



LLOCNOU DE LA CORONA

AJUNTAMENT

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL PROPUESTA DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL



DOCUMENTO 3 - MEMORIA JUSTIFICATIVA

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

Contratista

URB urbanismo
ambiental
ambiente

DICIEMBRE 2021 - Fase de la tramitación solicitud de la DATE

Propuesta del Plan

Francisco Cervera Arias
Miguel Micó Chofré
Arquitectos urbanistas

Evaluación ambiental y
territorial estratégica

Luis Fernández Tienda
Licenciado CC.BB.
Urbanismo ambiental

DIPUTACIÓ DE
VALENCIA

Assistència Tècnica a Municipis

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

Documentación justificativa:

DOCUMENTO III **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

DOCUMENTO IV DOCUMENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

ANEXO 1 ESTUDIO ACÚSTICO
ANEXO 2 ESTUDIO IMPACTO DE GÉNERO
ANEXO 3 ESTUDIO DE RECURSOS HÍDRICOS
ANEXO 4 PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA.
ANEXO 5 RESUMEN NO TÉCNICO

DOCUMENTO V ESTUDIO DE PAISAJE

ANEXO CATÁLOGO DE PAISAJE
ANEXO PARTICIPACION 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

DOCUMENTO X CATÁLOGO DE PROTECCIONES



Índice

1. MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	3
1.1. Objetivos y modelo territorial y urbanístico	3
1.2. Directrices	3
1.3. Alternativas de planeamiento	4
1.4. Justificación de la ordenación proyectada	6
1.5. Cuadro comparativo de magnitudes	6
2. INFRAESTRUCTURA VERDE A ESCALA MUNICIPAL	7
2.1. Infraestructura verde municipal y su conexión	7
3. RED PRIMARIA	9
3.1. La funcionalidad de la Red Primaria y estándares globales de zonas verdes y parques públicos.	9
3.2. Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales	11
3.3. Justificación de las reservas de suelo para centros educativos.	12
4. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO	13
4.1. Clasificación del suelo	13
4.2. Zonificación proyectada	13
5 COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL CON LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD	14
5.1. Cálculo de la población potencial del plan	14
5.2. Umbrales de sostenibilidad	15
6. LA COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL CON LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO TERRITORIAL	16
6.1. Ordenación municipios colindantes	16
7. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO	17
8. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	17
8.1. Ámbitos de planeamiento diferenciado	17
8.2. Criterios para la determinación de áreas de reparto y establecimiento del aprovechamiento tipo	17
9. TABLA GENERAL DE SUPERFICIES	18
9.1. Tabla general	18
9.2. Tabla de superficies ordenadas Plan General	18



1. MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

1.1. Objetivos y modelo territorial y urbanístico

Objetivos y criterios de ocupación del suelo para el desarrollo urbanístico.

El objetivo de mantener un modelo de ciudad compacta basado en la consolidación de las tramas urbanas existentes, lo cual se cumple por defecto dada la idiosincrasia de este municipio totalmente edificado.

La oferta de suelo está limitada a las viviendas vacantes, pocas, pero en la actualidad son las que otorgan la capacidad de crecimiento al municipio.

Estrategias para la protección de los espacios de interés medioambiental, de ámbito supramunicipal

No hay suelos susceptibles de proyectar actuaciones de protección ambiental en el término municipal. La protección debe ceñirse a los factores culturales y arquitectónicos del núcleo urbano y en todo caso proponer, cara al municipio limítrofe, que mantenga o actúe respecto de los suelos libres en la actualidad.

Objetivos para la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural

Las actuaciones urbanísticas en suelo urbano tendrán entre sus objetivos la revitalización del patrimonio arquitectónico y ambiental del casco urbano, prestando especial cuidado en el tratamiento de los entornos próximos a edificios catalogados.

Objetivos para la prevención de riesgos naturales

No se han advertido riesgos naturales que afecten al ámbito territorial de Llocnou de la Corona, por tanto, no se articulan medidas al respecto.

1.2. Directrices

1.2.1.- Directrices relativas a la sostenibilidad

- Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos

a)- La mejora del entorno urbano

De acuerdo con el contenido del artículo 7.2.b), d), g) y h) el plan desarrolla las siguientes propuestas:

- Potenciar las políticas de rehabilitación, eliminación de impropios y reforma de la edificación existente conforme a las reglas establecidas en el catálogo de protecciones.
- Potenciar la imagen diferenciada como núcleo urbano independiente y con personalidad propia.

b)- Equipamientos y dotaciones públicas

En función de los resultados de la información acerca de la población, se prestará especial atención a los equipamientos específicos para la población de edad avanzada. Igualmente se prestará especial atención en la redacción de proyectos de urbanización y de equipamientos a la accesibilidad viaria y a los edificios públicos.

En el diseño de los equipamientos y zonas verdes se atenderá a los siguientes criterios:

- Accesibilidad, de forma que se apoyen en el viario básico
- Conjunción entre equipamientos y zonas verdes y áreas libres con el fin de reforzar mutuamente su utilización.



1.2.2.- Directrices relativas a la ordenación

De acuerdo con el artículo 7 de la TRLOTUP se adoptan los siguientes criterios:

Criterios establecidos para la clasificación y zonificación del suelo

- Respecto de la clasificación de suelo urbano no caben opciones, todo el término es suelo urbano.
- Respecto de la zonificación del suelo urbano se han estudiado las determinaciones derivadas del único BRL existente en el núcleo y de ello se deriva una zonificación diferenciada.
- Respecto de las dotaciones existentes se procede a calificar el único espacio dotacional efectivamente disponible, las antiguas escuelas, como dotacional múltiple, dotación que como el resto se ordena como de red primaria.

1.3. Alternativas de planeamiento

Las estrategias de desarrollo y los objetivos perseguidos con la redacción del Plan y que deben de regir la ordenación son:

- Adecuación de la ordenación a la realidad.
- Mejora del entorno urbano.
- Protección del patrimonio.

En base a todo ello, se procede a analizar las diferentes alternativas de ordenación posibles, en función de su virtualidad para la consecución de los objetivos planteados. Para ello se define la situación actual con el planeamiento vigente en este momento, que denominaremos "Alternativa 0" así como dos alternativas más, con la premisa de base de la imposibilidad de nuevos desarrollos.

Alternativa 0 (Planeamiento vigente)

Consistiría, básicamente, en el mantenimiento de la actual ordenación. Desde su aprobación, la situación sólo ha variado en el sentido de aumentar la intensidad del uso residencial, mediante la edificación de edificios plurifamiliares.

En Llocnou de la Corona no se definía ningún tipo de desarrollo diferido por lo que hoy está totalmente ejecutado, quedando en el término municipal alguna parcela (solar) sin edificar, así como alguna construcción en estado manifiesto de abandono, susceptible de nueva edificación.

El suelo urbano residencial, se ha agotado en la práctica, no existiendo posibilidad de nuevos desarrollos.

Por lo que respecta a las dotaciones, las previstas por las DSU. son escasas. Ello está justificado porque se parte de un suelo urbano ya clasificado como tal, con un nivel de exigencia mucho menor en lo que estándares se refiere.

De todo lo anterior, se concluye la necesidad de redactar un planeamiento municipal que dé respuesta a las necesidades actuales de Llocnou de la Corona y a las previsiones de futuro con realismo; aprovechando la ocasión para adaptar el contenido del mismo al marco legislativo vigente.



Alternativa 0 (debe ser rechazada).

Alternativa 1 (Incremento de la densidad edificatoria)

Descrita la Alternativa 0, consistente en lo esencial en el mantenimiento del planeamiento actual, y en cumplimiento de las propuestas enumeradas, una posible alternativa de ordenación del municipio de Llocnou de la Corona, consistiría en la previsión de nuevos desarrollos. Dadas las especiales características del municipio, con la totalidad del término municipal ocupado por usos urbanos, la única posibilidad de crecimiento es el aumento de la densidad de la edificación mediante un incremento del número de alturas de la misma.

Las consecuencias del modelo representado por esta alternativa, traerían como aparejados los siguientes elementos negativos:

- Los déficits dotacionales aumentarían hasta extremos injustificables si se mantuviesen las actualmente existentes. Así las cosas, para evitar tales déficits deberían crearse "vacíos" en zonas actualmente edificadas lo que implicaría un mayor aumento de las alturas edificables y una gran inversión económica y social, con complejas actuaciones de tipo expropiatorio y desplazamiento de los actuales pobladores.
- Otra consecuencia negativa sería la pérdida de la esencia tradicional, la destrucción del patrimonio urbanístico y arquitectónico y la transformación indeseada del paisaje urbano. Las afecciones al medio ambiente serían inasumibles.
- Se produciría una inadecuación de las infraestructuras existentes de costosa reparación.

En definitiva, se produciría un empeoramiento de la calidad de vida en el municipio, por lo que también se concluye que la ALTERNATIVA 1 debe ser rechazada.

Alternativa 2 (Planeamiento propuesto)

La alternativa 2 viene definida por la imposibilidad de nuevos desarrollos, así como por la no existencia de suelos vacantes y vacíos urbanos. Tomando como punto de partida estas dos premisas se propone:

- Adecuar el planeamiento a la normativa vigente, ajustando las zonificaciones, alineaciones y dotaciones a la realidad.
- Evitar el incremento de la densidad de los usos urbanos.
- El mantenimiento del tejido urbano, priorizando la rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- La protección del patrimonio y de los valores medioambientales, con la inclusión de un catálogo de protecciones.

Estas propuestas se complementan con las siguientes:

-
- Delimitar la infraestructura verde municipal.
- Mejora del entorno urbano.
- Incrementar el nivel de dotaciones públicas, en la medida de lo posible. Suavizar la intensidad de los usos en algunas zonas.
- Considerar la perspectiva de género como criterio que debe inspirar todo el planeamiento, fomentando para ello la participación ciudadana.
- Establecimiento de mecanismos que faciliten la gestión efectiva del plan: normas urbanísticas y ordenanzas, con inclusión de la normativa vigente.
- Favorecer la accesibilidad peatonal, impulso del tratamiento y mejora de los bordes urbanos en su límite con la huerta.



Por tanto, vista la imposibilidad de las otras alternativas planteadas, la ALTERNATIVA 2 es la única alternativa viable. Sus objetivos se limitan a la adecuación del planeamiento a la normativa vigente y a la incorporación al mismo del estado real de las zonificaciones, dotaciones y alineaciones, sin efectos contraproducentes significativos sobre el medioambiente y el territorio.

1.4. Justificación de la ordenación proyectada

La justificación se rige y se materializa con la adopción de las decisiones siguientes:

MEJORA DEL ENTORNO URBANO

- Preservación de la morfología urbana consolidada, con la puesta en valor de la iglesia como bien de interés cultural y el espacio dotacional en el que se inserta.
- Control normativo de usos de almacenes en el ámbito municipal evitando su presencia.
- Sentar las bases para conducir la potenciación identitaria del núcleo de Llocnou de la Corona frente a sus propios límites, adoptando criterios de urbanización de su espacio público y de la edificación respecto de sus edificios, propios e identificables.

Se proyecta una única zona de ordenación que se corresponden con la totalidad del término municipal.

- **Zonas de ordenación:**
- **Suelo urbano –Uso residencial -Zona Núcleo Histórico (ZUR-RE-NH)**

1.5. Cuadro comparativo de magnitudes

El siguiente cuadro engloba todas las superficies ordenadas por las respectivas zonas de ordenación realizando la comparación entre la situación propuesta por el Plan vigente y la que se proyecta con el nuevo Plan.

Como se puede comprobar las magnitudes reales no se modifican, únicamente se procede a delimitar la red estructural y secundaria de suelos dotacionales.

TOTALES			
SUELO URBANO	ESTADO ACTUAL (m²)	PLAN PROPUESTO (m²)	DIFERENCIA
TERMINO	12373	12373	0
Zonificación			
Zona entre medianeras - Núcleo Histórico	12373	12373	0
Suelo edificable			
NT	8909,62	8909,62	0
Parques y Jardines	513	513	0
Equipamiento y dotaciones			
Educativo	137		-137
Ayuntamiento	310	310	0
Múltiple		137	137
Iglesia	237,94	237,94	0
Viarío	2265,44	2265,44	0
TOTAL	12373	12373	0

Tabla 7 Cuadro comparativo magnitudes suelo



2. INFRAESTRUCTURA VERDE A ESCALA MUNICIPAL

2.1. Infraestructura verde municipal y su conexión

En este contexto y abundando en un mayor detalle en la escala de trabajo, para adecuar la Infraestructura Verde al ámbito municipal y para dar cumplimiento al artículo 23 de la TRLOTUP, se han definido elementos de dicha infraestructura, al tratarse de un importante elemento territorial, caracterizado solo de modo genérico en la cartografía del Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Los elementos que integran la infraestructura verde aparecen desglosados en el artículo 5 de la TRLOTUP partir de esa relación y en cumplimiento de lo establecido en el precitado artículo 4, en la redacción de este P.G.E. se ha procedido a la identificación previa de los elementos integrantes de la dicha infraestructura en el ámbito municipal estudiado, llegándose a identificar lo recogido en los esquemas de la parte informativa de este plan.

Llocnou de la Corona, es un pequeño municipio sin suelo no urbanizable, el cual dispone de una identidad propia en base a su origen histórico y a su configuración tipológica bastante preservada del reemplazo por edificaciones modernas, dispone por ello de la vocación para albergar en sí mismo, un todo respecto de la infraestructura verde territorial.

La Infraestructura Verde en Llocnou de la Corona, observa la presencia de los conectores que atraviesan todo el suelo urbano, uniéndolo con los elementos del exterior.

La delimitación del Sistema de la Infraestructura Verde se realiza a partir de las especificaciones siguientes:

1. la Infraestructura Verde constituye en este caso especial, un conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés, cultural, visual, recreativo y las conexiones y funcionales que los relacionan entre sí.
2. La Infraestructura Verde tiene como objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger los valores culturales y paisajísticos, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

La Infraestructura Verde incluirá los siguientes paisajes, salvo excepcionalidad que deberá ser objeto de motivación expresa:

- Elementos incluidos en el Catálogo de Paisajes
- Conexiones funcionales que conectan los espacios del apartado anterior y que la conforman los viales definidos

Infraestructura Verde de Llocnou de la Corona

La Infraestructura Verde se establecen los siguientes elementos y/o áreas:

A. ÁREAS

Las Áreas que forman parte de la Infraestructura Verde, cuya localización y límites precisos se detallan en la cartografía correspondiente, se detallan a continuación.

Las áreas incluidas son las siguientes:

1. Unidades de paisaje valoradas con valor ALTO . Núcleo urbano de Llocnou de la Corona.
2. Los equipamientos existentes (El Ayuntamiento y las antiguas escuelas)
3. La iglesia de la Virgen del Rosario de Llocnou de la Corona
4. La zona verde delimitada por la Plaça Major



B. CONECTORES

5. Los conectores establecidos se representan por Los ejes viarios conformado por las Calles Mestre Federic Ventinilla, Sant Antoni, Sant Vicent, Font Santa y Plaça Major
1. . Es el sistema vertebral del municipio y como tal debe conservarse.



Ilustración 1 Representación gráfica de la Infraestructura Verde municipal

No hay definido ningún elemento perteneciente a la infraestructura verde en contacto con los límites del núcleo urbano de Llocnou de la Corona, que a su vez es el del término municipal, por lo cual no puede establecerse una línea de continuidad entre la red supramunicipal y la propia del núcleo urbano.

La propuesta de conexión exterior sería a través de la prolongación norte del vial perteneciente a la infraestructura verde local por la calle Bosch Marín hasta la avenida Albufera. Esta avenida es un elemento que permite conectar el parque natural de la Albufera y con la los espacios de huerta protegidos.



3. RED PRIMARIA

3.1. La funcionalidad de la Red Primaria y estándares globales de zonas verdes y parques públicos.

La red primaria se regula en el artículo 24 TRLOTUP , estableciéndose que la misma está formada por las infraestructura de comunicaciones, la red viaria estructurante, los parques públicos, la red de transporte público y la red circulación no motorizada y las dotaciones y los equipamientos.

El Plan General deberá prever los siguientes elementos de la Red Primaria:

- a) Red interurbana de comunicaciones viarias (no dispone de red interurbana en su ámbito territorial)
- b) Red viaria estructurante de primer rango
- c) Parques públicos
- e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito supere su entorno inmediato

Se determina la siguiente red estructurante:

- Viario:

Los viales de conexión principal con el resto del territorio:

Se trata de los viales estructurantes del núcleo urbano que a su vez cumplen función de conexión con el exterior del mismo.

Conectan la totalidad del suelo dotacional en base a dos únicos viales:

DOTACIONES DE RED PRIMARIA VIARIAS		
PCV1	Tramo conformado por C/ Sant Vicent, Plaça Major y C/ Sant Antoni	629
PCV2	Tramo conformado por Plaça Major y C/ Mestre Federic Vintinilla	273

- Equipamientos:

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. No hay otros equipamientos. Todos los existentes, dado que no es posible conformar nuevas dotaciones, dado el grado de consolidación total del municipio, todos los existentes se convierten en esenciales y se definen como integrantes de la red primaria, es decir. Se distinguen las siguientes categorías:

DOTACIONES DE RED PRIMARIA CULTURALES Y EDUCATIVAS		
PQM	Edificio del antiguo Col. Sant Jaume Apostol	137

DOTACIONES DE RED PRIMARIA ADMINISTRATIVAS		
PQA	Ayuntamiento de Lloconou de la Corona	310

- Parques y zonas verdes:

Está integrada por la única plaza existente, que por su posición centrada en el núcleo urbano-término municipal, y dada su posición de conexión de la totalidad de equipamientos y del único edificio calificado como BRL la configuran como elemento de indiscutible vocación a ser integrante de la red primaria:



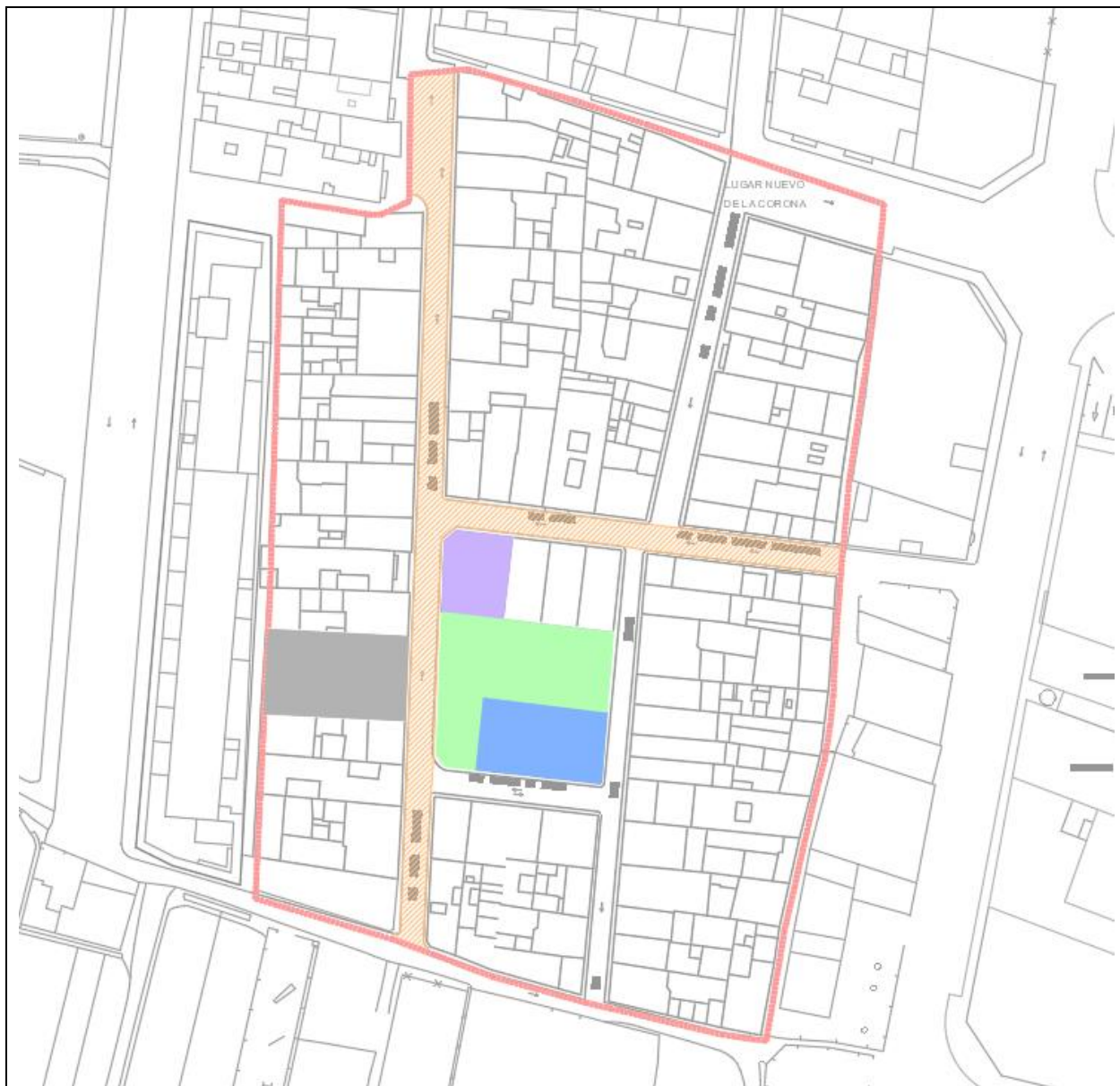


Ilustración 2 Representación gráfica de la red primaria municipal



3.2. Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales

Estudio de la asignación de zonas verdes por habitante según el Plan proyectado.

Respecto a la proporción de zonas verdes por habitante se recurre a justificar dicha dotación en base a los siguientes cálculos:

ESTÁNDARES DOTACIONALES	
HABITANTES ACTUALES (IVE 2021)	124
TECHO DE HABITANTES (Ocupación al 100%)	202

El techo de habitantes se establece en función del número de viviendas consolidadas a una ocupación de 2,5 habitantes por vivienda. Dado que la totalidad del espacio urbano está consolidado y que las viviendas son en un porcentaje superior al 90% de carácter unifamiliar, el total poblacional se estima en 202 habitantes.

Estudio de la asignación de zonas verdes por habitante según el Plan proyectado.

Respecto a la proporción de zonas verdes por habitante se recurre a justificar dicha dotación en base al Anexo IV "Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas" de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero.

Habitantes	Superficie mínima, m ²	Diámetro mínimo, m
< 2.000	> 1.000	25
>= 2.000 - < 5.000	> 5.000	50
>= 5.000 - < 15.000	Se podrá dividir como máximo en dos jardines y al menos uno será mayor de 15.000 m ²	75

Tabla 8 Estándares urbanísticos LOTUP

		Exigido	Existente
Parques públicos	5 m2 por habitante (art 24 TRLOTUP)*	>1.000	423
Zonas verdes y parques públicos	10 m2 por habitante (art 24 TRLOTUP)*	2.000	423

(*) Criterio del art. 24 LOTUP: 2'5 habitantes por vivienda

Las condiciones singulares del municipio no permiten cumplir con el estándar general previsto en la TRLOTUP. Se estudia la aplicación de la reducción del artículo 24.3.a) por el que se permite reducir la exigencia en un 70%, lo que permitiría cumplir, siempre y cuando se efectuase la compensación con el correspondiente proyecto de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano. Como dicha posibilidad, sin ningún otro mecanismo complementario, no es posible al carecer de suelo rural lo cual debe quedar acreditado.

Dado que no es posible incrementar el suelo destinado a zonas verdes, se deberá mantener el actualmente existente. La dotación con el máximo de las expectativas de crecimiento cumplidas es de 2,09m2/habitante de zonas verdes y parques públicos, es decir, una cuarta parte de lo requerido.



La suma de la población actual y la proyectada por el Plan en el caso de máximo desarrollo, se establece en 202 habitantes.

3.3. Justificación de las reservas de suelo para centros educativos.

En Educación Infantil y Primaria.

Actualmente los alumnos se escolarizan de la siguiente forma:

- Un alumno de EDUCACIÓN INFANTIL, en Sedaví.
 - Un alumno de EDUCACIÓN INFANTIL, en Valencia.
 - Tres alumnos de EDUCACIÓN PRIMARIA, en Sedaví.
- TOTAL, INFANTIL Y PRIMARIA: 5 alumnos.

En Educación Secundaria.

Actualmente los alumnos se escolarizan de la siguiente forma:

- Un alumno de EDUCACIÓN SECUNDARIA OBLIGATORIA (ESO), en Sedaví.
 - Un alumno de FORMACIÓN PROFESIONAL, en Aldaia.
 - Un alumno de FORMACIÓN PROFESIONAL, en Valencia.
- TOTAL, SECUNDARIA: 3 alumnos.

Según informa la Secretaría Autonómica de Educación e Investigación –Subdirección General de Infraestructuras Educativas – Servicio de Infraestructuras Educativas, se concluye que *“la demanda de puestos escolares es nula o prácticamente nula y no es necesario prever ninguna reserva para parcela educativa de tal modo que los alumnos se escolarizarán en los diferentes centros de la zona”*.



4. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

La zonificación o la calificación, es el concepto que se aplica para designar a la subdivisión en zonas, asignándoles contenidos específicos o aprovechamientos urbanísticos.

La clasificación del suelo es la técnica urbanística por la que a cada terreno se le atribuye una cualidad o clase de suelo. La clasificación define el estatuto jurídico de la propiedad urbanística, entendido como la definición de derechos y obligaciones del propietario de un terreno desde la perspectiva de su aptitud para su incorporación al proceso urbanizador y/o edificatorio.

4.1. Clasificación del suelo

Teniendo en cuenta las definiciones contenidas en la TRLOTUP se puede concluir que, en el caso de Llocnou de la Corona, no existen suelos que puedan clasificarse como suelo urbanizable o suelo no urbanizable de ninguna categoría. La totalidad del suelo integrante del término municipal es Suelo Urbano.

4.2. Zonificación proyectada

Conforme a los criterios establecidos en la TRLOTUP, el Plan General Estructural de Llocnou de la Corona dispone de una única zona de ordenación de rango estructural denominada ZUR-RE-NH.

Esta zona de ordenación se corresponde con la totalidad del término municipal.

Zona urbanizada residencial Núcleo histórico

Comprende la totalidad del término municipal.

Suelo: Zona Urbanizada. Suelo Urbano

Uso: Residencial

Densidad: Zona de media densidad. Densidad existente 50 viv/ha. y máxima de 59 viv/ha.

Zonas de ordenación:

ZUR - ZONAS URBANIZADAS CONSOLIDADAS		m2	ha
Zona urbanizada residencial Núcleo histórico	ZUR-RE-NH	12.373	1,23

Tabla 9 - Zonificación



5 COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL CON LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

De conformidad a lo establecido en el artículo 22 TRLOTUP, se establecen tres escenarios futuros a prever en relación con la proyección de población, índices máximos de ocupación de suelo y recursos hídricos necesarios.

5.1. Cálculo de la población potencial del plan.

El cálculo de la población de Llocnou de la Corona, se determina por los últimos datos censales del Instituto Valenciano de Estadística (del año 2021) en 124 habitantes que se emplazan en suelo urbano residencial consolidado.

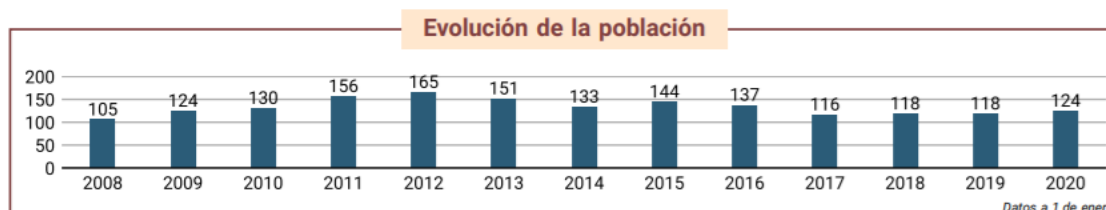


Ilustración 3. Evolución de la población

El P.G.E. incorpora en este apartado una estimación del número existente y potencial de viviendas, de acuerdo con los datos facilitados por el Ayuntamiento, el Censo de Viviendas 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.

El estudio del número de viviendas solo analiza la situación actual ya que no hay posibilidad de crecimiento. 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:

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

Tabla 1 Ocupación edificios

Se deduce pues que la capacidad poblacional máxima de Llocnou de la Corona es de unos 202 habitantes, es decir un 38% más con respecto a la actual.

	Población 2021	Máxima capacidad poblacional
Nº de edificios	72	
Total de viviendas familiares	81	202

Tabla 2 Capacidad poblacional



5.2. 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

Tabla 3 Tipo suelo SIOSE

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 5.168 m² que no es posible realizar

ETCV - Llocnou de la Corona	
Población actual	124 habitantes
IMOS	(41.09%) 5.168 m ²
Suelo sellado	12.557 m ²

Tabla 4 Potencial ampliación suelo

Para el cálculo aproximado de la población, suponiendo una vigencia temporal del plan de 20 años, partimos del actual suelo urbano con una población determinada por los últimos datos censales del Instituto Valenciano de Estadística (del año 2015) de 144 habitantes que se emplazan en el suelo urbano residencial consolidado que compone la totalidad del término municipal.

Los umbrales de sostenibilidad, en relación a los tres escenarios futuros a prever por el plan, según el artículo 22 LOTUP determinan las siguientes proyecciones de crecimiento, las cuales muestran un escenario muy discreto, que tiene cabida en el suelo urbano actual sin necesidad de nuevos crecimientos, por otra parte, imposibles.

Tasa anual de crecimiento anual acumulativo		0.9
4 años	10 años	20 años
128 hb	135 hb	146 hb

Tabla 5 Tasa crecimiento anual

Las estimaciones de desarrollo de Llocnou de la Corona sugieren que el suelo urbano que mantiene este P.G.E. no se agotará en los veinte años de vigencia estimada del plan.



6. LA COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL CON LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO TERRITORIAL

6.1. Ordenación municipios colindantes

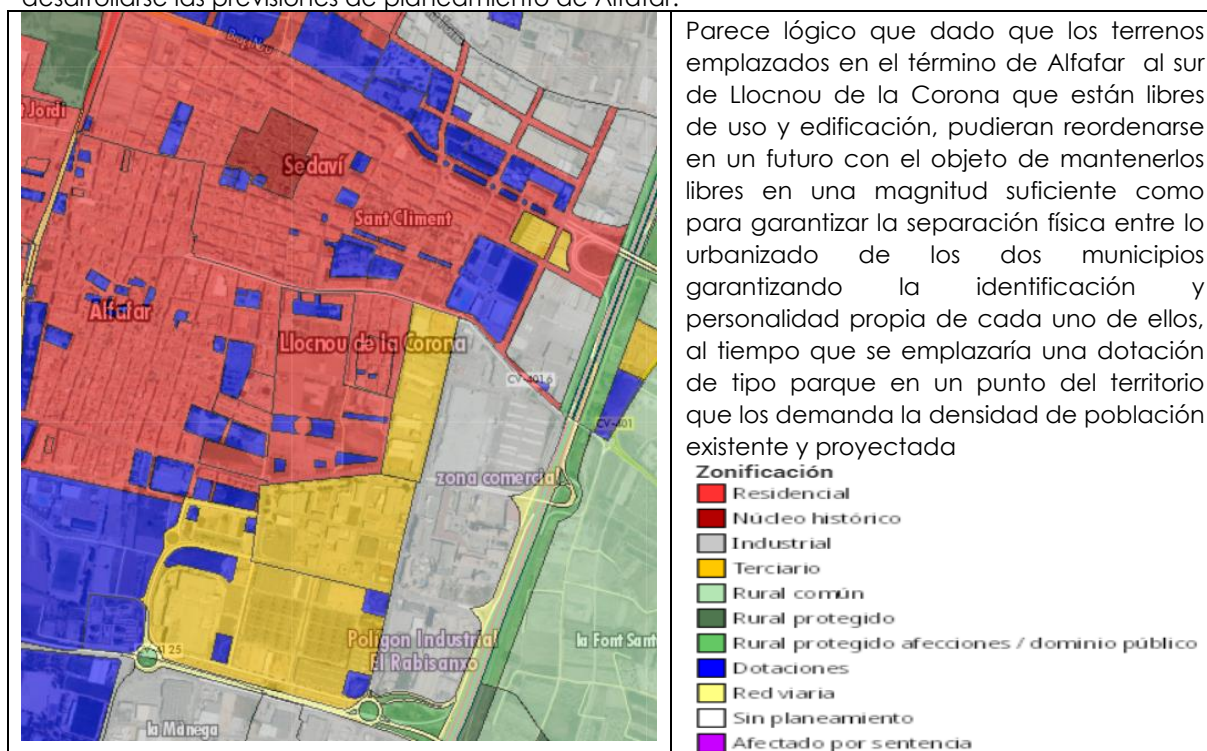
El término de Llocnou de la Corona, limita exclusivamente con el término de Alfafar. El cuadro siguiente muestra la comparación de la calificación o zonificación en las áreas de encuentro:

MUNICIPIO	CLASIFICACIÓN MUNICIPIO	CLASIFICACIÓN VIGENTE	CLASIFICACIÓN PROYECTADO
Alfafar Límite al Norte, Sur y Oeste de Llocnou	Suelo Urbano Residencial	Suelo Urbano Residencial	Suelo Urbano Residencial
Alfafar Límite al Este de Llocnou	Suelo Urbano Terciario	Suelo Urbano Residencial	Suelo Urbano Residencial

Tabla 6 Clasificación municipios colindantes

Se justifica que el uso vigente y proyectado es coincidente con la mayor parte de los usos existentes o proyectados por el municipio de Alfafar y solo al Este hay una disfunción que afecta a Llocnou de la Corona, al adosar Alfafar usos incompatibles de carácter terciario-comercial.

No es posible actuar respecto de las disfunciones provocadas por otros términos municipales ya que Llocnou de la Corona no puede realizar alteraciones de planeamiento en su término en dicho sentido, es decir, no dispone de margen de maniobra para protegerse de los mismos o para introducir modificaciones fuera de su ámbito territorial. No obstante, si sería conveniente advertir del riesgo de conurbación que por el Sur del término se produciría en caso de desarrollarse las previsiones de planeamiento de Alfafar.



7. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

No existen ámbitos de planeamiento diferenciado en el término municipal de Llocnou de la Corona.

No se prevén por el plan, ámbitos de reforma interior en el suelo urbano.

No obstante, se podrán redactar Planes de Reforma Interior, aun cuando no estén previstos en el Plan General Estructural, para completar la ordenación en áreas consolidadas con el fin de acometer operaciones de renovación urbana, moderar densidades y reequipar o modernizar barrios preservando el patrimonio arquitectónico de interés.

8. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

8.1. Ámbitos de planeamiento diferenciado

En el término municipal de Llocnou de la Corona no es posible establecer y definir Unidades de Ejecución de suelo urbano, dada la completa colmatación del término municipal-suelo urbano, por la edificación, por tanto, no hay ámbitos de planeamiento diferenciado.

8.2. Criterios para la determinación de áreas de reparto y establecimiento del aprovechamiento tipo

La totalidad del suelo urbano que conforma el término municipal de Llocnou de la Corona se desarrollará mediante el régimen previsto para las actuaciones aisladas. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, forman un área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.

En todas las parcelas edificables incluidas en el suelo clasificado como urbano del núcleo de Llocnou de la Corona -la totalidad del término municipal-, el aprovechamiento objetivo, tipo y subjetivo coinciden, formando cada parcela un área de reparto, junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.

El aprovechamiento tipo se fija refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, expresando la edificabilidad autorizada en ellas, hasta la altura y ocupación máximas permitidas.

La edificación de estas parcelas obligará a la ejecución de la urbanización de su correspondiente ámbito vial, conforme al planeamiento, necesario para dotarlas de la condición de solar.



9. TABLA GENERAL DE SUPERFICIES

9.1. Tabla general

El siguiente cuadro engloba todas las superficies ordenadas por las respectivas zonas de ordenación realizando la comparación entre la situación propuesta por el Plan vigente y la que se proyecta con el nuevo Plan.

Hay que incidir que el Plan vigente dispone de una importante superficie de suelo que si bien ordena, no está siquiera urbanizada, por lo que los mayores ajustes suponen en definitiva una reducción global de suelo edificable potencial, que además se ajusta a una demanda más real que la actualmente prevista. En el cuadro se incorporan indistintamente los suelos urbanos consolidados, los no consolidados y los urbanizables.

9.2. Tabla de superficies ordenadas Plan General

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Zonas de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo		
ZUR - ZONAS URBANIZADAS CONSOLIDADAS		
	CLAVE	m2
Núcleo histórico	ZUR-RE-NH	12.373

Tabla 10 Tabla general de superficies



Francisco Cervera Arias
Miguel Micó Chofré

Diciembre 2021



Luis Fernández Tienda

