "barracas, cuevas, chozas, etc."



Vista panorámica de Torrechiva desde el río.c. 1960. Fuente: ayuntamiento de Torrechiva



Vista panorámica de Torrechiva desde el río.c. 2017. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP



Vista de tres partes del caserío tradicional de Torrechiva, durante los primeros años de la segunda mitad del siglo XX. Se observan las calles sin pavimentar, en algunos casos y los edificios con unas pautas tipológicas y unos acabados armónicos y homogéneos, incluyendo al edificio de la iglesia, actualmente alterado como consecuencia de las últimas intervenciones que ha sufrido. Fuente. Ayuntamiento de Torrechiva.

2.3 EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA DE TORRECHIVA

La evolución del sellado de suelo puede sintetizarse en la siguiente secuencia de imágenes, en la que se ha intentado plasmar una posible interpretación de la evolución del pueblo, desde el siglo XIII hasta la actualidad. Con estas imágenes tan solo se pretende esbozar una posible interpretación de la evolución, simplificada y desde una perspectiva urbanística, más que arqueológica o histórica. Para facilitar la lectura de los esquemas, se han eludido en los mismos las edificaciones dispersas que con toda seguridad irían surgiendo alrededor del caserío principal. Hemos distinguido seis periodos:

1. Sellado del suelo del siglo XIII al XVI.
2. Sellado del suelo durante el siglo XVII.
3. Sellado del suelo durante la primera mitad el siglo XIX.
4. Sellado del suelo durante la segunda mitad del siglo XIX.
5. Sellado del suelo durante el siglo XX.
6. Sellado del suelo durante el siglo XXI.



FASE I de la evolución del suelo sellado en Torrechiva. Siglos XIII-XVI. Fuente. Elaboración propia.



FASE II de la evolución del suelo sellado en Torrechiva. Siglo-XVII. Fuente. Elaboración propia.



FASE III de la evolución del suelo sellado en Torrechiva. Primera mitad del Siglo-XIX. Fuente. Elaboración propia.



FASE IV de la evolución del suelo sellado en Torrechiva. Segunda mitad del siglo-XIX. Fuente. Elaboración propia.



FASE V de la evolución del suelo sellado en Torrechiva. Siglo-XX. Fuente. Elaboración propia.



FASE VI de la evolución del suelo sellado en Torrechiva. Siglo-XXI. Fuente. Elaboración propia.

Del análisis de las imágenes anteriores se puede deducir fácilmente cómo ha evolucionado este pueblo desde mediados del siglo pasado, hasta llegar a la situación actual, en la que la parte de origen histórico se ha expandido hacia el este, conformando una bolsa de suelo perfectamente delimitada, en cuyo extremo este, la administración pública ha ido emplazando sus instalaciones.

La comunicación entre estas nuevas instalaciones y el casco urbano se hace a través de una calle, urbanizada al margen de cualquier gestión urbanística y que genera un suelo susceptible de ser incorporado a un proceso reglado de crecimiento, tal y como propone este plan general.

En la siguiente imagen, se aprecia dicho suelo, con el edificio del ayuntamiento al fondo y el polideportivo cubierto, a la izquierda:



Zona urbanizada por el ayuntamiento, que en el plan general se propone incorporar al suelo urbano, completando la gestión urbanística del suelo. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP



Vista de la calle que une el núcleo histórico tradicional con la zona que ha desarrollado el ayuntamiento. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

2.4 EL P.G.E. DE TORRECHIVA, EN EL MARCO DEFINIDO POR LA E.T.C.V.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante E.T.C.V), es el instrumento que establece los objetivos, criterios y directrices para la ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana. Las directrices se expresan mediante propuestas de carácter orientador y dinamizador cuyo nivel de vinculación se establece en las mismas.

La E.T.C.V. se formuló al amparo de lo establecido en los artículos 37 y siguientes de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, actualmente derogada por la Ley 5/2014, de ordenación del territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Tiene como visión estratégica hacer de la Comunidad Valenciana el territorio con mayor calidad de vida del Arco Mediterráneo Europeo.

Para ello define una serie de objetivos generales desarrollados en varios documentos. Las determinaciones de la E.T.C.V. tendrán el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones.

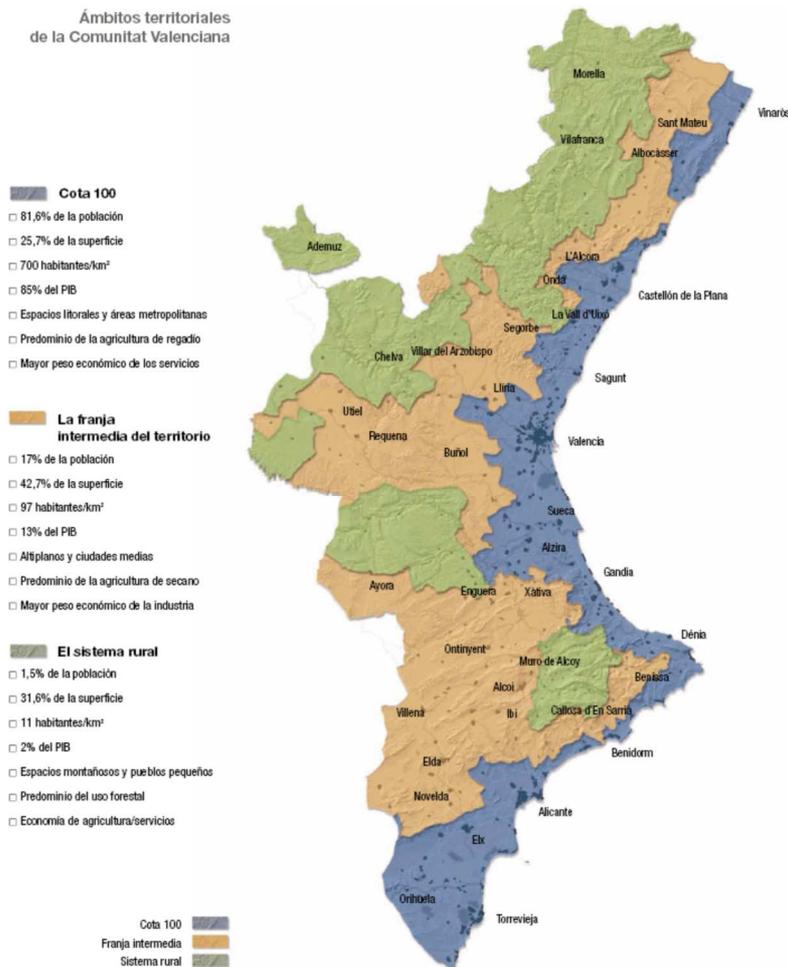
Globalmente, la E.T.C.V. distingue tres grandes zonas en la Comunidad: La cota 100, el mundo rural y la franja intermedia del territorio²:

Ámbito	Número Municipios	Superficie (km ²)	Población 2009	% superficie	% población
Cota 100	212	5.939,12	4.155.794	25,7	81,6
Franja Intermedia	187	9.878,83	864.941	42,7	17,0
Sistema Rural	143	7.307,93	73.940	31,6	1,5

*Fuente: Sistema de ciudades propuesto por la E.T.C.V.
Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio*

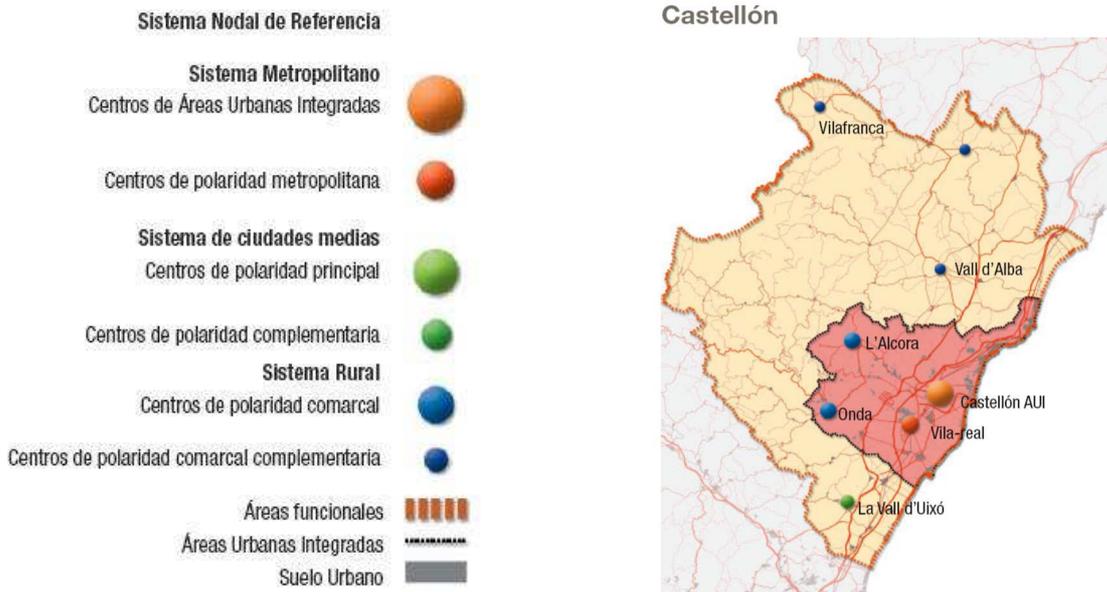
Conforme establece la Directriz 12 de la E.T.C.V, *"el gobierno del territorio tiene que organizarse en torno al planeamiento urbanístico y territorial, como procedimiento de concertación entre los distintos agentes que actúan en el territorio y la aportación técnico-científica que debe racionalizar el proceso de construcción del mismo, de acuerdo con los objetivos, principios y directrices que establece la estrategia territorial."*

² Señala la E.T.C.V. que, en una síntesis territorial, la Comunitat Valenciana, por su configuración urbana y ambiental, se puede dividir en tres grandes zonas geográficas: el litoral - cota 100, la franja intermedia del territorio y el sistema rural del interior. En el primer ámbito vive más del 80% de la población total en una superficie que supone el 26% del territorio. En la franja intermedia, la población representa el 17% y la superficie casi el 43% y, por último, en el sistema rural reside menos del 2% de los ciudadanos de la Comunitat Valenciana en una superficie que totaliza el 31,6% del territorio valenciano. Respecto al comportamiento demográfico reciente, el incremento de población en el período 2001-2009 ha sido del 22,3% en la cota 100, el 18,3% en la franja intermedia y el 0,3% en el conjunto de los municipios del interior.



Integrado en el Sistema Rural de la E.T.C.V., el municipio está vinculado al **Área Funcional "Castellón"**, formada por 70 municipios, con una población total de 466.401 habitantes (Padrón Municipal, INE 2016), que representa el 80,52% de la población provincial, con una densidad de 142,68 Hab./Km², muy por debajo del ratio autonómico (235,45 Hab./km²), pero superior al valor homólogo provincial (87,34 Hab./km²), presentando importantes diferencias entre el litoral y el interior, puesto que el área urbana de Castellón alcanza una densidad de 572,13 Hab./Km², que da una idea bastante precisa de la heterogeneidad de su ámbito territorial y demográfico.

A su vez, Torrechiva está encuadrada en el "Área de Mercado Local de Trabajo" de Castellón, formada por 36 municipios, con una población total de 294.246 habitantes (Padrón Municipal, INE 2016), Torrechiva aporta el 0,03% de la población del AFI, con una densidad de 6,33 Hab./Km², muy por debajo del ratio del área funcional (183,92 Hab./Km²).



Fuente: Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana - Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

Esta área funcional coincide de forma aproximada con las comarcas históricas de l'Alcalatén, El Alto Palància, El Alto Mijares, La Plana Alta, La Plana Baixa, y parte de l'Alt Maestrat, que agrupa buena parte de la mitad Sur de la provincia de Castellón, constituyen los territorios más occidentales de la Comunitat Valenciana.

La evolución de la población del área funcional ha seguido un ritmo superior al total provincial, aunque ligeramente por debajo del conjunto de la Comunitat Valenciana.

Por su parte, la distribución territorial muestra un mayor crecimiento del norte y noroeste del área urbana de Castellón, siguiendo el trazado del eje de la CV-10 hacia el norte.

Respecto a los municipios del interior, éstos han venido manteniendo unas tasas negativas que han acentuado el vacío demográfico de las comarcas más rurales aunque en los últimos años se ha registrado una cierta recuperación de municipios situados en la denominada franja intermedia del territorio, en especial de aquellos que ostentan un cierto papel territorial como Albocàsser o Vall d'Alba.

En cuanto a la especialización económica destaca el todavía importante peso de la agricultura en los municipios del interior, aunque en estos años la construcción ha ganado terreno en los municipios menos poblados.

La industria sigue estando concentrada en el cinturón industrial de La Plana, mientras que los servicios alcanzan sus tasas más elevadas en la capital provincial y en los municipios costeros.

Por último, y en cuanto a usos del suelo destaca el forestal, que supone más del 57% del territorio, cinco puntos por encima de la media de la Comunitat Valenciana.

El suelo artificial supone el 4,5%, por debajo de la media regional, aunque el crecimiento de este tipo de suelo en los últimos 20 años se ha duplicado en relación con el gran crecimiento económico que ha experimentado Castellón.

Tal y como señala la propia E.T.C.V., el Área Funcional de Castellón será, en los próximos años, una de las áreas más dinámicas del eje mediterráneo europeo.

Su diversificación productiva, la fuerte imbricación del mundo empresarial con la investigación y la innovación, sus extraordinarios recursos ambientales y culturales, así como la calidad de vida que se puede disfrutar en su territorio, son activos que permitirán superar la situación actual de crisis económica y situarán a Castellón en una posición de partida inmejorable para adquirir un protagonismo creciente dentro de la Comunitat Valenciana y del mundo mediterráneo.

En este contexto, la E.T.C.V. considera prioritario alcanzar los siguientes objetivos generales y específicos:

1. Consolidar una Infraestructura Verde, como sustrato territorial, que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio:

- Conectar los ecosistemas de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos.
- Restaurar los ecosistemas fluviales y zonas húmedas de mayor valor.
- Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural del área funcional.

2. Desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población:

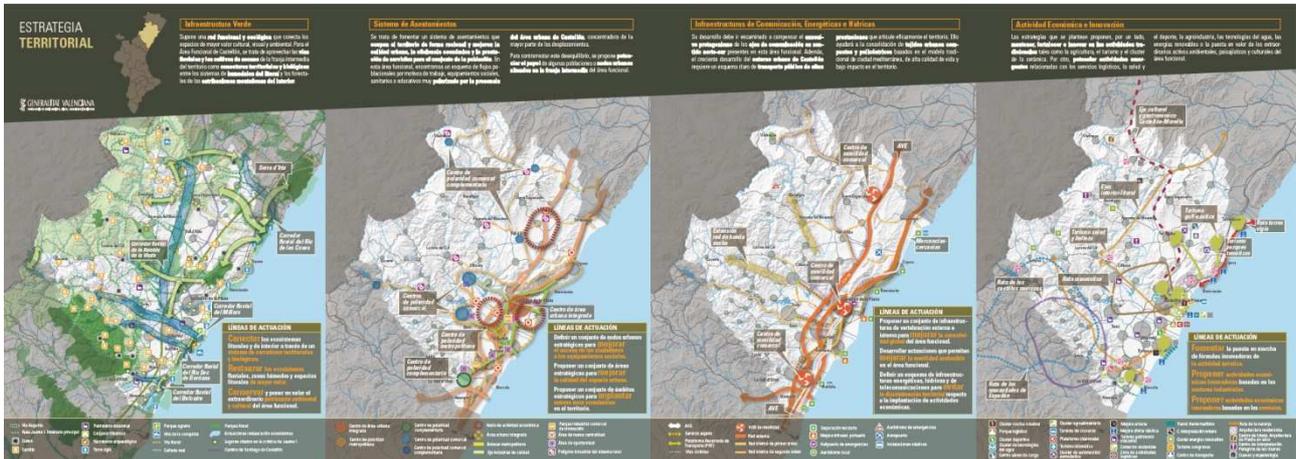
- Definir un conjunto de nodos urbanos estratégicos para mejorar el acceso de los ciudadanos a los equipamientos sociales.
- Proponer un conjunto de áreas estratégicas para mejorar la calidad del espacio urbano.
- Proponer un conjunto de ámbitos estratégicos para la implantación de nuevos usos económicos en el territorio.

3. Diseñar un esquema de infraestructuras de comunicación, hídricas y energéticas que permitan la mejora de la competitividad global del área funcional:

- Proponer un conjunto de infraestructuras de vertebración externa e interna para la mejora de la conectividad global del área funcional.
- Desarrollar actuaciones que permitan mejorar la movilidad sostenible en el área funcional.
- Definir un esquema de infraestructuras energéticas, hídricas y de telecomunicaciones para evitar la discriminación territorial respecto a la implantación de actividades económicas.

4. Desarrollar nuevas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación:

- *Fomentar la puesta en marcha de fórmulas innovadoras de la actividad turística mediante la asociación entre el litoral y el interior.*
- *Proponer actividades económicas innovadoras basadas en los sectores industriales.*
- *Proponer actividades económicas innovadoras basadas en los servicios.*



Fuente: E.T.C.V - Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

Desde el punto de vista territorial, el Área Funcional “Castellón” donde se integra Torrechiva, es representativa de los grandes contrastes territoriales de la Comunitat Valenciana, donde un litoral con abundancia de zonas húmedas de elevado valor ambiental y paisajístico se complementa con un interior dominado por estribaciones montañosas con formaciones de bosque mediterráneo bien conservadas y donde las vías fluviales y los secanos de la franja intermedia del territorio actúan como conectores territoriales y biológicos entre los sistemas marjaleros del litoral y los forestales del interior.

Para consolidar esta Infraestructura Verde que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio, se proponen un conjunto de actuaciones que en el municipio de Torrechiva, se materializarían en las siguientes actuaciones:

- **Conexión de los ecosistemas litorales y de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos** (en este caso, el Corredor Fluvial del Millars)
- **Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental, paisajístico y cultural del área funcional** (en este caso, Ruta histórica y cultural del Cid)
- **Desarrollo de un conjunto de infraestructuras de vertebración externa e interna para la mejora de la conectividad global “interior-litoral” del área funcional** (en este caso, la CV-20; Eje Montanejos-Onda- Burriana).

A escala comarcal, comprobamos como la brecha demográfica entre el mundo rural y la franja costera no cesa de ampliarse.

El Alto Mijares	1996		2016	
	Población (Hab.)	Densidad (Hab./km2)	Población (Hab.)	Densidad (Hab./km2)
Arañuel	133	6,90	160	8,35
Argelita	110	7,10	97	6,27
Ayódar	221	9,10	172	7,06
Castillo de Villamalefa	137	3,60	103	2,73
Cirat	302	7,30	220	5,35
Cortes de Arenoso	411	5,10	300	3,72
Espadilla	85	7,10	83	6,94
Fanzara	282	8,10	281	8,03
Fuente la Reina	32	4,30	46	6,13
Fuentes de Ayódar	98	9,00	114	10,38
Ludiente	235	7,50	170	5,42
Montán	346	10,10	383	11,23
Montanejos	404	10,70	539	14,26
Puebla de Arenoso	178	4,20	143	3,36
Toga	110	8,10	98	7,25
Torralba del Pinar	71	3,30	66	3,11
Torrechiva	63	5,30	75	6,33
Vallat	43	8,60	54	10,79
Villahermosa del Rio	474	4,40	487	4,47
Villamalur	161	8,30	68	3,49
Villanueva de Viver	95	15,80	60	10,09
Zucaina	223	4,30	190	3,68
	4.214	6,50	3.909	5,86

Fuente: Instituto Nacional de Estadística INE – *Elaboración propia*

Esta regresión demográfica ha tenido su correspondencia en cambios irrelevantes en los usos del suelo, salvo el vinculado a la implantación del camping municipal, a la vista de los datos recopilados en el cuadro adjunto, obtenidos en el Sistema de Información Urbana SIU, del Ministerio de Fomento.



Vista aérea de Torrechiva 2015 - Fuente: Terrasit (GVA)



SIU - Sistema de Información Urbana

TORRECHIVA - Ejercicio 2016

Fuente: Ministerio de Fomento - DG Arquitectura, Vivienda y Suelo

12118 TORRECHIVA (Castellón)

Datos Generales

	Torrechiva	Prov. CS	Comunitat Valenciana
Superficie (Km2)	11,85	6.631,88	23.258,05
Población 2013	90	601.699	5.113.815
Densidad	7,59	90,73	219,87
Variación Población 2001 - 2013 (%)	3,44%	24,17%	22,84%
Hogares 2011	46	233.871	1.986.897
Viviendas 2011	170	420.421	3.147.063
Suelo Naturaleza Urbana 2012 (Ha.)	1,57	20.474,74	114.235,85
Densidad Vivienda 2011 (Viv./Ha.)	108,28%	20,53%	27,55%
Superficies Artificiales 2000 (Ha.)	0,00	11.686,28	95.994,79
Variación Superficies Artificiales 1987 - 2000 (%)	0,00%	77,82%	57,39%
Superficies Artificiales 2006 (Ha.)	0,00	15.141,50	111.419,18
Variación Superficies Artificiales 2000 - 2006 (%)	0,00%	29,56%	16,06%

Ocupación de Suelo SIOSE

Coberturas Simples Artificiales

	Año 2005		Año 2009	
	Ha.	%	Ha.	%
Edificio entre Medianeras	2,84	93,73%	2,84	93,73%
Vivienda Unifamiliar - Adosada	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Vivienda Unifamiliar - Aislada	0,19	6,27%	0,19	6,27%
Edificio Aislado	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Naves	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Otras	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Parcial EDIFICACIÓN	3,03		3,03	
Zona Verde Artificial y Arbolado Urbano	0,74	12,69%	0,74	12,69%
Lámina de Agua Artificial	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Vial, Aparcamientos y Zona Peatonal sin Vegetación	4,47	76,67%	4,47	76,67%
Suelo No Edificado	0,44	7,55%	0,44	7,55%
Otras Construcciones	0,18	3,09%	0,18	3,09%
Zonas de Extracción o Vertido	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Parcial COBERTURAS SIMPLES NO EDIFIC	5,83		5,83	
TOTAL COBERTURAS SIMPLES ARTIFICIA	8,86		8,86	
COBERTURAS SIMPLES (en construcción)	0,00		0,00	
% COBERTURAS SIMPLES ARTIFICIALES s/ Sup. T.M.		8,07		8,07

Categorización Urbana

	Año 2005		Año 2009	
	Ha.	%	Ha.	%
Urbano Mixto - Casco	3,16	0,27%	3,16	0,27%
Urbano Mixto - Ensanche	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Urbano Mixto - Discontinuo	0,00	0,00%	0,14	0,01%
Otras construcciones	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Artificial no edificado	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Asentamiento Agrícola Residencial	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Huerta Familiar	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Dotacional	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Parques y Zonas Verdes Urbanas	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Terciario	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Infraestructuras de Transporte	5,15	0,43%	5,15	0,43%
Infraestructuras Energía, Aguas y Otras	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Explotaciones Agrarias y Forestales	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Minas y Canteras	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Cultivos	46,55	3,93%	46,55	3,93%
Forestales y Dehesas	1.129,85	95,37%	1.129,85	95,36%
Aguas Continentales	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Zonas Húmedas	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Terrenos Naturales sin Vegetación	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL	1.184,71	100,00%	1.184,85	100,00%

Fuente: Sistema de Información Urbana (SIU), del Ministerio de Fomento – Elaboración propia

3 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DEL MUNICIPIO

3.1 POBLACIÓN

Torrechiva cuenta a fecha de 1 de enero de 2016 con una población de 75 habitantes (6,33 habitantes/Km²), concentrados en el único núcleo urbano ubicado junto a la carretera CV-20, que une Vila-real con Puebla de Arenoso, que vertebra la comarca discurriendo en paralelo al Río Mijares.



Código INE	12118
Provincia	Castellón
Comarca	El Alto Mijares
Distancia a la capital de provincia (Km)	45,0
Altitud (m)	338
Superficie (Km ²)	11,85
Densidad de población (hab/Km ²) - 2015	6,84
Municipio costero	No
Población a 1 de enero 2015	81
Entidades singulares	1 Hab.
Nucleos	1 81
Diseminados	1 0

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística IVE

3.1.1 Demografía.

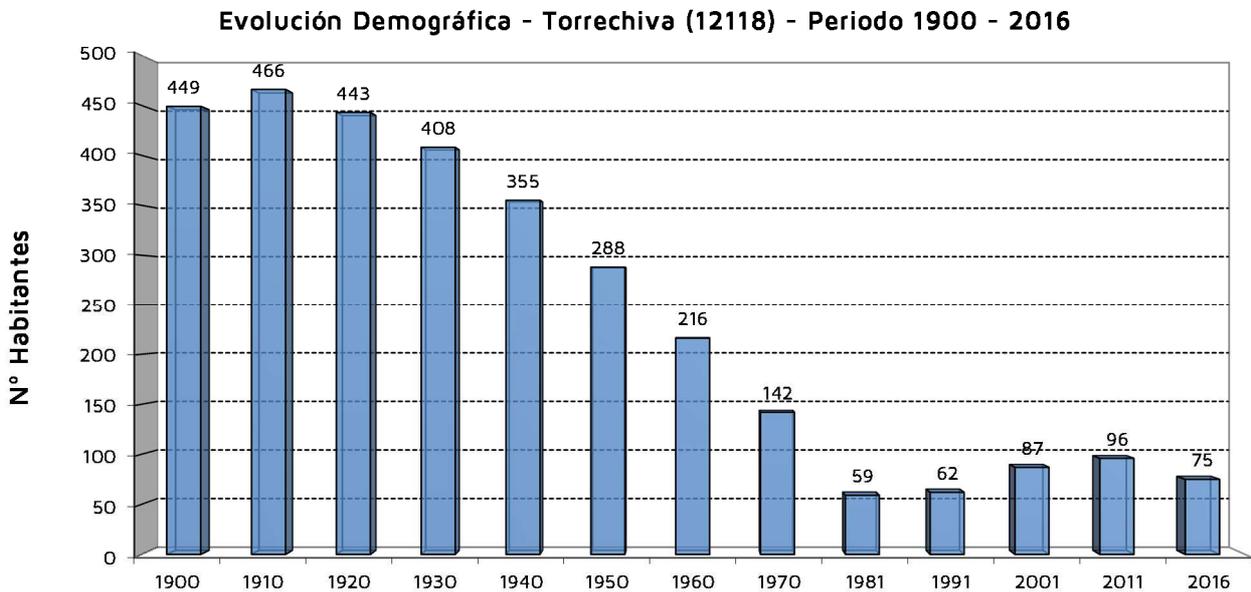
Según el Padrón de 01.01.2016, Torrechiva tiene un total de 75 habitantes, residentes en su totalidad en el núcleo urbano homónimo.

La evolución de la población de Torrechiva a lo largo del s. XX ha sido **claramente decreciente**; desde 1910 donde alcanzó su techo histórico (466 habitantes), la población no ha cesado de reducirse hasta llegar al año 1981 (59 habitantes), donde se alcanzó su mínimo histórico en la serie evaluada. A partir de ese momento se ha frenado este proceso manifestando incluso tímidos signos recuperación al recuperarse hasta el centenar de habitantes en el cambio de siglo, pero la crisis ha vuelto a provocar en los últimos años un nuevo éxodo, principalmente hacia el Centro de Polaridad Comarcal (Onda).

Con el inicio del siglo XXI, se experimenta un ligero incremento demográfico que se prolongará hasta el inicio de la crisis económica. Pese a la pérdida de efectivos por la caída de las inmigraciones, ésta presenta signos de estabilización y se mueve en unos rangos más moderados que en periodos anteriores.

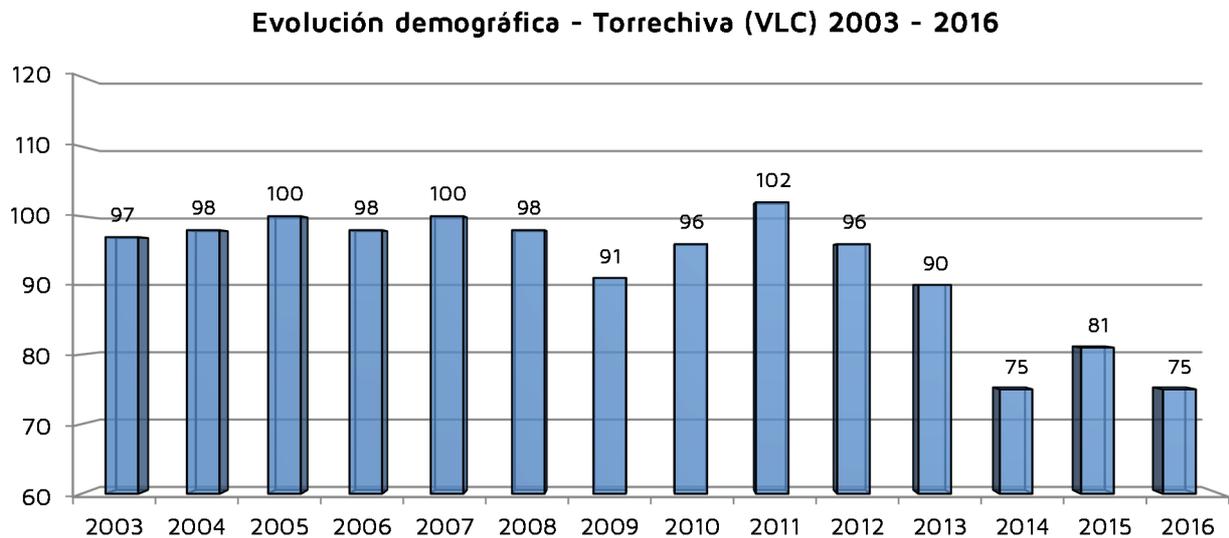
Esta variabilidad responde a mecanismos externos vinculados a la estructura urbana comarcal en la que se integra Torrechiva (El Alto Mijares), y su vinculación funcional con el área de

mercado de local de trabajo de Castellón, lo que permite en términos generales el acceso a un mercado de trabajo amplio, manteniendo la residencia en el municipio.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) - Elaboración Propia

La evolución de la población total en Torrechiva en los últimos años puede observarse claramente en el siguiente gráfico (Periodo 2003-2016), donde tras alcanzar su techo en el 2011 (102 habitantes), se inicia un periodo de severo retroceso demográfico, presenta claros síntomas de estabilización desde el Ejercicio 2013.

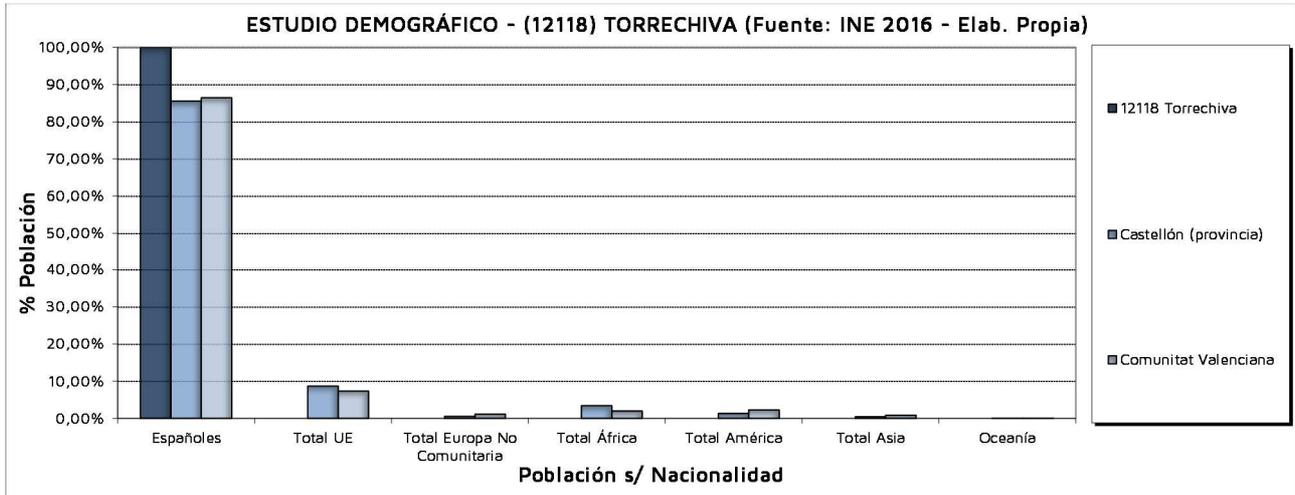


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) - Elaboración Propia

Por lo que respecta a la **población extranjera**, su presencia en el municipio es inexistente (0 personas), circunstancia que representa como en el resto de parámetros demográficos analizados, un síntoma inequívoco de debilidad demográfica, por la falta de perspectiva de estabilidad laboral que presenta en la actualidad, el municipio.

Pueden observarse los datos desagregados comparados en el gráfico que a continuación se acompaña.

EXTRANJEROS RESIDENTES EN TORRECHIVA POR NACIONALIDADES (2016)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística INE – Elaboración propia

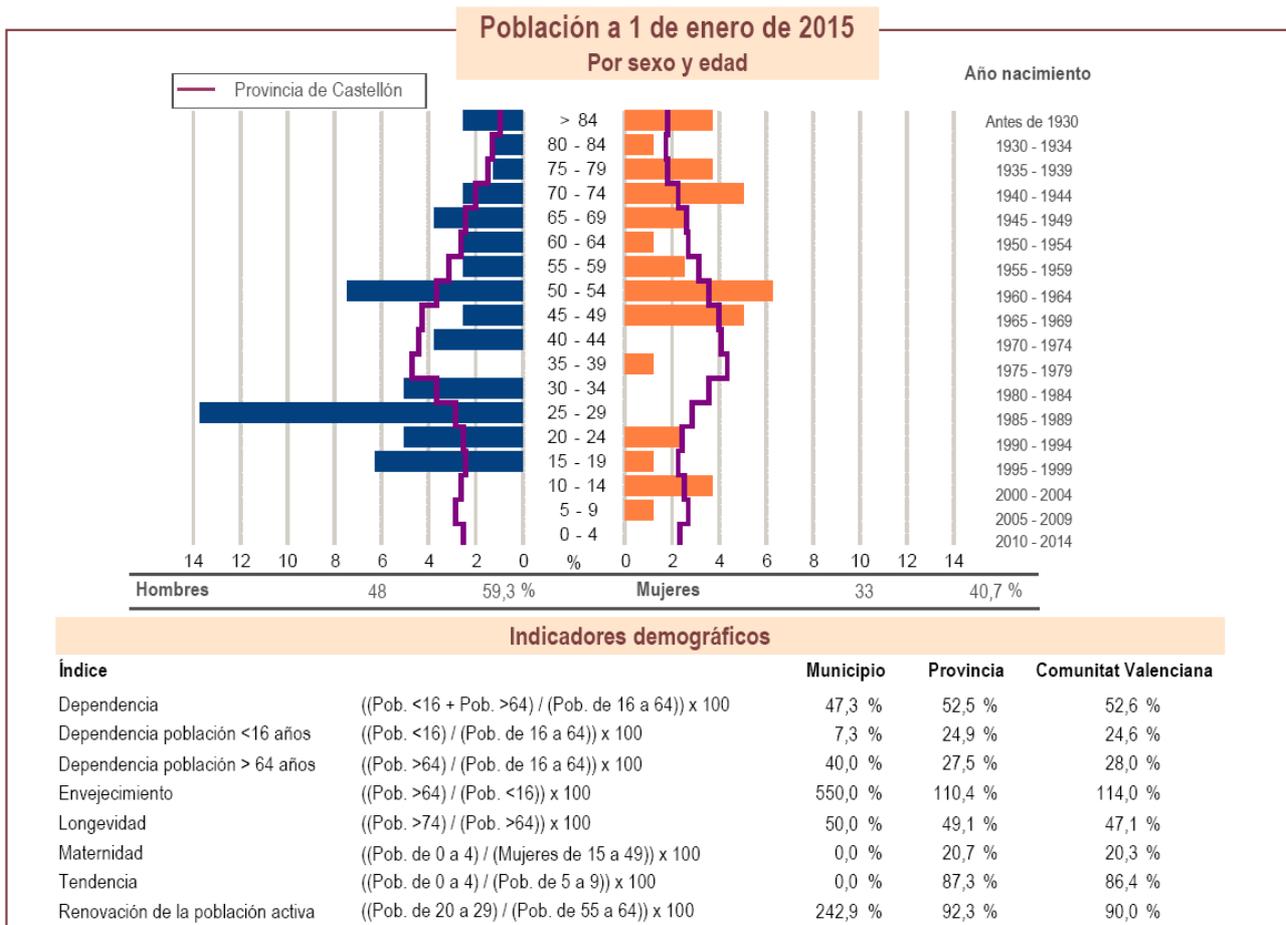
3.1.2 Estructura de la población por edades y sexos.

Por lo que respecta a la **estructura de la población**, el decrecimiento demográfico sostenido y la falta de reposición de efectivos jóvenes, hace que el municipio presente una pirámide muy desestructurada, donde la base de jóvenes es muy débil y tienen más peso las cohortes productivas de mayor edad y la población mayor de 50 años en adelante.

Los indicadores demográficos certifican el proceso descrito y el desequilibrio derivado del mismo respecto a los valores homólogos de ámbito provincial y autonómico (especialmente en el índice de envejecimiento, dependencia y el de renovación de población activa).

Todo apunta a que de mantenerse el decrecimiento experimentado en los últimos años, no podrá garantizarse en muy breve plazo la sostenibilidad demográfica de la población, por lo que urge fomentar la natalidad local y la implantación de nuevas unidades familiares con hijos en el municipio, para reconducir los desequilibrios demográficos señalados.

La mera referenciación al Índice de Envejecimiento (550,0%, frente al 110,4% provincial y el 114,0% autonómico), el Índice de Dependencia de la población mayor de 65 años (40%, frente al 27,5% provincial y el 28,0% autonómico), o el Índice de Renovación de la Población Activa (242,9%, frente al 92,3% provincial y el 90,0% autonómico), proyectan una idea bastante precisa de la magnitud del problema al que se enfrenta la población, desde el punto de vista demográfico.



Fuente: *Instituto Valenciano de Estadística IVE*

Del análisis por grupos de edad a través de la pirámide de población, destaca en primer lugar la escasa población de personas menores de 25 años. En el caso particular de la población femenina, en base a la forma que representa la pirámide, refleja unos vacíos generacionales debido probablemente a la emigración más acentuada de las mujeres hacia áreas más dinámicas. Esto ocurre entre las mujeres con edades comprendidas entre 25 y 34 años y entre los 40 y 44 años, pero también entre los hombres con edades entre 35 y 39 años. Es significativo considerar la tendencia hacia la reducción de la base piramidal, reflejando una tendencia hacia el envejecimiento de la población y sin una garantía de reemplazo generacional.

En lo referente a las últimas décadas se observa un descenso de nacimientos, tanto de varones como de mujeres, hecho que puede repercutir negativamente en el reemplazo generacional como en la futura población activa y mano de obra de Torrechiva. No hay niños ni niñas menores de 5 años empadronados en el municipio, hay un niño y dos niñas entre los 5 y los 14 años y tan sólo una adolescente entre los 15 y los 19 años.

La propia inercia demográfica lleva hacia una pirámide principalmente amorfa (por su reducida población) en la que se intuye una forma de pirámide regresiva o con forma de campana. Ésta presenta la base más estrecha que los escalones centrales, lo cual indica un descenso de la



natalidad en las últimas décadas y un previsible envejecimiento e incluso pérdida de la población (típica en los países desarrollados). Como se ha señalado con anterioridad, la fuerte caída de la fecundidad que refleja el estrechamiento y la inversión de la base piramidal, acelera el proceso de envejecimiento de la estructura demográfica ante la progresiva pérdida de importancia relativa de las cohortes que dan paso al reemplazo generacional del municipio.

Todo apunta a que de mantenerse el decrecimiento experimentado en los últimos años, no podrá garantizarse en muy breve plazo la sostenibilidad demográfica de la población, por lo que urge fomentar la natalidad local y la implantación de nuevas unidades familiares con hijos en el municipio, para reconducir los desequilibrios demográficos señalados.

La mera referenciación al Índice de Envejecimiento (550,0%, frente al 110,4% provincial y el 114,0% autonómico), el Índice de Dependencia de la población mayor de 64 años (40%, frente al 27,5% provincial y el 28,0% autonómico), o el Índice de Renovación de la Población Activa (242,9%, frente al 92,3% provincial y el 90,0% autonómico), proyectan una idea bastante precisa de la magnitud del problema al que se enfrenta la población, desde el punto de vista demográfico.

En la siguiente tabla se plasma la distribución de la población por sexos y grupos quinquenales de edad, también según los datos del Padrón Municipal de Habitantes del año 2016.

3.1.3 Evolución de la población.

La evolución de la población en Torrechiva en el s. XX y hasta la fecha actual, muestra un constante decrecimiento, incluso anterior al éxodo rural sufrido en el conjunto del país entre los años 50 y 70, coincidiendo con las grandes migraciones rurales del conjunto del país en busca de empleo industrial.

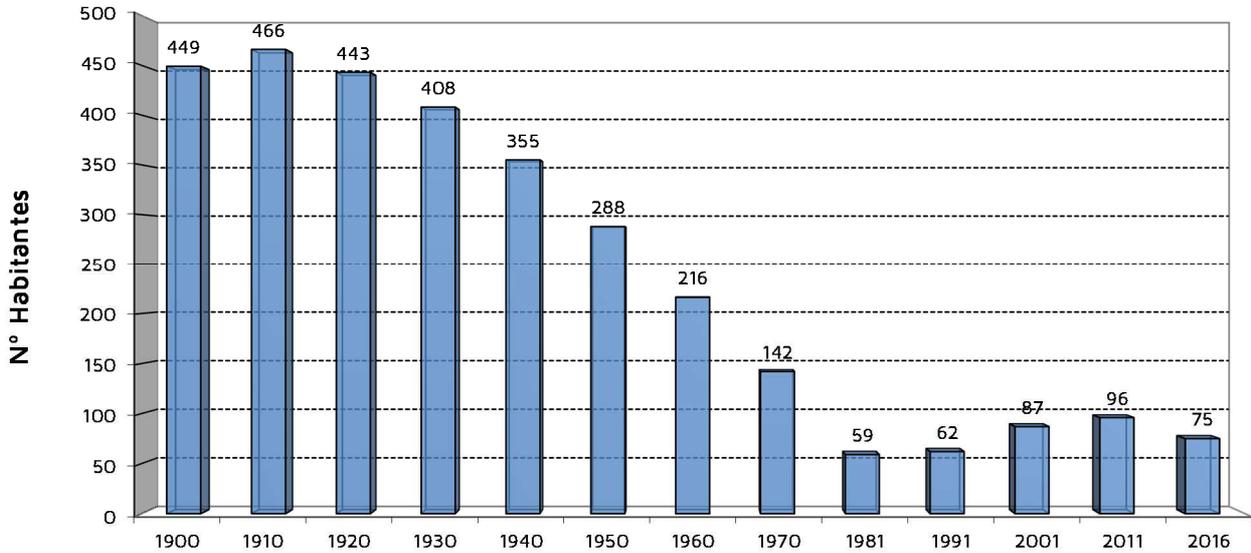
Desde inicios del pasado s. XX, cuando se alcanzó su techo demográfico (Ejercicio 1910, con 466 habitantes), la población no ha cesado de decrecer de forma constante hasta alcanzar en el Ejercicio 1981 su mínimo histórico, con 59 habitantes.

A partir de ese momento se inicia una tímida recuperación hasta prácticamente duplicar su número de efectivos, al alcanzar los 102 habitantes en el Ejercicio 2011.

La prolongada intensidad de la crisis y la falta de expectativas laborales ha provocado la interrupción de esta tendencia, haciendo que vuelva a desplomarse la población hasta los 75 habitantes censados en el Ejercicio 2016.

En paralelo, la provincia de Castellón comenzó a consolidarse como provincia receptora de población emigrante a partir de la década de los años '50 (especialmente en el entorno de la capital y los municipios industriales de La Plana), aunque con valores porcentuales ligeramente inferiores a los registrados en el resto de las provincias de la Comunitat, en las que el proceso migratorio se dispara a partir de las décadas de los 60 y 70.

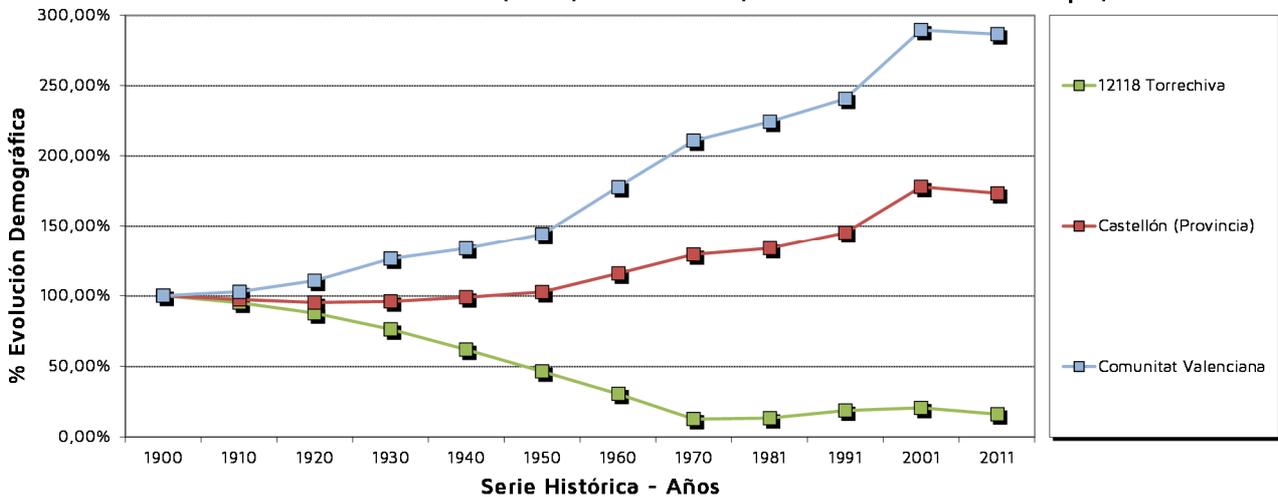
Evolución Demográfica - Torrechiva (12118) - Periodo 1900 - 2016



Fuente: Instituto Nacional de Estadística INE - Elaboración propia

El motivo es la captación de las migraciones internas del medio rural hacia los focos industriales y económicos de la provincia y la comunidad autónoma, que se evidencian en la gráfica adjunta, donde se pone de manifiesto la divergencia de la tendencia del saldo migratorio comentado.

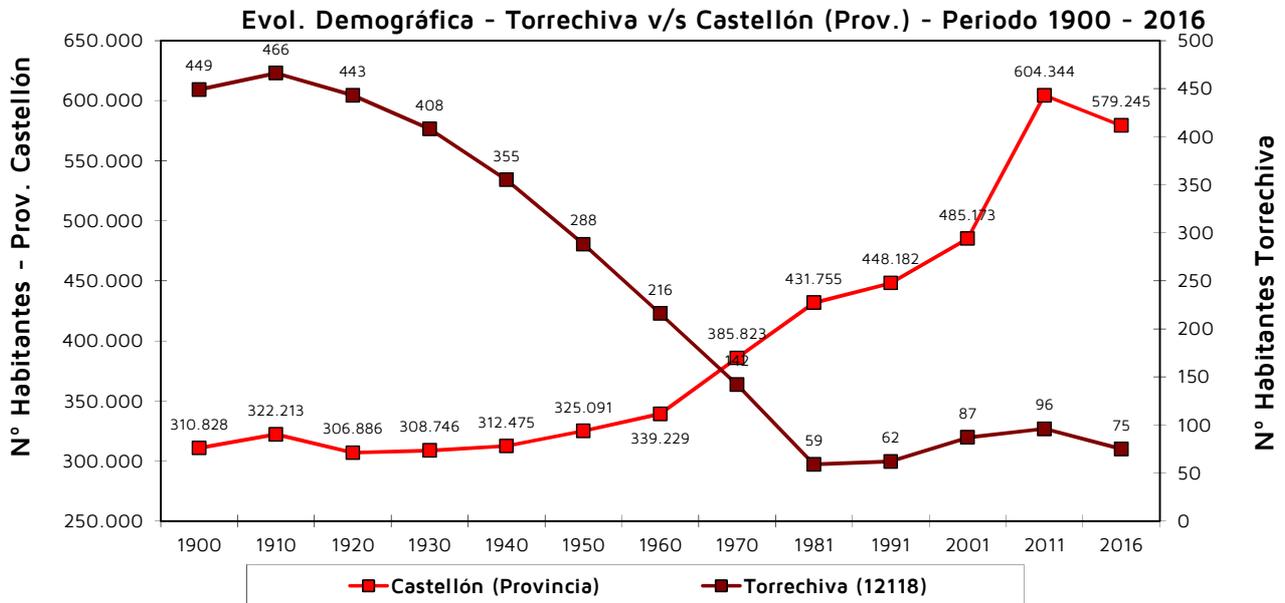
ESTUDIO DEMOGRÁFICO - (12118) TORRECHIVA (Fuente: INE 2016 - Elab. Propia)



Concretamente, la evolución comparada de la población total en Torrechiva respecto a la tendencia demográfica experimentada en el conjunto de la provincia puede observarse en el siguiente gráfico, en el que se aprecia cómo el techo histórico local de los 466 habitantes se franquea a partir de 1910, fecha a partir de la cual se inicia un decrecimiento progresivo y constante hasta el Ejercicio 1981, donde se tocó fondo, con apenas 58 habitantes censados.

Por el contrario, la provincia experimentó una atonía demográfica a lo largo de las primeras décadas del s. XX, hasta que con el inicio del éxodo del campo rural en España, provocó que la

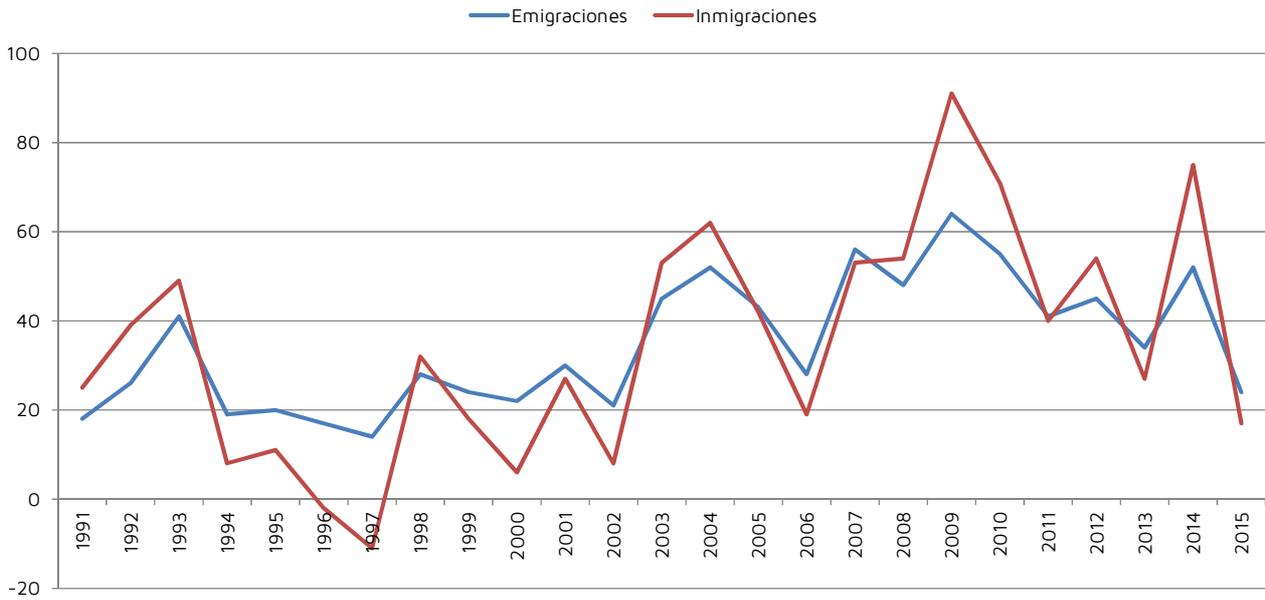
provincia comenzará a erigirse en receptora de flujos migratorios, siendo especialmente intenso en las postrimerías del s. XX, donde se registró una recepción muy importante de población inmigrante extranjera, atraída por las oportunidades laborales que ofrecía la provincia en aquellos momentos, hasta que el estallido de la crisis ha terminado por frustrar ese crecimiento sostenido, llevando aparejado una caída muy importante de efectivos en los últimos ejercicios.



Analizando en detalle el saldo migratorio experimentado en el municipio, se aprecia una primera etapa claramente dominada por la emigración de población local hacia otros destinos.

El periodo de expansión económica de los primeros años del s. XXI permite invertir esta tendencia, de forma que las inmigraciones prevalecen sobre las emigraciones, permitiendo la recuperación demográfica apuntada.

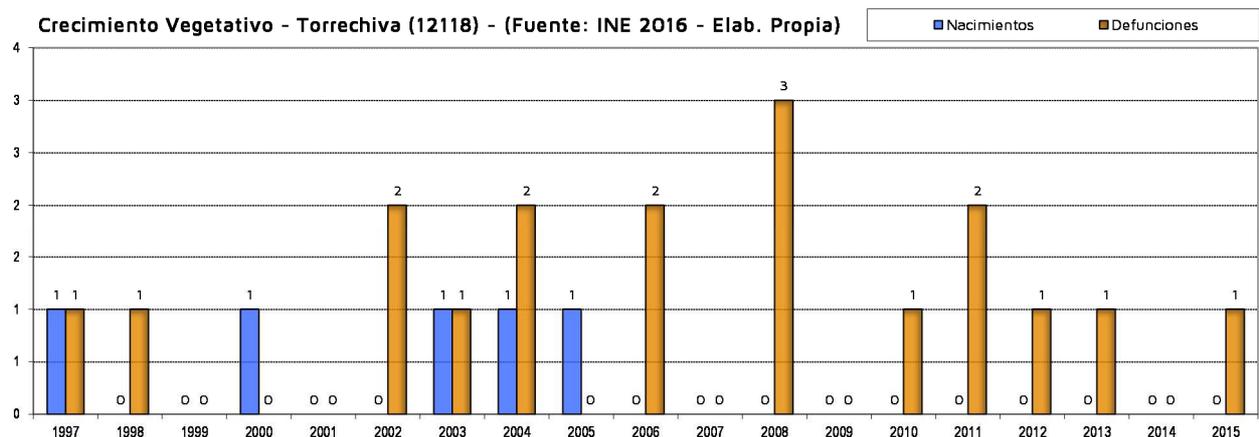
El cambio de ciclo provocado por el estallido de la crisis económica, su intensidad y la falta de expectativas laborales en el tejido productivo provincial ha dado pie a que se invierta el proceso, pero no se ha reflejado en los flujos migratorios, que siguen dominados por la inmigración de población; la explicación obedecería al elevado parque inmobiliario de 2ª residencia y vivienda vacía existente, y la proximidad a los centros de polaridad comarcal e industrial de la provincia, de forma que el menor coste de vida y la disponibilidad de vivienda permiten hacer frente a la crisis económicas con menores recursos y mejores condiciones que en núcleos urbanos más dinámicos, que exigen disponer de un mayor poder adquisitivo.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística INE – Elaboración propia

Finalmente, el crecimiento vegetativo de la población padronal de Torrechiva durante la última década (período del año 1997 al 2015), se encuentra representado en el siguiente gráfico, donde se pone de manifiesto el verdadero problema demográfico que amenaza la continuidad del municipio, como es la falta de relevo generacional en la población residente, al punto que desde el Ejercicio 2005, no se han registrado nacimientos en un municipio donde, según el Censo INE 2016, el 41,3% de la población tiene más de 50 años.

Otro dato a considerar es que solo el 41% de la población censada es femenina, lo que constituye por sí solo un gravísimo problema, dado el protagonismo que tiene la mujer en el mundo rural para fijar población residente.



3.1.4 Proyecciones de población.

En lo referente a las previsiones de población, el Art. 22 de la LOTUP, que define los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto establece en su párrafo segundo lo siguiente:

"2. El plan definirá al menos los siguientes umbrales, con referencia a tres escenarios, con un horizonte a cuatro, diez y veinte años:

Proyección de población que sirva como referencia para la fijación de las determinaciones del plan general estructural."

Es por ello que bajo el presente apartado se realiza la proyección de población a 20 años detallando la misma a lo largo del periodo 2016-2036, basado en las tendencias experimentadas en el periodo 2003-2015.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE TORRECHIVA (2003 - 2015)													
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Población	97	98	100	98	100	98	91	96	102	96	90	75	81
Δ s/ Año ant.		1,03%	2,04%	-2,00%	2,04%	-2,00%	-7,14%	5,49%	6,25%	-5,88%	-6,25%	-16,67%	8,00%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Elaboración Propia.

En todo caso, para determinar de forma prospectiva las proyecciones de población a futuro y determinar una estimación presupuestaria en base a la distribución actual de ingresos v/s gastos, se han estimado 3 hipótesis o escenarios.

- Tendencial.
- Optimista.
- Pesimista.

▪ Escenario Tendencial

Según el escenario tendencial es claramente negativo, siendo la tasa de crecimiento media de la última década de un **-1,74% anual**.

▪ Escenario Optimista

Para la definición del escenario optimista, se ha tomado una contenida redefinición del escenario tendencial, para situar el crecimiento en torno al **5,49% anual**, coincidiendo con el mejor dato de crecimiento de la serie padronal, correspondiente al crecimiento registrado entre los años 2009-2010.

▪ Escenario Pesimista

Para el escenario pesimista, se ha tomado en consideración la previsión de crecimiento que realiza el Instituto Nacional de Estadística (INE) para el periodo 2016-2031, que sitúa el periodo en un crecimiento negativo del **-2,86% anual**, pasando de los 75 habitantes de 2016 a los 42 habitantes previstos para 2036.



PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN DE TORRECHIVA (2016 - 2028)

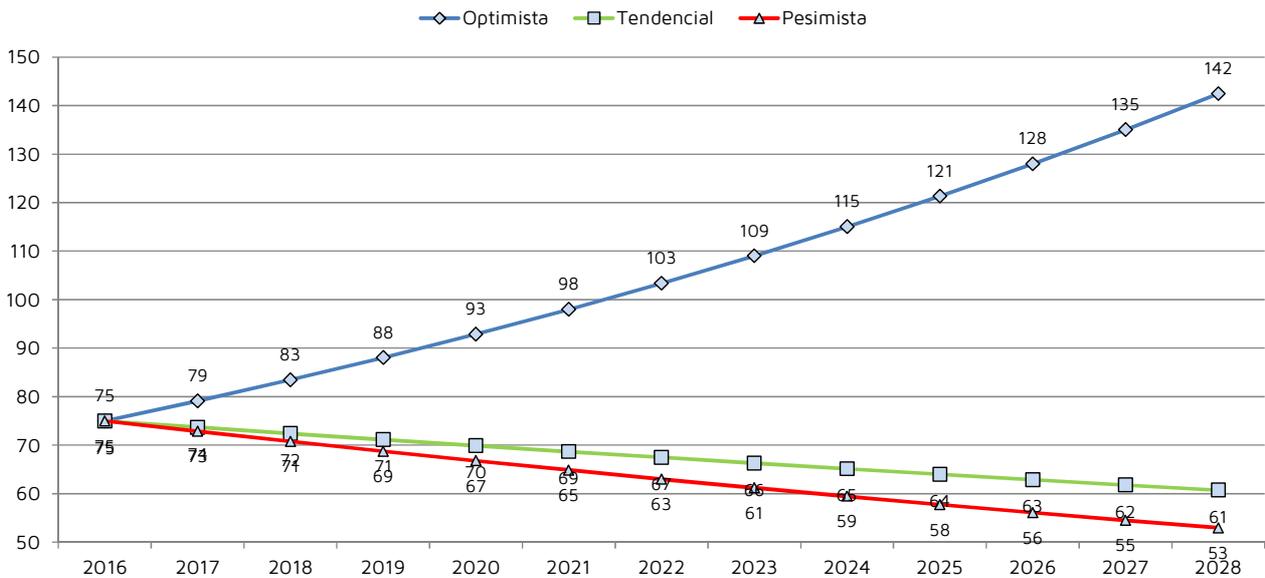
Escenario	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Optimista	75	79	83	88	93	98	103	109	115	121	128	135	142
Tendencial	75	74	72	71	70	69	67	66	65	64	63	62	61
Pesimista	75	73	71	69	67	65	63	61	59	58	56	55	53

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) - Elaboración propia

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN DE TORRECHIVA (2029 - 2041)

Escenario	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Optimista	150	158	167	176	186	196	207	218	230	243	256	270	285
Tendencial	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48
Pesimista	51	50	49	47	46	44	43	42	41	40	38	37	36

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) - Elaboración propia



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Elaboración Propia.

3.2 ECONOMÍA

La secuencia de los datos de afiliación a la Seguridad Social por sectores de actividad, refleja con claridad el perfil y evolución de la actividad económica en el municipio.

3.2.1 Estructura económica local.

Partiendo en su origen de una economía agropecuaria de subsistencia, la ausencia de tejido productivo y la falta de rentabilidad de las explotaciones agropecuarias ha provocado un vuelco radical de su estructura productiva, con un trasvase de todos los sectores de la población activa al sector servicios.

En una primera etapa (Ejercicio 1991), el mayor peso económico lo protagonizaba el sector industrial (mano de obra vinculada principalmente al sector cerámico de Onda y Vila-real), seguido de cerca por la agricultura y los servicios, y en el último escalón, el sector de la construcción.

Las mejores expectativas económicas de la fase alcista del boom económico de inicios del s. XXI, provocan el trasvase de activos del sector industrial al sector servicios; el sector de la



construcción se refuerza ligeramente y es el sector agropecuario el que ve amenazada su continuidad, con una caída de la mitad de sus efectivos en apenas una década.

La intensidad de la crisis y la ausencia de viabilidad del tejido económico local, hace que éste se haya desestructurado por completo, con la práctica desaparición de activos en todos los sectores, reconvirtiéndose la masa laboral al sector servicios con trabajadores que se desplazan a diario fuera del municipio, hacia los municipios más dinámicos de La Plana.

TORRECHIVA

Sector Actividad	1991	2001	2016
Agricultura	27,78%	10,81%	0,00%
Industria	33,33%	18,92%	0,00%
Construcción	11,11%	13,51%	0,00%
Servicios	27,78%	56,76%	100,00%

EL ALTO MIJARES

Sector Actividad	1991	2001	2016
Agricultura	39,29%	14,84%	9,68%
Industria	15,75%	24,40%	8,29%
Construcción	11,43%	15,38%	9,59%
Servicios	33,54%	45,38%	72,44%

CASTELLÓN (Prov.)

Sector Actividad	1991	2001	2016
Agricultura	12,85%	8,46%	6,68%
Industria	27,35%	29,57%	20,59%
Construcción	10,40%	11,46%	8,50%
Servicios	49,39%	50,50%	64,23%

COMUNITAT VALENCIANA

Sector Actividad	1991	2001	2016
Agricultura	8,09%	5,72%	4,13%
Industria	27,89%	24,13%	15,10%
Construcción	10,03%	11,91%	5,73%
Servicios	53,99%	58,24%	75,04%

Fuente: Banco de Datos municipal Argos-GVA – Elaboración propia

En el ámbito de la oferta turística, dentro del denominado "turismo de interior", Torrechiva no ofrece plazas de alojamiento, aunque sí cuenta con 3 restaurantes con un total de 156 plazas.

Oferta turística – 2015			
	Nº de establecimientos		Número de plazas
Hoteles	0	.....	0
Hostales	0	.....	0
Apartamentos	0	.....	0
Campings	0	.....	0
Casas rurales	0	.....	0
Albergues	0	.....	0
Pensiones	0	.....	0
Restaurantes	3	.....	156
Empresas de turismo activo			
1	_____		
0	0	0	0
	2013	2014	2015

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística IVE

En 2016 había un total de 5 empresas activas en el municipio:

Empresas activas - 2016		
	* excepto sector primario	
Industria		-
Construcción		-
Servicios		-
Total		5

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística IVE

3.2.2 Mercado de trabajo local.

A continuación se recopilan los datos del **mercado de trabajo** en el municipio de Torrechiva, obtenidos en la web "Foro-Ciudad.com".

Los datos referidos a Abril 2017 registran un total de 19 afiliados a la Seguridad Social, y muestran la evolución anual y mensual comparada del número de afiliados, agrupados por régimen de afiliación, con un saldo anual favorable de 2 efectivos (+5,56%).

Abril 2017	Total Afiliados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	19	+1	5.56 %	+1	5.56 %
REGIMEN:					
GENERAL	13	+1	8.33 %	+2	18.18 %
AUTONOMOS	6	0	0 %	-1	-14.29 %
AGRARIO	0	0	0 %	0	0 %
HOGAR	0	0	0 %	0	0 %
MAR	0	0	0 %	0	0 %
CARBON	0	0	0 %	0	0 %

Fuente: <http://www.foro-ciudad.com>

En el cuadro adjunto, se recogen de forma comparada a nivel municipal, comarcal, provincial y autonómico, las tasas de afiliación a la Seguridad Social, que están claramente por debajo de los valores homólogos registrados en el resto de los ámbitos geográficos analizados, que evidencia una vez más, la preocupante situación demográfica por la que atraviesa el municipio ante la falta de expectativas laborales que ofrece su tejido productivo.

Afiliados a la seguridad social

	Municipio	Comarca	Provincia	Comunidad
Total de afiliados - 30/04/2017 (personas)	19	1.149	218.275	1.772.198
Tasa de afiliación - 30/04/2017 (%)	39,58	49,87	57,70	54,68
Régimen General - 30/04/2017 (%)	68,42	69,36	75,37	75,53
Régimen General. Sistema Especial Hogar - 30/04/2017 (%)	0	0	1,87	1,88
Régimen General. Sistema Especial Agrario - 30/04/2017 (%)	0	0	3,17	2,93
Régimen Especial. Trabajadores Autónomos - 30/04/2017 (%)	31,58	26,02	19,03	19,30
Régimen Especial. Mar - 30/04/2017 (%)	0	0	0,56	0,37

Fuente: Banco de Datos municipal - Argos-GVA

3.2.3 Paro registrado.

Con respecto al **paro registrado en el municipio**, se incluyen los datos del mes de Abril 2017, así como la evolución anual y mensual comparada, agrupados por sexo, grupos de edad y sector productivo. El número total de parados registrado es de 10, de los cuales, 6 son hombres y 4 mujeres, habiéndose producido una disminución del paro -33,33% con respecto al año anterior; esta circunstancia debe ser reconducida con urgencia, puesto que el empleo femenino es la mejor garantía de permanencia de los grupos familiares, imprescindibles para consolidar y fijar población residente en el municipio.

Por sectores, el mayor número de parados se registra en el sector servicios (7), que representa el 70,00% y la agricultura (3), representa el 30,00% restante, si bien la variación anual presenta una tendencia positiva, con una disminución de -2 parados (-16,67%), respecto al año anterior, con una baja en el sector agropecuario, que representa una caída del 25% del paro registrado, y otra baja en el sector de la construcción de -1 parado, que representa el 100,00% al no haber cotizantes adscritos en este sector en el ejercicio anterior.



Abril 2017	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	10	+1	11.11 %	-5	-33.33 %
HOMBRES	6	0	0 %	-4	-40.00 %
MUJERES	4	+1	33.33 %	-1	-20.00 %
MENORES DE 25 AÑOS:	1	-1	-50.00 %	0	0 %
HOMBRES	1	-1	-50.00 %	0	0 %
MUJERES	0	0	0 %	0	0 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	4	+1	33.33 %	-2	-33.33 %
HOMBRES	4	+1	33.33 %	-2	-33.33 %
MUJERES	0	0	0 %	0	0 %
MAYORES DE 45 AÑOS	5	+1	25.00 %	-3	-37.50 %
HOMBRES	1	0	0 %	-2	-66.67 %
MUJERES	4	+1	33.33 %	-1	-20.00 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	3	+1	50.00 %	-1	-25.00 %
INDUSTRIA	0	0	0 %	0	0 %
CONSTRUCCIÓN	0	0	0 %	-1	-100.00 %
SERVICIOS	7	0	0 %	-3	-30.00 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	0	0	0 %	0	0 %

Fuente: <http://www.foro-ciudad.com>

Finalmente, en el cuadro adjunto, se recogen de forma comparada a nivel municipal, comarcal, provincial y autonómico, el paro registrado a 31.05.2017 (25%), claramente superior a los valores registrados en el resto de los ámbitos geográficos analizados.

Paro registrado

	Municipio	Comarca	Provincia	Comunidad
Paro registrado - 31/05/2017 (personas)	12 ↗	195 ↗	43.057 ↗	402.019 ↗
Paro registrado en menores de 25 años - 31/05/2017 (%)	16,67 ↗	10,77 ↗	8,62 ↗	7,09 ↗
Paro registrado en Mujeres - 31/05/2017 (%)	41,67 ↗	42,05 ↗	58,56 ↗	58,57 ↗
Tasa - 31/05/2017 (%)	25 ↗	8,46 ↗	11,38 ↗	12,40 ↗
Contratación registrada - 31/05/2017 (Contratos)	1 ↗	131 ↗	20.601 ↗	189.454 ↗
Índice de rotación contractual - 31/05/2017 (contratos/personas)	0,08 ↗	0,67 ↗	0,48 ↗	0,47 ↗

Paro registrado por Sectores de Actividad

	Municipio	Comarca	Provincia	Comunidad
Paro registrado en Agricultura - 31/05/2017 (%)	16,67 ↗	13,85 ↗	4,74 ↗	3,79 ↗
Paro registrado en Industria - 31/05/2017 (%)	0 ↗	8,72 ↗	12,13 ↗	14,27 ↗
Paro registrado en Construcción - 31/05/2017 (%)	0 ↗	7,69 ↗	8,82 ↗	8,67 ↗
Paro registrado en Servicios - 31/05/2017 (%)	75 ↗	63,08 ↗	65,96 ↗	66,46 ↗
Contratación registrada en Agricultura - 31/05/2017 (%)	0 ↗	3,82 ↗	4,95 ↗	10,88 ↗
Contratación registrada en Industria - 31/05/2017 (%)	0 ↗	3,05 ↗	14,22 ↗	12,50 ↗
Contratación registrada en Construcción - 31/05/2017 (%)	0 ↗	6,87 ↗	5,34 ↗	5,49 ↗
Contratación registrada en Servicios - 31/05/2017 (%)	100 ↗	86,26 ↗	75,49 ↗	71,13 ↗

Fuente: Banco de Datos municipal – Argos-GVA

3.3 VIVIENDA

Nota: Datos extraídos de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011 del INE, y del censo disponible en la web de la Dirección General del Catastro, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (http://www.catastro.meh.es/esp/estadisticas_2.asp), siendo ésta última sobre la que se han hecho los cálculos urbanísticos, por estar más actualizada y corresponderse mejor con la realidad que el equipo redactor ha contrastado.

3.3.1 Catastro Inmobiliario Urbano.

	Año Ult. Revisión	Parcela (Ud.)	Sup. Parcela (Ha.)	Bienes Inmuebles (Ud.)	V. Catast. Construcc. (Miles €uros)	V. Catast. Suelo (Miles €uros)	V. Catast. Total (Miles €uros)
Torrechiva	1986	217	1,87	229	4.382,26	1.128,27	5.510,53

- Catastro Inmobiliario Urbano – Usos, bienes inmuebles y valor catastral

	Bienes Inmuebles (Ud.)	Valor Catastral Total (Miles €uros)	Valor Catastral Medio (€uros)
Almacén, Estac.	11	227,53	20.684,55
Comercial	1	----	----
Cultural	0	----	----
Ocio, Hostelería	1	----	----
Industrial	5	38,78	7.756,00
Deportivo	2	----	0,00
Suelo Vacante	14	182,16	13.011,43
Oficinas	0	----	----
Edif. Singular	2	----	----
Religioso	1	----	----
Espectáculos	0	----	----
Residencial	192	4.256,97	21.171,72
Sanidad, Benefic.	0	----	----
Total	229	5.510,53	24.063,45

- Catastro Inmobiliario Urbano – Parcelas edificadas por tipos de propiedad

	Parcelas Edificadas (Ud.)	Suelo & Contruc. Único Prop. (Ud.)	Régimen de Co-Propiedad (Ud.)	Otras (Ud.)
Torrechiva	204	197	7	0

- Catastro Inmobiliario Urbano – Parcelas edificadas por superficie

	Nº Unidades s/ Tipología (Ud.)
Parcelas Edificadas (de 0 a 0,01 Ha.)	161
Parcelas Edificadas (de 0,0101 a 0,05 Ha.)	35
Parcelas Edificadas (de 0,0501 a 0,10 Ha.)	2
Parcelas Edificadas (de 0,1001 a 1,00 Ha.)	5
Parcelas Edificadas (más de 1,00 Ha.)	1
Total Parcelas Edificadas	204
Parcelas sin Edificar (de 0 a 0,01 Ha.)	11
Parcelas sin Edificar (de 0,0101 a 0,05 Ha.)	2
Parcelas sin Edificar (de 0,0501 a 0,10 Ha.)	0
Parcelas sin Edificar (de 0,1001 a 1,00 Ha.)	0
Parcelas sin Edificar (más de 1,00 Ha.)	0
Total Parcelas sin Edificar	13

- Catastro Inmobiliario Urbano – Superficie parcelas urbanas

	Sup Total Parcelas Urbanas (Ha.)	Parcelas Urbanas sin Edificar (Ha.)	Parcelas Urbanas Edificadas (Ha.)
Torrechiva	1,87	0,09	1,78

- Catastro Inmobiliario Rústico – Variables Catastro

	Año Renovación	Sup. Rústica (Ha.)	Parcelas (Ud.)	Sub-Parcelas (Ud.)	Valor Catastral (Miles €uros)
Torrechiva	2001	1.209,18	2.380	3.050	157,43

- Catastro Inmobiliario Rústico – Tipos de cultivo (%) & variable Catastro

	Superficie Rústica (%)	Sub-Parcelas (%)	Valor Catastral (%)
Labor Secano	0	0	0
Labor Regadío	1	5	8
Pastos y Terrenos Incultos	61	58	14
Olivar	1	1	1
Viña	0	0	0
Cítricos	1	5	43
Frutales	1	1	5
Frutos Secos	0	0	0
Plantas Sub-Tropicales y Mediterráneas	1	3	2
Especies Maderables de Crecimiento Lento	31	25	23
Especies Maderables de Crecimiento Rápido	0	0	0
Otros	1	1	2

3.3.2 Censo de viviendas.

El parque de viviendas ha sufrido una alteración significativa en sus valores absolutos (33,3%), lo que evidencia que con independencia de la tendencia demográfica del municipio, éste se ha consolidado como destino preferente de familias originarias que retornan en periodo estival y mantienen el patrimonio familiar edilicio.

Esta circunstancia comporta un cambio sustancial en el régimen de ocupación, con un incremento significativo del porcentaje de vivienda vacía (pasa del 52,08% al 66,15%), en detrimento de la vivienda principal (del 29,17%, al 24,48%), y sobre todo, la vivienda secundaria (del 18,75% al 9,38%); valores que evidencian la pérdida creciente de población residente.

Comparando la tendencia de los resultados obtenidos con respecto a los registrados a escala provincial se observa que se han distanciado.

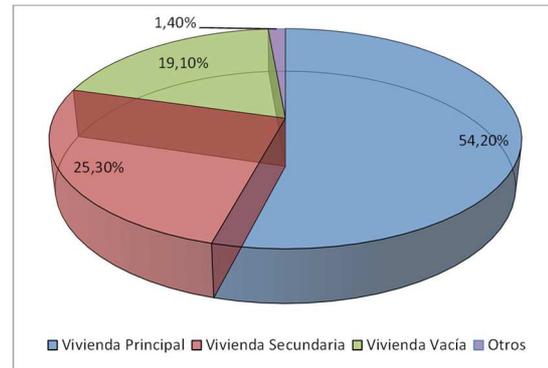
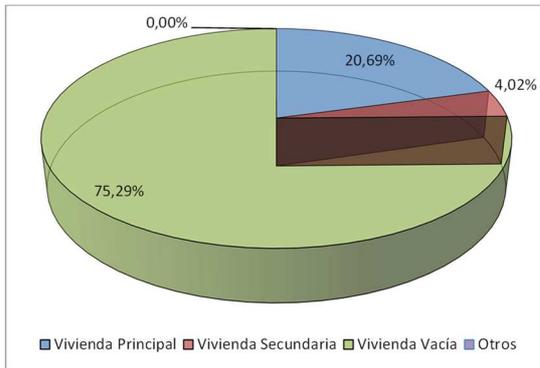
Este cambio de tendencia justifica las magnitudes y variables del nuevo P.G.E., de forma que la oferta de suelo urbano residencial pendiente de programación (UEs), se adecúe a la demanda local (2ª residencia), y se habilite un mecanismo de gestión capaz de obtener la reserva de suelo necesaria para implementar el centro educativo reclamado por la consejería competente en materia de educación, clave para posibilitar fijar población de forma permanente en el municipio.



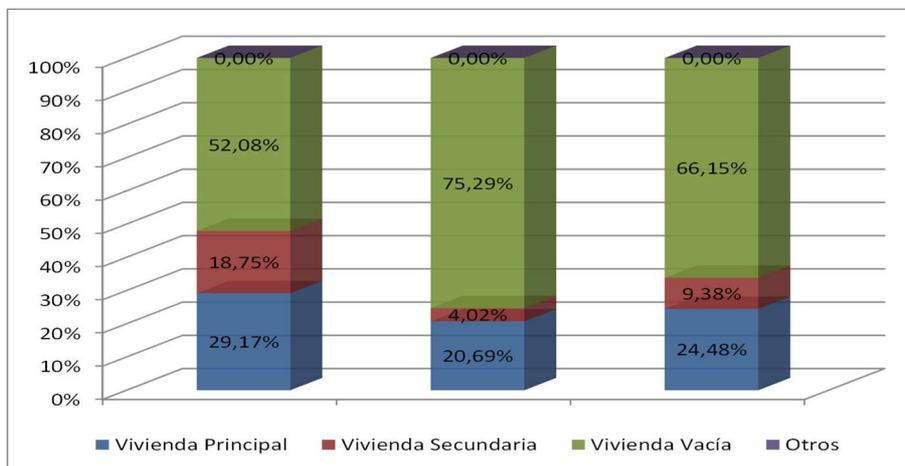
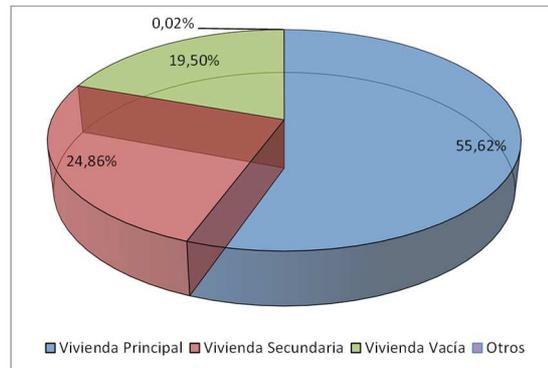
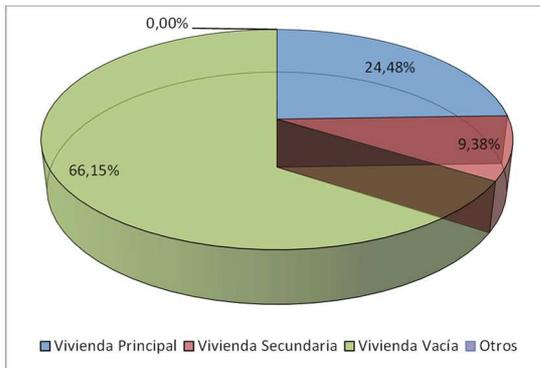
CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS, s/ RÉGIMEN DE OCUPACIÓN (2001-2011)

	Censo INE 2001			Censo INE 2001			Censo INE 2011		
	Nº Viviendas	% Local	% Prov.	Nº Viviendas	% Local	% Prov.	Nº Viviendas	% Local	% Prov.
Vivienda Principal	42	29,17%	53,66%	36	20,69%	54,20%	47	24,48%	55,62%
Vivienda Secundaria	27	18,75%	30,39%	7	4,02%	25,30%	18	9,38%	24,86%
Vivienda Vacía	75	52,08%	15,94%	131	75,29%	19,10%	127	66,15%	19,50%
Otros		0,00%	0,00%	0	0,00%	1,40%	0	0,00%	0,02%
	144 100,00%			174 100,00%			192 100,00%		

Censo INE Viviendas 2001 – Torrechiva v/s Prov. Valencia (Fuente INE – Elaboración propia)



Censo INE Viviendas 2011 – Torrechiva v/s Prov. Valencia (Fuente INE – Elaboración propia)



El **Censo de Población y Vivienda 2011**, del Instituto Nacional de Estadística no recoge valores pormenorizados del parque inmobiliario local.

A partir de la información aportada por el Ayuntamiento, y los datos recogidos en el catastro inmobiliario de urbana 2016, podemos concluir que el parque inmobiliario residencial está formado por 192 inmuebles, de los cuales, 47 inmuebles son viviendas principales (24,48%), 18 son viviendas secundarias (9,38%), y 127 son viviendas vacías (66,15%), con un promedio de 0,39 Hab./Viv..



Dirección General del Catastro - Paseo de la Castellana 272, 28046 (Madrid). España - Tlf: (+34) 91 583 66 90

Aplicando el ratio establecido en el artículo 22 de la LOTUP para señalar la población potencial del P.G.E., y contabilizando el crecimiento vinculado a la ocupación de los solares vacantes habilitados por el planeamiento vigente, comportaría que la población potencial del planeamiento vigente superaría holgadamente la población estimada por la E.T.C.V. para el año 2030.

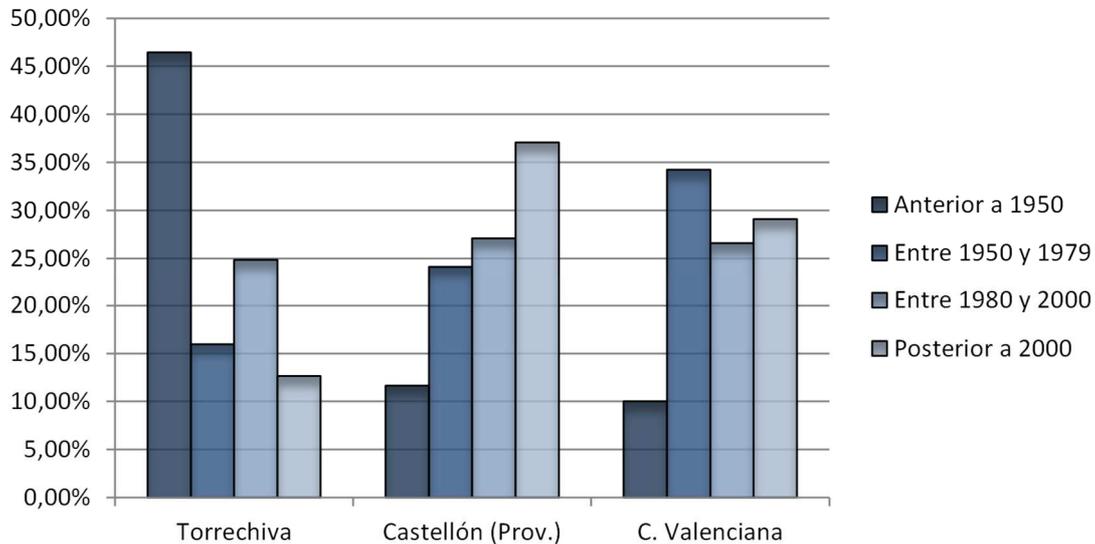
3.3.3 Antigüedad del parque de viviendas

El análisis de la antigüedad del parque de vivienda del municipio de Torrechiva permite observar un notable envejecimiento, con un 46,48% del parque total de viviendas construido con anterioridad a 1950, frente al 11,65% provincial y el 10,02% autonómico, lo que permite presuponer un parque inmobiliario, con importantes carencias en términos de habitabilidad y eficiencia energética.

De igual forma, destaca a la baja el porcentaje de viviendas construidas en el periodo comprendido entre 1951 y 1979, en el que se construyó apenas el 15,96% de las viviendas existentes en el municipio, frente al 24,16% provincial y el 34,25% autonómico.

El rango del parque inmobiliario construido entre 1980 y el 2000, se sitúa en el 24,88%, con valores equiparables al 27,10% provincial y el 26,61% autonómico.

Finalmente, la renovación del parque de viviendas en los últimos años se ha mantenido en el 12,68%, claramente por debajo del rango provincial (37,09%), y autonómico (29,11%).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) - Elaboración Propia

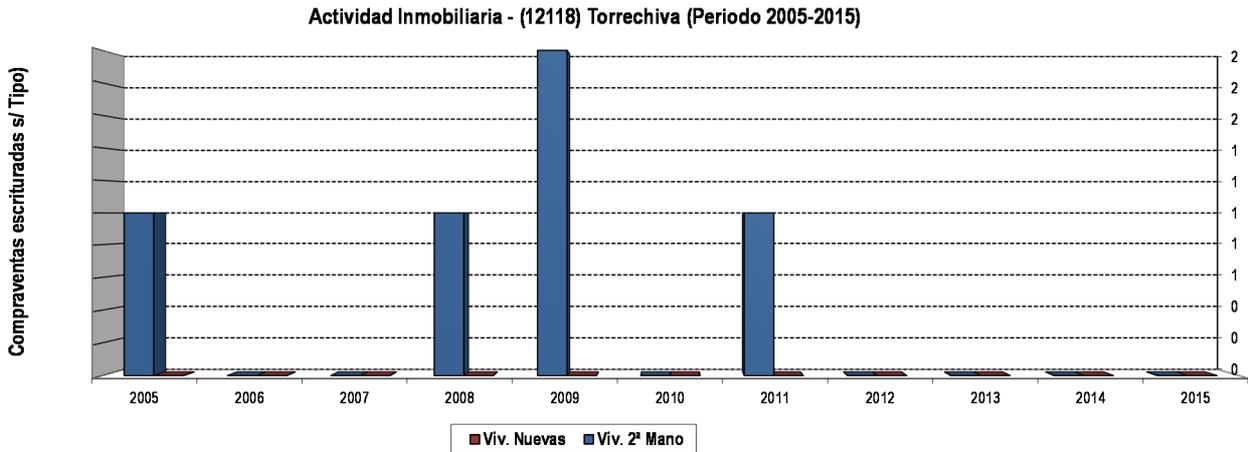
3.3.4 Actividad edificatoria.

La actividad inmobiliaria en Torrechiva, tanto en transmisiones patrimoniales de vivienda de obra nueva, como en viviendas de 2ª mano presenta una hipertrofia propia de un municipio que sufre los severos problemas demográficos detectados, y que la crisis ha agravado aún más si cabe con especial virulencia en el sector de la construcción.

A lo largo de la serie histórica evaluada (2004-2015), no se ha escriturado una sola vivienda de obra nueva, mientras que la actividad ha sido mayor en el mercado de 2ª mano (6 viviendas), si bien debe destacarse que desde el Ejercicio 2012, no se ha escriturado ninguna compraventa.

COMPRAVENTAS ESCRITURADAS DE VIVIENDAS SEGÚN TIPO. Torrechiva 2005- 2015

(12118) Torrechiva		
	Viv. Nuevas	Viv. 2ª Mano
2015	0	0
2014	0	0
2013	0	0
2012	0	0
2011	0	1
2010	0	0
2009	0	2
2008	0	1
2007	0	0
2006	0	0
2005	0	1



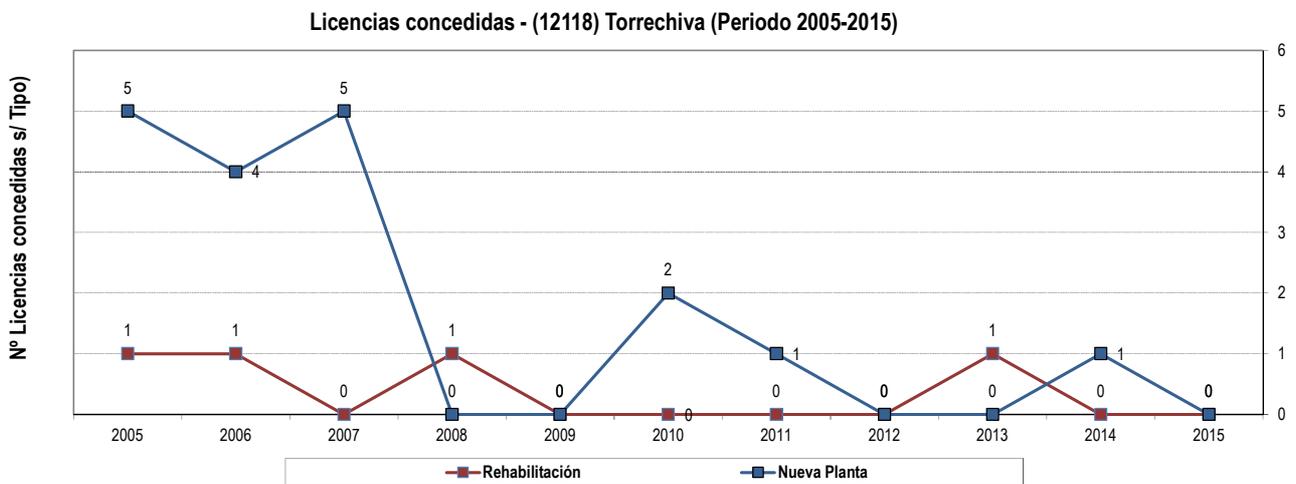
Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (IVE) – Elaboración propia

Buena prueba del fuerte impacto experimentado por efecto de la crisis en el sector de la construcción local es el que se desprende del análisis del número de licencias concedidas en los últimos diez años.

La primacía de las licencias de obra nueva vinculadas al boom inmobiliario se mantuvo hasta el Ejercicio 2007; a partir de ese momento, su número cayó bruscamente hasta su práctica desaparición, habiéndose tramitado tan solo 4 licencias de obra nueva en los últimos cinco años.

Por su parte, la rehabilitación de viviendas tampoco ha sido capaz de tomar el relevo, al punto que desde el Ejercicio 2008, coincidiendo con el final de la crisis, tan solo se ha tramitado una licencia de rehabilitación.

Por todo ello, puede concluirse que no se evidencian signos de mejoría o reactivación del sector en torno a la rehabilitación o la obra nueva a nivel local, por lo que el sector de la construcción puede considerarse como una actividad marginal en el municipio, desde el 2008.



Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (IVE) - Elaboración Propia

3.3.5 *Proyecciones de vivienda.*

A diferencia de lo que ocurre en las proyecciones de población expuestas en el epígrafe 4.1.4, en modelos con una demografía regresiva, las proyecciones de población y las de vivienda no son coincidentes.

Es decir, mientras la población puede presentar una clara tendencia al envejecimiento y a la falta de reposición de efectivos, el parque inmobiliario rara vez presenta regresiones, aunque sí que es más habitual el cambio de uso de la vivienda que queda registrado cada década en los respectivos censos.

En este mismo sentido, señalar que el comportamiento de la vivienda y el de sus distintos usos no es idéntico; además, debe tomarse en consideración la importante demanda y ocupación estacional registrada periódicamente en el municipio.

Llegado a este punto, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 22.2 de la LOTUP anteriormente expuesto, se ha realizado la proyección de vivienda a 20 años vista, basado en las tendencias experimentadas en el periodo 1991-2016.

Al igual que en las proyecciones de población, se ha seguido un modelo de 3 escenarios, a saber:

- **Escenario Tendencial**

Con una tasa de crecimiento del **+1,67% anual**, refleje la debilidad del mercado inmobiliario local y se alinea con la evolución mostrada en el parque de viviendas local a lo largo del periodo 1991 a 2011.

- **Escenario Optimista**

Con una tasa de crecimiento del **+3,06% anual** registrada en el parque de viviendas entre el periodo 2001 y el 2011, se considera optimista porque difícilmente se van a repetir las circunstancias que han llevado a una expansión urbanística desmesurada en el país, vinculado al boom inmobiliario, en un municipio donde existe un % vivienda de segunda residencia muy elevado y una desestructuración significativa de los indicadores demográficos locales.

- **Escenario Pesimista**

Se considera una tasa de crecimiento **+0,00% anual**, al considerarse que el crecimiento regresivo de la población tendría cubiertas sus necesidades habitacionales con el parque inmobiliario existente, sin necesidad de nuevas edificaciones, apostando por su rehabilitación frente a la obra nueva.



PROYECCIÓN DE DEMANDA DE VIVIENDAS DE TORRECHIVA (2016 - 2028)

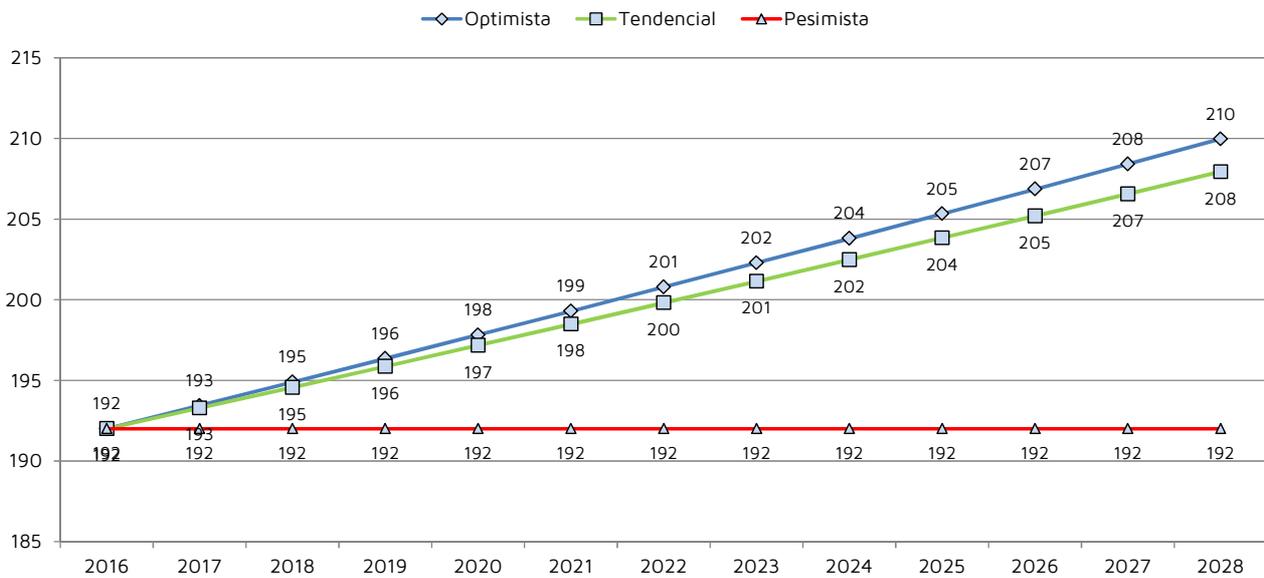
Escenario	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Optimista	192	193	195	196	198	199	201	202	204	205	207	208	210
Tendencial	192	193	195	196	197	198	200	201	202	204	205	207	208
Pesimista	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) - Elaboración propia

PROYECCIÓN DE DEMANDA DE VIVIENDAS DE TORRECHIVA (2029 - 2041)

Escenario	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Optimista	212	213	215	216	218	220	221	223	225	226	228	230	231
Tendencial	209	211	212	214	215	216	218	219	221	222	224	225	227
Pesimista	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) - Elaboración propia



3.4 EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

Torrechiva cuenta con diferentes equipamientos y dotaciones para la consecución y mejora del estado de bienestar y poblacional. Su tamaño poblacional y la caracterización de su población son relevantes a la hora de detectar y satisfacer las necesidades de la misma.

- Instalaciones deportivas y espacios deportivos (públicos)**

	Número
Frontón municipal	1
Pistas y pabellones polideportivos	1
Total	2

Fuente: ARGOS-GVA / Elaboración Propia.

- **Bibliotecas, museos y centros educativos**

	Número
Bibliotecas	0
Museos	0
Centros educativos	0
Total	0

Fuente: ARGOS-GVA / Elaboración Propia.

- **Recursos sanitarios**

	Número
Consultorio auxiliar de Torrechiva	1
Total	1

Fuente: ARGOS-GVA / Elaboración Propia.

- **Centros de Bienestar Social**

	Número
Club de Convivencia de la Tercera Edad	1
Total	1

Fuente: ARGOS-GVA / Elaboración Propia.

- **Polígonos Industriales**

	Número
No existen datos disponibles	0
Total	0

Fuente: ARGOS-GVA / Elaboración Propia.

- **Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR)**

	Número
EDAR Torrechiva (Caudal 100 m ³ /día)	1
Total	1

Fuente: ARGOS-GVA / Elaboración Propia.

- **Cementerio municipal**

El municipio cuenta en la actualidad, con un cementerio perteneciente a la Red Primaria de equipamientos, PQS-SUR/01 "Cementerio Municipal" (1.297 m²), situado al norte del casco urbano, atravesando la CV-20.

3.5 AGRICULTURA (Censo Agrario 2009)

- Superficie total de las explotaciones en Ha**

Usos de la superficie - Agricultura

	Municipio	Comarca	Provincia	Comunidad
Superficie total agrícola - 2011 (ha)	1.079,81	63.066,74	606.840,47	2.044.317,45
Superficie herbácea - 2011 (%)	0,50	3,27	5,90	9,72
Superficie leñosa - 2011 (%)	4,12	3,22	22,66	26,96
Superficie de pastos - 2011 (%)	78,29	62,65	53,29	47,12
Superficie de especies forestales - 2011 (%)	17,08	30,86	18,14	16,21

Fuente: Banco de Datos municipal Argos-GVA – Elaboración propia

- Clasificación según Personalidad Jurídica del titular**

	Comunitat Valenciana		Castellón (Prov.)		El Alto Mijares		Torrechiva	
Persona Física	116.198	97%	25.195	96%	438	97%	11	100%
Sociedad Mercantil	1.890	2%	402	2%	5	1%	0	0%
Entidad Pública	69	0%	34	0%	3	1%	0	0%
Sociedad Cooperativa	446	0%	85	0%	0	0%	0	0%
Otras condiciones jurídicas	1.577	1%	459	2%	5	1%	0	0%
	120.180		26.175		451		11	

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística GVA – Elaboración propia

- Clasificación Agricultura y/o Ganadería (n° explotaciones)**

	Comunitat Valenciana		Castellón (Prov.)		El Alto Mijares		Torrechiva	
Con Agricultura y Ganadería	3.464	3%	1.514	6%	44	10%	0	0%
Con Agricult., pero sin Ganad.	115.987	97%	24.393	93%	396	88%	11	100%
Sin Agricult., y sin Ganadería	729	1%	268	1%	11	2%	0	0%
	120.180		26.175		451		11	

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística GVA – Elaboración propia

- Aprovechamiento de las tierras labradas (Ha)**

	Comunitat Valenciana		Castellón (Prov.)		El Alto Mijares		Torrechiva	
Cultivos herbáceos	110.959,32	12%	16.495,45	7%	1.280,69	13%	0,35	0%
Huerto familiar	151,17	0%	53,75	0%	3,01	0%	0,12	0%
Cultivos leñosos	429.474,33	48%	99.655,57	40%	1.044,79	10%	29,18	36%
Tierras para pastos	116.886,13	13%	72.159,08	29%	3.069,58	30%	6,27	8%
Otras tierras	238.096,27	27%	63.719,31	25%	4.710,44	47%	45,45	56%
	895.567,22		252.083,16		10.108,51		81,37	

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística GVA – Elaboración propia

• **Régimen de tenencia (Ha)**

	Comunitat Valenciana		Castellón (Prov.)		El Alto Mijares		Torrechiva	
Propiedad	515.678,87	78%	132.977,88	71%	2.314,86	43%	35,92	100%
Arrendamiento	110.323,94	17%	47.259,48	25%	2.612,96	48%	0,00	0%
Aparcería u Otros	31.468,14	5%	8.126,49	4%	470,25	9%	0,00	0%
	657.470,95		188.363,85		5.398,07		35,92	

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística GVA – Elaboración propia

• **Tipo de cultivo, según régimen de riego (Ha)**

	Comunitat Valenciana		Castellón (Prov.)		El Alto Mijares		Torrechiva	
Secano	627.696,49	70%	209.423,51	83%	9.831,23	97%	72,85	90%
Regadío	267.870,73	30%	42.659,65	17%	277,28	3%	8,52	10%
	895.567,22		252.083,16		10.108,51		81,37	

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística GVA – Elaboración propia

• **Ganado, según especies (Ud.)**

	Comunitat Valenciana		Castellón (Prov.)		El Alto Mijares		Torrechiva	
Bovinos	51.001	3%	23.146	0%	657	0%	0	0%
Ovinos	338.989	19%	129.715	1%	8.229	3%	0	0%
Caprinos	63.211	3%	22.236	0%	559	0%	0	0%
Equinos	6.859	0%	2.059	0%	16	0%	0	0%
Porcinos	1.111.502	61%	634.349	7%	19.276	8%	0	0%
Aves	110.323	6%	8.439.742	90%	208.696	87%	0	0%
Conejas Madres	110.324	6%	59.872	1%	2.168	1%	0	0%
Colmenas	31.468	2%	37.519	0%	1.291	1%	300	100%
	1.823.677		9.348.638		240.892		300	

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística GVA – Elaboración propia

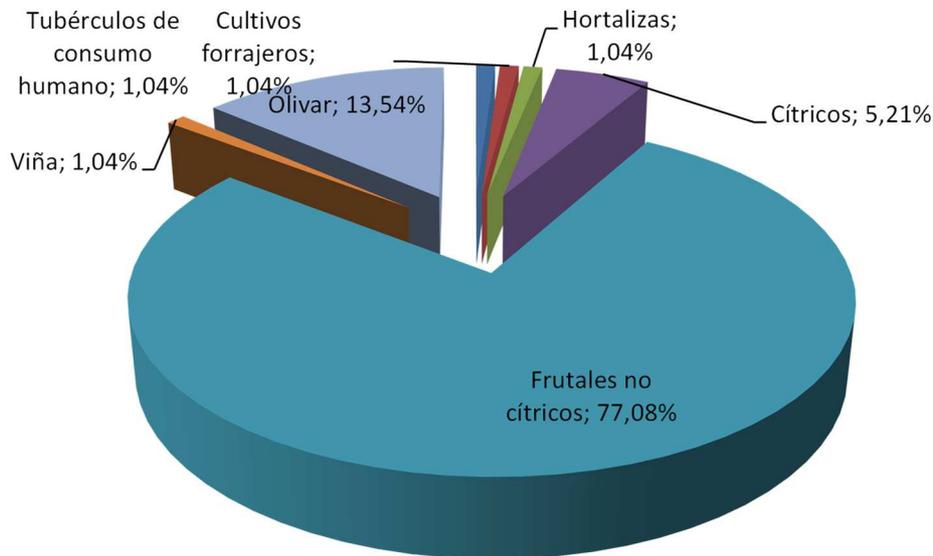
• **Mano de obra agropecuaria (Unidades de trabajo/Año)**

	Comunitat Valenciana		Castellón (Prov.)		El Alto Mijares		Torrechiva	
Familiar	54.084,955	76%	11.579,860	83%	192,453	90%	3,386	100%
No familiar	16.935,141	24%	2.452,043	17%	22,178	10%	0,000	0%
	71.020,096		14.031,903		214,631		3,386	

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística GVA – Elaboración propia

• **Superficies según grupos de cultivo (Ha) y porcentaje**

	Comunitat Valenciana	%	Castellón (Prov.)	%	El Alto Mijares	%	Torrechiva	%
Cereales para grano	46.894	8,41%	7.186	5,36%	607	24,78%	0	0,00%
Leguminosas para grano	1.522	0,27%	65	0,05%	7	0,29%	0	0,00%
Tubérculos de consumo humano	2.742	0,49%	409	0,31%	38	1,55%	1	1,04%
Cultivos industriales	1.292	0,23%	94	0,07%	0	0,00%	0	0,00%
Flores y plantas ornamentales	1.494	0,27%	179	0,13%	1	0,04%	0	0,00%
Cultivos forrajeros	3.585	0,64%	1.026	0,77%	80	3,27%	1	1,04%
Hortalizas	22.032	3,95%	4.231	3,16%	55	2,24%	1	1,04%
Cítricos	162.888	29,22%	36.949	27,57%	144	5,88%	5	5,21%
Frutales no cítricos	152.567	27,37%	49.024	36,57%	1.011	41,27%	74	77,08%
Viña	66.802	11,98%	905	0,68%	74	3,02%	1	1,04%
Olivar	91.083	16,34%	32.939	24,57%	433	17,67%	13	13,54%
Otro cultivos leñosos	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Viveros	4.494	0,81%	1.033	0,77%	0	0,00%	0	0,00%
	557.395		134.040		2.450		96	



Fuente: Instituto Valenciano de Estadística GVA – Elaboración propia

4 DETERMINACIONES DEL P.G.E. PROPUESTO

En la memoria justificativa del P.G.E. se ha diagnosticado la situación en la que se encuentra el municipio de Torrechiva, tras casi tres décadas de vigencia de su planeamiento.

Dejando a un lado el profundo cambio del marco jurídico que regula la ordenación del territorio, el urbanismo, el paisaje, el patrimonio y en general, de todo aquello que es objeto de un documento como el que ahora se presenta, **el principal reto que se plantea este P.G.E., es adaptar el crecimiento del pueblo en los próximos veinte años a un escenario de racionalidad y sostenibilidad económica en un contexto demográfico regresivo severo, articulando un modelo de desarrollo sencillo y por tanto creíble, adaptado a las**



expectativas y necesidades reales del municipio y también, obviamente, al nuevo marco legislativo.

Se trata, no de perfilar un modelo cuyo desarrollo se presuma que vaya a producirse necesariamente durante la vigencia estimada de este plan –de unos veinte años– sino más bien de proponer un crecimiento razonable y vertebrador, que cubra las necesidades locales a largo plazo y contribuya a crear una estructura cohesionada y diversa, aunque no se desarrolle en todas sus previsiones. De hecho, el contraste de los datos tendenciales de población y vivienda que este equipo redactor ha manejado, sugiere con claridad que lo más probable es que no se consume todo el crecimiento previsto, pero ello no invalida el modelo ni afecta a su racionalidad.

4.1 OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO

4.1.1 Modelo territorial.

El planeamiento vigente del municipio de Torrechiva está recogido, básicamente, en un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano aprobado definitivamente el 27 de Junio de 1989 (en adelante PDSU), aprobado conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1975.

El PDSU clasificaba el municipio en Suelo Urbano (definiendo las ordenanzas municipales para su gestión), y en Suelo No Urbanizable, remitiendo su regulación urbanística a las normas de ordenación complementarias y subsidiarias de la provincia de Castellón (publicadas en los BOP de fechas 29.09.1973, 02.10.1973 y 04.10.1973), y a la legislación vigente en aquel momento, al quedar fuera del ámbito de su actuación.

Dejando a un lado el profundo cambio del marco jurídico que regula la ordenación del territorio, el urbanismo, el paisaje, el patrimonio y en general, de todo aquello que es objeto de un documento como el que ahora se presenta, son varias las circunstancias que justifican la elaboración de un nuevo Plan General en Torrechiva. De entre todas ellas, destacamos la necesidad de ordenar el suelo no urbanizable y de abrazar, con un marco de legalidad, las actuaciones de urbanización y edificación emprendidas por la administración pública fuera del suelo urbano sellado, pero próximas al mismo. Dichas actuaciones han permitido durante los últimos veinte años, la ejecución de las principales dotaciones y equipamientos públicos, así como la creación de dos ámbitos de suelo potencialmente edificable (de uso residencial), generando un modelo de pueblo compacto y bien ordenado, pero que hasta ahora ha transitado por la ilegalidad, en lo que se refiere a la situación urbanística. Es por ello, que este plan es el instrumento, imprescindible, para superar esa situación y de paso, alcanzar otros objetivos colaterales, igualmente deseables, como los relativos a la protección y catalogación del patrimonio local o la habilitación de unas ordenanzas de la edificación (ya en fase pormenorizada) que eviten la degradación de la escena urbana. Este aspecto ha sido muy valorado por los vecinos en el proceso de participación pública desarrollado en el marco de la redacción del plan.

Así pues, la filosofía que inspira este plan, cuyos principales objetivos y estrategia resumimos a continuación, pretende recoger también las indicaciones que enumeró el director general de



Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en escrito dirigido a todos los ayuntamientos de la Comunidad Valenciana. Escrito en el que con argumentos tan sencillos como irrefutables, recuerda que ***“el suelo es un bien limitado que debe ser utilizado de forma eficiente y racional, que ha sido dilapidado por el modelo urbanístico expansivo, sellando y vinculando a determinados usos gran cantidad de terrenos que son detraídos de actividades primarias y de las funciones territoriales y ambientales que ejercen”***, para concluir que ***“ante esta situación es necesario actuar”***.

En consecuencia, las directrices estratégicas del desarrollo previsto por el P.G.E., en consonancia con lo señalado por el director general de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje en el escrito invocado en distintos apartados de esta memoria, se pueden resumir del siguiente modo:

1. Ordenación de todo el término municipal, atribuyendo a cada una de sus grandes zonas el papel que le corresponde y, en consecuencia, preservando Torrechiva de cualquier desarrollo de suelo sellado fuera del núcleo urbano tradicional.
2. Adecuación de los umbrales de crecimiento a los parámetros racionales y sostenibles establecidos por la E.T.C.V. (2011), y refrendados por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje este mismo año, a cuyo efecto, el incremento de suelo sellado previsto para los próximos veinte años, con relación al escenario actual, es despreciable, ya que como se ha descrito anteriormente, el plan tan solo pretende transitar de la situación de ilegalidad del suelo sellado por la administración pública, a un escenario de legalidad en el que dicho suelo no se incremente, concentrando todos los posibles crecimientos residenciales en la bolsa de suelo que actualmente está ya urbanizada y que tan solo representa el 0,44% del término municipal.³
3. Protección del patrimonio natural, de paisaje, arquitectónico arqueológico y etnológico en Torrechiva, mediante su localización y el establecimiento de las correspondientes medidas en el Catálogo de Protecciones (Sección Cultural) vinculado al P.G.E.
4. Actualización de toda la normativa del plan conforme establecen las determinaciones legales vigentes y adecuación del plan a todos los informes emitidos, singularmente el Documento de Referencia y el informe del Servicio de Ordenación Territorial
5. Preservación de las tipologías características de la arquitectura de Torrechiva, entendidas como elemento identitario sustancial. En este sentido, hay que apuntar que la ordenación pormenorizada del plan –estudiada el paralelo a la estructural– apuesta por la identificación de las pautas tipológicas tradicionales para, a partir de ellas, evitar las transgresiones sufridas en los últimos años con edificaciones impropias, ya sea por su volumetría, diseño o por los materiales empleados.

³ Las zonas de nuevo desarrollo fueron calificadas en el Documento de Referencia como “ambientalmente viable, habiéndose realizado bajo los criterios de menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales relevantes presentes en él.” (página 9 del DR)

Torrechiva debe recuperar la tutela sobre la calidad del patrimonio construido, de modo que lejos de renunciar a cualquier control de la estética urbana (como ha consagrado el vigente P.D.S.U.), el nuevo plan venga a regular un tipo de edificaciones inspirado en la arquitectura vernácula, en el que sin renunciar a un lenguaje contemporáneo, se ponga coto a la introducción de soluciones de todo tipo, ajenas a la morfología y las pautas compositivas de la arquitectura de la comarca. Este objetivo ha sido avalado de forma reiterada por los vecinos.

Estadísticamente, la comparación entre la ordenación prevista en las N.N.S.S. de 1984 y sus modificaciones, y el presente P.G.E. se resume del siguiente modo:

COMPARACIÓN ENTRE LAS ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO ESTUDIADAS										
	ALTERNATIVA 0: PLANEAMIENTO VIGENTE (PDSU 1989)		ALTERNATIVA 1: SUELO SELLADO Y URBANIZADO SEGÚN ART. 21.3 DEL R.D.D 7/2015		ALTERNATIVA 2: PGOU (2010)		ALTERNATIVA 3: PLAN GENERAL ESTRUCTURAL (2017)		ALTERNATIVA 4: PLAN GENERAL ESTRUCTURAL (2019)	
OCUPACIÓN DEL SUELO										
SUELO URBANO										
Residencial	30.442 m ²	0,26%	62.254 m ²	0,53%	46.332 m ²	0,39%	51.773 m ²	0,44%	52.356 m ²	0,44%
Terciario	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%
Industrial	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%
Total Suelo Urbano	30.442 m²	0,26%	62.254 m²	0,53%	46.332 m²	0,39%	51.773 m²	0,44%	52.356 m²	0,44%
SUELO URBANIZABLE										
Residencial	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	12.438 m ²	0,10%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%
Terciario	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%
Industrial	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%
Total Urbanizable	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	12.438 m²	0,10%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%
SUELO NO URBANIZABLE										
Comun	No distingue		No distingue		7.013.006 m ²	59,17%	2.210.563 m ²	18,65%	2.210.860 m ²	18,65%
Protegido	No distingue		No distingue		4.780.388 m ²	40,33%	9.589.828 m ²	80,91%	9.588.948 m ²	80,90%
Total No Urbanizable	11.821.722 m²	99,74%	11.789.910 m²	99,47%	11.793.394 m²	99,50%	11.800.391 m²	99,56%	11.799.808 m²	99,56%
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL	11.852.164 m²	100,00%	11.852.164 m²	100,00%	11.852.164 m²	100,00%	11.852.164 m²	100,00%	11.852.164 m²	100,00%
INDICADORES DE CRECIMIENTO ASOCIADOS AL USO RESIDENCIAL										
PONDERADOS, EN HORIZONTE TEMPORAL 2039, DURANTE 305 DÍAS AL AÑO										
Viviendas potenciales estimadas	205 Viv.		261 Viv.		324 Viv.		266 Viv.		266 Viv.	
Techo poblacional estable según ETCV	83 hab.		83 hab.		83 hab.		83 hab.		83 hab.	
Consumo de recursos hídricos	12 m ³ /día		12 m ³ /día		12 m ³ /día		12 m ³ /día		12 m ³ /día	
Gestión de aguas residuales	12 m ³ /día		12 m ³ /día		12 m ³ /día		12 m ³ /día		12 m ³ /día	
Gestión de residuos sólidos urbanos	91 kg/día		91 kg/día		91 kg/día		91 kg/día		91 kg/día	
OCUPACIÓN MÁXIMA (100%) EN HORIZONTE TEMPORAL 2039, DURANTE 60 DÍAS AL AÑO										
Viviendas potenciales estimadas	205 Viv.		261 Viv.		324 Viv.		266 Viv.		266 Viv.	
Techo poblacional máximo estimado	513 hab.		653 hab.		810 hab.		665 hab.		665 hab.	
Consumo de recursos hídricos	77 m ³ /día		98 m ³ /día		122 m ³ /día		100 m ³ /día		100 m ³ /día	
Gestión de aguas residuales	77 m ³ /día		98 m ³ /día		122 m ³ /día		100 m ³ /día		100 m ³ /día	
Gestión de residuos sólidos urbanos	564 kg/día		718 kg/día		891 kg/día		732 kg/día		732 kg/día	

Por lo que respecta a la sostenibilidad del modelo propuesto, cabe mencionar desde el punto de vista medioambiental, que la eliminación de suelo urbanizable por carecer de justificación y no responder a las necesidades razonables de la población actual y futura, supone una clara minoración de las cargas ambientales potenciales.

Por otra parte, dentro del suelo no urbanizable, la mayor parte del mismo pasa a tener un carácter protegido (80,90%) y a mayor abundamiento, la Infraestructura Verde del territorio y del paisaje, como se ha señalado en la Memoria Informativa y Justificativa de este plan, ha constituido la base sobre la que se ha ordenado tanto el término municipal.

En cuanto a la sostenibilidad económica del plan, cabe invocar no solo lo contenido de sus magnitudes en términos cuantitativos, sino aspectos tan relevantes como la pequeña entidad del suelo dotacional público pendientes de expropiación (destinado a la construcción del helipuerto), la no existencia de edificaciones en suelo no urbanizable susceptible de constituir



núcleos sujetos a minimización de impactos territoriales y la variedad y flexibilidad de las unidades de ejecución.

Todo ello dibuja un panorama en el que no es presumible la necesidad de tener que afrontar el desvío de nuevos recursos públicos derivados de las determinaciones del nuevo plan, sino todo lo contrario.

Debe destacarse que esta sostenibilidad obedece a un **apoyo responsable de la función pública en materia de tutela del territorio desarrollada por las administraciones supramunicipales, supliendo las carencias financieras del ayuntamiento de Torrechiva en los últimos años**, para poder abordar actuaciones básicas que han permitido garantizar una prestación de servicios adecuada, pese a las carencias que impone su demografía regresiva.

No en vano, el ayuntamiento de Torrechiva ha estado presentando un balance positivo en la liquidación de sus cuentas municipales a lo largo del Periodo 2007-2013, en el que se han llevado a cabo importantes inversiones en materia de infraestructuras y equipamientos, pero se detecta una preocupante bajada de las aportaciones externas como consecuencia de las restricciones presupuestarias, obligando a reducir notablemente el presupuesto municipal a niveles incluso inferiores a los registrados en el periodo 2004-2006, que de mantenerse, pueden comprometer la capacidad financiera del ayuntamiento para mantener los servicios básicos, por la incapacidad de generar con recursos propios, las obligaciones contraídas, por la demografía regresiva y la elevada estacionalidad de su población.

Desde la perspectiva social, que también atañe a la sostenibilidad del modelo, destacar que pasa necesariamente por revitalizar y rejuvenecer la demografía local, muy amenazada en estos momentos; en este sentido, la exigencia por parte de la Consejería de Educación de habilitar suelo para la construcción de un centro educativo de educación infantil y primaria en la zona de crecimiento previsto, debe ser visto en términos de oportunidad para retener a la población estacional que con carácter periódico, visita la población y mantiene un elevado parque de viviendas de 2ª residencia, pudiendo extenderse su ámbito d influencia a las poblaciones limítrofes.

Por su tamaño y características, el municipio no dispone de suelo productivo propiamente dicho, por lo que su incidencia en el análisis económico del modelo es irrelevante.

4.1.2 Adecuación del P.G.E. a las necesidades de vivienda local.

El P.G.E. incorpora una estimación del número existente y potencial de viviendas, de acuerdo con los datos facilitados por el Ayuntamiento de Torrechiva, la Dirección General del Catastro y las previsiones del propio Plan.

Para la determinación del número de viviendas se ha distinguido entre aquellas que podrían desarrollarse en solares vacantes, dentro del actual suelo urbano y las que cabrían en los nuevos ámbitos de desarrollo propuestos por el P.G.E.

El estudio del número de viviendas distingue dos escenarios:

- La situación actual o de partida.
- La situación propuesta.



Como puede deducirse del planteamiento que ha guiado la elaboración de este P.G.E., **la contención en las previsiones de crecimiento se traduce en una variación mínima del número máximo de viviendas, pasándose de un techo actual de 205 viviendas** (192 existentes, más otras 13 adicionales en solares vacantes), **a otro de 266 viviendas potenciales.**

Señalar que el modelo propuesto, lejos de propugnar un modelo expansivo de crecimiento, se limita a ordenar un suelo de expansión natural existente de facto, entre el núcleo urbano y el complejo dotacional (Ayuntamiento, piscina y frontón municipal, jardines y almacén municipal, polideportivo, etc.), conectados a través de la C/ General Mola (ya urbanizada).

Por lo tanto, el crecimiento planteado permitiría con un coste muy ajustado en las obras de urbanización, generar el suelo necesario para implantar el nuevo centro educativo solicitado por el Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas, del Área de Infraestructuras de la Dirección General de Régimen Económico, de la Consellería de Educación (Exp.: 4/12/10/100), cuya ejecución debería ser el elemento catalizador sobre el que reconducir el severo desequilibrio demográfico que padece el municipio, al posibilitarse implantación la fijación de población joven en el municipio, y atender la demanda de este servicio en los municipios colindantes.

Este nuevo cambio de escenario demográfico permitiría romper la actual dinámica ocupacional, en virtud de la cual, el núcleo urbano presenta una severa estacionalidad en su régimen de ocupación, que se limita a los periodos estivales y festivos tradicionales, con un grado de ocupación muy importante del parque inmobiliario existente, pero que en el resto del año, presenta un porcentaje de ocupación bajísimo, aunque ligeramente superior al reflejado en el censo del INE.

Las estimaciones de desarrollo del pueblo sugieren que el suelo de posible desarrollo que mantiene este P.G.E., no se agotará en los veinte años de vigencia estimada del plan.⁴

Empezando por la situación derivada del planeamiento vigente, tenemos lo siguiente:

⁴ Véanse los datos del ISE sobre este particular para disponer de mayor información sobre los tipos de vivienda en el municipio.



**ESTIMACIÓN ORIENTATIVA DEL NÚMERO EXISTENTE Y POTENCIAL DE VIVIENDAS TORRECHIVA
(a partir de la situación actual y el Planeamiento Vigente)**

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE (m ² s)	IEB (m ² t/m ² s)	TECHO EDIFICABLE (m ² t)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./Ha)
SUELO URBANO RESIDENCIAL					
CONSOLIDADO	30.442	1,92	58.358,03	205	67
Residencial Intensivo	30.442	1,92	58.358,03	205	67
TOTAL SUELO URBANO RESIDENCIAL	30.442	-	58.358,03	205	67
VIVIENDAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE					
SUELO URBANO (Máximo Potencial)				205	
<i>Existentes (*)</i>				192	
<i>Potenciales en solares vacantes</i>				13	
TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS				205	
DENSIDAD DE VIVIENDAS					
SUELO URBANO				67,34	
DENSIDAD TOTAL				67,00	

* Fuente: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO - 2014

Mientras que si examinamos es el escenario propuesto, el resultado es el siguiente:

**ESTIMACIÓN ORIENTATIVA DEL NÚMERO EXISTENTE Y POTENCIAL DE VIVIENDAS EN TORRECHIVA
(a partir de la situación actual y la ordenación prevista en el Plan General)**

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE (m ² s)	IEB (m ² t/m ² s)	TECHO EDIFICABLE (m ² t)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./Ha)
SUELO URBANO RESIDENCIAL					
CONSOLIDADO	40.599	1,17	47.438,37	205	50
ZUR-NH1 Zona Urbanizada, Núcleo Histórico Tradicional	2.796	1,71	4.772,24	28	100
ZUR-RE1 Zona Urbanizada, Residencial - Ensanche	37.804	1,13	42.666,13	177	46
SOMETIDO A PROGRAMACIÓN	11.756	1,36	15.960,78	61	51
UER-01	7.475	1,40	10.491,27	38	50
UER-02	4.281	1,28	5.469,51	23	53
TOTAL SUELO URBANO RESIDENCIAL	52.355	1,21	63.399,15	266	50
VIVIENDAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO PROPUESTO					
SUELO URBANO				266	
<i>Existentes (*)</i>				192	
<i>Potenciales en solares vacantes</i>				13	
<i>Potenciales en Unidades de Ejecución</i>				61	
TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS				266	
DENSIDAD DE VIVIENDAS					
SUELO URBANO				50,00	
DENSIDAD TOTAL				50,00	

* Fuente: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO - 2016

A efectos del artículo 15.5 de la Ley 2/2008, el desarrollo urbanístico previsto por el Plan se ha planteado de modo que el futuro del pueblo es independiente del mismo; es decir, si el impulso económico lo permite y a lo largo de un plazo estimado en torno a 20 - 30 años, es probable el desarrollo y urbanización de (al menos una parte de), los ámbitos sometidos al régimen de actuaciones integradas, pero si ello no fuera posible debido a falta de impulso económico, el funcionamiento normal del pueblo no se vería alterado, localizándose el crecimiento residencial en el suelo ya urbanizado, que como hemos visto aún tiene capacidad



para aguantar un largo recorrido, de la mano de la rehabilitación y regeneración del parque inmobiliario existente.

En cualquier caso, el incremento residencial previsto en el planeamiento contempla un techo de viviendas ligeramente superior al previsto en el escenario optimista, que plantea como techo habitacional a 20 años vista, de 225 viviendas (Ejercicio 2037).

En este sentido, debe aclararse que los datos anteriores dibujan un escenario ideal que difícilmente se alcanzará a lo largo de la vida útil del plan, si no se reconduce la regresión demográfica detectada, por lo que la ejecución del centro educativo y el helipuerto previstos, se erigen en una apuesta estratégica irrenunciable para mejorar las condiciones habitacionales y servicios de la población, mejorando así el atractivo de su emplazamiento para fijar población.

En efecto, tanto los cálculos elaborados para la valoración económica del plan como para la estimación del número de viviendas demandadas o para el cálculo del IMOS, ponen de manifiesto que la posibilidad de agotar un techo de viviendas como el señalado en la tabla anterior es muy reducida si no se activan los mecanismos necesarios para regenerar la estructura socioeconómica y demográfica del municipio.

Por último, dentro de este análisis cabe indicar que la dotación de superficies por unidad de ejecución de este P.G.E. para la construcción de Viviendas de Protección Pública prevista es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN TORRECHIVA						
Ámbito	Superficie (m ² s)	Índice Edificabilidad Bruta (IEB) (m ² t/m ² s)	Edificabilidad Residencial (m ² tR) (máxima)	Edificabilidad Residencial VPP (m ² tR)	Porcentaje de Reserva VPP (%)	Número de Viviendas VPP Estimado
SUELO URBANO						
UER-01	7.475	1,4035	10.491,27	1.049,13	10	8
UER-02	4.281	1,2778	5.469,51	546,95	10	4
TOTAL	11.756	1,3577	15.960,78	1.596,08	10	12

4.1.3 Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

De forma análoga a lo señalado para la previsión de suelo destinado a uso residencial, la propuesta de este P.G.E., parte del análisis del suelo productivo existente o pendiente de desarrollo.

La reducida población del municipio, y las servidumbres geo-morfológicas de su término municipal han dado lugar a la inexistencia de suelo productivo en el municipio, limitándose a pequeñas instalaciones de carácter agropecuario para el almacenamiento de maquinaria agrícola, por lo que no se aprecia la necesidad de prever suelo industrial o terciario de uso exclusivo en el nuevo P.G.E.

5 CARACTERIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

5.1 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA DG ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE.

En el escrito remitido el 15 de enero de 2016 por el Director General de Ordenación el Territorio Urbanismo y Paisaje al alcalde de Torrechiva y a todos los alcaldes de la Comunidad Valenciana, invitándolos a intervenir en la ordenación del territorio *“preservando, manteniendo y conservando los valores territoriales, ambientales, paisajísticos y culturales residentes en nuestro territorio y adecuando los suelos clasificados como urbanos y urbanizables a los necesarios para atender las demandas residenciales, industriales y terciarias de la población”*, se establece el marco en el que debe interpretarse el nuevo planeamiento evaluado.

A mayor abundamiento, la propia línea política del equipo de gobierno de Torrechiva y una simple reflexión racional sobre lo acontecido en los últimos años y las necesidades demográficas del municipio, conducen en todos los casos a la misma conclusión.

Como apunta el director general,

“El medio ambiente es frágil y, en ocasiones, se ve comprometido por las nuevas urbanizaciones o, incluso, su mera planificación.

El suelo es un bien limitado que debe ser utilizado de forma eficiente y racional, que ha sido dilapidado por el modelo urbanístico expansivo, sellando y vinculando a determinados usos gran cantidad de terrenos que son desahuciados de actividades primarias y de las funciones territoriales y ambientales que ejercen.

En gran parte este suelo ha ido quedando, poco a poco, en manos de bancos y constructoras ajenas a la actividad agraria.”

En el mismo escrito, se citan a continuación las consecuencias que esa política ha tenido, observándose en este caso, que precisamente la corrección de esas malas praxis ha sido la guía que ha orientado esta modificación de planeamiento. Sostiene el director general que con relación a los propietarios de suelo,

“tienen que pagar un Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de suelo urbano, cuando en realidad se trata de un suelo rústico, sin expectativa real de ser transformado en suelo urbano, dado que las posibilidades reales de que los suelos se urbanicen y puedan ser edificados es mínima.

Además, la previsión de la posible futura urbanización desincentiva las inversiones en las actividades propias del suelo rural y la pérdida de las rentas que hasta entonces se obtenían.”

Situación que le lleva a afirmar que



“Ante esta situación es necesario actuar. Adoptar medidas y ejecutar acciones que pongan racionalidad y sostenibilidad a esta realidad de nuestro territorio, y adaptar el planeamiento a las necesidades reales de crecimiento urbano.

El Consell de la Generalitat y Les Corts Valencianes están realizando un cambio en la política territorial y urbanística de la Comunidad Valenciana que supone una ordenación del territorio y usos del suelo más sostenible.

En este sentido, en el marco de las competencias urbanísticas de las entidades locales, es precisa la participación de los municipios en la concreción de este nuevo modelo territorial. Para ello el Ayuntamiento debe actuar en dos ámbitos de su competencia: la planificación y la programación urbanística.

*En orden a la planificación urbanística, **el Ayuntamiento debe analizar el instrumento de planeamiento de ordenación urbanística y, conforme a los criterios de crecimiento territorial sostenible establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, adecuarlo a este nuevo modelo, a través de la revisión o modificación de la ordenación urbanística, clasificando como suelo no urbanizable los suelos urbanos o urbanizables cuya dimensión exceda de los referidos criterios de la E.T.C.V** y, de este modo, conseguir una ordenación más sostenible acorde con las características del territorio, manteniendo suelo clasificado suficiente para atender las demandas de los diferentes usos del suelo.”*

Para resolver la situación que se presenta en gran parte de los municipios de la Comunitat, desde la Dirección General y en lo que se refiere a los ayuntamientos y sus planes generales, se insta en el caso de los “suelos ya clasificados como urbanizables, pero respecto de los que no se ha presentado programa de actuación integrada (PAI) para su desarrollo” a actuar del siguiente modo:

*“En este caso **las desclasificaciones podrán realizarse caso por caso, iniciando los Ayuntamientos la modificación de planeamiento necesaria para adecuar los suelos urbanizables a las necesidades reales**, que culminará con la aprobación de este documento por los órganos urbanísticos de la Generalitat.*

O bien mediante una revisión del plan general, desclasificando todos aquellos suelos que excedan de los criterios de sostenibilidad territorial establecidos en la E.T.C.V.”

El director general concluye en su escrito con un exhorto de interpretación inequívoca, en el que tiene perfecto encaje esta propuesta de modificación de planeamiento:

*“Animamos al Ayuntamiento a que, en aras de una mejor ordenación del territorio, que repercutirá en la mejora de la calidad de vida de los habitantes de su municipio y, en general de la Comunitat Valenciana, **lleve a cabo las medidas que se indican en la presente carta**, poniéndonos su disposición desde esta Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje para colaborar en la materialización de las mismas.”*

Llegado a este punto, y en un contexto económico como el actual parece una estrategia poco justificada y contraproducente establecer condiciones vinculantes de desarrollo o una secuencia



determinada para la programación de suelo, ya que ha de ser el mercado y la propia evolución de la economía los que sugieran cuáles de los posibles ámbitos susceptibles de desarrollo, deben programarse primero.

Establecer una secuencia rígida y vinculante de toda la programación puede convertirse en un ejercicio estéril y arrogante, cargado de presunciones proféticas que, desde luego, este equipo redactor no tiene.

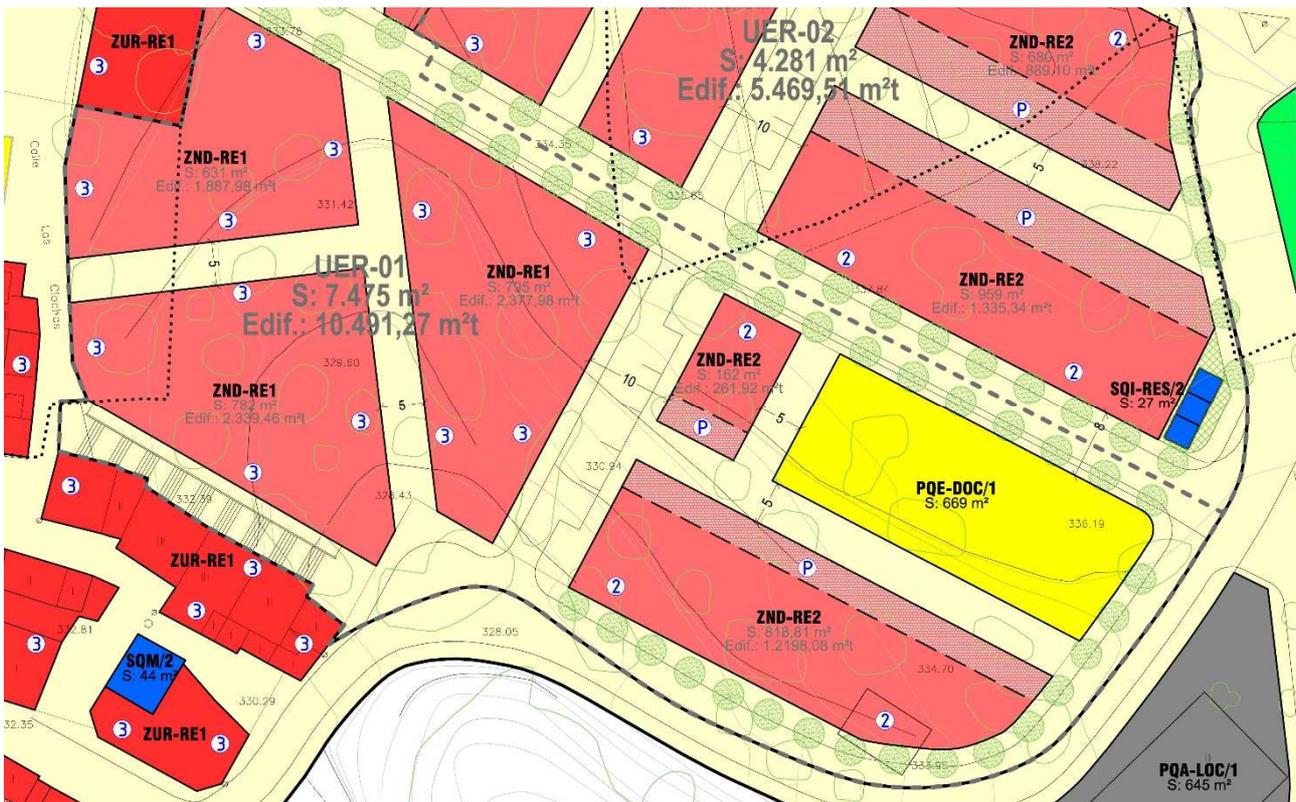
En cierto modo, esta interpretación ha sido avalada además, por las últimas disposiciones aprobadas por la Conselleria de Territorio al efecto, encaminadas a flexibilizar la secuencia de desarrollo del suelo sellado.

De este modo, el suelo sometido a programación que prevé el P.G.E. está constituido por cuatro unidades de ejecución, independientes entre sí.

De este modo, **el suelo sometido a programación que prevé el P.G.E. está constituido por dos unidades de ejecución**, independientes entre sí.

El P.G.E. delimita dos unidades de ejecución en suelo urbano, ambas de uso residencial. Ocupan el suelo urbanizado que se ha generado como consecuencia de la actuación urbanizadora llevada a cabo por el ayuntamiento, entre el casco histórico y el conjunto de dotaciones públicas realizadas el este del mismo, en una zona próxima al acceso desde la CV-20. Su consolidación conferirá al conjunto racionalidad, dentro de un espacio vertebrado y de muy sencilla interpretación. Orográficamente presentan una caída suave hacia el río, como el resto del pueblo, lo que conferirá al tejido urbano que se desarrolle en ellas un aspecto muy similar al del resto de las edificaciones, volcadas hacia soleamiento de mediodía y con impresionantes vistas sobre la montaña.

La UER-01 ocupa una superficie de 7.475 m² y además del uso residencial. En ella destaca el espacio habilitado para dar respuesta al requerimiento del Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de 30 de septiembre de 2019, por el que se exige la previsión de una parcela de al menos 640 m² de superficie (la que se ha proyectado tiene 669 m²), capaz de albergar un centro de perfil 1I+1P. Esta parcela educativa, cuyo papel es el protagonista de la ordenación, cumple todas las condiciones exigidas por dicho Servicio, en cuanto a geometría, posición, accesibilidad, viario perimetral, etc., tal y como se puede observar en la imagen de la página siguiente, correspondiente al plano de ordenación pormenorizada incorporado al Plan General Pormenorizada, que se ha redactado de forma simultánea a este documento.



Recorte del plano de ordenación pormenorizada, expresivo de la posición de ambas unidades de ejecución y de la distribución de usos dentro de las mismas, en el que se puede apreciar el protagonismo de la parcela de uso escolar y el cumplimiento del artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de Julio, del Consell, por el que se aprueba la Norma Técnica en materia de Reservas Dotacionales Educativas (DOCV nº 7312, de 08.07.2014). Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

La unidad de ejecución UER-02, de 4.281 m² de superficie ocupa una posición algo más elevada que la anterior y tiene acceso directo desde la carretera CV-20, en el punto desde el que también se accede a los equipamientos públicos. La ordenación de la misma, al igual que en el caso de la UER-01, es muy sencilla y se ha preparado pensando en el desarrollo de viviendas unifamiliares inspiradas en la arquitectura popular vernácula.

Por sus características, posición y por el papel que juegan en el diseño urbano, estos ámbitos son técnicamente autónomos y constituyen áreas de reparto independientes. Como se ha dicho, superficialmente son de muy escasa entidad y la estructura de propiedad del suelo es sencilla, lo que ha de coadyuvar en la materialización de su gestión y desarrollo, ya que se encuentran al alcance de las capacidades de un municipio de escasos recursos y nula trayectoria de gestión, como es Torrechiva.

Finalmente, este P.G.E. no incluye entre sus determinaciones, la delimitación de planes de reforma interior en suelo urbano, ni planes parciales en suelo urbanizable.

Llegado a este punto, y recogiendo lo señalado en la memoria informativa del PGE, y siendo el suelo computable sellado de uso residencial de **45.963 m²** y el I.M.O.S. del **22,87%**, el crecimiento máximo del suelo de uso residencial (sin aplicar criterios de flexibilidad), podría ser de **10.512 m²**, lo que supondría el **0,09%** del término municipal.

Además según la el punto 1 de la directriz 86. Factor de corrección de flexibilidad del suelo residencial:



Los resultados que arroje el cálculo del índice máximo de ocupación de suelo para uso residencial de acuerdo con las reglas anteriores, se podrá incrementar hasta un 25 por ciento en función de las necesidades de cada municipio u ámbito territorial específico, para evitar rigideces en el mercado de suelo y la aparición de procesos especulativos sobre el mismo.

El factor de corrección de flexibilidad del suelo residencial se puede utilizar entre otros fines, para satisfacer incrementos de población no previstos, cubrir las posibles variaciones del tamaño medio familiar y sus efectos en las demandas de viviendas, o atender la demanda de vivienda secundaria.

Por tanto, el crecimiento máximo del suelo de uso residencial, aplicando un incremento del 25% sobre el valor calculado anteriormente, podría ser de **13.140 m²**, lo que supondría el 0,11% del término municipal.

Por su parte, y de acuerdo con los datos anteriores y siendo el suelo computable sellado para actividades económicas de **0 m²** y el I.M.O.S.E. del **58,91%**, al ser un municipio sin suelo para actividades económicas se aplica la directriz 102 de la E.T.C.V., el crecimiento máximo del suelo destinado a actividades económicas, podría ser el **20%** del crecimiento máximo (20% de 11.756 m²), **2.628 m²**, lo que supondría el 0,02% del término municipal.

Por lo tanto, la revisión a la baja planteada homogeneiza y adecúa la oferta inmobiliaria del planeamiento vigente a la realidad y la demanda existente.

En efecto, el parque inmobiliario habilitado por el planeamiento vigente (205 Ud., con capacidad para albergar una población potencial de 513 habitantes), se incrementó en el Documento Consultivo 2010, que excedía claramente las previsiones de la E.T.C.V., y el nuevo escenario planteado en el PGE 2017 "congela" todas sus variables, reordenando el modelo (255 Ud., con capacidad para albergar una población potencial de 638 habitantes).

5.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS REGULADORES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

5.2.1 Cuadro resumen de las alternativas de ordenación estudiadas.

COMPARACIÓN ENTRE LAS ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO ESTUDIADAS										
	ALTERNATIVA 0: PLANEAMIENTO VIGENTE (PDSU 1989)		ALTERNATIVA 1: SUELO SELLADO Y URBANIZADO SEGÚN ART. 21.3 DEL R.D.D 7/2015		ALTERNATIVA 2: PGOU (2010)		ALTERNATIVA 3: PLAN GENERAL ESTRUCTURAL (2017)		ALTERNATIVA 4: PLAN GENERAL ESTRUCTURAL (2019)	
OCUPACIÓN DEL SUELO										
SUELO URBANO										
Residencial	30.442 m ²	0,26%	62.254 m ²	0,53%	46.332 m ²	0,39%	51.773 m ²	0,44%	52.356 m ²	0,44%
Terciario	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%
Industrial	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%
Total Suelo Urbano	30.442 m²	0,26%	62.254 m²	0,53%	46.332 m²	0,39%	51.773 m²	0,44%	52.356 m²	0,44%
SUELO URBANIZABLE										
Residencial	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	12.438 m ²	0,10%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%
Terciario	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%
Industrial	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%	0 m ²	0,00%
Total Urbanizable	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	12.438 m²	0,10%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%
SUELO NO URBANIZABLE										
Comun	No distingue		No distingue		7.013.006 m ²	59,17%	2.210.563 m ²	18,65%	2.210.860 m ²	18,65%
Protegido	No distingue		No distingue		4.780.388 m ²	40,33%	9.589.828 m ²	80,91%	9.588.948 m ²	80,90%
Total No Urbanizable	11.821.722 m²	99,74%	11.789.910 m²	99,47%	11.793.394 m²	99,50%	11.800.391 m²	99,56%	11.799.808 m²	99,56%
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL	11.852.164 m²	100,00%	11.852.164 m²	100,00%	11.852.164 m²	100,00%	11.852.164 m²	100,00%	11.852.164 m²	100,00%
INDICADORES DE CRECIMIENTO ASOCIADOS AL USO RESIDENCIAL										
PONDERADOS, EN HORIZONTE TEMPORAL 2039, DURANTE 305 DÍAS AL AÑO										
Viviendas potenciales estimadas	205 Viv.		261 Viv.		324 Viv.		266 Viv.		266 Viv.	
Techo poblacional estable según ETCV	83 hab.		83 hab.		83 hab.		83 hab.		83 hab.	
Consumo de recursos hídricos	12 m ³ /día		12 m ³ /día		12 m ³ /día		12 m ³ /día		12 m ³ /día	
Gestión de aguas residuales	12 m ³ /día		12 m ³ /día		12 m ³ /día		12 m ³ /día		12 m ³ /día	
Gestión de residuos sólidos urbanos	91 kg/día		91 kg/día		91 kg/día		91 kg/día		91 kg/día	
OCUPACIÓN MÁXIMA (100%) EN HORIZONTE TEMPORAL 2039, DURANTE 60 DÍAS AL AÑO										
Viviendas potenciales estimadas	205 Viv.		261 Viv.		324 Viv.		266 Viv.		266 Viv.	
Techo poblacional máximo estimado	513 hab.		653 hab.		810 hab.		665 hab.		665 hab.	
Consumo de recursos hídricos	77 m ³ /día		98 m ³ /día		122 m ³ /día		100 m ³ /día		100 m ³ /día	
Gestión de aguas residuales	77 m ³ /día		98 m ³ /día		122 m ³ /día		100 m ³ /día		100 m ³ /día	
Gestión de residuos sólidos urbanos	564 kg/día		718 kg/día		891 kg/día		732 kg/día		732 kg/día	

Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

De la tabla anterior se infiere que el nuevo modelo de crecimiento apenas supone alteración alguna del escenario actual, limitándose a reorientar su crecimiento hacia zonas ambiental, paisajística y técnicamente adecuadas, colmatando el suelo vacante existente entre el casco urbano y el núcleo dotacional existente al este, para posibilitar la obtención del suelo dotacional necesario para la implantación del centro educativo demandado por la Consellería de Educación.

En este sentido, el nuevo modelo es una corrección técnica y mejora de lo existente y una pequeña actuación proporcional al perfil del municipio para hacer viable la obtención de suelo para materializar el requerimiento sectorial demandado, como expresión de la filosofía de que **“ordenar no es sinónimo de crecer”** en planeamiento.

En efecto, se constata en esta tabla comparativa que si el suelo sellado crece, en realidad se debe a la importante aportación de suelo dotacional educativo reclamado, junto con la red viaria vinculada necesaria para asegurar la accesibilidad al centro.

Como no puede ser de otro modo, el P.G.E. apuesta por un crecimiento contenido del suelo urbano y renuncia a la programación de suelo urbanizable, confiando el crecimiento urbano a las dos unidades de ejecución delimitadas cuyo pequeño tamaño permiten establecer una



secuencia de pequeñas actuaciones de programación, en general independientes, adaptadas a las necesidades y dinamismo inmobiliario local.

Desde el punto de vista del ajuste económico de la propuesta, la puesta en carga de estos suelos supone el mínimo coste de repercusión de la obra urbanizadora, habida cuenta de la proximidad de todos ellos a las infraestructuras urbanas existentes y de la idoneidad del terreno.

Destaca también la adecuación de la propuesta a los criterios de ocupación racional y sostenible del suelo propugnados por la E.T.C.V., así como la mejora de la seguridad vial en el tramo de la CV-20 a su paso por el núcleo urbano, de forma que se garantice la necesaria compatibilidad de las necesidades funcionales de la infraestructura, con la seguridad vial y acondicionamiento acústico que se precisa en un tramo donde no es factible implementar un trazado alternativo que desvincule su traza del núcleo urbano residencial adyacente, atendiendo así las recomendaciones señaladas por la administración titular de la infraestructura, de modo que ésta no interfiera en sus políticas y estrategias.

Ambientalmente, en lo que se refiere al suelo no urbanizable, el plan recoge todas las determinaciones de la normativa vigente y las distintas figuras de protección con afección sobre el término municipal, así como la delimitación del Plan Eólico de la Zona 5, aprobado con anterioridad a la redacción de este P.G.E.

5.2.2 Tabla de clasificación y calificación del suelo.

La siguiente tabla expresa la clasificación y calificación propuestas por el P.G.E. para todo el término municipal.

Los datos estadísticos han sido obtenidos de la base digitalizada a Escala 1/5.000 de la Consellería de Medi Ambient y del vuelo digitalizado, aportado por la Diputación de Castellón. La cartografía ha sido adaptada al sistema geodésico de referencia ETRS89.

Los datos numéricos se refieren a una "tabla tipo", en la que se expresan todas las situaciones urbanísticas que podrían darse en un municipio de estas características, con independencia de que el P.G.E. prevea, o no, suelo para cada categoría o situación concreta.

El resultado global es el siguiente:



ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERMINO DE TORRECHIVA		
SUELO URBANO		
ZONAS URBANIZADAS	40.600	0,34%
<i>ZUR-NH1 Zona Urbanizada, Núcleo Histórico Tradicional</i>	<i>2.796</i>	<i>0,02%</i>
<i>ZUR-RE1 Zona Urbanizada, Residencial - Ensanche</i>	<i>37.804</i>	<i>0,32%</i>
ZONAS DE NUEVO DESARROLLO	11.756	0,10%
<i>ZND-RE1 Zona de Nuevo Desarrollo, Residencial - Ensanche</i>	<i>6.183</i>	<i>0,05%</i>
<i>ZND-RE2 Zona de Nuevo Desarrollo, Residencial - Extensivo</i>	<i>5.573</i>	<i>0,05%</i>
TOTAL SUELO URBANO	52.356	0,44%
SUELO URBANIZABLE		
ZONAS DE NUEVO DESARROLLO	0	0,00%
	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	0,00%
SUELO NO URBANIZABLE		
ZONAS RURALES COMUNES	2.210.860	18,65%
<i>ZRC-AG1 Zona Rural Común, Agropecuaria</i>	<i>242.908</i>	<i>2,05%</i>
<i>ZRC-FO1 Zona Rural Común, Forestal</i>	<i>1.967.952</i>	<i>16,60%</i>
ZONAS RURALES PROTEGIDAS	9.588.948	80,90%
<i>ZRP-AG1 Zona Rural Protegida, Agrícola</i>	<i>425.697</i>	<i>3,59%</i>
<i>ZRP-NA1 Zona Rural Protegida, Natural</i>	<i>8.288.033</i>	<i>69,93%</i>
<i>ZRP-AF1 Zona Rural Protegida, Afecciones - Vías pecuarias</i>	<i>216.613</i>	<i>1,83%</i>
<i>ZRP-AF2 Zona Rural Protegida, Afecciones - Dominio Público Hidráulico</i>	<i>333.187</i>	<i>2,81%</i>
<i>ZRP-AF3 Zona Rural Protegida, Afecciones - Carreteras</i>	<i>36.763</i>	<i>0,31%</i>
<i>ZRP-RI1 Zona Rural Protegida, Riesgos - Inundación</i>	<i>288.655</i>	<i>2,44%</i>
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	11.799.808	99,56%
TOTAL SUELO DEL TERMINO DE TORRECHIVA	11.852.164	100,00%

Fuente: Elaboración propia.

Como puede observarse, la aplicación de las directrices definitorias del planeamiento en un municipio que conserva su condición rural y en el que se pretende preservar su estructura orgánica, da como resultado una previsión mínima pero suficiente de suelo urbano y urbanizable, coherente con su adscripción al área funcional.

En la clasificación del suelo hay que tener en cuenta que la misma se ha adaptado a la legislación vigente y a la realidad física de los terrenos analizados, sometiendo a programación a todo el suelo urbano o urbanizable que no tenga consolidada la urbanización.

5.3 FICHAS DE GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL

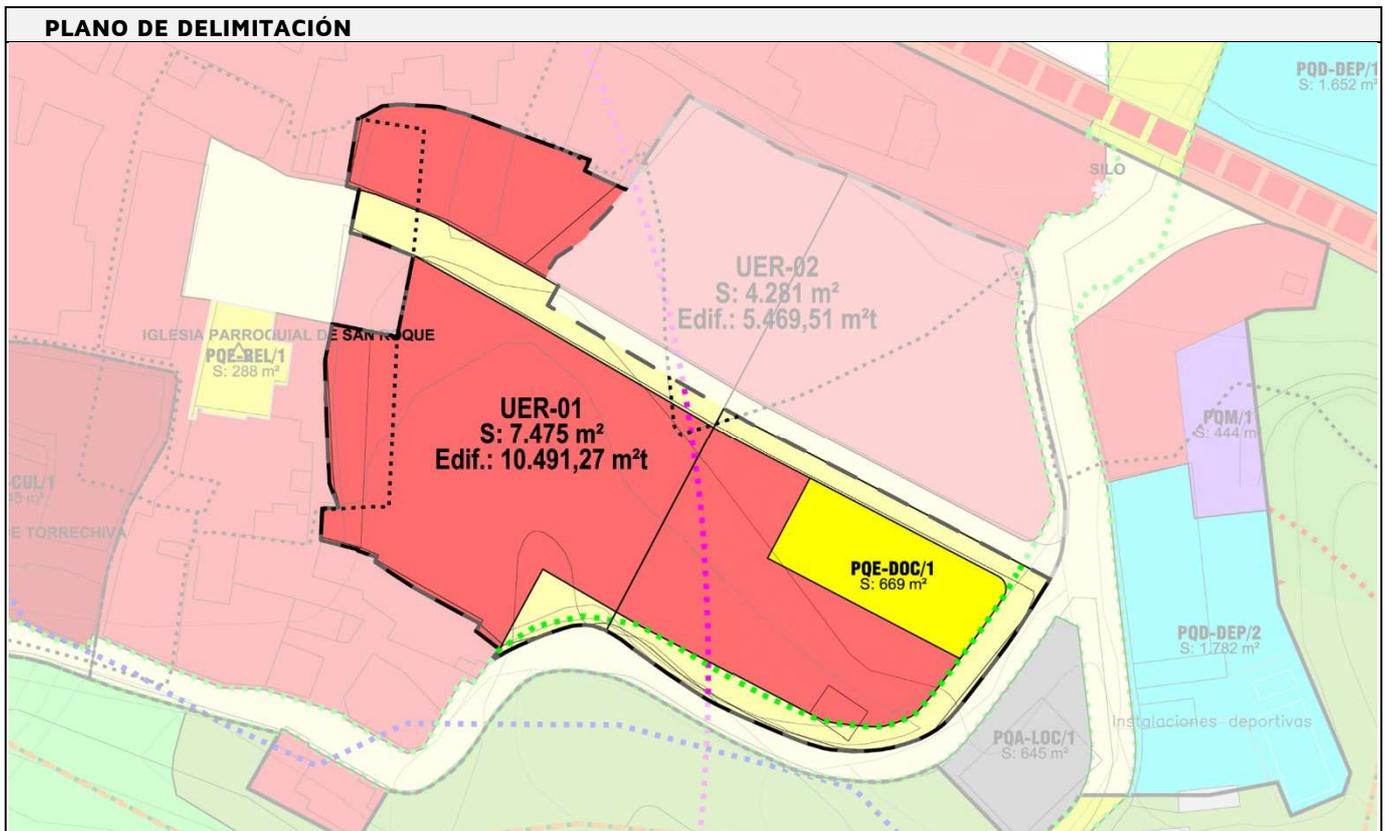




**FICHA DE GESTIÓN - UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO**

UER-01

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
Zona de Ordenación		ZND-RE1	ZND-RE2
Uso Dominante	RESIDENCIAL Manzana Densa y Unitario Bloque Adosado	RMD	RuBA
Usos Compatibles	TERCIARIO Manzana Densa	TMD	
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL		
Criterios de Aprovechamiento Tipo y Área de Reparto	No se establecen coeficientes de ponderación. Este ámbito constituye un área de reparto autónoma.		



PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
Superficie del ámbito de gestión		7.475 m²s
Superficie RED PRIMARIA afecta a su destino		588 m²s
Superficie computable del ámbito de gestión		6.887 m²s
Total Superficie DOTACIONAL INSCRITA	(a determinar en el PGP)	- m²s
Superficie inscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PGP)	- m ² s
Superficie inscrita ZONAS VERDES	(a determinar en el PGP)	- m ² s
Superficie inscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PGP)	- m ² s
Superficie RED PRIMARIA INSCRITA	(a determinar en el PGP)	- m²s
Total Superficie DOTACIONAL ADSCRITA	(a determinar en el PGP)	- m²s
Superficie adscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PGP)	- m ² s
Superficie adscrita ZONAS VERDES	(a determinar en el PGP)	- m ² s
Superficie adscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PGP)	- m ² s
Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA	(a determinar en el PGP)	- m²s

**FICHA DE GESTIÓN - UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO****UER-01**

Edificabilidad Total		10.491,27	m ² t
Edificabilidad en Uso Residencial	Dominante - Máximo	10.491,27	m ² tR
Edificabilidad en Uso Residencial VPP	Se estará a lo establecido en el art. 33 de la LOTUP	-	m ² tR
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible - Hasta un 5% del total	524,56	m ² tT
Edificabilidad en Uso Industrial	Incompatible	-	m ² tI
Porcentaje de Reserva VPP		-	%
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)		1,5233	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	Máximo	1,5233	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Terciario (IET)	Máximo	0,0762	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Industrial (IEI)		-	m ² t/ m ² s
Nº Viviendas Total		38	Ud.
Nº Habitantes Estimados		95	Hab.
Densidad		50	Hab./Ha.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada viene establecida en el Plan de Ordenación Pormenorizada. Se pretende desarrollar esta zona con una tipología similar a la del NHT BRL, de forma que se perciba como una extensión natural del mismo. Se hace notar que hay una zona en contacto directo con la iglesia parroquial (BRL), por lo que deberá extremarse el control de la calidad arquitectónica de los proyectos en esta zona. Otro de los objetivos prioritarios es conseguir que con el desarrollo de este ámbito se obtenga para la administración el suelo dotacional escolar PQE-DOC/1. Dicho equipamiento deberá estar rodeado de red viaria, zona verde o espacio público.

La urbanización de la calle que une la Plaza de la Iglesia con el ayuntamiento deberá hacerse disponiendo arbolado de sombra en las dos aceras y primando la calidad de la urbanización, de modo que se cree un eje verde en el centro urbano del pueblo. Previamente al desarrollo de la unidad de ejecución se definirá el asiento de la infraestructura verde en este ámbito, si es que la hubiera. Deberá integrarse, en la medida de lo posible, el arbolado existente, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación de patrimonio arbóreo.

Por la Unidad de Ejecución discurre la vía pecuaria nº2 "Azagador del Moreral", cualquier actuación en suelo de dominio público pecuario deberá ser conforme a la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías pecuarias de la Comunitat Valenciana.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de Planeamiento: Innecesaria **Tipo de Gestión:** A determinar en la programación

Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas. El porcentaje señalado en el artículo 33 de la LOTUP se destinará a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. No se establecen otras condiciones específicas de gestión. El desarrollo de esta unidad de ejecución deberá ser previo al de la UER-02. Para iniciar la programación de la UER-02, la UER-01 deberá estar completamente urbanizada y consolidada por la edificación en al menos el 40% de su techo edificable.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV.

El desarrollo podrá hacerse de forma independiente o simultánea a las demás unidades de ejecución previstas en el P.G.E. En el caso de que el desarrollo de la unidad de ejecución se realice por fases, en cada una de las éstas deberá garantizarse la funcionalidad viaria y del resto de las infraestructuras.

Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos.

Con relación a la concesión de licencias en este ámbito, se estará a lo establecido en el artículo 177.3 de la L.O.T.U.P.

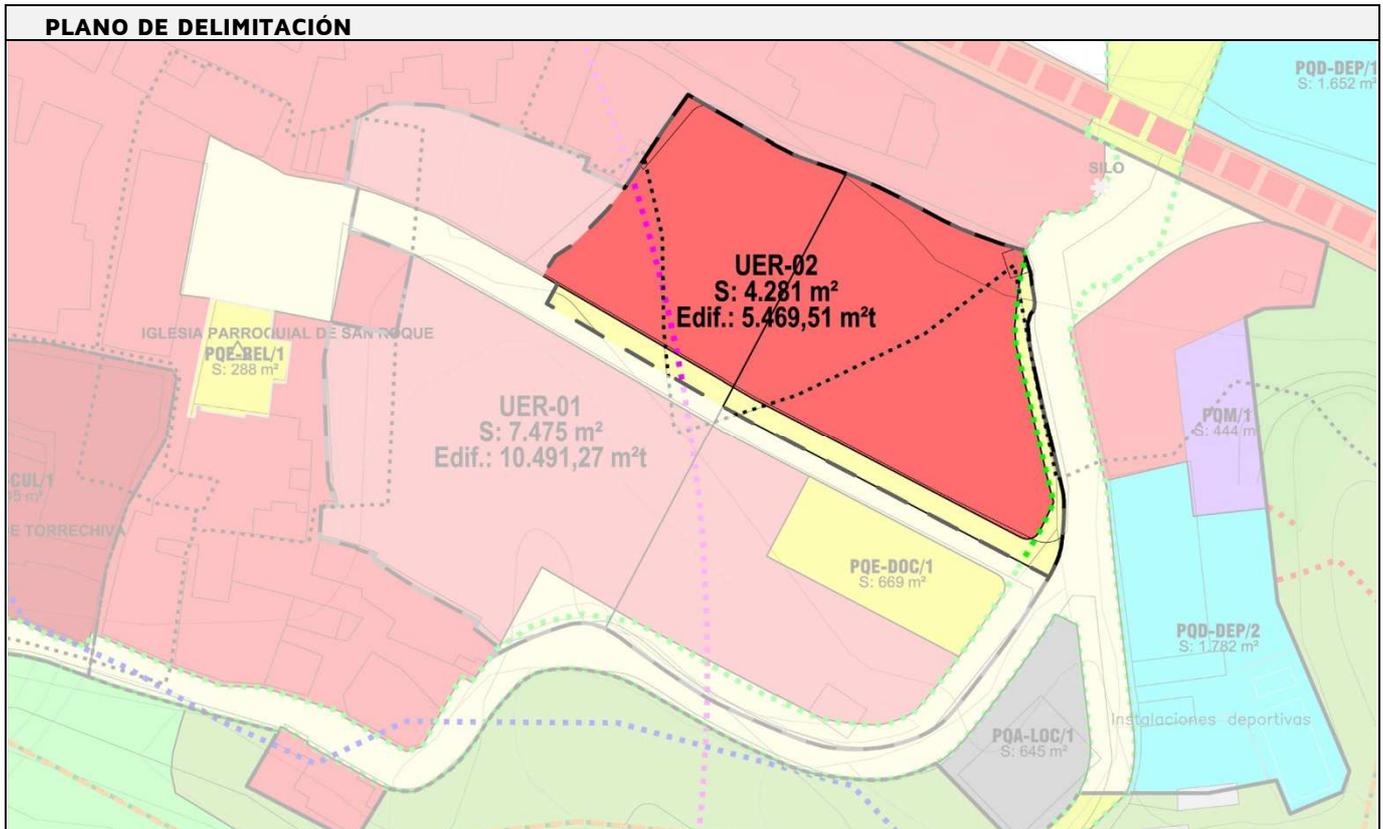
El proyecto de urbanización de los viales circundantes a la parcela educativa deberá tener en cuenta la topografía del entorno, en cuanto al diseño de recogida de aguas pluviales, para evitar que afecte gravemente sobre la parcela educativa.



**FICHA DE GESTIÓN - UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO**

UER-02

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
Zona de Ordenación		ZND-RE1	ZND-RE2
Uso Dominante	RESIDENCIAL Manzana Densa y Unitario Bloque Adosado	RMD	RuBA
Usos Compatibles	TERCIARIO Manzana Densa	TMD	
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL		
Criterios de Aprovechamiento Tipo y Área de Reparto	No se establecen coeficientes de ponderación. Este ámbito constituye un área de reparto autónoma.		



PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
Superficie del ámbito de gestión		4.281 m²s
Superficie RED PRIMARIA afecta a su destino		426 m²s
Superficie computable del ámbito de gestión		3.854 m²s
Total Superficie DOTACIONAL INSCRITA	(a determinar en el PGP)	- m²s
Superficie inscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PGP)	- m ² s
Superficie inscrita ZONAS VERDES	(a determinar en el PGP)	- m ² s
Superficie inscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PGP)	- m ² s
Superficie RED PRIMARIA INSCRITA	(a determinar en el PGP)	- m²s
Total Superficie DOTACIONAL ADSCRITA	(a determinar en el PGP)	- m²s
Superficie adscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PGP)	- m ² s
Superficie adscrita ZONAS VERDES	(a determinar en el PGP)	- m ² s
Superficie adscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PGP)	- m ² s
Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA	(a determinar en el PGP)	- m²s

**FICHA DE GESTIÓN - UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO****UER-02**

Edificabilidad Total		5.469,51	m ² t
Edificabilidad en Uso Residencial	Dominante - Máximo	5.469,51	m ² tR
Edificabilidad en Uso Residencial VPP	Se estará a lo establecido en el art. 33 de la LOTUP	-	m ² tR
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible - Hasta un 5% del total	273,48	m ² tT
Edificabilidad en Uso Industrial	Incompatible	-	m ² tI
Porcentaje de Reserva VPP		-	%
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)		1,4191	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	Máximo	1,4191	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Terciario (IET)	Máximo	0,0710	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Industrial (IEI)		-	m ² t/ m ² s
Nº Viviendas Total		23	Ud.
Nº Habitantes Estimados		57	Hab.
Densidad		53	Hab./Ha.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada viene establecida en el Plan de Ordenación Pormenorizada. Se pretende generar un espacio en el que junto a las tipologías propias del Núcleo Histórico Tradicional (es decir, la manzana compacta), se pueda disponer de un espacio para las viviendas unifamiliares adosadas.

Previamente al desarrollo de la unidad de ejecución se definirá el asiento de la infraestructura verde en este ámbito, si es que la hubiera.

Deberá integrarse, en la medida de lo posible, el arbolado existente, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación de patrimonio arbóreo.

El desarrollo de esta unidad de ejecución está condicionado a la urbanización previa de la UER-01 y a la consolidación de su techo edificable en al menos, un 40%.

Por la Unidad de Ejecución discurre la vía pecuaria n^o2 "Azagador del Moreral", cualquier actuación en suelo de dominio público pecuario deberá ser conforme a la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías pecuarias de la Comunitat Valenciana.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de Planeamiento: Innecesaria **Tipo de Gestión:** A determinar en el momento de la programación

Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas. El porcentaje señalado en el artículo 33 de la LOTUP se destinará a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. No se establecen otras condiciones específicas de gestión.

Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas. El 10% del techo edificable de la unidad de ejecución se destinará a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. No se establecen otras condiciones específicas de gestión.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV.

El desarrollo podrá hacerse de forma independiente o simultánea a las demás unidades de ejecución previstas en el P.G.E. En el caso de que el desarrollo de la unidad de ejecución se realice por fases, en cada una de las éstas deberá garantizarse la funcionalidad viaria y del resto de las infraestructuras.

Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos.

Con relación a la concesión de licencias en este ámbito, se estará a lo establecido en el artículo 177.3 de la L.O.T.U.P.

5.4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

El desarrollo de los ámbitos de gestión delimitados se subrogará a las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de gestión, donde se recogen las condiciones para su ordenación pormenorizada, gestión y ejecución en los términos establecidos en el Anexo V de la LOTUP.

No se establece un calendario de desarrollo del planeamiento propuesto, ya que como hemos apuntado, las mismas obedecen a la necesidad de racionalizar el modelo territorial, y no tanto a satisfacer demandas de crecimiento concretas.

Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre suelo y bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística habilitadas en los ámbitos de planeamiento diferido previstos, tienen expresamente reconocidas las facultades y deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio, conforme establece el artículo 69 de la LOTUP.

6 CARACTERIZACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

6.1 ESTRUCTURA DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

Se realiza un análisis de las cifras que caracterizan la hacienda local de Torrechiva a partir de los datos aportados por el Ministerio de Hacienda sobre Liquidación de Entidades Locales, fundamentados en la estructura presupuestaria para las Entidades Locales que se aprobó mediante Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 20 de septiembre de 1989 y las sucesivas correcciones legislativas sectoriales, con especial incidencia en materia de estabilidad presupuestaria.

Este nuevo marco legislativo ha introducido cambios en el procedimiento presupuestario que mejoran sustancialmente tanto la transparencia en la elaboración, ejecución y control del Presupuesto, como la asignación y gestión de los recursos presupuestarios en un horizonte plurianual, orientado por los principios de eficacia, eficiencia y calidad de las finanzas públicas.

6.1.1 Ingresos

- Operaciones Corrientes:

▪ Capítulo 1.- "Impuestos Directos":

Ingresos derivados de impuestos que gravan directamente las propiedades físicas de los residentes: IBI, IIVTNU, IVTM, ICIO, IAE de grandes empresas, impuestos sobre plusvalías, etc...

Todos ellos están relacionados con el desarrollo urbanístico, al verse afectadas por las nuevas bases impositivas vinculadas a la creación de inmuebles, a las transmisiones de éstos, al incremento del padrón de vehículos por el incremento de la población y a las actividades económicas, en la medida que éstas se implanten en el tejido productivo del nuevo ámbito programado.



▪ Capítulo 2.- “Impuestos Indirectos”:

Ingresos de los impuestos recaudados por el Estado y que cede en parte a las administraciones locales: impuestos sobre el IVA, alcohol, cerveza, tabaco, gasolina, cesión del IRPF, etc. Este capítulo incluye también los ingresos por licencias de obras, que está directamente vinculado y produce su devengo con la edificación y, por tanto, con el desarrollo de los metros cuadrados de techo como veremos en los cálculos de determinación de los ingresos por este impuesto.

▪ Capítulo 3.- “Tasas y otros ingresos”:

Ingresos corrientes de naturaleza no impositiva, procedentes fundamentalmente de la contraprestación de servicios públicos y de tasas fiscales: basuras, uso instalaciones deportivas, vados, ocupación subsuelo, marquesinas, licencias de apertura, mercados, etc...

▪ Capítulo 4.- “Transferencias corrientes”:

Ingresos de la Administración General del Estado recibidos sin contrapartida y destinados a financiar operaciones corrientes (personal, servicios, gastos financieros y transferencias corrientes).

La más importante, vinculada a la actividad urbanística es la Participación Municipal en los Tributos del Estado (concepto 420) por cuanto la determinación de las cantidades a percibir están correlacionadas con el padrón de habitantes.

▪ Capítulo 5.- “Ingresos patrimoniales”:

Rendimientos obtenidos del patrimonio de la administración: intereses de cuentas y depósitos bancarios, rentas de arrendamientos de propiedades públicas, etc...

El desarrollo urbanístico prevé reservas de suelo público que pueden ser objeto de concesiones demaniales. Este aspecto deberá ser considerado en los programas de desarrollo de los nuevos ámbitos delimitados.

- **Operaciones de Capital:**

No guardan relación con la actividad urbanística.

▪ Capítulo 6.- “Enajenación de inversiones reales”:

Ingresos por venta de elementos patrimoniales, principalmente terrenos y parcelas, así como de cualquier otro bien de inversión.

▪ Capítulo 7.- “Transferencias de capital”:

Ingresos procedentes de las transferencias del Estado a otras instituciones y entidades para la realización de inversiones reales.

- **Operaciones Financieras:**

▪ Capítulo 8.- “Activos financieros”:

Ingresos por la venta de títulos-valores o por la recuperación de préstamos concedidos (por ejemplo, devoluciones de adelantos a funcionarios, préstamos o fianzas, remanente de tesorería, etc...

▪ Capítulo 9.- “Pasivos financieros”:

Ingresos por disposición de préstamos contratados por la administración. Emisión de deuda pública, préstamos, depósitos y fianzas recibidas.

6.1.2 Gastos

- **Operaciones Corrientes:**

▪ Capítulo 1.- “Gastos de personal”:

Sueldos, salarios y gastos sociales del personal contratado y plantilla de funcionarios del municipio.

La creación de nuevos ámbitos urbanos comporta el incremento de las necesidades de gestión para la administración y supondrán una mayor carga de personal. Sobre todo si aquellos son prestados de forma directa por la administración.

Si, por el contrario, los servicios públicos se prestan por gestión indirecta, pasarán a financiarse mediante el Capítulo II de gastos.

▪ Capítulo 2.- “Gastos de bienes corrientes y servicios”:

Comprende los gastos operativos de los servicios necesarios para el funcionamiento del municipio (alumbrado, agua, limpieza, recogida de basuras, mantenimiento de colegios y cuidado de parques y jardines), derivados del crecimiento urbano inducido.

▪ Capítulo 3.- “Gastos financieros”:

Intereses y otros gastos financieros de los préstamos contratados por la administración, ejemplo: deuda pública, préstamos, depósitos, fianzas, intereses de demora, y otros.

▪ Capítulo 4.- “Gastos por transferencias corrientes”:

Ayudas y subvenciones que la administración concede a otras instituciones y personas: ONGs, asociaciones y las aportaciones a los patronatos de turismo, fiestas y deportes, sin ánimo de lucro.

Este tipo de gastos estarán vinculados a la actividad urbanística en la medida en que la Entidad Local haga transferencias a otros organismos para que éstos presten los servicios que inicialmente tendría que prestar el propio Ayuntamiento. Se enmarcarían en esta definición, por ejemplo, transferencias a mancomunidades para el sostenimiento de servicios públicos básicos como la recogida de basuras, entre otros.

- Capítulo 5.- “Fondo de Contingencia”:

Transferencias destinadas a atender necesidades, de carácter no discrecional y no previstas en el Presupuesto inicialmente aprobado, que puedan presentarse a lo largo del ejercicio, por importe máximo del 2% del gasto habilitado en el citado ejercicio.

Habilitado en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (BOE nº 103, de 30.04.2012), la creación de este Fondo la Ley refuerza los mecanismos de control de las modificaciones presupuestarias que, sujetas a los principios de transparencia e información, contribuyen a una eficiente asignación y utilización de los recursos públicos.

Dada su reciente implantación, no es posible evaluar su tendencia a lo largo del periodo evaluado, pero su mera existencia debe ser bienvenida a todos los efectos, en un momento de serias y severas restricciones presupuestarias por parte del conjunto de las administraciones públicas, y la caída de la actividad económica experimentada en estos últimos ejercicios.

- **Operaciones de Capital:**

No guardan relación con la actividad urbanística.

- Capítulo 6.- “Gastos por inversiones reales”:

Gastos generados por la ejecución de nuevas infraestructuras y bienes de uso general, nueva puesta en funcionamiento y reposición de operaciones de servicio.

- Capítulo 7.- “Gastos por transferencias de capital”:

Inversiones en activos financieros. Por ejemplo: préstamos y adelantos a funcionarios, adquisición de deuda, obligaciones, bonos, acciones, y otros.

- **Operaciones Financieras:**

- Capítulo 8.- “Activos financieros”:

Inversiones en activos financieros. Por ejemplo: préstamos y adelantos a funcionarios, adquisición de deuda, obligaciones, bonos, acciones, y otros.

- Capítulo 9.- “Pasivos financieros”:

Amortización y devolución de préstamos contratados, de deuda pública, depósitos y fianzas.

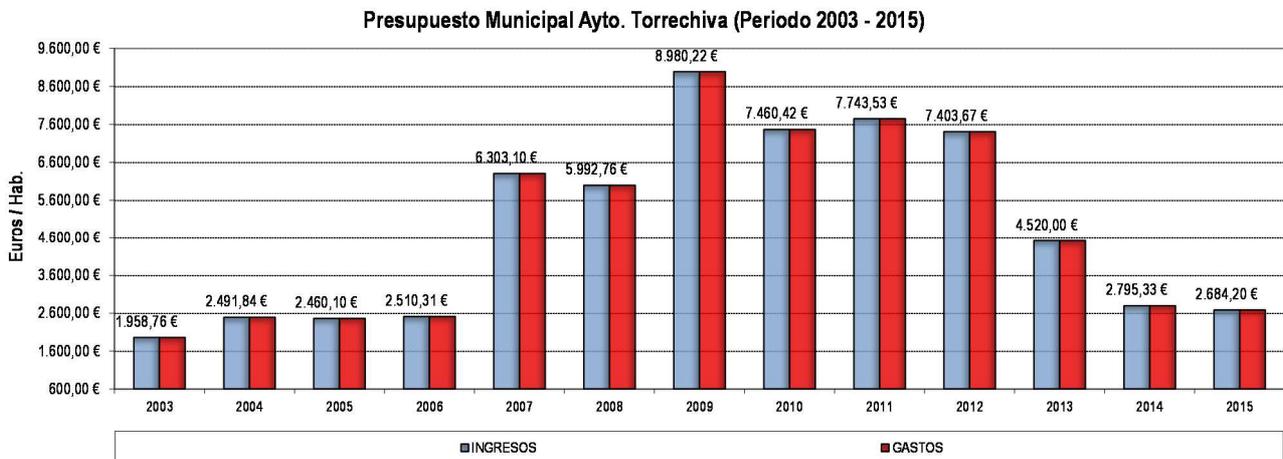
A la hora de analizar el impacto sobre la Hacienda Pública del desarrollo del ámbito de actuación propuesto, comenzamos por estudiar los presupuestos municipales de Torrechiva según las bases de trabajo antes establecidas, tomando como referencia el presupuesto municipal del Ejercicio 2015.

A tal efecto, los derechos y las obligaciones imputados según los distintos capítulos presupuestarios presentan la descomposición que se detalla a continuación, según información obtenida a través de las webs corporativas del Ayuntamiento de Torrechiva, el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y la Oficina Virtual para la coordinación financiera con

las Entidades Locales, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (<http://serviciostelematicosexst.minhap.gob.es/SGCAL/entidadeslocales/>):



TORRECHIVA			
Presupuesto 2015			
INGRESOS	217.420,00 €	100,00%	2.898,93 € /Habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1.- Impuestos Directos	43.300,00 €	19,92%	534,57 € /Habitante
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	2.000,00 €	0,92%	24,69 € /Habitante
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	47.500,00 €	21,85%	586,42 € /Habitante
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	65.460,00 €	30,11%	808,15 € /Habitante
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	3.820,00 €	1,76%	47,16 € /Habitante
Total Operaciones Corrientes	162.080,00 €	74,55%	2.000,99 € /Habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 € /Habitante
CAP. 7.- Transferencias de Capital	55.340,00 €	25,45%	683,21 € /Habitante
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /Habitante
CAP. 9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /Habitante
Total Operaciones de Capital	55.340,00 €	25,45%	683,21 € /Habitante
GASTOS	217.420,00 €	100,00%	2.684,20 € /Habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1.- Gastos de Personal	38.700,00 €	17,80%	477,78 € /Habitante
CAP. 2.- Gastos Corrientes en Bienes & Servicios	53.250,00 €	24,49%	657,41 € /Habitante
CAP. 3.- Gastos Financieros	12.000,00 €	5,52%	148,15 € /Habitante
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	19.950,00 €	9,18%	246,30 € /Habitante
CAP. 5.- Fondo de Contingencia	0,00 €	0,00%	0,00 € /Habitante
Total Operaciones Corrientes	123.900,00 €	56,99%	1.529,63 € /Habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6.- Inversiones Reales	63.520,00 €	29,22%	784,20 € /Habitante
CAP. 7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00%	0,00 € /Habitante
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /Habitante
CAP. 9.- Pasivos Financieros	30.000,00 €	13,80%	370,37 € /Habitante
Total Operaciones de Capital	93.520,00 €	43,01%	1.154,57 € /Habitante



Fuente: Portal de Rendición de Cuentas – Elaboración Propia



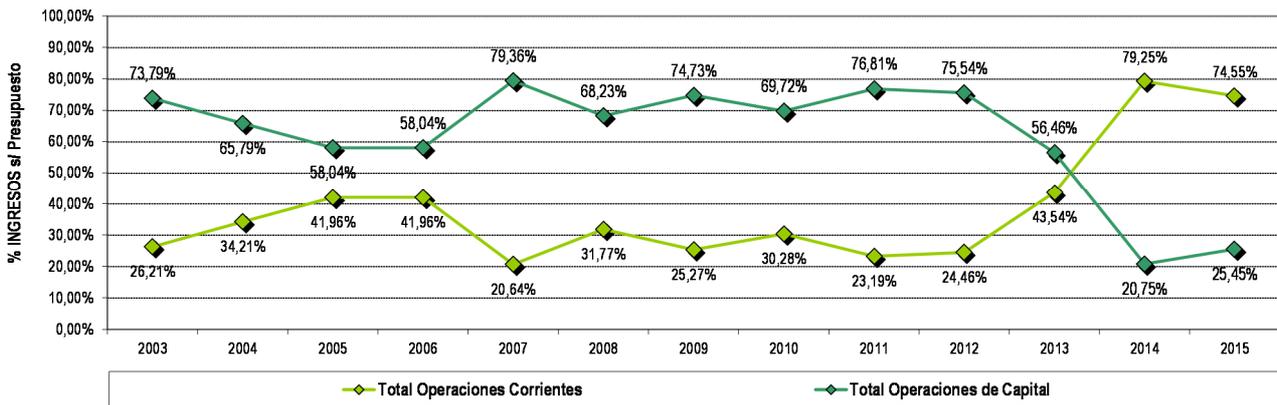
6.2 EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES

En la evolución de los ingresos en el presupuesto a lo largo del periodo evaluado se ha producido un cambio de roles significativo entre las "Operaciones Corrientes" (Capítulos 1 al 5), y las "Operaciones de Capital" (Capítulos 6 al 9).

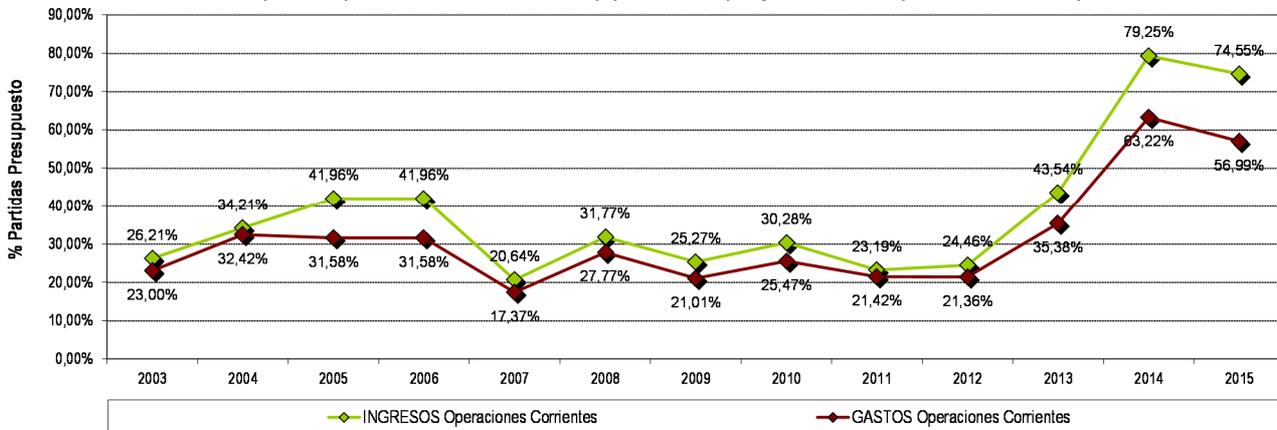
Debe destacarse en el caso de Torrechiva respecto a otras poblaciones, que el peso que tenían las "Operaciones Corrientes" en relación a las "Operaciones de Capital" (58%-80% vs 42%-20%), en el Periodo 2003-2012, se ha invertido en los últimos ejercicios, donde el Capítulo 7.- Transferencias de Capital" y en menor medida el "Capítulo 4.- Transferencias corrientes", ha tenido tradicionalmente en su estructura presupuestaria un protagonismo determinantes (en el periodo 2007-2012, por encima del 65% y del 35%, respectivamente), dadas las dificultades para generar ingresos inducida por su regresión demográfica severa, aunque en los últimos ejercicios, han invertido sus protagonismos en favor del segundo.

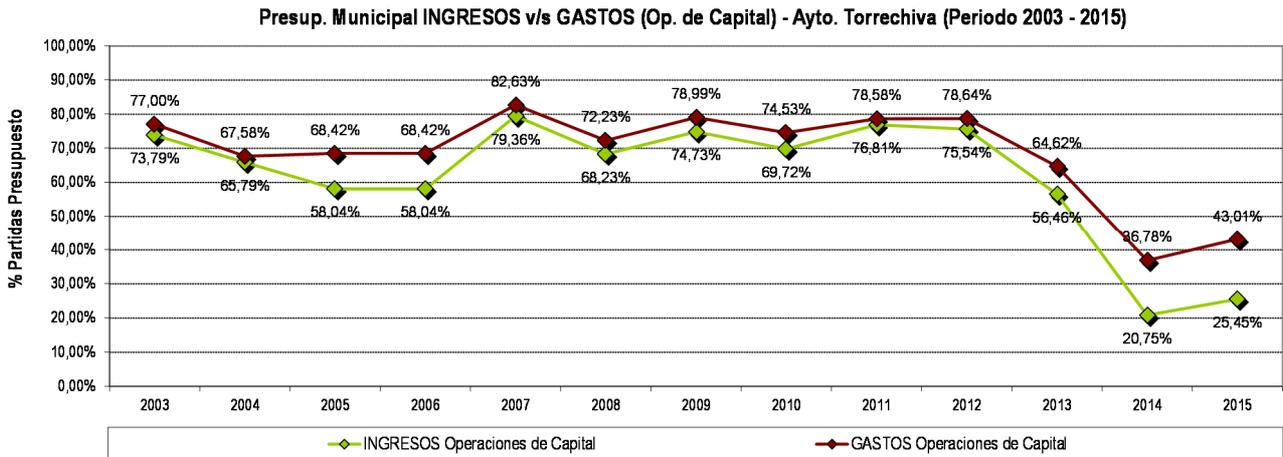
En este sentido, las "Operaciones Financieras" son irrelevantes en la estructura presupuestaria del municipio.

Ayto. TORRECHIVA - INGRESOS (Op. Corrientes & Capital) - (Periodo 2003 - 2015)



Presup. Municipal INGRESOS v/s GASTOS (Op. Corrientes) - Ayto. Torrechiva (Periodo 2003 - 2015)





6.3 EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES

En la evolución de los “Gastos” a lo largo del periodo evaluado, se mantiene una pauta de comportamiento similar a la descrita en los ingresos, prevaleciendo las “Operaciones de Capital” (Capítulos 6 al 9), frente a las “Operaciones Corrientes” (Capítulos 1 al 5), con valores análogos a los registrados en los “Ingresos”.

La estructura presupuestaria de Torrechiva viene protagonizada por el Capítulo 6.- Inversiones reales”, alcanzando un rango entre el 63%-81% del gasto presupuestado a lo largo del Periodo 2003-2012, destinado a sufragar inversiones como las comprometidas para la urbanización de la c/ General Mola, el polideportivo y piscina municipal, o más recientemente, la rehabilitación de la torre de Torrechiva, o la obtención de los terrenos para la construcción de la nueva EDAR.

Cronológicamente, podemos situar este proceso en el Periodo 2007-2012, donde el presupuesto municipal llegó a triplicarse respecto a los ejercicios precedentes.

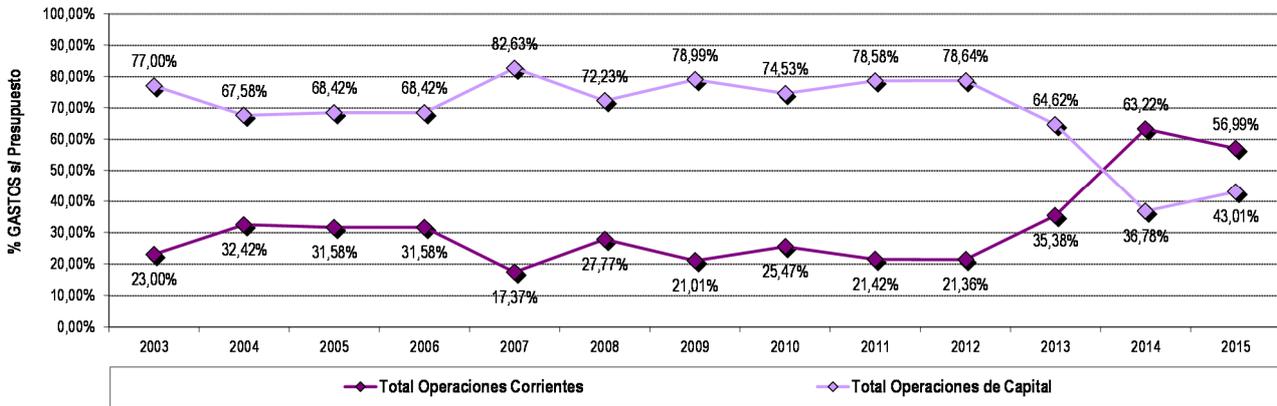
Llegado a este punto, las medidas de ahorro presupuestario impuestas por la actual coyuntura económica, y la total dependencia financiera de la corporación para impulsar actuaciones en materia de inversión, ha dado lugar que tras la entrada en servicio y recepción de los equipamientos e infraestructuras reseñadas, se haya paralizado la programación de nuevas actuaciones y como consecuencia de ello, el cambio de la estructura presupuestaria comentada.

A partir del Ejercicio 2013 se inicia un brusco ajuste presupuestario que retrotrae sus magnitudes al inicio del periodo evaluado, de forma que el gasto presupuestario se limita a cubrir los gastos corrientes imprescindibles para la prestación de los servicios básicos municipales.

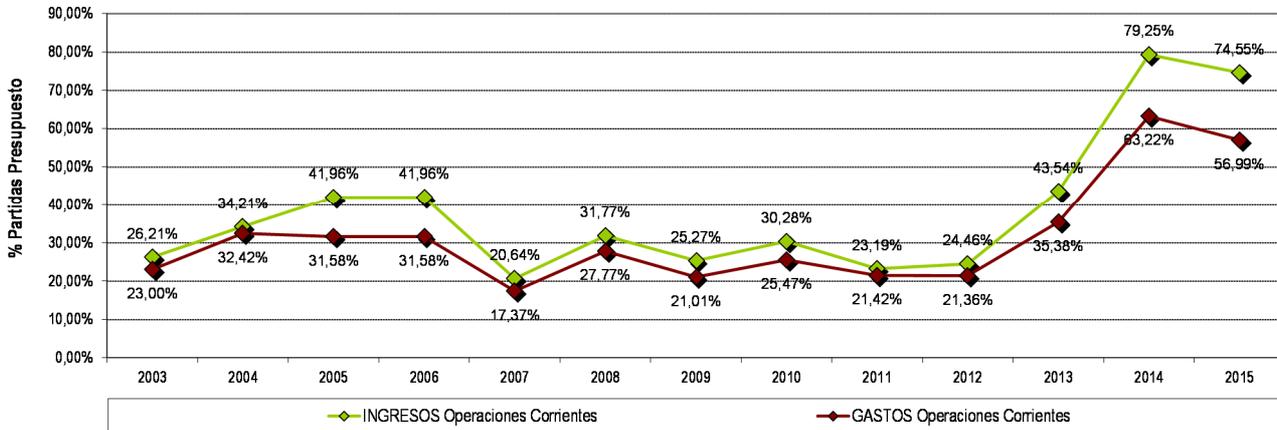
En definitiva, salvo el Capítulo 6.- Inversiones reales, que se ha reducido a la mínima expresión, el resto de capítulos han mantenido cierta estabilidad, equiparándose a la estructura presupuestaria de los años previos a las inversiones reseñadas (Ejercicio 2007-2012)



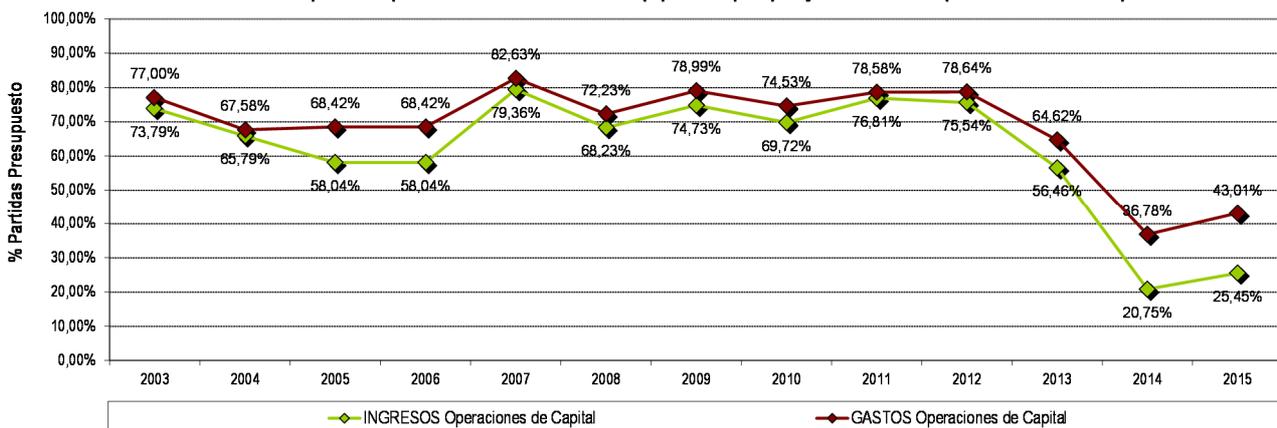
Ayto. TORRECHIVA - GASTOS (Op. Corrientes & Capital) - (Periodo 2003 - 2015)



Presup. Municipal INGRESOS v/s GASTOS (Op. Corrientes) - Ayto. Torrechiva (Periodo 2003 - 2015)



Presup. Municipal INGRESOS v/s GASTOS (Op. de Capital) - Ayto. Torrechiva (Periodo 2003 - 2015)



TORRECHIVA													
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
INGRESOS	190.000,00 €	244.200,00 €	246.010,00 €	246.010,00 €	630.310,00 €	587.290,00 €	817.200,00 €	716.200,00 €	789.840,00 €	710.752,00 €	406.800,00 €	209.650,00 €	217.420,00 €
Operaciones Corrientes													
CAP. 1.- Impuestos Directos	12.300,00 €	17.010,00 €	16.710,00 €	16.710,00 €	17.210,00 €	17.510,00 €	17.830,00 €	17.930,00 €	20.860,00 €	23.500,00 €	37.110,00 €	42.270,00 €	43.300,00 €
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	2.500,00 €	2.400,00 €	2.400,00 €	2.400,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €	5.100,00 €	3.010,00 €	3.900,00 €	3.010,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	22.500,00 €	22.730,00 €	29.930,00 €	29.930,00 €	35.330,00 €	37.880,00 €	44.080,00 €	45.550,00 €	41.380,00 €	45.220,00 €	48.210,00 €	46.120,00 €	47.500,00 €
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	11.200,00 €	39.010,00 €	51.710,00 €	51.710,00 €	66.310,00 €	119.300,00 €	132.600,00 €	144.800,00 €	113.500,00 €	97.320,00 €	84.850,00 €	71.920,00 €	65.460,00 €
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	1.300,00 €	2.380,00 €	2.480,00 €	2.480,00 €	3.220,00 €	3.910,00 €	4.010,00 €	3.520,00 €	4.400,00 €	3.900,00 €	3.930,00 €	3.840,00 €	3.820,00 €
Total Operaciones Corrientes	49.800,00 €	83.530,00 €	103.230,00 €	103.230,00 €	130.070,00 €	186.600,00 €	206.520,00 €	216.900,00 €	183.150,00 €	173.840,00 €	177.110,00 €	166.150,00 €	162.080,00 €
Operaciones de Capital													
CAP. 6.- Enajenación de Inversiones Reales	100,00 €	20,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	600,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	140.000,00 €	160.020,00 €	142.140,00 €	142.140,00 €	349.610,00 €	350.050,00 €	550.050,00 €	449.270,00 €	605.160,00 €	535.382,00 €	229.070,00 €	43.500,00 €	55.340,00 €
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	0,00 €	10,00 €	10,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP. 9.- Pasivos Financieros	100,00 €	620,00 €	620,00 €	620,00 €	150.610,00 €	50.610,00 €	50.610,00 €	50.010,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	0,00 €	0,00 €
Total Operaciones de Capital	140.200,00 €	160.670,00 €	142.780,00 €	142.780,00 €	500.240,00 €	400.690,00 €	610.680,00 €	499.300,00 €	606.690,00 €	536.912,00 €	229.690,00 €	43.500,00 €	55.340,00 €

Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

TORRECHIVA													
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
GASTOS	190.000,00 €	244.200,00 €	246.010,00 €	246.010,00 €	630.310,00 €	587.290,00 €	817.200,00 €	716.200,00 €	789.840,00 €	710.752,00 €	406.800,00 €	209.650,00 €	217.420,00 €
Operaciones Corrientes													
CAP. 1.- Gastos de Personal	13.300,00 €	41.420,00 €	39.220,00 €	39.220,00 €	50.720,00 €	82.800,00 €	84.700,00 €	96.100,00 €	83.700,00 €	73.200,00 €	50.800,00 €	34.700,00 €	38.700,00 €
CAP. 2.- Gastos Corrientes en Bienes & Servicios	28.800,00 €	30.790,00 €	30.810,00 €	30.810,00 €	47.310,00 €	69.210,00 €	69.910,00 €	66.810,00 €	84.730,00 €	77.520,00 €	72.760,00 €	58.900,00 €	53.250,00 €
CAP. 3.- Gastos Financieros	0,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	1.000,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	400,00 €	1.000,00 €	20.000,00 €	19.000,00 €	12.000,00 €
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	1.600,00 €	6.950,00 €	7.650,00 €	7.650,00 €	10.460,00 €	10.470,00 €	16.480,00 €	18.890,00 €	380,00 €	100,00 €	380,00 €	19.950,00 €	19.950,00 €
CAP. 5.- Fondo de Contingencia	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total Operaciones Corrientes	43.700,00 €	79.170,00 €	77.690,00 €	77.690,00 €	109.490,00 €	163.080,00 €	171.690,00 €	182.400,00 €	169.210,00 €	151.820,00 €	143.940,00 €	132.550,00 €	123.900,00 €
Operaciones de Capital													
CAP. 6.- Inversiones Reales	144.300,00 €	162.220,00 €	161.620,00 €	161.620,00 €	510.020,00 €	373.310,00 €	594.610,00 €	483.760,00 €	620.570,00 €	558.872,00 €	235.870,00 €	47.100,00 €	63.520,00 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	1.000,00 €	2.210,00 €	6.100,00 €	6.100,00 €	200,00 €	300,00 €	300,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP. 9.- Pasivos Financieros	1.000,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	10.600,00 €	50.600,00 €	50.600,00 €	50.010,00 €	30,00 €	30,00 €	26.960,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
Total Operaciones de Capital	146.300,00 €	165.030,00 €	168.320,00 €	168.320,00 €	520.820,00 €	424.210,00 €	645.510,00 €	533.800,00 €	620.630,00 €	558.932,00 €	262.860,00 €	77.100,00 €	93.520,00 €

Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

6.4 DEUDA VIVA

6.4.1 Concepto y metodología de la deuda viva

El apartado 2.g) del artículo 18 de la Orden HAP 2105/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera establece que el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publicará en su portal web: en el primer trimestre del año, el Informe sobre Deuda viva a 31 de diciembre del ejercicio anterior, según el Protocolo de Déficit Excesivo de las Entidades, a partir de la información remitida por el Banco de España.

El Reglamento (CE) nº 479/2009 del Consejo, de 25 de mayo de 2009, relativo a la aplicación del Protocolo sobre el procedimiento aplicable en el caso de déficit excesivo, anejo al Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, en su Artículo 1.5 establece: Por "deuda pública" se entenderá el valor nominal total de las obligaciones brutas del sector "administraciones públicas" (S.13), pendientes a final de año, a excepción de las obligaciones representadas por activos financieros que estén en manos del sector "administraciones públicas" (S13).

La deuda pública estará constituida por las obligaciones de las administraciones públicas en las categorías siguientes: efectivo y depósitos (AF.2), títulos de deuda (AF.3) y préstamos (AF.4), conforme a las definiciones del SEC 2010.

La deuda viva de cada uno de los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Cabildos y Consejos insulares y resto de entidades locales incluidas en el artículo 3.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, obtenida de acuerdo a esta definición, partiendo de la información contenida en la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE) relativa al Subsector Local y al Inventario de Entes del Sector público local, teniendo en cuenta los siguientes ajustes y consideraciones:

- La información proporcionada por la CIRBE incluye deudas con entidades de crédito obligadas a declarar a dicha central de Información de riesgos. Las entidades de crédito que tienen dicha obligación son los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito, sucursales en España de entidades de crédito no residentes y establecimientos financieros de crédito, incluidas las entidades de crédito españolas filiales de entidades extranjeras (Circular nº 3/1995, de 25 de septiembre, del Banco de España. Entidades de crédito. Central de información de Riesgos).
- En la CIRBE se incluyen las cuantías correspondientes a emisiones de deuda pública.
- Conforme a la definición de deuda según el Protocolo de déficit excesivo, y teniendo en cuenta las categorías de activos del SEC 2010, para valorar la cuantía de la deuda se han considerado las siguientes operaciones de riesgo:
 - ✓ Créditos financieros.
 - ✓ Valores de renta fija.
 - ✓ Productos devengados por activos dudosos.
 - ✓ Préstamos o créditos transferidos a terceros.

- ✓ Factoring sin recurso.
- ✓ Fondo de Financiación a Entidades Locales (incluye la deuda con el Fondo en liquidación para la Financiación de los Pagos a Proveedores)
- ✓ Asociaciones Publico Privadas (APP's).

Por otra parte, la asignación de deuda para los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Cabildos y Consejos insulares y resto de entidades locales incluidas en el artículo 3.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se ha efectuado mediante el cruce de la base de datos CIRBE con el Inventario de Entes del Sector público local, quedando sin asignar aquellos entes que no dispongan de CIF en esta base de datos.

En el caso de la **deuda viva a 31/12/2016** (último ejercicio disponible), existe una diferencia de 40,9 millones de euros entre los datos publicados por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y los datos publicados por el Banco de España.

De este importe, 31,3 millones se deben a diferencias entre la sectorización utilizada por el Banco de España y la del Inventario de Entes del Sector Público Local, y 9,6 millones se explican por las diferencias en el factoring sin recurso con inversión.

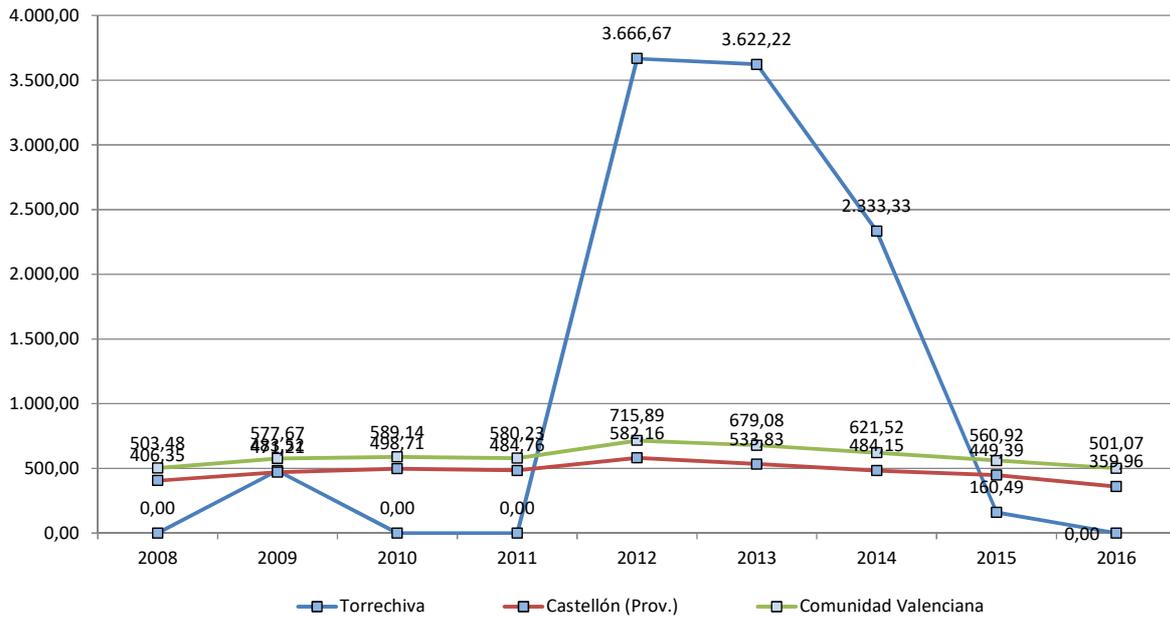
6.4.2 Deuda viva del municipio

Para contextualizar la deuda viva de Torrechiva publicada por la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local de la Secretaría de Estado de Hacienda en el Ejercicio 2016, analizaremos los datos publicados comparando el ratio €/Hab. con sus homónimos a nivel provincial y autonómico

	Torrechiva			Castellón (Prov.)			Comunidad Valenciana		
	Población	Deuda Viva (€uros)	€/Hab.	Población	Deuda Viva (€uros)	€/Hab.	Población	Deuda Viva (€uros)	€/Hab.
2008	98	0	0,00	594.915	241.741.000	406,35	5.029.601	2.532.294.000	503,48
2009	91	44.000	483,52	602.301	283.813.000	471,21	5.094.675	2.943.045.000	577,67
2010	96	0	0,00	604.274	301.360.000	498,71	5.111.706	3.011.485.000	589,14
2011	102	0	0,00	604.344	292.961.000	484,76	5.117.190	2.969.127.000	580,23
2012	96	352.000	3.666,67	604.564	351.950.000	582,16	5.129.266	3.671.989.000	715,89
2013	90	326.000	3.622,22	601.699	321.204.000	533,83	5.113.815	3.472.684.000	679,08
2014	75	175.000	2.333,33	587.508	284.443.000	484,15	5.004.844	3.110.615.000	621,52
2015	81	13.000	160,49	582.327	261.693.000	449,39	4.980.689	2.793.750.000	560,92
2016	75	0	0,00	579.245	208.504.000	359,96	4.959.968	2.485.272.000	501,07

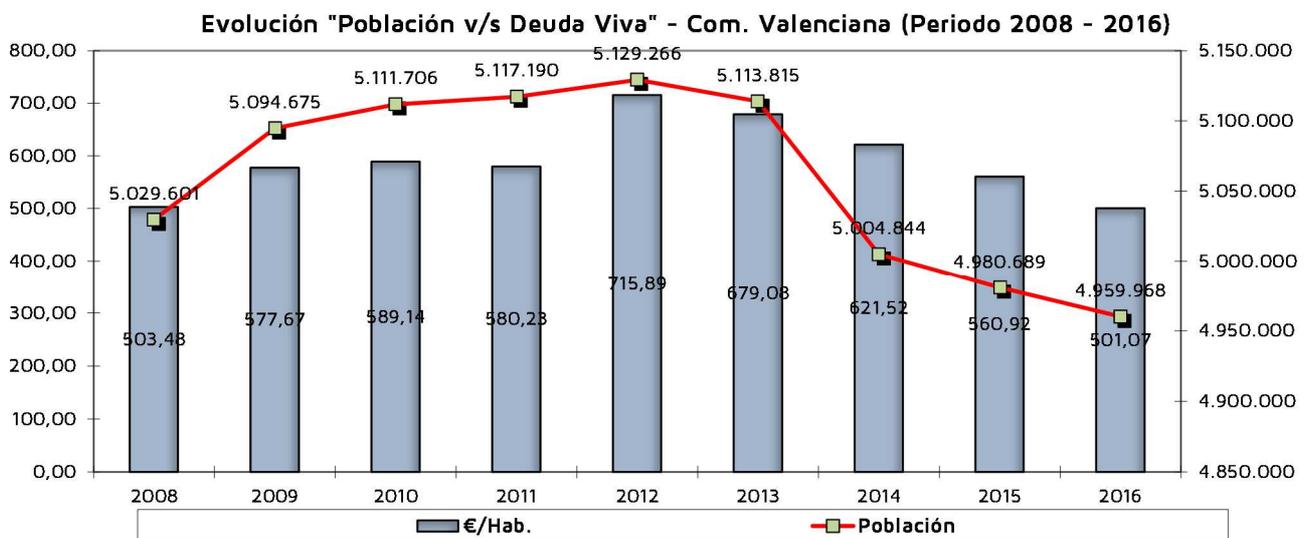
Como se observa en la tabla comparativa adjunta, la deuda viva de Torrechiva en el Ejercicio 2016 es de 0,00 €/Hab., frente a los 359,96 €/Hab. de la provincia de Castellón, y los 501,07 €/Hab. de la Comunitat Valenciana.

No obstante, la evolución de sus magnitudes a lo largo del periodo evaluado (2008-2016), presenta variaciones y singularidades que merecen un comentario individualizado.

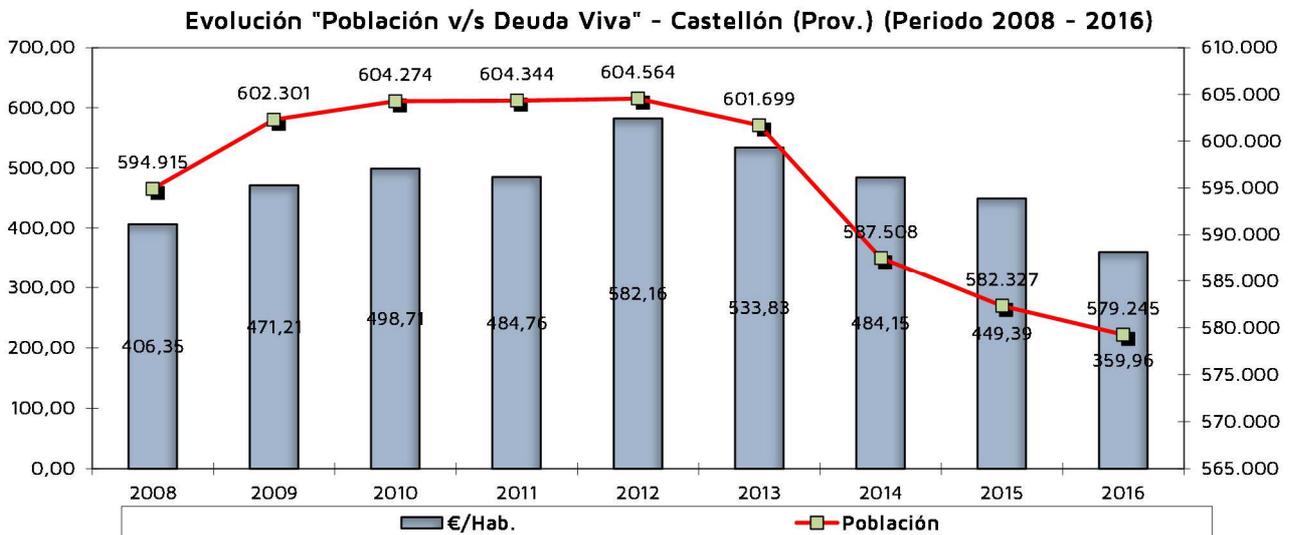


Mientras que el comportamiento de la "Deuda Viva" en la Comunitat Valenciana y la provincia de Castellón muestran un paralelismo evidente, en Torrechiva su comportamiento es más aleatorio, sin duda como consecuencia directa de su perfil demográfico, que provoca que cualquier pequeña operación financiera o inversión, genere un impacto presupuestario muy acusado.

A continuación, analizaremos de forma segregada el comportamiento de la evolución de la deuda viva con la demográfica en estos tres escenarios. En la **Comunitat Valenciana**, tras una fase inicial ascendente estabilizada en el Ejercicio 2012, se produce una brusca caída en el Ejercicio 2013, adecuando sus magnitudes a la caída demográfica experimentada, si bien la caída de la deuda ha sido más brusca que la demográfica, que evidencian la eficacia de las medidas de reducción de deuda y gasto adoptadas por el conjunto de las administraciones públicas.

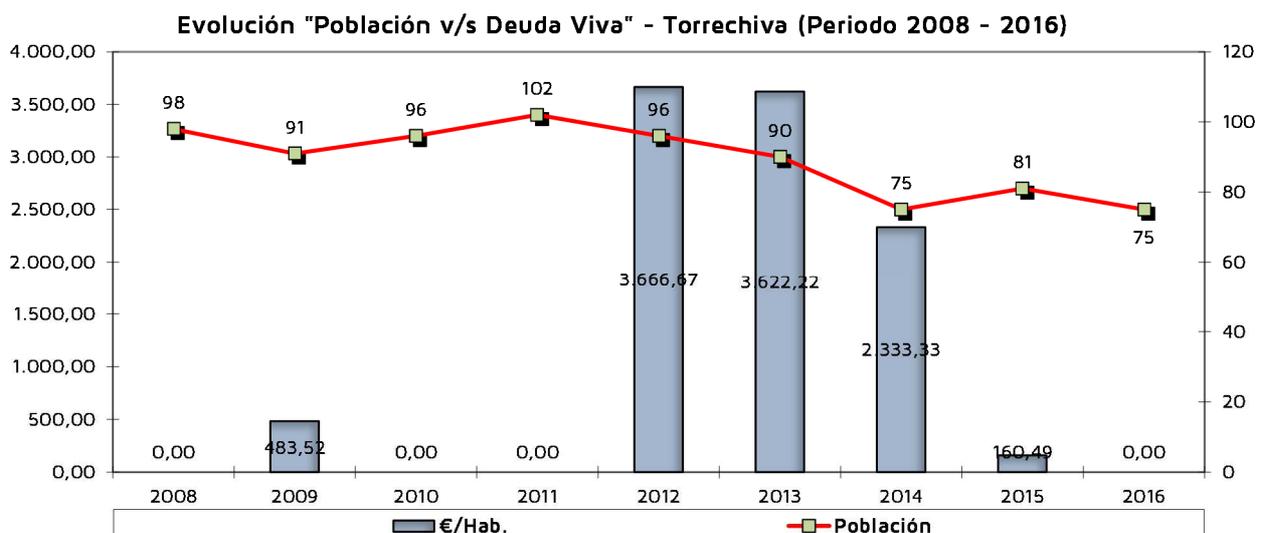


Por su parte, el comportamiento de la "Deuda Viva" en la **provincia de Castellón** es análogo al descrito en el conjunto de la Comunitat Valenciana, pero con unas magnitudes sensiblemente inferiores (en torno al 39%)



Por último, **Torrechiva** presenta un escenario singular donde se evidencian las severas restricciones presupuestarias del municipio, donde la escasa población y dependencia de las ayudas externas condicionan su política fiscal.

Ante la imposibilidad de impulsar políticas de inversión regulares, la "Deuda Viva" es nula o muy reducida en buena parte del periodo evaluado y solo cuando se programa alguna inversión concreta con cargo a Planes Provinciales de Obras y Servicios POYS (en este caso, la adecuación del Polideportivo Municipal, compra de terrenos para la construcción de la EDAR, o rehabilitación de la Torre, desarrolladas en el periodo 2012-2014), se generan un impacto en la Deuda Viva muy acusado, no tanto por su cuantía como por el hecho de repercutirse en una población muy pequeña, que distorsiona el análisis comparado territorial.



7 ANÁLISIS DEL IMPACTO INDUCIDO POR EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

La sostenibilidad económica de los nuevos desarrollos urbanos ha de basarse en que el Ayuntamiento tenga la capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos que recepcionará tras la programación de los nuevos ámbitos implementados en el modelo territorial del plan, así como el sostenimiento de los servicios públicos básicos derivados.

La nueva configuración del municipio deberá ser autosuficiente para proveer al erario municipal de los recursos suficientes para la sostenibilidad de los servicios públicos, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.

Es necesario puntualizar que los diferentes programas de actuación integrada deben prever la financiación íntegra de las cargas urbanísticas, incluyendo éstas todos los costes precisos para la implantación y puesta en funcionamiento de los servicios urbanísticos del referido ámbito, así como la conexión en integración con los servicios ya existentes.

Por lo tanto, no es necesario analizar el impacto del coste de implantación de infraestructuras para las Haciendas Públicas, puesto que su financiación queda garantizada con la programación de esos ámbitos.

7.1 ESTIMACIÓN DE LOS NUEVOS INGRESOS

En este apartado se realiza una estimación respecto de los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de Torrechiva obtendrá con el desarrollo de las determinaciones del planeamiento evaluado.

- INGRESOS PATRIMONIALES.
- INGRESOS CORRIENTES.
- INGRESOS EXTRAORDINARIOS VINCULADOS A OPERACIONES DE RESTITUCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

7.1.1 *Ingresos patrimoniales*

El P.G.E. prevé los instrumentos de desarrollo imprescindibles para ordenar el suelo urbano, con la delimitación de dos unidades de ejecución.

Como hemos apuntado anteriormente, el único sector de suelo urbanizable contemplado inicialmente (en la versión preliminar expuesta al público de junio de 2015), ha sido finalmente absorbido en las unidades de ejecución UER-1 y UER-2 para permitir la obtención del equipamiento escolar con cargo al suelo urbano, a requerimiento del Servicio de Infraestructuras de la Conselleria competente en Educación.

Por otro lado y al ser innecesario, no se han delimitado ámbitos en suelo no urbanizable, sometidos a ordenación diferida en calidad de "núcleos de minimización de impacto territorial".

Todos los ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo y gestión urbanística son de uso residencial.

Todos los ámbitos de suelo urbano sometido a programación son técnicamente autónomos e independientes.

La delimitación de los mismos se ha realizado a efectos de cálculos urbanísticos, pero no es vinculante para su desarrollo, pudiendo programarse parte de los mismos, conforme a las disposiciones legales que resulten de aplicación.

Actuaciones todas ellas necesarias para adecuar las determinaciones del P.G.E. a los criterios de sostenibilidad de la E.T.C.V., que constituye una de las prerrogativas atribuidas a la administración promotora del plan previstas en el Art. 4 del RDL 7/2015, no sujetas a indemnización a terceros, al no haberse formalizado los supuestos indemnizatorios señalados en el artículo 38 y 39 del citado RDL 7/2015.

7.1.2 Ingresos corrientes

De igual forma, deben ser ponderados los ingresos vinculados a la ejecución material de las determinaciones del planeamiento propuesto, que guardan relación directa con su desarrollo inmobiliario, teniendo una repercusión directa sobre el Capítulo 1.- "Ingresos corrientes".

Para su cuantificación, estableceremos una extrapolación de los ingresos corrientes del Ejercicio 2015 aplicados sobre los "habitantes equivalentes", habilitados por la edificabilidad potencial prevista en las fichas de gestión del planeamiento evaluado, a razón de 2,5 Hab./Viv.eq., de forma que los **15.960,78 m²t** de uso característico residencial (100% de la edificabilidad residencial prevista), equivaldría a un incremento del parque inmobiliario de **61 viviendas**, y un incremento demográfico potencial de **152,5 Hab. eq.**

7.1.3 Ingresos extraordinarios vinculados a operaciones de restitución de la legalidad urbanística

El Plan evaluado **no comporta** la ejecución de operaciones de restitución de la legalidad urbanística, por lo que no está prevista la transferencia de ingresos a las arcas locales por este concepto.

7.2 ESTIMACIÓN DE LOS NUEVOS GASTOS

En este apartado se detallan las cargas vinculadas a la ejecución de las previsiones del planeamiento propuesto, así como la repercusión de las mismas en la Hacienda Municipal.

Las variables a evaluar son las siguientes:

- GASTOS DE URBANIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.
- GASTOS POR ADQUISICIÓN DE TERRENOS Y ACCIONES DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.
- GASTOS CORRIENTES PARTICULARES DEL PLAN.
- GASTOS INDUCIDOS POR EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE.
- GASTOS INDUCIDOS POR EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE PAISAJE.

7.2.1 Gastos de urbanización y mantenimiento de infraestructuras urbanas

La programación de las unidades de ejecución delimitadas en el nuevo P.G.E., no comportan la necesidad de abordar gastos de urbanización por obras extraordinarias ajenas o externas al ámbito programado, puesto que todas las infraestructuras generales tienen capacidad de servicio para atender las nuevas demandas sobrevenidas, y los gastos a soportar por la administración local serán los ya atribuidos al resto de los habitantes de la población.

Como consecuencia de ello, desde el punto de vista de la hacienda local, el coste sobrevenido por la prestación de servicios y mantenimiento de infraestructuras se prorrateará de forma proporcional a la población potencial del nuevo ámbito programado, corriendo a cargo del promotor la totalidad de los gastos que se generen en el proyecto de urbanización y de edificación que se precisen para el desarrollo del nuevo ámbito programado.

7.2.2 Gastos por adquisición de terrenos y otras acciones de rehabilitación y regeneración urbana

La ordenación estructural del nuevo P.G.E. contempla entre sus objetivos y directrices estratégicas de desarrollo, la articulación de un modelo urbanístico que reduzca al máximo o elimine la utilización del método de expropiación como herramienta de consecución de objetivos urbanísticos, mediante la adscripción de la mayor parte del suelo dotacional público pendiente de adquisición, a algún ámbito de gestión urbanística, por lo que resulta innecesaria la implementación de recursos económicos para la adquisición de terrenos dotacionales.

Concretamente, la ficha de gestión de la UER-01 contemplan la necesidad de ceder suelo para la reserva de la parcela PQE-DOC/1 (669 m²s), destinada a albergar un centro de 1I+1P, requerido por el Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Conselleria competente en Educación, según lo dispuesto en la Instrucción Técnica 2/2005, cuyas características satisfacen los requisitos señalados en el Art. 10, siéndole de aplicación la normativa urbanística fijada en el Art. 11 del Decreto 104/2014.

Algo parecido puede decirse de las zonas verdes, especialmente notables en red primaria ante la ausencia de zonas de esparcimiento urbanas en el casco urbano del municipio, con una superficie PVP/1 de 5.658 m²s que el ayuntamiento debe mantener, aunque son de titularidad pública y ya están consolidadas en su función de borde urbano de protección paisajística, por lo que no se considera necesaria en estos momentos arbitrar recursos adicionales en la previsión de los presupuestos municipales para su puesta en valor.

Respecto a las infraestructuras de saneamiento existentes, la Entitat de Sanejament d'Aigües EPSAR informó el 01.10.2012, informó favorablemente condicionando su pronunciamiento a que entre otras consideraciones, el nuevo instrumento de planeamiento contemplara la ejecución de una EDAR (inexistente en aquellos momentos), con capacidad de tratamiento para atender la demanda inducida, además de contemplar un área de reserva contigua para futuras ampliaciones y una zona de servidumbre de protección en la que se excluya la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos, conforme a lo dispuesto en el artículo 23.4 de la LOTUP, y en el apartado 6.3.2 de las directrices referidas a los sistemas de



tratamiento del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de Octubre, del Consell.

En 2015 y promovida por la Diputación de Castellón, entró en servicio la nueva EDAR Torrechiva (Coord. UTM ETRS 89 Huso 30; X: 722234, Y: 4436254, Z: 339), ubicada en las proximidades del Río Millars.

Esta instalación ha sido diseñada para suplir las carencias apuntadas por la EPSAR en materia de saneamiento, al contemplar la ejecución de pretratamiento, reactor biológico, decantador secundario, arqueta de lixiviados, espesador estático de gravedad, eras de secado, fuente de presentación y casetas toma muestras.

Dimensionada para el tratamiento de 100 m³/d, en la actualidad recibe 37 m³/d, quedando cubiertas las necesidades de tratamiento y depuración generadas por la población residente y la estacional.

La capacidad de tratamiento de la planta de reciente construcción, unido a la inexistencia de urbanizaciones o asentamientos urbanos dispersos en el término municipal y lo contenido del modelo territorial propuesto, hace innecesaria la reserva de suelo para una hipotética ampliación de la EDAR, ya que aun en el caso de que se consolidara el 100% del horizonte habitacional proyectado, la actual instalación tendría capacidad de tratamiento suficiente para atender la demanda sobrevenida.

Restaría por abordar la adquisición y posterior cesión de los terrenos reclamados por el Consorcio Provincial de Bomberos de Castellón de 27 de Febrero de 2017, para la ejecución del nuevo helipuerto previsto en la parcela 12118A00400375 (Partida Moreral; Parcela 00375 del Polígono 004).

Finalmente, y dado el aceptable estado de conservación del núcleo urbano fruto de importantes actuaciones realizada en el periodo 2007-2012, no se ha considerado oportuno en el P.G.E. propuesto, plantear acciones de rehabilitación y regeneración urbana que comprometan a medio y largo plazo recursos públicos que, en cualquier caso, deberán ser aportados por promotores privados para patrimonializar el aprovechamiento urbanístico habilitado en los nuevos ámbitos de gestión delimitados.

7.2.3 Gastos corrientes particulares del planeamiento propuesto

La proyección de gastos corrientes ocasionados por el desarrollo de las previsiones del nuevo P.G.E. en el horizonte temporal del mismo, constituye el principal componente de gasto para la Hacienda Municipal a la hora de determinar su viabilidad y sostenibilidad económica.

A partir de los datos facilitados por la Oficina Virtual para la coordinación financiera con las Entidades Locales, tomaremos como referencia la liquidación del presupuesto municipal del Ejercicio 2015 para estimar el gasto por habitante, y proyectaremos esta cifra sobre el techo poblacional estimado a partir del incremento demográfico inducido por el desarrollo del ámbito evaluado.

7.2.4 Gastos inducidos por el desarrollo de programas de movilidad urbana sostenible

El ámbito evaluado no requiere para su puesta en carga, el desarrollo de programas de movilidad urbana sostenible, salvo la actuación prevista para la mejora de la seguridad vial en el tramo de travesía de la CV-20.

Se trata de una actuación reclamada por la administración titular de la infraestructura, por lo que el impacto en la Hacienda Local por este concepto es NULO.

7.2.5 Gastos inducidos por el desarrollo de programas de paisaje

El ámbito evaluado requiere para su puesta en carga, el desarrollo de programas de integración paisaje singulares, atendiendo a los requerimientos señalados en el artículo 6 y los contenidos señalados en el Anexo II de la LOTUP.

Adicionalmente, la programación de los ámbitos de actuación previstos en el nuevo P.G.E. comporta la necesidad de analizar y valorar la fragilidad del paisaje circundante para acomodar los cambios sin perder su valor o su carácter, los cambios en la composición de vistas hacia el mismo y los efectos sobre su calidad visual, dada la elevada exposición visual y paisajística de los ámbitos evaluados en unas zonas de borde peri-urbano, que precisan un tratamiento individualizado y particularizado a sus necesidades específicas.

8 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

8.1 BALANCE FISCAL DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

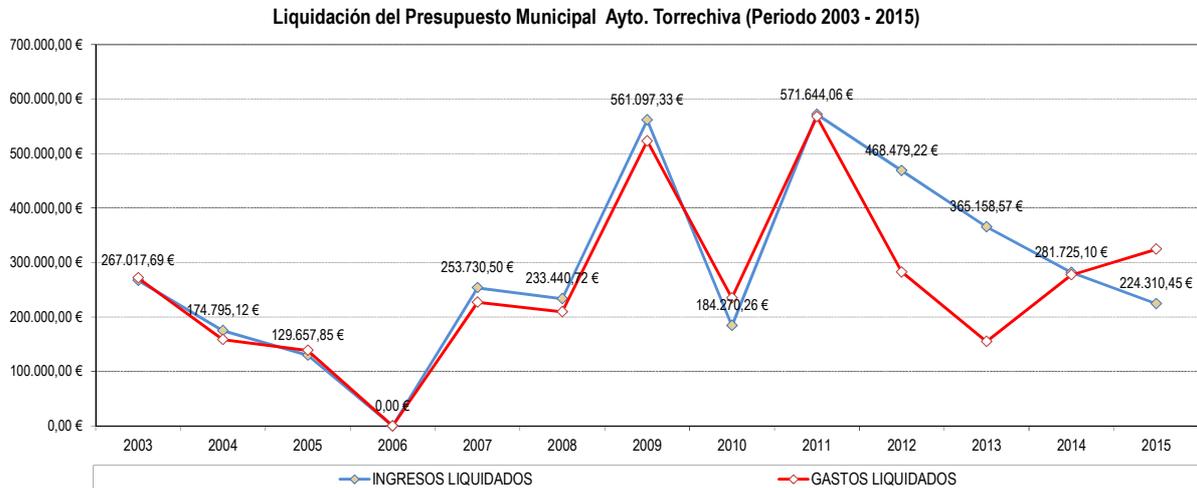
El Balance de los Presupuestos Municipales pretende analizar la sostenibilidad a lo largo del tiempo de los presupuestos evaluados, con el objeto de contrastar:

- Capacidad financiera de la corporación para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en condiciones óptimas de servicio.
- Autosuficiencia financiera de los nuevos desarrollos para no comprometer las políticas económicas de la corporación, de forma que los ingresos generados por los nuevos desarrollos sean superiores a los gastos generados.

Esta evaluación económica se complementa con el Balance Fiscal del presupuesto municipal (ingresos y gastos liquidados), ya que en el caso de existir remanente éste podría ser destinado a financiar las inversiones que la Administración Local pudiera requerir para la ejecución del planeamiento propuesto, minimizando de esta forma la dependencia de fuentes de financiación externas para su desarrollo.

No obstante, hay que indicar que el Balance Fiscal de los presupuestos municipales es sólo una de las fuentes de financiación habilitadas por la legislación sectorial a partir de las cuales, la Administración Local puede abordar sus inversiones reales, pudiendo ser financiadas o complementadas mediante políticas de ahorro, transferencias de capital, deuda y patrimonio municipal, que en el caso de Torrechiva, presenta un balance claramente positivo. Del estudio del balance fiscal de los presupuestos liquidados en Torrechiva se evidencia una estabilidad

presupuestaria relevante, que sin embargo se ha quebrado en los dos últimos ejercicios evaluados, como consecuencia de las medidas de ahorro presupuestario impulsadas por las administraciones supramunicipales, que son las que nutren de recursos a Torrechiva, dadas las limitaciones que impone su precaria situación demográfica.



Fuente: Portal de Rendición de Cuentas – Elaboración Propia

Tal y como se aprecia en los gráficos adjuntos, el balance fiscal general es claramente positivo a lo largo de la serie evaluada, salvo desajustes puntuales en los Ejercicios 2003, 2005, 2010 y 2015, que supone un balance negativo global de **-163.903,90€**, de los cuales, el 61% se ha registrado en el Ejercicio 2015.

La tendencia de gasto ascendente iniciada desde el Ejercicio 2013, unido a la caída de los ingresos transferidos de forma sostenida desde el Ejercicio 2011, obligará a adoptar medidas correctoras en el futuro para reconducir esta tendencia para poder afrontar con plenas garantías y sin dependencias y coyunturas económicas externas, los compromisos presupuestarios de la corporación.

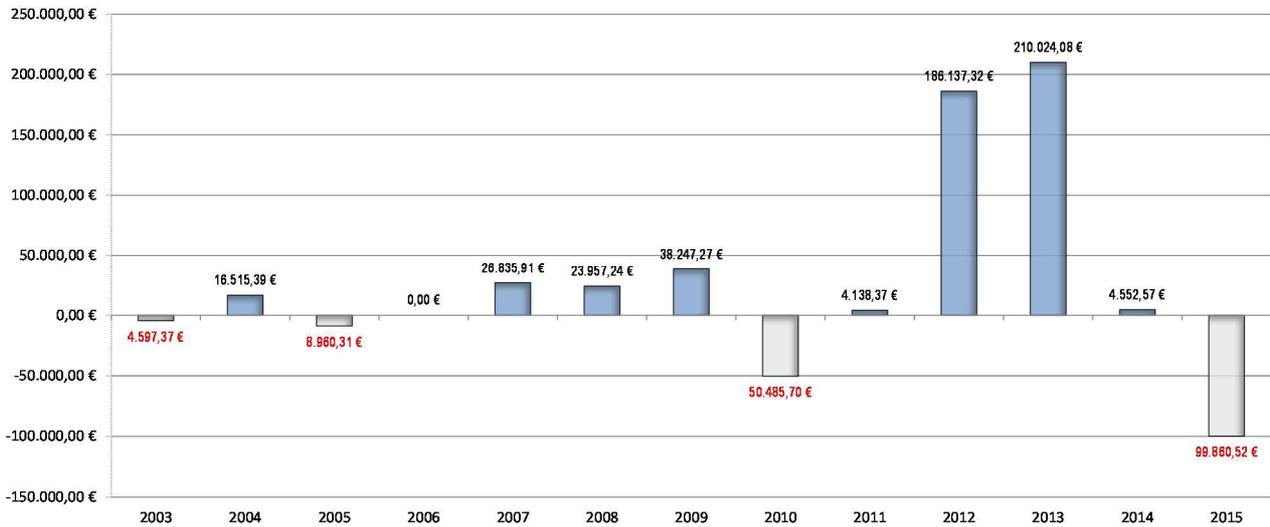
A modo de resumen, el balance global de los presupuestos liquidados en el periodo evaluado (Ejercicios 2003 a 2015), es claramente positivo, comportando un ahorro global de **+348.504,25€**.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE TORRECHIVA

Ejercicio	Población	Total INGRESOS Liquidados		Total GASTOS Liquidados		BALANCE PRESUPUESTARIO	
		Ingresos	Ratio €/Hab.	Gastos	Ratio €/Hab.	Total	Ratio €/Hab.
2015	81	224.310,45 €	2.769,26 €	324.170,97 €	4.002,11 €	-99.860,52 €	-1.232,85 €
2014	75	281.725,10 €	3.756,33 €	277.172,53 €	3.695,63 €	4.552,57 €	60,70 €
2013	90	365.158,57 €	4.057,32 €	155.134,49 €	1.723,72 €	210.024,08 €	2.333,60 €
2012	96	468.479,22 €	4.879,99 €	282.341,90 €	2.941,06 €	186.137,32 €	1.938,93 €
2011	102	571.644,06 €	5.604,35 €	567.505,69 €	5.563,78 €	4.138,37 €	40,57 €
2010	96	184.270,26 €	1.919,48 €	234.755,96 €	2.445,37 €	-50.485,70 €	-525,89 €
2009	91	561.097,33 €	6.165,90 €	522.850,06 €	5.745,61 €	38.247,27 €	420,30 €
2008	98	233.440,72 €	2.382,05 €	209.483,48 €	2.137,59 €	23.957,24 €	244,46 €
2007	100	253.730,50 €	2.537,31 €	226.894,59 €	2.268,95 €	26.835,91 €	268,36 €
2006	98	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2005	100	129.657,85 €	1.296,58 €	138.618,16 €	1.386,18 €	-8.960,31 €	-89,60 €
2004	98	174.795,12 €	1.783,62 €	158.279,73 €	1.615,10 €	16.515,39 €	168,52 €
2003	97	267.017,69 €	2.752,76 €	271.615,06 €	2.800,16 €	-4.597,37 €	-47,40 €

346.504,25 €



Fuente: Portal de Rendición de Cuentas – Elaboración Propia

8.1.1 Balance de las Operaciones Corrientes en el periodo 2003-2015

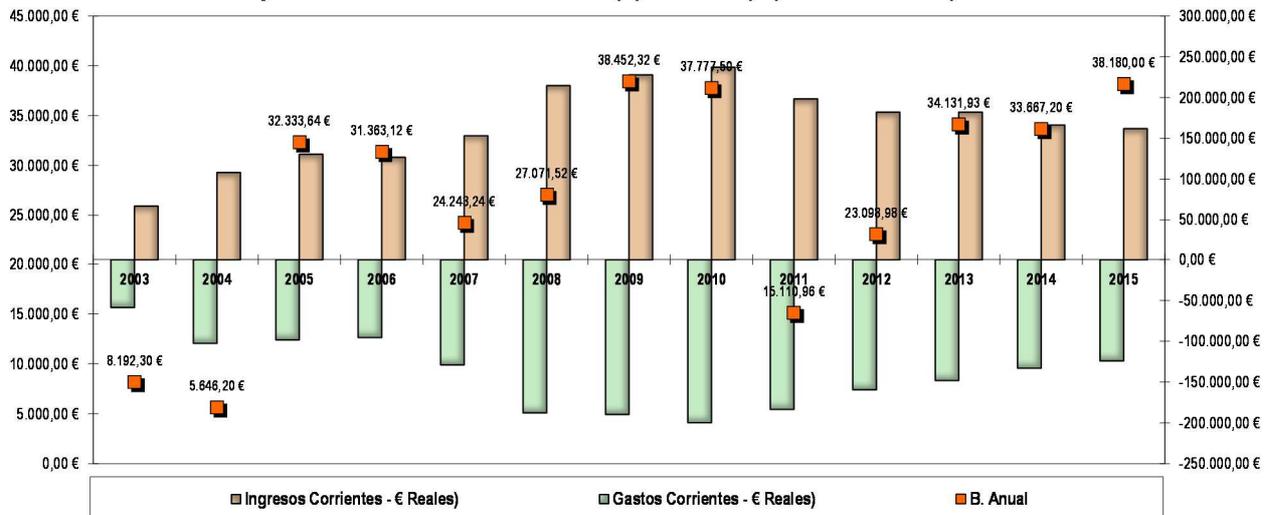
INGRESOS por OPERACIONES CORRIENTES (Euros reales 2015)

	Población	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Total Anual
2015	81	43.300,00 €	2.000,00 €	47.500,00 €	65.460,00 €	3.820,00 €	162.080,00 €
2014	75	42.354,54 €	2.004,00 €	46.212,24 €	72.063,84 €	3.847,68 €	166.482,30 €
2013	90	38.186,19 €	3.097,29 €	49.608,09 €	87.310,65 €	4.043,97 €	182.246,19 €
2012	96	24.651,50 €	4.091,10 €	47.435,78 €	102.088,68 €	4.091,10 €	182.358,16 €
2011	102	22.612,24 €	3.262,84 €	44.855,92 €	123.034,00 €	4.769,60 €	198.534,60 €
2010	96	19.633,35 €	5.584,50 €	49.877,25 €	158.556,00 €	3.854,40 €	237.505,50 €
2009	91	19.684,32 €	8.832,00 €	48.664,32 €	146.390,40 €	4.427,04 €	227.998,08 €
2008	98	20.154,01 €	9.208,00 €	43.599,88 €	137.314,30 €	4.500,41 €	214.776,60 €
2007	100	20.273,38 €	9.424,00 €	41.618,74 €	78.113,18 €	3.793,16 €	153.222,46 €
2006	98	20.519,88 €	2.947,20 €	36.754,04 €	63.499,88 €	3.045,44 €	126.766,44 €
2005	100	21.154,86 €	3.038,40 €	37.891,38 €	65.464,86 €	3.139,68 €	130.689,18 €
2004	98	22.027,95 €	3.108,00 €	29.435,35 €	50.517,95 €	3.082,10 €	108.171,35 €
2003	97	16.518,90 €	3.357,50 €	30.217,50 €	15.041,60 €	1.745,90 €	66.881,40 €

GASTOS por OPERACIONES CORRIENTES (Euros reales 2015)

	Población	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Total Anual
2015	81	38.700,00 €	53.250,00 €	12.000,00 €	19.950,00 €	0,00 €	123.900,00 €
2014	75	34.769,40 €	59.017,80 €	19.038,00 €	19.989,90 €	0,00 €	132.815,10 €
2013	90	52.273,20 €	74.870,04 €	20.580,00 €	391,02 €	0,00 €	148.114,26 €
2012	96	76.786,80 €	81.318,48 €	1.049,00 €	104,90 €	0,00 €	159.259,18 €
2011	102	90.730,80 €	91.847,32 €	433,60 €	411,92 €	0,00 €	183.423,64 €
2010	96	105.229,50 €	73.156,95 €	657,00 €	20.684,55 €	0,00 €	199.728,00 €
2009	91	93.508,80 €	77.180,64 €	662,40 €	18.193,92 €	0,00 €	189.545,76 €
2008	98	95.302,80 €	79.660,71 €	690,60 €	12.050,97 €	0,00 €	187.705,08 €
2007	100	59.748,16 €	55.731,18 €	1.178,00 €	12.321,88 €	0,00 €	128.979,22 €
2006	98	48.162,16 €	37.834,68 €	12,28 €	9.394,20 €	0,00 €	95.403,32 €
2005	100	49.652,52 €	39.005,46 €	12,66 €	9.684,90 €	0,00 €	98.355,54 €
2004	98	53.638,90 €	39.873,05 €	12,95 €	9.000,25 €	0,00 €	102.525,15 €
2003	97	17.861,90 €	38.678,40 €	0,00 €	2.148,80 €	0,00 €	58.689,10 €

Ayto. TORRECHIVA - BALANCE GLOBAL (Op. Corrientes) - (Periodo 2003 - 2015)



Fuente: Oficina Virtual para la coordinación financiera con las Entidades Locales – Elaboración Propia

8.1.2 Balance de las Operaciones de Capital en el periodo 2003-2015

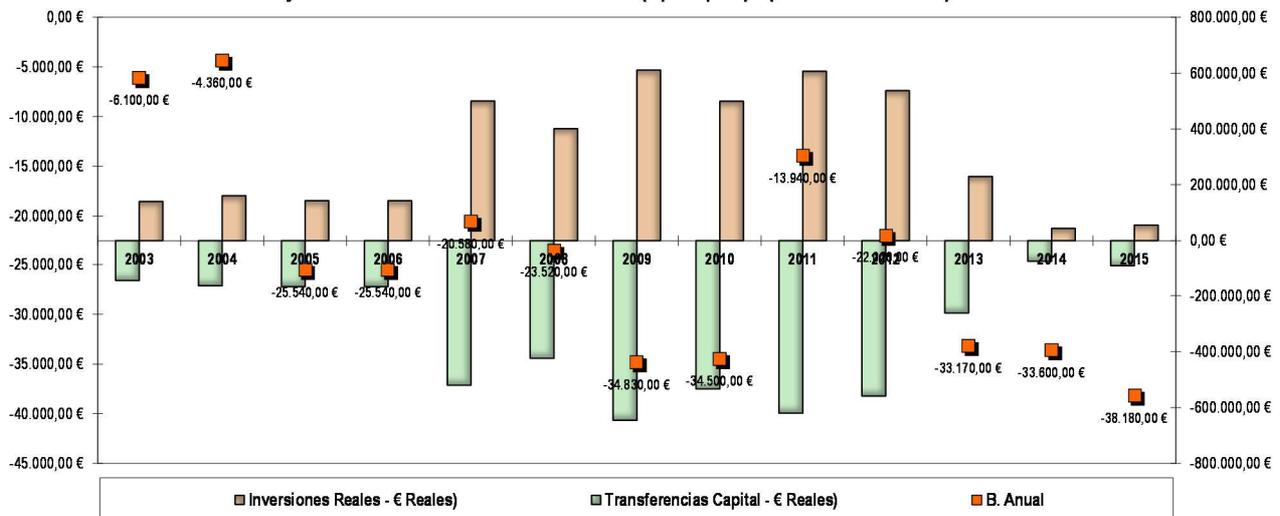
INGRESOS por OPERACIONES DE CAPITAL (Euros reales 2015)

	Población	Capítulo 6	Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9	Total Anual
2015	81	0,00 €	55.340,00 €	0,00 €	0,00 €	55.340,00 €
2014	75	0,00 €	43.500,00 €	0,00 €	0,00 €	43.500,00 €
2013	90	600,00 €	229.070,00 €	0,00 €	20,00 €	229.690,00 €
2012	96	1.500,00 €	535.382,00 €	10,00 €	20,00 €	536.912,00 €
2011	102	1.500,00 €	605.160,00 €	10,00 €	20,00 €	606.690,00 €
2010	96	20,00 €	449.270,00 €	0,00 €	50.010,00 €	499.300,00 €
2009	91	20,00 €	550.050,00 €	10.000,00 €	50.610,00 €	610.680,00 €
2008	98	20,00 €	350.050,00 €	10,00 €	50.610,00 €	400.690,00 €
2007	100	10,00 €	349.610,00 €	10,00 €	150.610,00 €	500.240,00 €
2006	98	10,00 €	142.140,00 €	10,00 €	620,00 €	142.780,00 €
2005	100	10,00 €	142.140,00 €	10,00 €	620,00 €	142.780,00 €
2004	98	20,00 €	160.020,00 €	10,00 €	620,00 €	160.670,00 €
2003	97	100,00 €	140.000,00 €	0,00 €	100,00 €	140.200,00 €

GASTOS por OPERACIONES DE CAPITAL (Euros reales 2015)

	Población	Capítulo 6	Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9	Total Anual
2015	81	63.520,00 €	0,00 €	0,00 €	30.000,00 €	93.520,00 €
2014	75	47.100,00 €	0,00 €	0,00 €	30.000,00 €	77.100,00 €
2013	90	235.870,00 €	30,00 €	0,00 €	26.960,00 €	262.860,00 €
2012	96	558.872,00 €	30,00 €	0,00 €	30,00 €	558.932,00 €
2011	102	620.570,00 €	30,00 €	0,00 €	30,00 €	620.630,00 €
2010	96	483.760,00 €	30,00 €	0,00 €	50.010,00 €	533.800,00 €
2009	91	594.610,00 €	300,00 €	0,00 €	50.600,00 €	645.510,00 €
2008	98	373.310,00 €	300,00 €	0,00 €	50.600,00 €	424.210,00 €
2007	100	510.020,00 €	200,00 €	0,00 €	10.600,00 €	520.820,00 €
2006	98	161.620,00 €	6.100,00 €	0,00 €	600,00 €	168.320,00 €
2005	100	161.620,00 €	6.100,00 €	0,00 €	600,00 €	168.320,00 €
2004	98	162.220,00 €	2.210,00 €	0,00 €	600,00 €	165.030,00 €
2003	97	144.300,00 €	1.000,00 €	0,00 €	1.000,00 €	146.300,00 €

Ayto. TORRECHIVA - BALANCE GLOBAL (Op. Capital) - (Periodo 2003 - 2015)



Fuente: Oficina Virtual para la coordinación financiera con las Entidades Locales – Elaboración Propia



8.1.3 Balance del Ejercicio 2015

Las políticas de ahorro y contención de gasto en materia de inversiones recomendadas deben coadyuvar a reconducir la situación de desequilibrio presupuestario reflejado en la liquidación del Ejercicio 2015 (-42.445,87€), al haber resultado insuficientes los +64.305,10€ (+30%), recaudados por encima del presupuesto de ingresos previstos, para compensar el importante incremento del gasto liquidado, que ha superado en -106.750,97€ (+49%), el presupuesto de gastos previsto para el Ejercicio 2015:

TORRECHIVA	Presupuesto 2015	Liquidación 2015	Saldo
INGRESOS	217.420,00 €	281.725,10 €	64.305,10 €
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1.- Impuestos Directos	43.300,00 €	40.441,50 €	-2.858,50 €
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	2.000,00 €	79,00 €	-1.921,00 €
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	47.500,00 €	44.511,53 €	-2.988,47 €
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	65.460,00 €	56.668,13 €	-8.791,87 €
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	3.820,00 €	3.506,61 €	-313,39 €
Total Operaciones Corrientes	162.080,00 €	145.206,77 €	-16.873,23 €
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	55.340,00 €	79.103,68 €	23.763,68 €
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP. 9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total Operaciones de Capital	55.340,00 €	79.103,68 €	23.763,68 €
GASTOS	217.420,00 €	324.170,97 €	-106.750,97 €
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1.- Gastos de Personal	38.700,00 €	43.413,92 €	-4.713,92 €
CAP. 2.- Gastos Corrientes en Bienes & Servicios	53.250,00 €	41.079,56 €	12.170,44 €
CAP. 3.- Gastos Financieros	12.000,00 €	830,90 €	11.169,10 €
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	19.950,00 €	18.724,46 €	1.225,54 €
CAP. 5.- Fondo de Contingencia	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total Operaciones Corrientes	123.900,00 €	104.048,84 €	19.851,16 €
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6.- Inversiones Reales	63.520,00 €	58.209,63 €	5.310,37 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP. 9.- Pasivos Financieros	30.000,00 €	161.912,50 €	-131.912,50 €
Total Operaciones de Capital	93.520,00 €	220.122,13 €	-126.602,13 €

Fuente: Oficina Virtual para la coordinación financiera con las Entidades Locales – Elaboración Propia

Para evaluar la solidez presupuestaria de las medidas de ahorro emprendidas por la corporación municipal, vamos a comparar en los apartados siguientes, la liquidación presupuestaria de los últimos tres ejercicios en Torrechiva, respecto de los obtenidos en la provincia de Valencia y la Comunitat Valenciana.

Señalar con carácter previo, que todos los periodos evaluados presentan tasas de ahorro positivo (...):

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015
Comunitat Valenciana:	6,81%	5,14%	6,17%
Castellón (provincia):	8,16%	5,84%	7,99%
Torrechiva:	135,38%	1,64%	-30,80%

Aunque a nivel municipal se detecta una caída sostenida de la "Tasa de Ahorro" en los tres ejercicios evaluados (pasa del 135,38% al -30,80%), que reflejan la extrema dependencia de la estructura presupuestaria municipal respecto a las transferencias de las administraciones supramunicipales por la falta de masa crítica demográfica para generar los recursos económicos que se precisan para dotar a la corporación de autonomía financiera para abordar políticas activas de inversión.

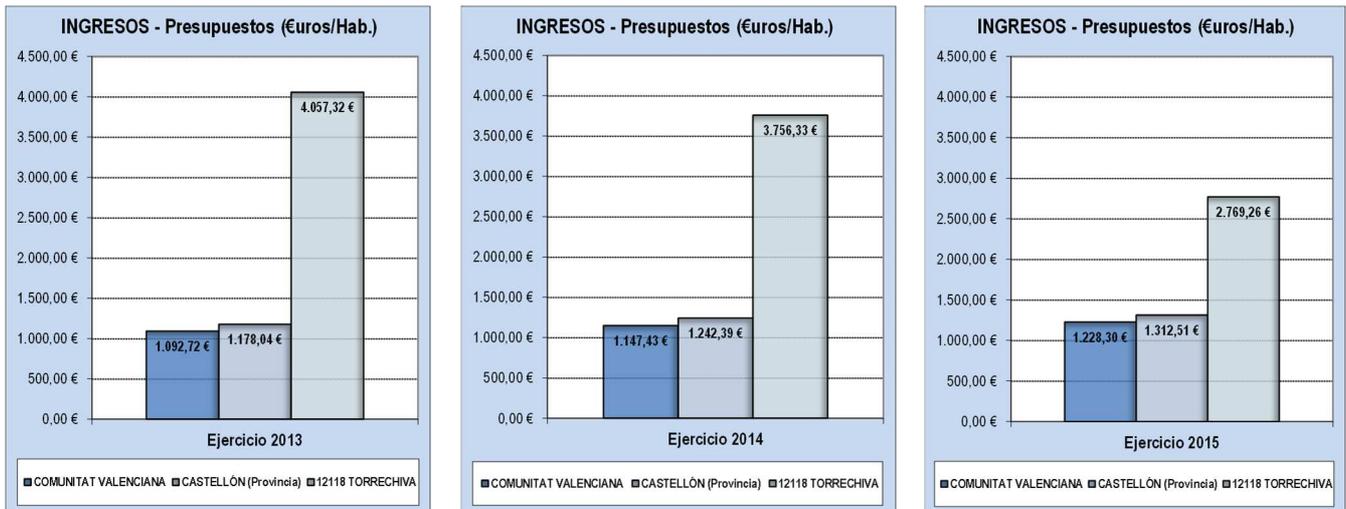
▪ Respecto de los "Ingresos/Hab."

La aludida dependencia económica vinculada a las transferencias de administraciones supramunicipales se pone de manifiesto con rotundidad al cotejar la evolución del ratio "Ingresos/Hab." en el Periodo 2013-2015, en los tres ámbitos territoriales evaluados:

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015
Comunitat Valenciana:	1.092,72€/Hab.	1.147,43€/Hab.	1.228,30€/Hab.
Castellón (provincia):	1.178,04€/Hab.	1.242,39€/Hab.	1.312,51€/Hab.
Torrechiva:	4.057,32€/Hab.	3.756,33€/Hab.	2.769,26€/Hab.

La Comunitat Valenciana y Castellón (provincia), experimentan sendos incrementos sostenidos en los ingresos en el Periodo 2013-2014 (+4,77% y +5,18%, respectivamente), que se han incrementado en el periodo 2014-2015, con un +6,58% y +5,34%, respectivamente, que reflejan la mejora de la coyuntura macroeconómica de la Comunitat Valenciana, pese a la regresión demográfica experimentada en este periodo, y que de no corregirse, puede comprometer esta tendencia alcista en el medio y largo plazo.

Por su parte, Torrechiva presenta en el Periodo 2013-2014 una caída del -8,01%, que se ha visto incrementada notablemente en el Periodo 2014-2015, hasta alcanzar -35,64%, que justifica la severa merma de ingresos experimentada en el periodo 2013-2015 y evidencia severas carencias estructurales derivadas de la debilidad demográfica y fuerte dependencia externa para generar ingresos con recursos propios.



Fuente: Oficina Virtual para la coordinación financiera con las Entidades Locales – Elaboración Propia

▪ Respecto de los “Gastos/Hab.”

La consolidación del cambio de tendencia del Balance Fiscal Global contabilizado en el Ejercicio 2015 también se pone de manifiesto al cotejar la evolución del ratio “Gastos/Hab.” en el Periodo 2013-2015, en los tres ámbitos territoriales evaluados:

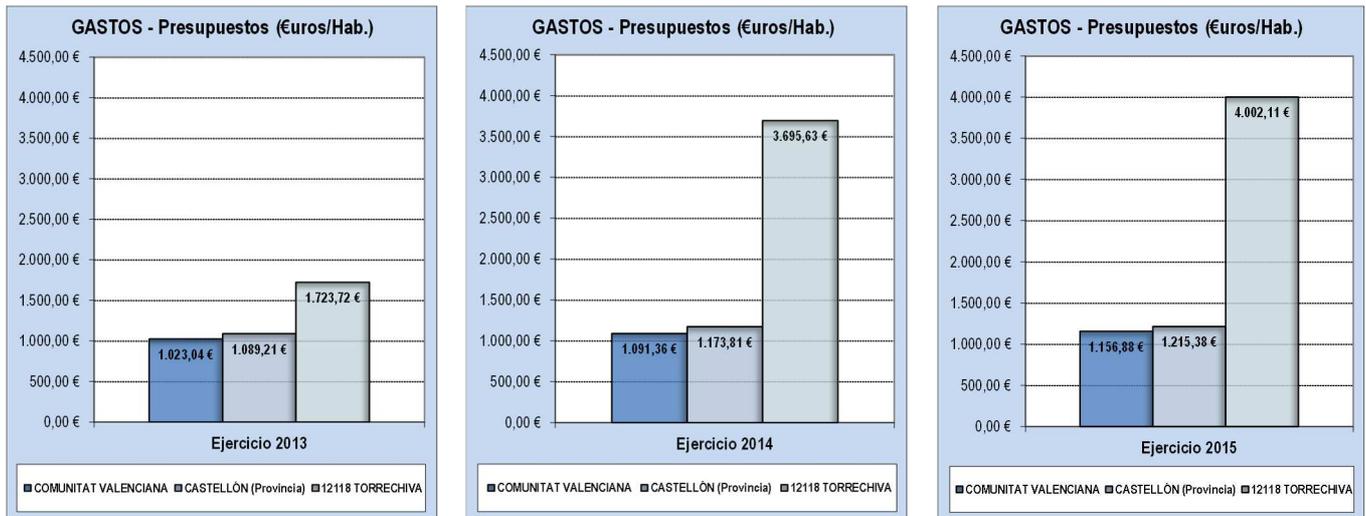
	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015
Comunitat Valenciana:	1.023,04€/Hab.	1.091,36€/Hab.	1.156,88€/Hab.
Castellón (provincia):	1.089,21€/Hab.	1.173,81€/Hab.	1.215,38€/Hab.
Torrechiva:	1.723,72€/Hab.	3.695,63€/Hab.	4.002,11€/Hab.

Los tres ámbitos analizados presentan tendencias alcistas en los gastos, a lo largo del Periodo 2013-2015 evaluado, si bien difieren en sus magnitudes.

La Comunitat Valenciana presenta un incremento del gasto cifrado en el +6,26% en el Periodo 2013-2014, que se ha visto reducido en el Periodo 2014-2015 hasta alcanzar el +5,66%.

Castellón (provincia) ha seguido una pauta análoga a la de la Comunitat Valenciana, pero con magnitudes ligeramente superiores, pero con tendencia al ajuste. Concretamente, experimentó un incremento del gasto de +7,21% en el Periodo 2013-2014, que se ha reducido a menos de la mitad, en el Periodo 2014-2015 hasta alcanzar un +3,42%

Por su parte, Torrechiva ha disparado su nivel de gasto, aunque presenta una clara tendencia a la contención. Concretamente, en el Periodo 2013-2014 el incremento presupuestario en materia de gasto alcanzó un +53,36%, que se ha visto moderado en el Periodo 2014-2015, hasta alcanzar el +7,66%.



Fuente: Oficina Virtual para la coordinación financiera con las Entidades Locales – Elaboración Propia

8.2 TRASLACIÓN DE INGRESOS A LA PROYECCIÓN ANUAL DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

La traslación de ingresos vinculados al modelo territorial del nuevo P.G.E., en la proyección anual del presupuesto municipal, tomando como base de referencia el presupuesto del Ejercicio 2015, sería el siguiente:

INGRESOS - OPERACIONES CORRIENTES	€/Hab. Actual	€/Hab. Potencial	€uros
Capítulo 1.- Impuestos Directos	534,57 €	84,41 €	56.129,85 €
Capítulo 2.- Impuestos Indirectos	24,69 €	3,90 €	2.592,45 €
Capítulo 3.- Tasas y Otros Ingresos	586,42 €	92,59 €	61.574,10 €
Capítulo 4.- Transferencias Corrientes	808,15 €	127,60 €	84.855,75 €
Capítulo 5.- Ingresos Patrimoniales	47,16 €	7,45 €	4.951,80 €
			210.103,95 €
INGRESOS - OPERACIONES DE CAPITAL	€/Hab. Actual	€/Hab. Potencial	€uros
Capítulo 6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Capítulo 7.- Transferencias de Capital	683,21 €	107,88 €	71.737,05 €
Capítulo 8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Capítulo 9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €
			71.737,05 €
INGRESOS - ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS			€uros
Ingresos por cesión del aprovechamiento urbanístico			91.774,48 €
Ingresos por restitución de la legalidad urbanística			0,00 €
			91.774,48 €
Ingresos estimados			373.615,48 €

8.3 TRASLACIÓN DE GASTOS A LA PROYECCIÓN ANUAL DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

La traslación de gastos vinculados al modelo territorial del nuevo P.G.E., a la proyección anual del presupuesto municipal, tomando como base de referencia el presupuesto del Ejercicio 2015, sería el siguiente:

GASTOS - OPERACIONES CORRIENTES	€/Hab. Actual	€/Hab. Potencial	€uros
Capítulo 1.- Gastos de Personal	477,78 €	75,44 €	50.166,90 €
Capítulo 2.- Gastos Corrientes en Bienes & Servicios	657,41 €	103,80 €	69.028,05 €
Capítulo 3.- Gastos Financieros	148,15 €	23,39 €	15.555,75 €
Capítulo 4.- Transferencias Corrientes	246,30 €	38,89 €	25.861,50 €
Capítulo 5.- Fondo de Contingencia	0,00 €	0,00 €	0,00 €
			160.612,20 €

GASTOS - OPERACIONES DE CAPITAL	€/Hab. Actual	€/Hab. Potencial	€uros
Capítulo 6.- Inversiones Reales	784,20 €	123,82 €	82.341,00 €
Capítulo 7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Capítulo 8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Capítulo 9.- Pasivos Financieros	370,37 €	58,48 €	38.888,85 €
			121.229,85 €

GASTOS - ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS	€uros
Gastos de urbanización y mantenimiento de infraestructuras urbanas	0,00 €
Gastos inducidos por el Plan de movilidad urbana sostenible	0,00 €
Gastos inducidos por los Programas de paisaje	99.753,97 €
	99.753,97 €

Gastos estimados 381.596,02 €

8.4 BALANCE FISCAL VINCULADO A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

La memoria de sostenibilidad económica tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico previsto en el modelo territorial del nuevo P.G.E., 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 que soportarán tales gastos aportados por la nueva población potencial residente.

Estimados los ingresos y gastos previstos, sería necesario aplicarlos a un escenario temporal dinámico de su desarrollo. No obstante, como se ha indicado en la metodología de trabajo, se ha adoptado un criterio de simplificación máxima, dejando de lado los cuantiosos aportes económicos de naturaleza puntual de la fase de urbanización y edificación, centrándonos en el largo plazo, fase en la que los nuevos ámbitos programados producirán aportes económicos menores, pero de naturaleza sostenida en el tiempo.



Se trata en definitiva de evitar desarrollos urbanísticos que sean insostenibles y que produzcan menoscabo de la Hacienda Pública Municipal. La coherencia del planeamiento debe estar amparada no solamente desde el punto de vista técnico, sino también económico.

Recapitulando los valores obtenidos, la traslación del balance fiscal del desarrollo del planeamiento evaluado a la proyección anual del presupuesto municipal, tomando como base de referencia el presupuesto del Ejercicio 2015, sería el siguiente:

TOTAL INGRESOS ESTIMADOS		€uros
INGRESOS - OPERACIONES CORRIENTES		210.103,95 €
INGRESOS - OPERACIONES DE CAPITAL		71.737,05 €
INGRESOS - ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS		91.774,48 €
		373.615,48 €
TOTAL GASTOS ESTIMADOS		€uros
GASTOS - OPERACIONES CORRIENTES		160.612,20 €
GASTOS - OPERACIONES DE CAPITAL		121.229,85 €
GASTOS - ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS		99.753,97 €
		381.596,02 €
BALANCE ECONÓMICO DEL PLAN		-7.980,54 €

Queda con ello acreditada la dificultad económico - financiera de la estructura presupuestaria evaluada, cuya reconducción pasa necesariamente por incrementar la población, incentivando la natalidad y la captación de nuevas unidades familiares en el municipio, al ser la demografía regresiva y la reducida población censada la principal amenaza y la circunstancia que condiciona la fuerte dependencia de recursos externos.

En este sentido, la reserva del equipamiento educativo se considera clave; aunque gravosa en términos inmobiliarios, es fundamental para reforzar el posicionamiento del municipio entre los municipios de su entorno, para fijar y captar nuevas unidades familiares.

Ahora bien, la puesta en carga de este modelo no es lineal ni inmediata.

Los gastos vinculados a las obras de urbanización deben ser imputados al 100% desde el inicio del proceso, puesto que la administración actuante debe garantizar el funcionamiento y mantenimiento pleno de los servicios e infraestructuras, independientemente del grado de ocupación habitacional de éstos.

Por su parte, los ingresos están directamente vinculados al grado de ocupación del nuevo parque de viviendas. Del dinamismo del mercado local y atractivo del producto inmobiliario ofertado, dependerá la viabilidad del desarrollo urbanístico evaluado.

Para visualizar esta circunstancia, partimos de la estructura de ingresos y gastos liquidados en el último ejercicio evaluado (Ejercicio 2015), e implementaremos progresivamente un nivel de ingresos proporcional al grado de ocupación.



Como se aprecia en el cuadro adjunto, en una 1ª etapa tras la inmediata recepción de las obras de urbanización se produciría un desequilibrio presupuestario, ya que los nuevos servicios (mantenimiento de infraestructuras y servicios urbanos), deberían ser soportados por la población y el parque de viviendas existentes en dicho instante (513 habitantes, y 205 Viv. potenciales).

En los siguientes supuestos evaluados, se ha ido incrementando progresivamente el % viviendas y habitantes censados en el municipio (100%), y el nuevo ámbito programado (25%, 50%, 75% y 100%).

ESCENARIO	GRADO DESARROLLO	VIVIENDAS (Nº Viviendas)	POBLACIÓN (Nº Habitantes)	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	BALANCE (€)
0	0,00%	205	513	288.217,66 €	381.596,02 €	-93.378,36 €
1	25,00%	220	551	309.567,11 €	381.596,02 €	-72.028,91 €
2	50,00%	236	589	330.916,57 €	381.596,02 €	-50.679,45 €
3	75,00%	251	627	352.266,02 €	381.596,02 €	-29.330,00 €
4	100,00%	266	665	373.615,48 €	381.596,02 €	-7.980,54 €

Ingresos / Hab.	Gastos / Hab.
561,83 €	573,83 €

Queda evidenciado que el desequilibrio presupuestario del Ejercicio 2015 hace inviable la convergencia del modelo, independientemente de las circunstancias demográficas.

En esta situación, se plantea la necesidad de equiparar o en su caso, incrementar progresivamente los ingresos en relación a los gastos. Obviamente, la debilidad demográfica constituye un factor estructural cuya corrección es compleja y precisa un largo plazo para su resolución; en el corto plazo, el plan deberá sentar las bases necesarias para que este cambio de tendencia sea factible.

En tanto en cuanto no se evidencie la recuperación demográfica que se precisa para poder generar recursos propios, es imprescindible que las administraciones supramunicipales revisen al alza las aportaciones al presupuesto municipal. En paralelo, será necesario implementar medidas de ajuste muy severas para ir reduciendo las desviaciones presupuestarias detectadas en el último ejercicio.

Para visualizar el impacto de estas medidas, modelizaremos tres escenarios, que pasan necesariamente por la convergencia de los ingresos vs gastos.

A medida que esta convergencia se consolide, y se incremente la población residente en el municipio, la capacidad financiera del municipio para equilibrar su balance financiero se reforzará.



En este primer supuesto, se ha considerado un **nivel de ingresos superior en un 5%**:

ESCENARIO	GRADO DESARROLLO	VIVIENDAS (Nº Viviendas)	POBLACIÓN (Nº Habitantes)	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	BALANCE (€)
0	0,00%	205	513	302.628,54 €	381.596,02 €	-78.967,48 €
1	25,00%	220	551	325.045,47 €	381.596,02 €	-56.550,55 €
2	50,00%	236	589	347.462,40 €	381.596,02 €	-34.133,62 €
3	75,00%	251	627	369.879,33 €	381.596,02 €	-11.716,69 €
Pto. Equilibrio	88,07%	259	647	381.596,02 €	381.596,02 €	0,00 €
4	100,00%	266	665	392.296,26 €	381.596,02 €	10.700,24 €

Ingresos / Hab.	Gastos / Hab.
589,92 €	573,83 €

El punto de equilibrio presupuestario con la actual estructura de ingresos y gastos, se alcanzaría con una ocupación del **88,07%** del nuevo parque inmobiliario creado, que incrementaría el censo municipal hasta los 647 habitantes (259 Viv.).

Este escenario resulta difícilmente alcanzable por las altas expectativas demográficas que comporta.

En cuanto al nivel de gasto, si lo redujéramos de forma proporcional al incremento señalado en la modelización propuesta, el nivel de ingresos se situaría en torno al 342% y el 320%, respecto a los valores homólogos a nivel autonómico y provincial.

En el siguiente supuesto, se ha considerado un **nivel de ingresos superior en un 10%** al nivel de gasto registrado en el Ejercicio 2015:

ESCENARIO	GRADO DESARROLLO	VIVIENDAS (Nº Viviendas)	POBLACIÓN (Nº Habitantes)	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	BALANCE (€)
0	0,00%	205	513	317.039,42 €	381.596,02 €	-64.556,60 €
1	25,00%	220	551	340.523,82 €	381.596,02 €	-41.072,20 €
2	50,00%	236	589	364.008,23 €	381.596,02 €	-17.587,79 €
Pto. Equilibrio	68,72%	247	617	381.596,02 €	381.596,02 €	0,00 €
3	75,00%	251	627	387.492,63 €	381.596,02 €	5.896,61 €
4	100,00%	266	665	410.977,03 €	381.596,02 €	29.381,01 €

Ingresos / Hab.	Gastos / Hab.
618,01 €	573,83 €

El punto de equilibrio presupuestario con la actual estructura de ingresos y gastos, se alcanzaría con una ocupación del **68,72%** del nuevo parque inmobiliario creado, que incrementaría el censo municipal hasta los 617 habitantes (247 Viv.), comportando un ratio de ingresos/gastos por habitante potencial, de **618,01 €**.



Finalmente, se ha considerado un **nivel de ingresos superior en un 15%** al nivel de gasto registrado en el Ejercicio 2015:

ESCENARIO	GRADO DESARROLLO	VIVIENDAS (Nº Viviendas)	POBLACIÓN (Nº Habitantes)	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	BALANCE (€)
0	0,00%	205	513	331.450,31 €	381.596,02 €	-50.145,71 €
1	25,00%	220	551	356.002,18 €	381.596,02 €	-25.593,84 €
2	50,00%	236	589	380.554,05 €	381.596,02 €	-1.041,97 €
Pto. Equilibrio	51,06%	236	591	381.596,02 €	381.596,02 €	0,00 €
3	75,00%	251	627	405.105,93 €	381.596,02 €	23.509,91 €
4	100,00%	266	665	429.657,80 €	381.596,02 €	48.061,78 €

Ingresos / Hab.	Gastos / Hab.
646,10 €	573,83 €

El punto de equilibrio presupuestario con la actual estructura de ingresos y gastos, se alcanzaría con una ocupación del **51,06%** del nuevo parque inmobiliario creado, que incrementaría el censo municipal hasta los 591 habitantes (236 Viv.), comportando un ratio de ingresos/gastos por habitante potencial, de **646,10€**.

Aun comportando un significativo incremento de la carga impositiva donde las transferencias de las administraciones supramunicipales por la falta de masa crítica demográfica para generar los recursos económicos que se precisan para dotar a la corporación de autonomía financiera para abordar políticas activas de inversión tendrán un protagonismo determinante, este escenario permitiría poner en servicio el centro educativo, actuación prioritaria para garantizar la sostenibilidad demográfica del municipio, al ser el único mecanismo capaz de posibilitar la implantación de nuevas unidades familiares con hijos en el municipio, como paso previo inexcusable para regenerar la demografía del municipio.

En cuanto al nivel de gasto, si lo redujéramos de forma proporcional al incremento señalado en la modelización propuesta, el nivel de ingresos se situaría en torno al 374% y el 351%, respecto a los valores homólogos a nivel autonómico y provincial, siendo unos valores habituales en el marco de colaboración interadministrativo de las administraciones supramunicipales con respecto a los municipios del Sistema Rural valenciano más deprimidos.

9 CONCLUSIÓN

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece la necesidad de evaluar la sostenibilidad económica para la Hacienda Pública del modelo propuesto por el planeamiento evaluado, así como la necesidad de evaluar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos y actividades productivas.

Como puede observarse en los apartados anteriores destinados a analizar la incidencia del desarrollo del planeamiento evaluado en la planificación presupuestaria del municipio en materia de ingresos y gastos que se generarían en las arcas municipales como consecuencia de



su puesta en carga, el Plan propuesto se erige en el instrumento clave para poder incorporar a la oferta de servicios municipal un centro educativo con el que establecer las bases para fijar población y atraer nuevas unidades familiares con hijos en edad escolar, como alternativa de futuro para regenerar la estructura demográfica local.

En cualquier caso, la débil estructura demográfica exige el mantenimiento de las ayudas económicas de las administraciones supramunicipales, indispensables en un municipio con una estructura demográfica tan débil y amenazada, incapaz por sí misma de garantizar la sostenibilidad económica de las arcas municipales.

En efecto, ha quedado acreditado que resulta imprescindible seguir contando con el apoyo financiero de terceras instituciones públicas, poniendo los recursos necesarios para que la oferta educativa habilitada en el modelo pueda materializarse, y de este modo, retener población con carácter permanente y garantizar de este modo, su continuidad.

En paralelo, debe recuperarse la senda del balance fiscal municipal positivo existente en los ejercicios precedentes (hasta el Ejercicio 2013), para alcanzar unos márgenes de seguridad presupuestaria adecuados; solo en ese contexto, los ingresos corrientes generados por el desarrollo urbanístico superarán a los gastos, manteniendo la presión fiscal y los mismos estándares de servicios actuales.