

Sesión de trabajo

**Aspectos económicos de la Ley de Ordenación
del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la
Comunitat Valenciana**

**NUEVAS APORTACIONES DESDE LA ECONOMÍA A LA
PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

Valencia, 11 de noviembre 2014

SARA MUR ESTADA
www.murclusa.cat



ALGUNAS CUESTIONES DESDE LA PRÁCTICA URBANÍSTICA PARA EL ANÁLISIS DEL CONTENIDO ECONÓMICO DE LA LOTUP

- **Ciclos económicos y ciclos del mercado inmobiliario. Demanda y precios inmobiliarios**
- **Demanda de vivienda no satisfecha por el mercado. Vivienda social.**
- **Legislación y planificación urbanística estructural. Visión y vigencia de largo plazo, al margen de la coyuntura de mercado**
- **Si no se asumen todas las cargas reales del desarrollo o renovación urbanas se generan déficits importantes que tardan muchos años en poderse resolver**

¿ QUE RESPUESTA SE DEDUCE DEL ARTICULADO DE LA LOTUP ?

La LOTUP:

- **Pone especial atención en los criterios de ocupación de nuevo suelo y en la utilización de los recursos**
- **Mantiene y detalla las cargas urbanísticas incluyendo claramente los sistemas de conexión de los sectores, pero sólo de forma muy tímida la posibilidad de incluir otros sistemas de la red primaria.**
- **Mantiene la obligatoriedad de reservas para viviendas protegidas e incluye criterios específicos de realojo en los PAI.**
- **Diferencia la planificación general de carácter estratégico y la ordenación pormenorizada...simplifica la tramitación...pero sigue manteniendo demasiados instrumentos de ordenación...**
- **En la ordenación estratégica contempla que las previsiones sean a 4, 10 y 20 años, lo que facilita las posibles correcciones y modificaciones..Debería ser preceptiva la revisión según indicadores de referencia**

La LOTUP corrige la normativa valenciana anterior exigiendo estudios de viabilidad económica e informes de sostenibilidad económica en el planeamiento general, en los planes de desarrollo y en los PAI

LEY DEL SUELO 8/2007:

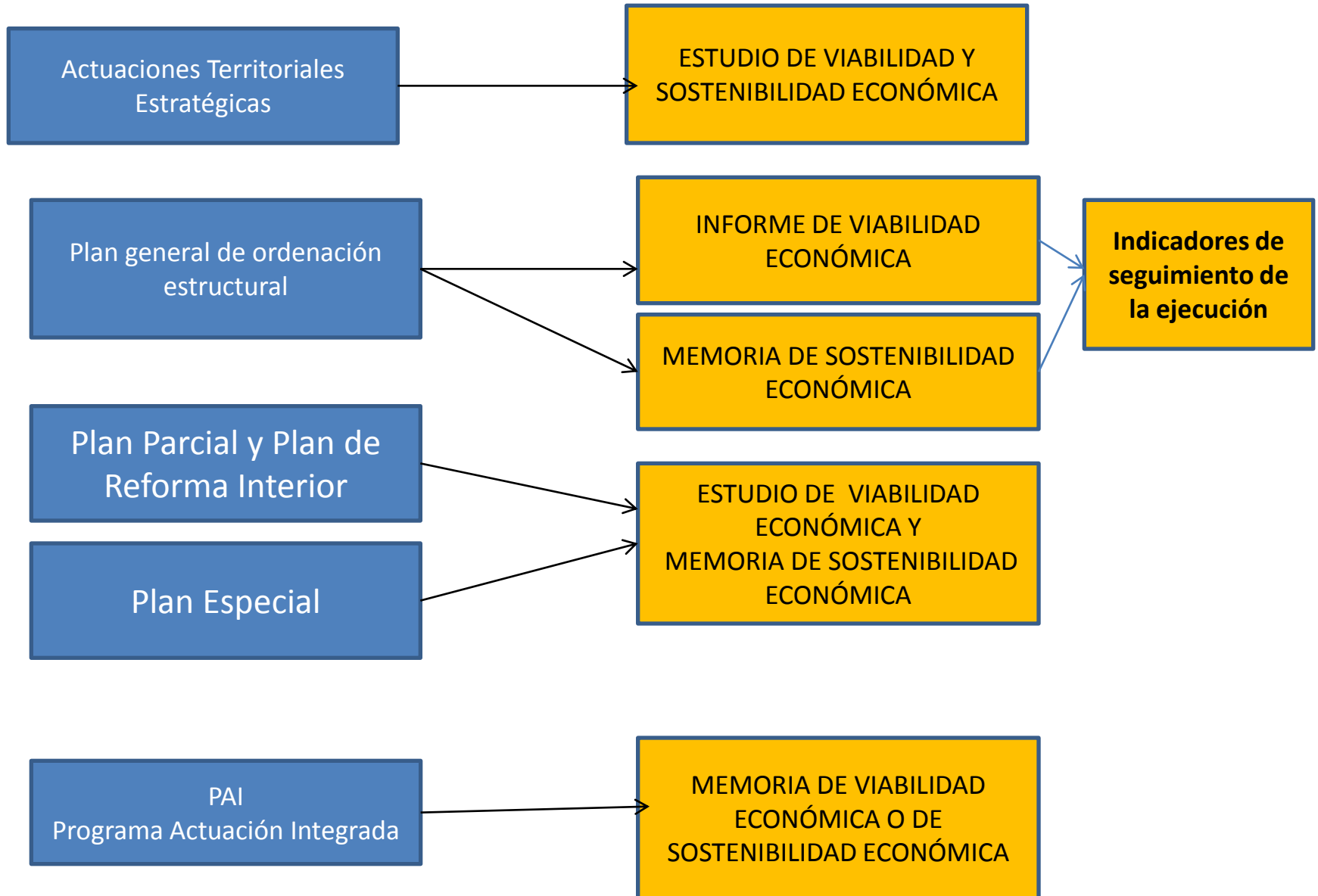
Informe o Memoria de sostenibilidad económica

Informe de seguimiento de la sostenibilidad económica

LEY 5/2013, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA:

Estudio de viabilidad económica

DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA EXIGIDA POR LA LOTUP



Los estudios de viabilidad económica y los informes o memorias de sostenibilidad económica tienen carácter complementario

Han de argumentar la autosuficiencia financiera del desarrollo que se propone

La presentación en documentos separados se justifica porque la metodología de análisis es diferente:

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA:

Inversiones privadas

Modelos de rentabilidad, estáticos o dinámicos.

INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

Inversiones a cargo de las haciendas públicas y capacidad de financiación y mantenimiento desde la propia operación

Balance Fiscal

Suficiencia y adecuación suelo usos productivos

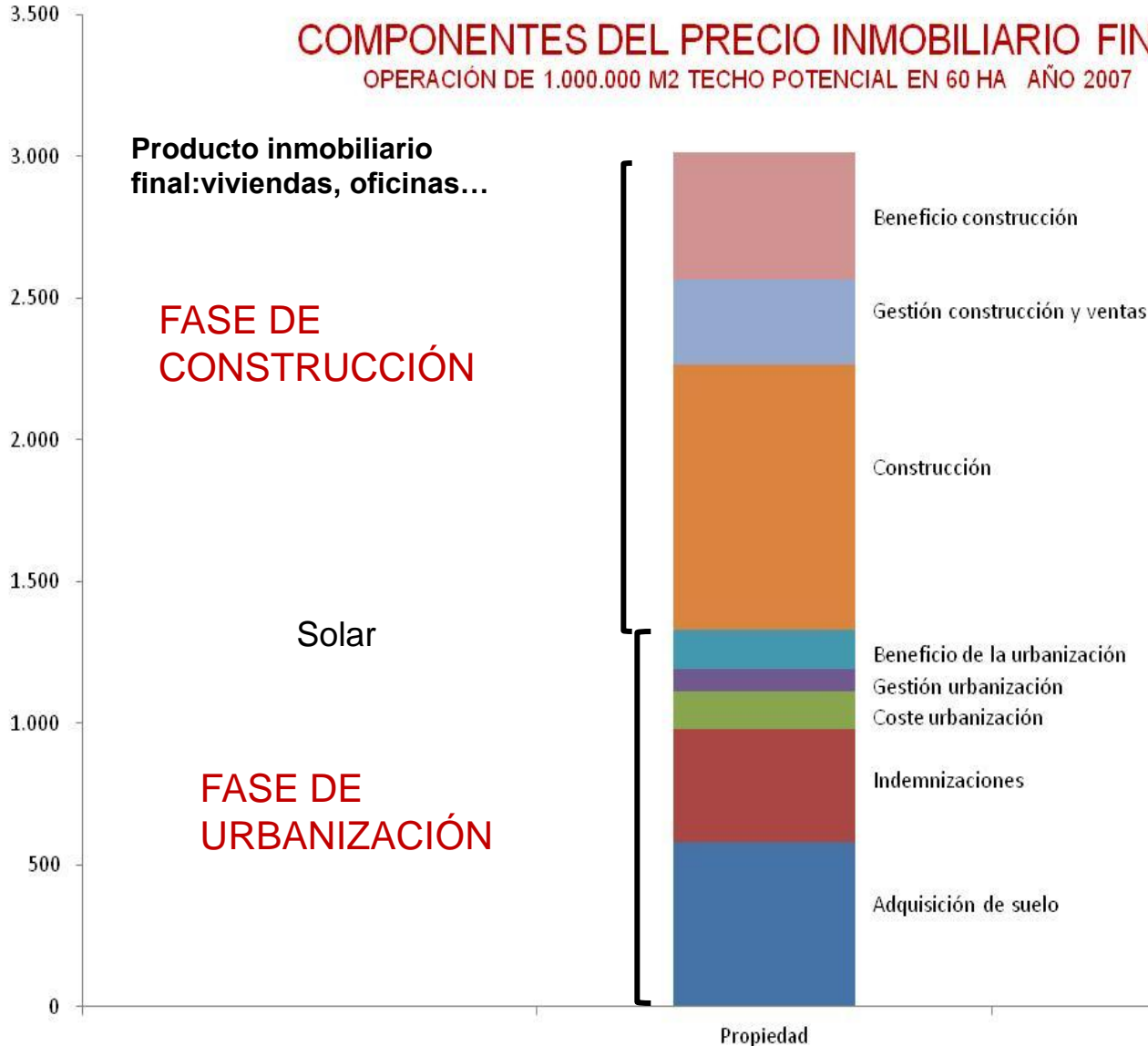
Puestos de trabajo localizados / población activa residente

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Rentabilidad de la inversión (TIR) / Valor residual del suelo (VAN)

COMPONENTES DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL

OPERACIÓN DE 1.000.000 M2 TECHO POTENCIAL EN 60 HA AÑO 2007



Especial relevancia de:

**Indemnizaciones
Infraestructuras de conexión
plazos de urbanización.**

**Referencia de valor del suelo
antes de urbanizar**

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Impacto en las haciendas públicas / Suficiencia y adecuación suelo de actividad

Impacto en la hacienda municipal / Capacidad de inversión

AYUNTAMIENTO	BALANCE FISCAL M€	CESIONES APROVECHA- MIENTO M€	NECESIDADES FINANCIACIÓN P.G.O.U. M€	BALANCE FINAL M€
INFRESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS P.G.O.U.			-353,9	-353,9
CESIONES DE APROVECHAMIENTO P.G.O.U.		246,7		246,7
INGRESOS "PUNTUALES"	195,2			195,2
INGRESOS "PERMANENTES"	370,8			370,8
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO "ESCENARIO PESIMISTA"	-393,1			-393,1
TOTAL PERIODO DESARROLLO P.G.O.U. "ESCENARIO PESIMISTA"	172,9	246,7	-353,9	65,6
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO "ESCENARIO OPTIMISTA"	-314,9			
TOTAL PERIODO DESARROLLO P.G.O.U. "ESCENARIO OPTIMISTA"	251,0	246,7	-353,9	143,8

Importancia de la densidad por el impacto en los costes de mantenimiento de infraestructuras y de los servicios

Falta de estándares de costes unitarios de los servicios

UNA VEZ COLMATADA LA OPERACIÓN: BALANCE FISCAL POSITIVO

PUESTOS DE TRABAJO LOCALIZADOS > = POBLACIÓN ACTIVA RESIDENTE

OTRAS APORTACIONES DESDE LA ECONOMÍA A INTEGRAR EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y DE GESTIÓN

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

ESPECIALMENTE RELEVANTE EN EL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

- **Diagnóstico del territorio y definición de escenarios de futuro**
- **Dimensión y localización de actuaciones territoriales: edificabilidad, usos, delimitación de sectores...**
- **Necesidades de vivienda protegida**

VALORACIONES

- **Cálculo del aprovechamiento urbanístico y de los coeficientes de homogeneización de usos**
- **Transferencias de aprovechamiento**
- **Valoraciones de suelo**
- **Indemnizaciones por cierre de actividad y por traslado de empresas, en operaciones urbanísticas**
- **Cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación**

CONCLUSIONES

- **La LOTUP supone un avance en garantías económicas para el planeamiento y la gestión urbanística**
- **Las reglas de juego que constituye la normativa son condición necesaria pero no suficiente...es también la planificación y la gestión**
- **La ciudad que crece y la ciudad que se renueva ha de ser financieramente autosuficiente y sostenible económicamente**
- **En coyuntura de crisis de mercado inmobiliario las actuaciones urbanísticas tienden a reducir su tamaño y alargar su periodo de desarrollo**
- **El análisis económico es esencial en el dimensionado y programación de las operaciones urbanísticas**
- **Los profesionales de la economía deben seguir mejorando la metodología de análisis de viabilidad y de sostenibilidad económica**
- **CUALQUIER DESARROLLO URBANÍSTICO HA DE INTEGRAR LOS INTERESES DE PROPIETARIOS, PROMOCIÓN Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA...MEJOR CON CONVENIO**