



AJUNTAMENT DE LLOCNOU DE LA CORONA

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL



DOCUMENTO VI INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

Director del Equipo	Tramitación ambiental y territorial estratégica	Colaboradores
Miguel Micó Chofré Arquitecto	Luis Fernández Tienda Urbanista ambiental	Francisco Cervera Arias Carme Real Vila Arquitectos Rafael Rubio Galán Arqueólogo

INDICE DE DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE LLOCNOU DE LA CORONA

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

Análisis y diagnóstico territorial:

DOCUMENTO I	MEMORIA INFORMATIVA
DOCUMENTO II	PLANOS DE INFORMACIÓN I.1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE I.3. PLANEAMIENTO MUNICIPIOS COLINDANTES I.4. INFRAESTRUCTURAS PRESENTES I.5.1 FISIOGRAFÍA - LITOLOGÍA I.5.2 EROSION ACTUAL Y POTENCIAL I.5.3 RIESGO DE INUNDACIÓN – RIESGO DE DESPRENDIMIENTOS I.5.4 VULNERABILIDAD AGUAS FREÁTICAS – PARQUES NATURALES I.6. UNIDADES AMBIENTALES

Documentación justificativa:

DOCUMENTO III	MEMORIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO IV	DOCUMENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA ANEXO ESTUDIO ACÚSTICO ANEXO IMPACTO DE GÉNERO
DOCUMENTO V	ESTUDIO DE PAISAJE
DOCUMENTO VI	INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DOCUMENTO VII	INDICADORES DE SEGUIMIENTO

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO VIII	NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN
DOCUMENTO IX	PLANOS DE ORDENACIÓN O.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL O.2 CALIFICACIÓN ZONIFICACIÓN O.3 ESPACIOS COMUNES O.4 INFRAESTRUCTURA VERDE O.5 RED PRIMARIA
DOCUMENTO X	CATÁLOGO DE PROTECCIONES

0. INTRODUCCIÓN	3
1. ANTECEDENTES Y DATOS BÁSICOS DEL PLAN GENERAL.....	4
2. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	4
3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	6
3.1. Evolución de la población:.....	6
3.2. Los presupuestos municipales. Estructura de los gastos e ingresos corrientes.....	8
3.3. Ingresos corrientes.....	9
3.4. Proyección de los gastos corrientes.....	10
3.5. Impacto del plan general sobre la hacienda local.....	10
4. CONCLUSIONES	11

0. INTRODUCCIÓN

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, se debe incluir un **Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica**, en el que se pondere 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 de suelo destinado a usos productivos.

Asimismo, el artículo 22.5 del citado Real Decreto, establece también 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, realizando un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas a modificar, de forma que se pueda llegar a un mayor acercamiento del equilibrio económico, rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber de conservación.

El motivo principal por el que surge la necesidad de dicho documento nace –de acuerdo con la exposición de motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y del propio Real Decreto- como consecuencia del principio del desarrollo sostenible, es decir con el objeto de evitar la ineficiencia económica por los elevados costes que implique la implantación y mantenimiento de las infraestructuras que generan las actuaciones urbanas, o por el aumento en la prestación de los servicios, así como para la adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de los misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En consecuencia, del tenor literal, tanto de la Ley Estatal, como de la Ley Autonómica (art. 34.2.d) y f) de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana) se desprende que la obligatoriedad de redactar un Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica corresponde a Los INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.

Las actuaciones de urbanización incluyen en éste caso particular:

- Las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito del suelo urbanizado (actuaciones aisladas).

En coherencia con ello se entiende que los informes de viabilidad y sostenibilidad económica deben ser formulados e incluidos en los instrumentos de:

- Ordenación Territorial y Planeamiento General Municipal,
- Ordenación pormenorizada o detallada incluida en el Planeamiento de Desarrollo.

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

1. ANTECEDENTES Y DATOS BÁSICOS DEL PLAN GENERAL

El Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica se realiza en el marco del Plan General de Llocnou de la Corona. No hay nuevos crecimientos susceptibles de producir un impacto sobre la Hacienda Local. En la Ordenación que ahora se propone en este Plan General, no hay ninguna ampliación del modelo vigente y se trata de un modelo compacto y sostenible.

Como consecuencia no hay un potencial superior de crecimiento residencial ni un incremento de la población potencial máxima aplicando ya que la colmatación del suelo es total.

2. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La viabilidad económica se refiere, tanto a la fase de planificación, como a la fase de producción y transformación de la ciudad. Si el Plan es factible, dependerá, en términos económicos, de que los costes derivados de los deberes y cargas asignados a cada actuación (cesiones obligatorias, calidades de ejecución o costes relativos a la ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios), sean equilibrados en relación con los aprovechamientos urbanísticos atribuidos y, por tanto, con los ingresos derivados de dicho aprovechamiento.

No obstante, aunque la viabilidad económica deba afectar a todo el proceso de planificación, tiene que ser materializada fundamentalmente en la fase de ejecución del planeamiento, es decir, cuando se ejecuta la transformación y/o la producción de la ciudad, puesto que es en ese momento cuando se plantea un análisis económico en términos de rentabilidad.

El estudio de viabilidad económica es el instrumento que permitirá comprobar cuál es el valor final (residual) del suelo y, por tanto, si las actuaciones previstas son factibles, en el sentido de garantizar el equilibrio entre los beneficios y las cargas, o lo que es lo mismo, si las plusvalías generadas en la transformación urbana son suficientes y satisfacen, adecuadamente, el conjunto de gastos de urbanización, la asunción de las cargas y cumplimiento de los deberes derivados de la actuación. Al mismo tiempo, es necesario asegurar que se retribuye razonablemente a los propietarios de los terrenos de modo que el desarrollo esté suficientemente garantizado por los promotores del mismo.

El Estudio de Viabilidad Económica debe partir de la determinación de la totalidad de los costes de producción (presupuestos de ejecución de las obras de urbanización, gastos generales, financieros y beneficio industrial), de cada una de las actuaciones, así como los ingresos potenciales de las mismas, es decir, los derivados del valor en venta de las parcelas resultantes, calculados en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar.

Los valores de repercusión serán calculados sobre la base de la ponencia catastral vigente ya que no se dispone de un estudio de mercado suficientemente riguroso.

Se estudiarán los operadores-inversores responsables de la asunción de costes derivados de la ejecución, según su naturaleza, ya sean públicos o privados; las modalidades y sistemas de ejecución y las plusvalías generadas entre los operadores e intervinientes en la actuación.

Finalmente, y para mayor precisión, se incluirán los datos urbanísticos, contemplando los parámetros urbanísticos propuestos y de los existentes, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que se implanten o que habría que modificar; incrementos de edificabilidad, nuevos usos.

Finalmente se estudiarán las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión del uso urbanístico propuesto y la estimación del importe de la inversión, de forma que se justifique que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares.

En el caso de que la actuación se considere viable, se pondrá de manifiesto la rentabilidad de la actuación.

El Plan General de Llocnou de la Corona NO define Áreas de Reparto, ya que la totalidad del suelo municipal está ya colmatado por la edificación. En consecuencia, el suelo urbano está sujeto al régimen de las actuaciones aisladas y el coste derivado de su ejecución es el propio de la promoción edificatoria sujeta a licencia.

La versión preliminar del Plan General no proyecta actuaciones de nueva urbanización, cuyos costes de producción de suelo (presupuestos de ejecución de las obras de urbanización, gastos generales, financieros y beneficio industrial), deban equilibrarse a los ingresos potenciales de las mismas, es decir, los derivados del valor en venta de las parcelas resultantes, calculados en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar.

Ello supone que el Plan General de Llocnou de la Corona es viable sin que quepa duda ninguna.

3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este documento, a diferencia de los tradicionales Estudio Económico-Financieros del planeamiento (cuya finalidad era exclusivamente la de analizar la suficiencia de recursos para la financiación de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la ampliación del municipio sin merma de calidad urbana), tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un análisis que trasciende la fase de ejecución urbanizadora y se preocupa del coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

El Informe de Sostenibilidad Económica, debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en:

- a) Las Haciendas Públicas afectadas por la implantación.
- b) El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- c) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El contenido de los informes de sostenibilidad económica no puede ser igual para todos los instrumentos de ordenación, pues el nivel de información urbanística y temporal es diferente, según se trate de Planeamiento General o de desarrollo.

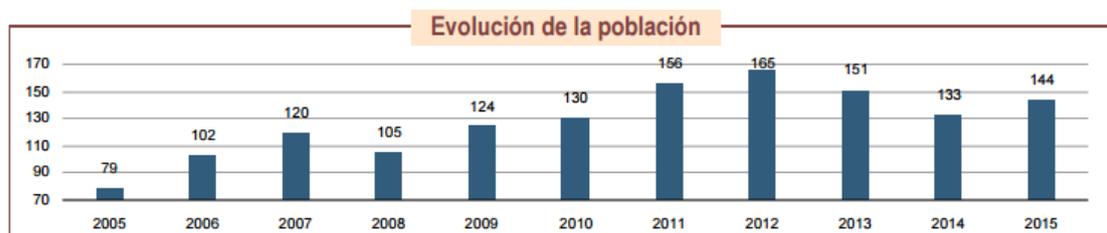
En el caso que nos ocupa, Plan General, el Informe de Sostenibilidad puede tener un contenido más genérico, acorde a las determinaciones urbanísticas establecidas en dicho documento.

Los datos estadísticos básicos empleados para la elaboración de este Informe son los siguientes:

3.1. Evolución de la población:

CAPACIDAD CRECIMIENTO POBLACIONAL

El cálculo de la población de Llocnou de la Corona, se determina por los últimos datos censales del Instituto Valenciano de Estadística (del año 2015) en 144 habitantes que se emplazan en suelo urbano residencial consolidado.



Llocnou de la Corona no dispone de capacidad de crecimiento físico y el número de viviendas es prácticamente inamovible, así pues la capacidad máxima de habitantes en el término municipal se reduce a la disponible en las viviendas vacantes o con usos inapropiados.

Las cifras relativas al número de edificios existentes y su grado de ocupación se indican en el cuadro siguiente:

<i>Nº de edificios</i>	72
<i>Total de viviendas familiares</i>	81
<i>Total de viviendas principales (2011)</i>	51
<i>Total de viviendas secundarias</i>	3
<i>Total de viviendas vacías</i>	27
<i>Total de solares</i>	1

Se deduce pues que la capacidad poblacional máxima de Llocnou de la Corona es de un 202 habitantes, es decir un 28% más con respecto a la actual.

		Población 2017	máxima capacidad poblacional
<i>Nº de edificios</i>	72		
<i>Total de viviendas familiares</i>	81	144	202

UMBRALES DE SOSTENIBILIDAD

Tras la consulta del Siose se obtienen los siguientes datos:

SIOSE	Área (ha)	Urbano mixto. Ensanche
Llocnou de la Corona	1,2	73,7 % edificación 19,86 % viales

ETCV. Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana

El análisis de las previsiones de la ETCV para Llocnou de la Corona queda sin aplicación posible, dado que se trata de un municipio sin reserva de suelo para posibles ampliaciones.

Los datos analizados darían una potencial ampliación de 5.066 m² que no es posible realizar

ETCV - Llocnou de la Corona	
Población actual	144 habitantes
IMOS	(77%) 5.066 m ²
Suelo sellado	12.557 m ²

3.2. Los presupuestos municipales. Estructura de los gastos e ingresos corrientes.

En el presente punto, se analizan los presupuestos municipales del municipio de Llocnou de la Corona , tomando como referencia el presupuesto del ejercicio 2018.

Dicha información presupuestaria, utilizada en el presente documento, se ha obtenido del propio Ayuntamiento de Llocnou de la Corona. Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan la siguiente descomposición el presupuesto de 2018.

Posteriormente centraremos el análisis en los presupuestos de gastos e ingresos corrientes, desglosando la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos o ingresos corrientes, así como el importante unitario por habitante.

PRESUPUESTO DE INGRESOS	
DENOMINACIÓN CAPÍTULOS	INGRESOS (€)
IMPUESTOS DIRECTOS	31.320
IMPUESTOS INDIRECTOS	
TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	4.600
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	37.330
INGRESOS PATRIMONIALES	5.550
ENAJENACIÓN DE INVERSIONES	
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	
ACTIVOS FINANCIEROS	
PASIVOS FINANCIEROS	
SUMA	78.800,00

PRESUPUESTO DE GASTOS	
DENOMINACIÓN CAPÍTULOS	INGRESOS (€)
GASTOS PERSONAL	49.780
GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	26.620
GASTOS FINANCIEROS	
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	2.400
INVERSIONES REALES	
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	
ACTIVOS FINANCIEROS	
PASIVOS FINANCIEROS	
SUMA	78.800,00

El cálculo de la ratio Ingreso por habitante, se realiza sobre la población de Llocnou de la Corona del año 2018. Sobre un total de 116 habitantes la ratio es de 679 €

El análisis de sostenibilidad económica del Plan General de Ordenación Urbana, se realiza empleando la *ratio gasto corriente por habitante* (**679 €/habitante**) como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población prevista por el Plan. Dado que dicho crecimiento poblacional se puede calificar como mínimo y que no se proyectan nuevos ámbitos, el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de la población, así como de los servicios públicos municipales será inexistente.

3.3. Ingresos corrientes

Ya se ha indicado que no son posibles nuevos crecimientos urbanos, por lo que no se generarán nuevos ingresos para el Ayuntamiento de Llocnou de la Corona por la ejecución de nuevos sectores urbanísticos. A estos ingresos, caso de ser posibles, se les daría un valor de cálculo en función, básicamente, de los nuevos bienes inmuebles y la nueva población que albergará, que repercutirían directamente en los siguientes conceptos:

- a) Impuesto de bienes inmuebles: viviendas, plazas de aparcamiento, locales comerciales e industrias.
- b) Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- c) Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.
- d) Impuesto de vehículos de tracción mecánica.
- e) Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.
- f) Tasas y otros Ingresos.

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

Las modificaciones que se produzcan en un futuro, no se deberán a la aprobación y puesta en marcha del Plan General, sino que vendrán impuestas por políticas fiscales y de haciendas locales que superan ampliamente la competencia del planeamiento urbanístico. Como consecuencia del Plan General, las modificaciones en este impuesto son irrelevantes.

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

La evolución de la actividad de promoción inmobiliaria, tanto por parte de empresas como de particulares, ha sido mínima o directamente nula. Es el resultado de la colmatación del término municipal por la edificación. La aprobación del Plan General no modificará esta situación, por lo que no debemos considerarlo a estos efectos.

IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA. (IVTM)

Son aplicables a este apartado las consideraciones realizadas en apartados anteriores. El desarrollo futuro del Plan General no tendrá influencia en la evolución los ingresos por este concepto.

TRANSFERENCIAS CORRIENTES

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir del ratio ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previsto por la Estrategia Territorial Valenciana, que realiza una previsión de población de **202** habitantes. El presupuesto de 2018, adoptado como punto de partida, indica que el capítulo 4 de "Ingresos por transferencias corrientes" representa unos ingresos por habitante de 259,23 €/hab.

El aumento de población del Plan General es de 86 habitantes. Así, los ingresos por transferencias corrientes en el municipio con el total desarrollo del Plan General serán:

$$TC = 259,23 \text{ €/hab.} * 86 \text{ hab} = 22.294 \text{ €.}$$

TASAS Y OTROS INGRESOS E INGRESOS PATRIMONIALES

Esta cuantía se estimará por aplicación del ratio presupuestario aplicable al mayor tamaño poblacional, de la misma manera que en el apartado anterior, pero aplicada a los capítulos 3 y 5 de ingresos de los presupuestos, es decir, una cantidad de 47,84 €/hab. Resulta una cantidad irrelevante:

$$\text{Tasas y otros ingresos} = 47,84 \text{ €/hab} * 86 \text{ hab} = 4.114 \text{ €.}$$

OTRAS FUENTES. EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

Según la legislación urbanística, Artículo 77.d de la LOTUP, en el caso de Llocnou de la Corona, al tratarse de suelo urbano incluido en actuaciones aisladas, el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo. Por lo que no existe excedente de aprovechamiento lucrativo que corresponda al Ayuntamiento. En consecuencia, en este caso, los ingresos por dichos conceptos serán inexistentes.

3.4. Proyección de los gastos corrientes

La ejecución de las previsiones del Plan General, no generará la necesidad de que el municipio realice inversiones en infraestructuras para su desarrollo. Sin embargo, el municipio seguirá siendo responsable del mantenimiento de los espacios y dotaciones públicos.

Como se ha indicado anteriormente, el coste presupuestario se estimará a partir del gasto medio corriente por habitante (679 €/hab), extrapolada al incremento de población que la máxima capacidad de acogida prevé. A los efectos del presente documento, se considera un buen indicador de coste municipal el gasto corriente presupuestario por habitante.

$$\text{Proyección Gasto corriente} = 679 \text{ €/hab} * 86 \text{ hab} = 58.420 \text{ €.}$$

3.5. Impacto del plan general sobre la hacienda local

Como conclusión, se puede observar, comparando la proyección del gasto corriente de la localidad, con la de ingresos, que el saldo presupuestario anual del desarrollo del nuevo Plan General resulta irrelevante o positivo en pequeñas cuantías.

En resumen, las previsiones que se realizan para Llocnou de la Corona, permiten que el Plan General sea sostenible desde el punto de vista económico.

La propuesta de clasificación y calificación de suelo del Plan General es la única posible dadas las especiales características del municipio.

4. CONCLUSIONES

- Con respecto a la VIABILIDAD ECONOMICA de las propuestas contenidas en el Plan General estudiado, ha quedado demostrada dicha condición de viable económicamente para cada una de ellas.
- Con respecto a la SOSTENIBILIDAD ECONOMICA del Plan General, las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:
 - Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales.
 - El desarrollo del Plan General no significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos.
 - Los gastos corrientes asociados al desarrollo del Plan serán de poca importancia y, en cualquier caso, podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos corrientes, con lo que no se prevén desequilibrios que impacten negativamente en el presupuesto municipal.
 - El Plan General no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo que los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

Mayo 2020

Miguel Micó Chofré

Antoni Seguí Alcaraz

