

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VIVER

TEXTO REFUNDIDO VERSIÓN DEFINITIVA

SEPTIEMBRE 2017

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE VIVER

REDACTOR:



CEDRIC SELUSI VANDERDOODT
arquitecto COACV nº 7644

ÍNDICE

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. ANTECEDENTES

2. VIVER: INFORMACIÓN BÁSICA

3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VIVER: ELEMENTOS BÁSICOS

3.1. PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PLAN GENERAL

4. HACIENDA PÚBLICA: ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

4.1. ANÁLISIS DE INGRESOS (INGRESOS LIQUIDABLES)

4.2. ANÁLISIS DE GASTOS (GASTOS LIQUIDABLES)

5. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE VIVER

5.1. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS INGRESOS MUNICIPALES

5.2. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES

6. CONCLUSIONES

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. ANTECEDENTES

La Ley del Suelo (Ley 8/2007) y su Texto Refundido, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establece las bases económicas y Medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El art. 15.4 relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, establece: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o **memoria de sostenibilidad económica**, en la 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 la adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

De esta forma, en el presente documento se describen las características básicas del Plan General de Viver, haciendo especial consideración de las infraestructuras y servicios asociados; se realiza un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre el presupuesto municipal.

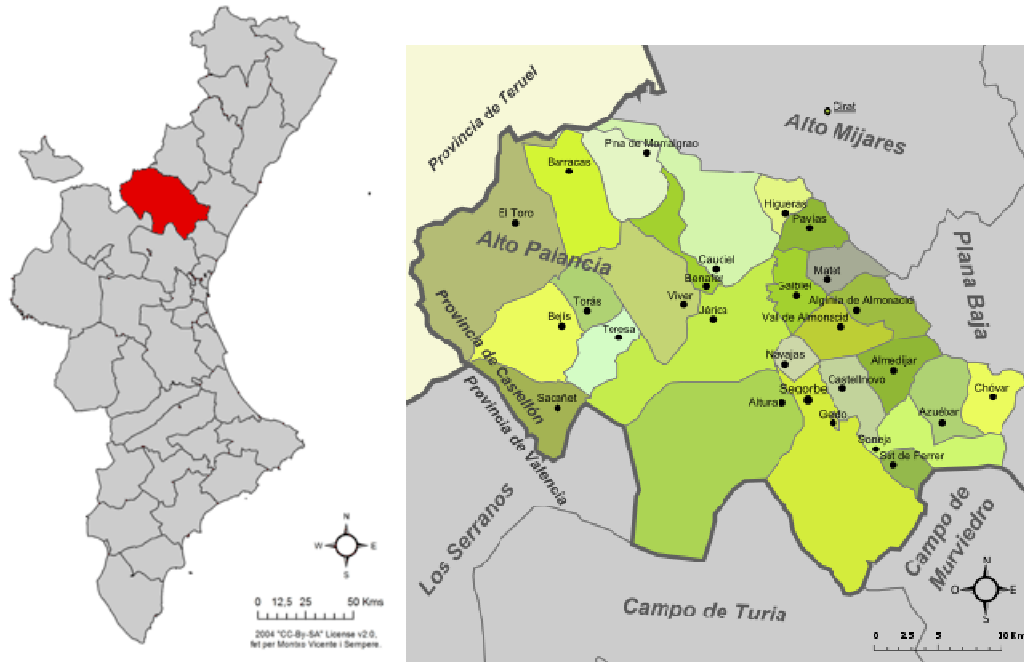
El planeamiento urbanístico vigente de Viver está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en su sesión de fecha de 10 de mayo de 1990, y publicadas sus normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, habiéndose tramitado posteriormente una serie de modificaciones. Estas Normas Subsidiarias fueron aprobadas anteriormente tanto a la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus correspondientes Reglamentos como de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística pero se redactaron sobre la base legal de la Ley del Suelo vigente en ese momento (RD 1.346/1976), estableciéndose que su desarrollo y ejecución deberá realizarse de conformidad con esta legislación.

En su día se recurrió al instrumento de las Normas Subsidiarias (y no de un Plan General) por considerar que el municipio posee una escasa complejidad urbanística por lo que se podía prescindir de un programa de actuación y por lo tanto de compromisos temporales de inversión.

De esta forma, el Plan General responde a la necesidad de adecuar el planeamiento general del municipio a la reciente legislación urbanística de la Comunitat Valenciana, así como a cambios que se ha planteado el municipio en su estrategia territorial.

2. VIVER: INFORMACIÓN BÁSICA

Viver es un municipio situado en la parte sur de la provincia de Castellón, en la comarca del Alto Palancia. Ésta es una comarca que pertenece a Provincia de Castellón, dentro de la Comunidad Valenciana, España; siendo su capital como centro administrativo, el municipio de Segorbe.



Físicamente, el valle del río Palancia, junto con las laderas de la Sierra Calderona y de la Sierra de Espadán, acoge la totalidad de su término municipal.

El conjunto de la comarca del Alto Palancia cuenta con una superficie de 996,4 Km² y limita al norte con la del Alto Mijares, al este con la Plana Baixa y el Camp de Morvedre (Valencia), al oeste con la provincia de Teruel y al sur con el Camp de Túria y los Serranos (ambas en la provincia de Valencia).

Comarca de transición entre el litoral mediterráneo y el interior continental (Aragón), su marco físico coincide prácticamente con la delimitación de la cuenca del Palancia en las últimas estribaciones del Sistema Ibérico. Al norte se situaría la alineación Espina-Espadán, y al sur la unidad Javalambre–Calderona. Ambas tienen altitudes medias elevadas y fuertes pendientes, sobre todo en sectores de rocas silíceas, un tipo de roquedo abundante en las dos alineaciones.

Así, queda limitada al norte por las sierras de Espina (Palomas 1.115 m; Elvira 1.027 m) y Espadán (Pico de la Rápita 1.106 m; Espadán 1.083 m), las cuales la separan del Alto Mijares y Plana Baixa, respectivamente. Al noroeste, los páramos de Barracas suponen el enlace entre las sierras de Javalambre (Espino 1.411 m) y Espina (Pina 1.405 m), marcando el paso natural hacia las tierras de Aragón. Al sur, la separación con la cuenca del Turia la marca la alineación Javalambre–Calderona. En Javalambre serían destacables las altitudes del Puntal de Magaña (1.615 m), Salada (1.585 m) o Bellida (1.336 m), mientras que en la Calderona lo serían las del Montemayor -en Altura- (1.015 m) o el Gorgo (907 m) entre otras.

En dirección sudeste el pie de monte pre-litoral traza un límite difuso cuando el valle del Palancia se asoma a las cercanías del mar Mediterráneo, en la cuenca baja.

Por tanto, el río Palancia da nombre a la comarca y se convierte en su eje, recorriéndola transversalmente de oeste a este. Dentro de los límites comarcales quedan incluidas las partes alta y media de su cuenca hidrográfica, quedando la parte baja en la vecina comarca del Camp de Morvedre, aguas abajo de Algar. La cuenca alta queda aguas arriba del Pantano del Regajo, mientras que la media, donde se localiza Segorbe, recibe los últimos afluentes provenientes de Calderona y Espadán.

El término municipal de Viver cuenta con una superficie de 4.964,47 hectáreas, limitando con diversos municipios de la comarca del Alto Palancia (Jérica, Teresa, Torás, Barracas, Pina de Montalgrao y Benafer).

La forma de término municipal es más o menos trapezoidal, coincidiendo la parte norte con la zona más alta del término, donde se encuentra el alto de la Hoya del Agua de 1.079,9 m y la Torre de Ragudo de 1.005,4 m.

El núcleo urbano se sitúa en la parte sur este, limitando con la población de Jérica, el caso urbano tiene una extensión de unas 61 hectáreas, a las que se tienen que añadir las pedanías de Masías de Parrela y Mesada del Sordo.

3. PLAN GENERAL DE VIVER: ELEMENTOS BÁSICOS

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

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

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

A continuación se expondrán los criterios que se han seguido para su delimitación.

Suelo Urbano

De acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del art. 10 de la LUV son suelo urbano:

“a) Los solares.

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

c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie”.

Los terrenos podrán tener la consideración de suelo urbano con urbanización consolidada o de suelo urbano sin urbanización consolidada.

Suelo urbano residencial con urbanización consolidada

En general se mantiene la clasificación vigente que comprende el suelo urbano en los núcleos consolidados del término municipal que son: Viver, Masías de Parrela y Masada del Sordo. No obstante en las Masías de Parrela y la Masada del Sordo se prevén unas leves alteraciones que se concretan en la creación de reservas dotacionales, la delimitación precisa del suelo urbano y la definición de las líneas de edificación. Del mismo modo se incluyen en suelo urbano zonas consolidadas a lo largo del Camino de Aguas Blancas y algunos casos puntuales alrededor del casco.

Suelo urbano industrial con urbanización consolidada

El PGOU incluye en suelo urbano los ámbitos de algunas parcelas de uso industrial que están dotadas de servicio por la Carretera de Jérica-Viver. Se sitúan en el margen Sur de la misma.

Suelo urbano residencial sin urbanización consolidada

El suelo urbano sin urbanización consolidada se desarrollará con unidades de ejecución que el presente Plan General detalla en su ordenación pormenorizada y en su correspondiente ficha de planeamiento. Su gestión se realizará mediante Programas de Actuación Integradas.

Las unidades en suelo urbano propuestas son:

Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-1 “Eras Bajas”

Se delimita con el objetivo de completar las manzanas 21 y 38 de ampliación de casco recayente a Avda. San Francisco-Avda. Valencia y de permitir el cierre de las traseras de las mismas. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-2 “Residencial Mediavega”

Situada al Oeste del Casco, al Norte del SAPU-2, en zona de acusada pendiente, se delimita para el cierre de mallas urbanas a espaldas de varios conjuntos residenciales de viviendas adosadas que conforman la manzana 91, y la apertura del tramo correspondiente del nuevo vial de borde en continuidad hacia el Norte del vial de cierre del SAPU-2. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-3 “C/Carcabo”

Situada al Oeste del Casco, en continuidad con la SUR-UE-2 al Sur y la SUR-UE-4 al Norte, se delimita para el cierre de mallas urbanas a espaldas de conjuntos residenciales de viviendas adosadas y aisladas que conforman las manzanas 96 y 94 y la apertura del tramo correspondiente de nueva vial de borde en continuidad hacia el Norte del vial de cierre de la propia unidad. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-4 “Serrallo-Aguas Blancas”

Situada al Noroeste del Casco, en continuidad con la SUR-UE-3, y en la intersección con la C/ Serrallo se delimita para el cierre de mallas urbanas a espaldas del conjunto edificatorio con alineación a vial, situado en ese nexo y la apertura del tramo correspondiente del nuevo vial de borde en continuidad hacia el Norte del vial de cierre de la SUR-UE-3 y del vial transversal de entronque con la C/ Serrallo. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-5 “C/Torella-Mediavega”

Situada en pleno casco urbano, ocupa parte de la manzana delimitada por las Calles Mediavega, Torella, Carcabo y Avenida Mariane, en las que resuelve la accesibilidad del interior de la manzana mediante la apertura de un nuevo vial y el ensanchamiento de un tramo de la C/ Torella. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-6 “Santa Cruz”

Situada en zona de borde de casco urbano, reordena la zona delimitada por la Avenida Valencia en su tramo Sur, en el entorno del edificio residencia de la Guardia Civil prolongando la calle sin salida prevista en las anteriores Normas Subsidiarias y permitiendo la conexión a través del nuevo vial de cierre del sector SAPU-2 con el acceso Sur a Viver desde la CV-2352. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-7 “Avenida Valencia Sur”

Situada en zona de borde de casco urbano, reordena la zona delimitada por la Avenida Valencia en su tramo Sur, permitiendo la conexión a través del nuevo vial de cierre del sector SAPU-1 con el acceso Sur a Viver desde la CV-2352.

Se mantienen las alturas de edificación de PB+II, sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria bloque aislado y el uso global residencial correspondientes a zonas residenciales de ZR-5 de su entorno inmediato. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Unidad de Ejecución residencial SUR-UE-8 "El Calvario"

Situada al Sur del Casco, al Este del SAPU-1, en zona de acusada pendiente, se delimita para el cierre de mallas a espaldas de varios conjuntos residenciales de viviendas que conforman las manzanas 55 y 68, y la apertura del tramo correspondiente del nuevo vial de borde en continuidad hacia el este del vial de cierre del SAPU-1. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Suelo Urbanizable Residencial

Según el apartado 1 del art. 12 de la LUV: "El planeamiento clasificará como suelo urbanizable los terrenos que pretenda incorporar al proceso de urbanización, a medida que el desarrollo de la red primaria de dotaciones y el grado de definición de la ordenación estructural permita integrarlos en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente."

El Plan General de Ordenación Urbana delimita los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Residencial:

Sector residencial SAPU-1 "El Toscal"

Situado en la zona Sur del casco, se encuentra con Plan Parcial de desarrollo aprobado y Programa en trámite administrativo. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Sector residencial SAPU-2 "Monte Santa Cruz"

Situado en la zona Sur del casco, se encuentra con Plan Parcial de desarrollo aprobado y Programa en trámite administrativo. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Sector residencial SUPOR-1 "La Hoya I"

Situado al Este del casco, se sitúa en una zona de ladera orientada al Sureste con vistas panorámicas hacia Jérica y ocupando el espacio existente entre las partes traseras de las manzanas recayentes a Avda. Diputación y C/San Francisco, y la zona de actividades de taller y análogos recayentes a Avda San Francisco-Antigua carretera de Jérica y clasificados por este PGOU como suelo urbano industrial-terciario. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Sector residencial SUPOR-2 "La Torella"

Situado al Oeste del casco, al Sur de los crecimientos urbanos a lo largo del Camino de Aguas Blancas, en una zona de ladera orientada al Sureste con vistas panorámicas al casco. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Sector residencial SUPOR-3 "Aguas Blancas"

Situado al noroeste del casco, al Norte de los crecimientos urbanos a lo largo del Camino de Aguas Blancas, ocupa el ámbito y frente de acceso Norte del casco desde la N-234, consistente en una zona de pequeñas parcelas de cultivo donde existen tanto viviendas aisladas como construcciones auxiliares de carácter auxiliar para usos agrícolas. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Suelo Urbanizable Industrial

Sector industrial-terciario SUPOI-1 “la Hoya II”

Situado al Este del casco, queda delimitado al Oeste por la zona de actividades de taller y análogos recayentes a Avda San Francisco-Antigua carretera de Jérica y clasificados por este PGOU como suelo urbano industrial-terciario, Al Sur por la propia carretera y al Norte por la zona de flujo preferente del Barranco Hurón. No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Sector industrial SUPOI-2 “Torrejón”

Situado al Sureste del casco, engloba y rodea la zona de suelo urbano de uso industrial consolidado situada en la parte Sur de la Avda San Francisco-Antigua carretera de Jérica y clasificados por este PGOU como suelo urbano industrial-terciario así como aquellos usos semi-industriales situados en torno al cementerio y la E.D.A.R.

Discurre por el interior del sector la vía Pecuaria nº 6 “Colada de Viver”, con ancho legal 3m, sobre el propio “camino de Ula”, no suponiendo la ordenación afección alguna al trazado ya que quedará integrada como paseo o alameda garantizando su integridad superficial y con carácter independiente de la calzada. Tampoco computará como superficie del sector ni a efectos de estándares dotacionales.

Sector industrial SUPOI-3 “El Martes”

Situado al norte del casco, ocupa el ámbito y frente de acceso Norte del casco desde la N-234, consistente en una zona de pequeños parcelas de cultivo donde existen construcciones de tipo industrial y otras de carácter auxiliar para usos agrícolas o similares.

Su ubicación coincide en parte con el sector industrial SAPU-3 de las NN.SS., aunque se ha reducido de forma considerable.

No se produce afección a ninguna vía pecuaria.

Tratamiento de las vías pecuarias

En suelo no urbanizable todas las vías pecuarias se clasifican como suelo no urbanizable de protección del dominio pecuario. Mientras en el suelo urbano y urbanizable tienen la consideración de red primaria y se integrarán como paseos o alamedas y no computan como superficie del sector. En todos los casos se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, e Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias o normativa que la complemente o sustituya.

3.1. PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PLAN GENERAL**Superficies del planeamiento propuesto**

CLASIFICACION DEL SUELO	Superficie (m2)	% termino
SUELO URBANO		
SUELO URBANO RESIDENCIAL		
Casco Urbano	551734	1,111%
Masías de Parrela	49183	0,099%
Masada del Sordo	3048	0,006%
SUR-UE-1 "Eras Bajas"	10949	0,022%
SUR-UE-2 "Residencial Mediavega"	6495	0,013%
SUR-UE-3 "C/ Carcabo"	9368	0,019%
SUR-UE-4 "C/ Serrallo-Aguas Blancas"	9643	0,019%
SUR-UE-5 "C/Torella-Mediavega"	6836	0,014%
SUR-UE-6 "Santa Cruz"	9731	0,020%
SUR-UE-7 "Avda. Valencia Sur"	4097	0,008%
SUR-UE-8 "El Calvario"	4433	0,009%
subtotal	665517	1,341%
SUELO URBANO INDUSTRIAL		
Zona Cooperativa	2229	0,004%
Zona Este	16679	0,034%
subtotal	18908	0,038%
TOTAL SUELO URBANO	684425	1,379%

CLASIFICACION DEL SUELO	Superficie (m2)	% termino
SUELO URBANIZABLE		
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL		
SAPU-1 (Plan Parcial aprobado)	26487	0,053%
SAPU-2 Oeste (Plan Parcial aprobado)	27428	0,055%
SUPOR-1 "La Hoya I"	27107	0,055%
SUPOR-2 "La Torella"	44382	0,089%
SUPOR-3 "Aguas Blancas"	32376	0,065%
subtotal	157780	0,318%
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL		
SUPOI-1 "La Hoya II"	17847	0,036%
SUPOI-2 "Torrejón"	46512	0,094%
SUPOI-3 "El Martes"	23782	0,048%
subtotal	88141	0,178%
TOTAL SUELO URBANIZABLE	245921	0,495%

CLASIFICACION DEL SUELO	Superficie (m2)	% termino
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN		
S.N.U. COMÚN GENÉRICO (SNUC-GEN)	12048074	24,269%
S.N.U. COMÚN VALOR AGRÍCOLA (SNUC-AGR)	10908298	21,973%
S.N.U. COMÚN ASENT. RURALES TRAD. (SNUC-ART)	28080	0,057%
subtotal SNUC	22984452	46,298%

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO		
S.N.U. PROTECCIÓN SIST. COMUNICACIÓN (SNUP-COM)	712072	1,434%
S.N.U. PROTECCIÓN INFR. FERROVIARIAS (SNUP-FER)	227119	0,457%
S.N.U. PROTECCIÓN DOMINIO PECUARIO (SNUP-PEC)	1207200	2,432%
S.N.U. PROTECCIÓN DOM. PÚBLICO HIDR. (SNUP-DPH)	1065789	2,147%
S.N.U. PROT. PAISAJISTICA Y MEDIOAMB. (SNUP-PAM)	3698806	7,451%
S.N.U. PROTECCIÓN FORESTAL (SNUP-FOR)	18818816	37,907%
subtotal SNUP	25729802	51,828%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	48714254	98,126%
TOTAL SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL	49644600	100,000%

Red Primaria de espacios libres, equipamientos y reservas

CODIGO	NOMBRE	Superficie (m2)
Recreativo-Deportivo (RD)		
PRD-1	Campo de Futbol y Piscinas	10612
PRD-2	Pabellon multiusos-Biblioteca	2869
Educativo-Cultural (ED)		
PED-1	Grupo escolar	5183
PED-2	Centro educativo mancomunado	5161
Asistencial (AT)		
PAT-1	Centro Médico	1721
PAT-2	Iglesia Parroquial	1098
Administrativo-institucional (AD)		
PAD-1	Ayuntamiento	414
PAD-2	Juzgados	382
PAD-3	Correos y Telégrafos	393
Infraestructura-servicio urbano (ID)		
PID-1	Cementerio	4132
PID-2	Reserva suelo cementerio	1291
PID-3	Reserva suelo nueva E.D.A.R.	10230
PID-4	Reserva suelo ecoparque	3892
PID-5	Subestacion eléctrica	2505
PID-6	E.D.A.R. actual	2314
PID-7	Reserva suelo viario glorieta y tramo acceso E casco desde N-234	30882
PID-8	Reserva suelo viario conexión Bco. Hurón	7233
PID-9	Reserva suelo viario glorieta acceso O casco desde N-234	4156
PID-10	Reserva suelo viario glorieta enlace CV-235/ N-234	23371
Parque Público Natural (PNL)		
PNL-1	Parque Público Natural "Monte San Roque"	202431
Jardines (JL)		
PJL-1	Parque "La Floresta"	28744

PJL-2	Parque "El Chorrillo"	10972
PJL-3	Parque "Eras Bajas" (SUR-UE-1)	2931
PJL-4	Parque "Masías de Parrela"	1098

4. HACIENDA PÚBLICA: ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

La hacienda pública afectada por la actuación del planeamiento general es el Ayuntamiento de Viver, por ello se ha partido de la información de los presupuestos municipales a fin de obtener un diagnóstico real de la situación económica del municipio.



4.1. ANÁLISIS DE INGRESOS (INGRESOS LIQUIDABLES)

En este apartado se debe analizar la composición de los ingresos liquidados y su evolución a lo largo de un período de 5 años, comprobándose desde el año 2009 un descenso paulatino en el presupuesto municipal, motivado esencialmente por la situación actual de crisis económica mundial. Como complemento se indica que el presupuesto para el ejercicio de 2013 ascendía a 1.601.200,00 euros.

La captación de recursos municipales en el Ayuntamiento de Viver, como en todos los municipios se realiza por los siguientes capítulos, correspondiendo los cinco primeros a las denominadas operaciones corrientes y el resto a las operaciones de capital:

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

Como dato adicional, en el año 2010, el número de recibos de IBI de naturaleza urbana era de 2.294 que representó una cuota líquida de 202.062 euros y el de naturaleza rústica fue de 2.500 con una cuota líquida de 5.371 euros.

4.2. ANÁLISIS DE GASTOS (GASTOS LIQUIDABLES)

Al igual que con los ingresos, para los gastos municipales existen también unos capítulos que son comunes a todos los municipios, correspondiendo también los cinco primeros a las denominadas operaciones corrientes y el resto a las operaciones de capital. Éstos son los siguientes:

1. Gastos de personal que recogen todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como Seguridad Social, formación y fondos sociales.

2. Compras corrientes que incluyen los gastos por alquileres, suministros (como por como estudios y trabajos técnicos.
3. Gastos financieros que incluyen los intereses por préstamos y los gastos bancarios.
4. Transferencias corrientes que se refieren a las subvenciones que el ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
5. Inversiones reales que son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
6. Transferencias de capital que son las aportaciones que el ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
7. Activos financieros que constituyen los préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
8. Pasivos financieros que son amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

Como información complementaria de indicadores presupuestarios liquidados, según los últimos datos, cabe decir que el gasto presupuestario por habitante en 2009 fue de 464,52 euros, la recaudación por habitante de 231,42 euros y la inversión por habitante de 565,40 euros.

5. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE VIVER

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

5.1. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS INGRESOS MUNICIPALES

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir de tres variables: el excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuesto de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

Excedente de aprovechamiento municipal

Como determina la LUV, en su artículo 21, punto 2, en relación a los deberes de los propietarios en suelo urbano: *“En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5% del aprovechamiento tipo (...)”*

Asimismo, la LUV en su artículo 23, punto b, en relación a los deberes de los propietarios en suelo urbanizable, éstos deberán *“Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo”*

Como determina la LUV, en su artículo 21, punto 2, en relación a los deberes de los propietarios en suelo urbano: *“En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5% del aprovechamiento tipo (...)”*

Asimismo, la LUV en su artículo 23, punto b, en relación a los deberes de los propietarios en suelo urbanizable, éstos deberán *“Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo”*.

Esto significa que del desarrollo de las distintas unidades de ejecución en suelo urbano y sectores urbanizables al ayuntamiento le corresponde, de modo gratuito, una cesión total de **14.063,98** uda (unidades de aprovechamiento), según el siguiente cálculo:

TIPO DE SUELO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO - UNIDADES DE APROVECHAMIENTO TOTALES (uda)	CESION DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (uda)
U.E. SUELO URBANO	48.662,70	2.433,14 (5%)
SUELO URBANIZABLE	83.952,90	8.395,29 (10%)
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO NN.SS.	32.355,54	3.235,55 (10%)
TOTAL	164.971,14	14.063,98

Este excedente supone un incremento del patrimonio municipal.

Tasas por licencias e impuestos de construcción

Las nuevas viviendas tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, concretamente de las siguientes exacciones:

- Cuota tributaria por solicitud de Licencia de obras.
- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

Recaudación por impuestos de bienes inmuebles (IBI)

Las nuevas viviendas también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Otras posibles fuentes ingresos

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE), el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica y el incremento de las transferencias del Estado y de la Generalitat Valenciana. Estos ingresos son, sin embargo, de difícil estimación.

5.2. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES

La mayor parte de los principales gastos que generará la ejecución del Plan General se realizarán con cargo a cada una de las respectivas actuaciones, con lo cual no es necesario que el municipio realice importantes inversiones en infraestructuras para su desarrollo.

Sin embargo, el municipio sí será responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales), producto de la ejecución de los nuevos desarrollos.

Respecto a los equipamientos, se realizan las reservas de suelo para uso educacional (como parte de la red secundaria) acorde con los estándares establecidos por la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, correspondiéndole a este organismo la ejecución de las edificaciones, la gestión y el mantenimiento de las mismas.


Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, que podrá ser cubierto con el incremento de ingresos previsto anteriormente mencionado.

6.- CONCLUSIONES

Las principales conclusiones que se desprenden de este estudio son las siguientes:

- El Plan General de Ordenación Urbana no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.
- 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 de Ordenación Urbana significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (Licencia de obras, ICIO e IBI).
- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados el desarrollo del Plan podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente los presupuestos municipales.
- Se estima un importante ingreso puntual extraordinario de dinero a las arcas municipales por concepto de Licencia de obras e Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
- Finalmente, todo lo anteriormente expresado demuestra la viabilidad económica del Plan General de Ordenación Urbana, dado que su desarrollo no depende de recursos municipales.

Viver, Septiembre de 2017



Fdo: Cédric Selusi Vanderdoodt
Arquitecto COACV nº 07644.