



AYUNTAMIENTO
COFRENTES

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
(VERSIÓN INICIAL)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASTILLO DE COFRENTES

ABRIL 2022



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

VÍCTOR GARCÍA GIL..... Arquitecto



ROSA MARÍA BRISO DE MONTIANO GARCÍA
.....Arquitecto y Máster en Restauración del Patrimonio
ELENA CUERVO-ARANGO Y DE CACHAVERA
.....Licenciada en Derecho y Máster en Planificación Territorial, Mediambiental y Urbana
ENRIC FLORS UREÑA Licenciado en Historia y Arqueólogo
HÉCTOR FORNAS LECHA..... Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
JOAQUÍN GIMENO GARCÍA..... Ingeniero Técnico en Diseño Industrial

**ÍNDICE**

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | INTRODUCCIÓN | 5 |
| 1.1 | METODOLOGÍA..... | 6 |
| 1.2 | NORMATIVA | 8 |
| 2 | ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO | 8 |
| 3 | ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DEL MUNICIPIO | 11 |
| 3.1 | POBLACIÓN..... | 11 |
| 3.2 | ECONOMÍA | 17 |
| 4 | CARACTERIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO | 20 |
| 4.1 | OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN..... | 20 |
| 4.2 | ACTUACIONES PROPUESTAS..... | 22 |
| 4.2.1 | Cambios que afectan a la ordenación estructural..... | 22 |
| 4.2.2 | Cambios que afectan a la ordenación pormenorizada | 23 |
| 4.3 | RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA | 24 |
| 4.4 | ALTERNATIVA ELEGIDA PARA DESARROLLAR LAS DETERMINACIONES DEL PLAN: ALTERNATIVA 3 – AMPLIACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN + ADAPTACIÓN SUELO URBANO+ CAMBIO DE ORDENANZAS Y OTRAS MEJORAS | 26 |
| 4.5 | DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN | 27 |
| 5 | CARACTERIZACIÓN DE LAS VARIABLES ECONÓMICAS INMOBILIARIAS DEL ÁMBITO EVALUADO | 27 |
| 5.1 | INGRESOS VINCULADOS AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO..... | 27 |
| 5.2 | COSTES VINCULADOS AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO | 27 |
| 6 | EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA | 28 |
| 6.1 | INGRESOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO | 28 |
| 6.2 | GASTOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO | 28 |
| 6.2.1 | Costes de las obras de urbanización..... | 28 |
| 6.2.2 | Costes de gestión y desarrollo técnico. | 28 |
| 6.2.3 | Costes de promoción inmobiliaria | 29 |
| 7 | CONCLUSIÓN | 29 |





MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA





1 INTRODUCCIÓN

Como complemento al Informe de Sostenibilidad Económica, el presente análisis incorpora la Memoria de Viabilidad Económica, para establecer las pautas de la evaluación económica de costes y cargas del desarrollo de las actuaciones previstas en el ámbito ordenado por el Plan Especial de Protección del castillo de Cofrentes y verificar la viabilidad en términos económicos, de la propuesta urbanística de dicho plan, atendiendo a las determinaciones establecidas en el DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje [2021/7508]- con las modificaciones introducidas por la Ley 7/2021, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022 (en adelante T.R.L.O.T.U.P.)

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

Este mandato se recoge en el art. 22.4 del RDL 7/2015, al señalar que

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

Sin embargo, la Sentencia del TC 143/2017 de 14 de diciembre¹ declaró inconstitucional las letras a) a la e) del apartado 5 de dicho artículo, **dejando sin efecto la necesidad de que**

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.

¹ Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017. Recurso de inconstitucionalidad 5493-2013. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con diversos preceptos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Competencias sobre urbanismo: nulidad parcial de la regulación del informe de evaluación de los edificios, así como de la ejecución de actuaciones sobre el medio urbano; interpretación conforme con la Constitución del precepto legal que establece la exigencia de autorización expresa, con régimen de silencio negativo, para las instalaciones de nueva planta y la ubicación de casas prefabricadas (SSTC 61/1997, 141/2014 y 5/2016).

Así pues, la exigencia de la Memoria de Viabilidad Económica se prevé, en actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

- 1) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
 - a) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
 - b) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- 2) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

En el presente caso, puede interpretarse que el Plan Especial de Protección tiene la consideración de actuación de transformación urbanística, en la medida en que una de las medidas de minoración de impactos supone "incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito."

1.1 METODOLOGÍA

Para dar cumplimiento a los preceptos reseñados, la Memoria de Viabilidad Económica procede a la evaluación económica de los costes y cargas de desarrollo de las actuaciones previstas en el Plan Especial de Protección y verificar su viabilidad en términos económicos, atendiendo a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial. En ese sentido, los costes e ingresos han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en el momento de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Respecto al contenido de la Memoria de Viabilidad Económica, éste viene definido en el Anexo XIII del T.R.L.O.T.U.P., según el cual

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

La metodología anterior no puede aplicarse a un instrumento como un Plan Especial de Protección, porque sus propuestas, de marcado contenido patrimonial (por ministerio de ley y por sentido común), nada tiene que ver con un instrumento en el que se pueda



aplicar "un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final". A mayor abundamiento, esa "sociedad de tasación homologada por el Banco de España" no tiene elaborado el cálculo de los "valores de repercusión de suelo en situación de origen" con mínima fiabilidad, para la mayor parte de los municipios del sistema rural de España.

Así pues, un instrumento de protección del patrimonio como es el Plan Especial de Protección del castillo de Cofrentes, no puede evaluarse desde un criterio economicista, pues la mayor parte de su impacto económico directo, grava a la hacienda pública en forma de obras de mejora, fomento de la restauración, mejora de los espacios urbanos, etc., siendo el apartado de ingresos algo que se produce en diferido o de forma indirecta. Es decir, se ha procedido en el Informe de Sostenibilidad Económica (al que nos remitimos) a valorar las actuaciones previstas, pero sin pretender justificar, en este contexto, la necesaria viabilidad económica de las propuestas. Viabilidad que, en todo caso, sí que se produce, como consecuencia de las especiales circunstancias económicas del Ayuntamiento de Cofrentes.

Para racionalizar los objetivos planteados y realizar los cálculos necesarios para determinar la viabilidad económica del ámbito evaluado, con carácter general se tipifican y cuantifican los siguientes parámetros:

- Ingresos:
 - ✓ Valor en venta del producto inmobiliario
- Gastos:
 - ✓ Costes de las obras de urbanización
 - ✓ Otras cargas de urbanización
 - *Gastos de promoción y gestión de la urbanización*
 - *Indemnizaciones*
 - ✓ Costes de promoción inmobiliaria

En este caso, no hay producto inmobiliario, como tal, de modo que, a la hacienda pública local, el Plan, únicamente le va a suponer el coste de los honorarios técnicos asociados a la elaboración del propio Plan, de forma inexcusable. Y la mayor parte de esos gastos (hasta 25.000 €) van a ser soportados por la Administración autonómica, en forma de subvención². Es por ello, que tendrán que ser éstos -de forma sustantiva- los que se consignent y evalúen como gasto directo asociado a este Plan Especial de Protección.

² Este Plan Especial de Protección se ha elaborado acogiendo a las subvenciones concedidas por la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, en virtud de lo dispuesto en la RESOLUCIÓN de 21 de mayo de 2020, de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, por la que se convocan, para el 2020, las subvenciones para la elaboración de la sección de patrimonio cultural de catálogos de protecciones y la redacción de planes especiales de protección y de planes directores para intervención en bienes de interés cultural de la Comunitat Valenciana. La concesión de la subvención se dictó por Resolución de 31 de agosto de 2020, de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, de concesión de subvención destinada a la elaboración de la sección de patrimonio cultural de catálogos de protecciones y la redacción de planes especiales de



Por otro lado, las previsiones presupuestarias del planeamiento evaluado deben considerarse como meras estimaciones orientativas, dado que la actuación se limita a la fase de planeamiento y no comporta la ejecución.

1.2 NORMATIVA

El T.R.L.O.T.U.P. establece en su artículo 30, los contenidos económicos del Plan General Estructural y sus modificaciones, la siguiente obligación:

El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.

A tal efecto, los mecanismos de gestión de suelo habilitados por el T.R.L.O.T.U.P. son:

- Gestión Directa, mediante expropiación a cargo del erario público dependiente de las administraciones públicas (artículo 117 del T.R.L.O.T.U.P.).
- Gestión Indirecta, mediante la equidistribución de beneficios y cargas de las actuaciones de urbanización, con cargo a los propietarios (artículo 118 del T.R.L.O.T.U.P.)

2 ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

El municipio de Cofrentes pertenece a la comarca del Valle de Cofrentes-Ayora, junto con Ayora, Cortes de Pallás, Jalance, Jarafuel, Teresa de Cofrentes y Zarra.

Cofrentes se ubica en el extremo Norte de la comarca, por lo que sus límites son: Requena por el Norte; Jalance por el Sur; Cortes de Pallás por el Este y La Balsa de Ves (Albacete), por el Oeste. Las coordenadas 39°13'47''N y 1°03'41''W, definen la posición geográfica del centro urbano.

El núcleo urbano del municipio se sitúa junto a la confluencia de los ríos Júcar y Cabriel; en el resto del término municipal se identifican la zona hotelero-residencial del balneario de Hervideros y el poblado de El Salto, además de las Casas de Basta y de Alcance; el resto de edificaciones con excepción de las instalaciones e infraestructuras vinculadas a la Central Nuclear de Cofrentes, son edificaciones dispersas vinculadas a actividades agropecuarias de escasa entidad.

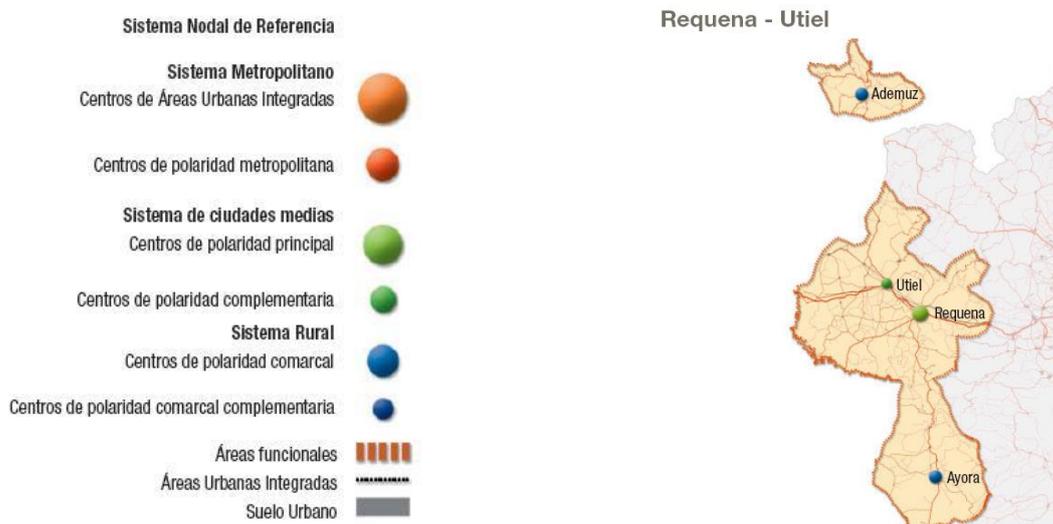
protección y de planes directores para intervención en bienes de interés cultural de la Comunitat Valenciana, publicada en el DOCV Núm. 8897 de 3 de septiembre de 2020.



Vista del perfil urbano de Cofrentes. **Fuente:** Elaboración propia

Integrado en el Sistema Rural de la **Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana** (en adelante ETCV), aprobada mediante Decreto 1/2011, de 13 de Enero, del Consell, el municipio está vinculado al **Área Funcional "Requena-Utiel"**, formada por 25 municipios, con una población total de 51.966 habitantes (Padrón Municipal, INE 2016), que representa el 2,04% de la población provincial, con una densidad de 16,15 Hab./Km², muy por debajo de los ratios autonómico y provincial (235,45 Hab./km² y 213,29 Hab./km², respectivamente), siendo los más bajos del conjunto de las áreas funcionales previstas en la ETCV.

A su vez, Cofrentes está encuadrado en el "Área de Mercado Local de Trabajo" de Ayora, formada por 6 municipios del AFI "Requena-Utiel", con una población total de 9.195 habitantes (Padrón Municipal, INE 2016), que representa el 17,69% de la población del AFI, con una densidad de 10,13 Hab./Km², ligeramente por debajo de la ratio del área funcional.



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

Esta área funcional coincide de forma aproximada con las comarcas históricas del Valle de Ayora, el altiplano Utiel-Requena y el Rincón de Ademuz, que constituyen los territorios más occidentales de la Comunitat Valenciana.

Son espacios de tradición agraria, alejados de los núcleos urbanos del litoral, por lo que no han podido aprovecharse plenamente de los procesos económicos y territoriales positivos que se han generado en el litoral. No obstante, la finalización de la A-3 entre Valencia y Madrid ha supuesto un cambio significativo en el tradicional aislamiento de estos municipios, cuya incorporación en las dinámicas de la región urbana de Valencia es cada día más acusada.

Para aprovechar las oportunidades territoriales, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible del territorio sobre el Área Funcional de Utiel-Requena, la ETCV propone una visión estratégica con el horizonte del 2030 que consiste en convertirse en "el eje de desarrollo interior de la Comunitat Valenciana". Para ello, la E.T.C.V. considera prioritario alcanzar los siguientes objetivos generales y específicos:

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

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

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

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

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

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

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

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

3 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DEL MUNICIPIO

3.1 POBLACIÓN

El término municipal cuenta con una superficie de 103,2 Km² y, a fecha de 1 de enero de 2019, con una población de 1.130 habitantes, siendo por tanto **la densidad de población de tan solo 10,90 hab/Km²**, es decir, baja.

Conviene recordar que el Parlamento Europeo, alarmado por el fenómeno de la despoblación en algunas zonas de Europa, como la comarca en la que se enclava este municipio, elaboró en septiembre de 2016 un documento denominado **“Zonas escasamente pobladas y regiones con baja densidad de población”**³ con la “finalidad analizar los problemas que afectan a este tipo de regiones y proporcionar una breve visión general de la ayuda que la UE puede poner a su disposición. También se facilitarán detalles sobre el papel del Parlamento Europeo y los puntos de vista de las distintas partes interesadas.”

Según el Parlamento Europeo:

“Varios estudios indican que los bajos niveles de población y la existencia de zonas remotas implican que **las economías de las zonas escasamente pobladas y las regiones con baja densidad de población tienden a crecer en mucha menor medida que la media de la UE o a estancarse**. Asimismo, añaden que estas regiones padecen una serie de problemas estructurales que constituyen un gran desafío, como la baja tasa de natalidad y la falta de conexiones de transporte, oportunidades de empleo y servicios sociales adecuados. No obstante, aunque todos estos problemas puedan considerarse graves, diversos estudios indican que las tecnologías de banda ancha, el turismo y la agricultura podrían ofrecer nuevas oportunidades que permitirían fomentar la prosperidad económica de las zonas escasamente pobladas y las regiones con baja densidad de población.”

De acuerdo con este estudio:

“Las Directrices sobre las ayudas estatales de finalidad regional para 2014-2020 (2013/C 209/01) definen las zonas con muy baja densidad de población de la manera siguiente: regiones NUTS 2⁴ con menos de 8 habitantes por km² o NUTS 3 con menos de 12,5 habitantes por km² (según datos de Eurostat sobre densidad de población para 2010). Estas Directrices también mencionan la posibilidad de fomentar el apoyo para las «zonas con muy baja densidad de población» que sean regiones NUTS 2 con menos de 8 habitantes por km² (según datos de Eurostat sobre densidad de población para 2010) o partes de dichas regiones designadas por el Estado miembro en cuestión.”

“En la literatura académica pueden encontrarse otros términos para describir las zonas en las que disminuye la población que, por lo general, está dispersa por una amplia zona rural. En función del énfasis que el autor desee atribuir a los términos que utiliza, estas regiones se denominan

³ MARGARAS, VASILIS: “Zonas escasamente pobladas y regiones con baja densidad de población” EPRS | Servicio de Estudios del Parlamento Europeo. Septiembre 2016. Servicio de Estudios para los Diputados PE 586.632

⁴ La «Nomenclatura de unidades territoriales estadísticas» (NUTS, por sus siglas en francés) fue creada por la Oficina estadística de la Unión Europea (Eurostat) con el fin de aplicar una norma estadística común en toda la Unión Europea.

regiones con baja densidad de población, zonas rurales remotas, zonas desfavorecidas, frágiles o escasamente pobladas, etcétera. Se caracterizan por su baja densidad de población, una economía frágil basada predominantemente en actividades relacionadas con la agricultura, niveles de renta inferiores a la media nacional o de la UE y aislamiento geográfico o considerables dificultades de integración territorial con otras regiones. Los estudios académicos suelen concluir que dichas zonas necesitan apoyo económico, una «revitalización» o determinados cambios estructurales que les ayuden a superar sus dificultades.”

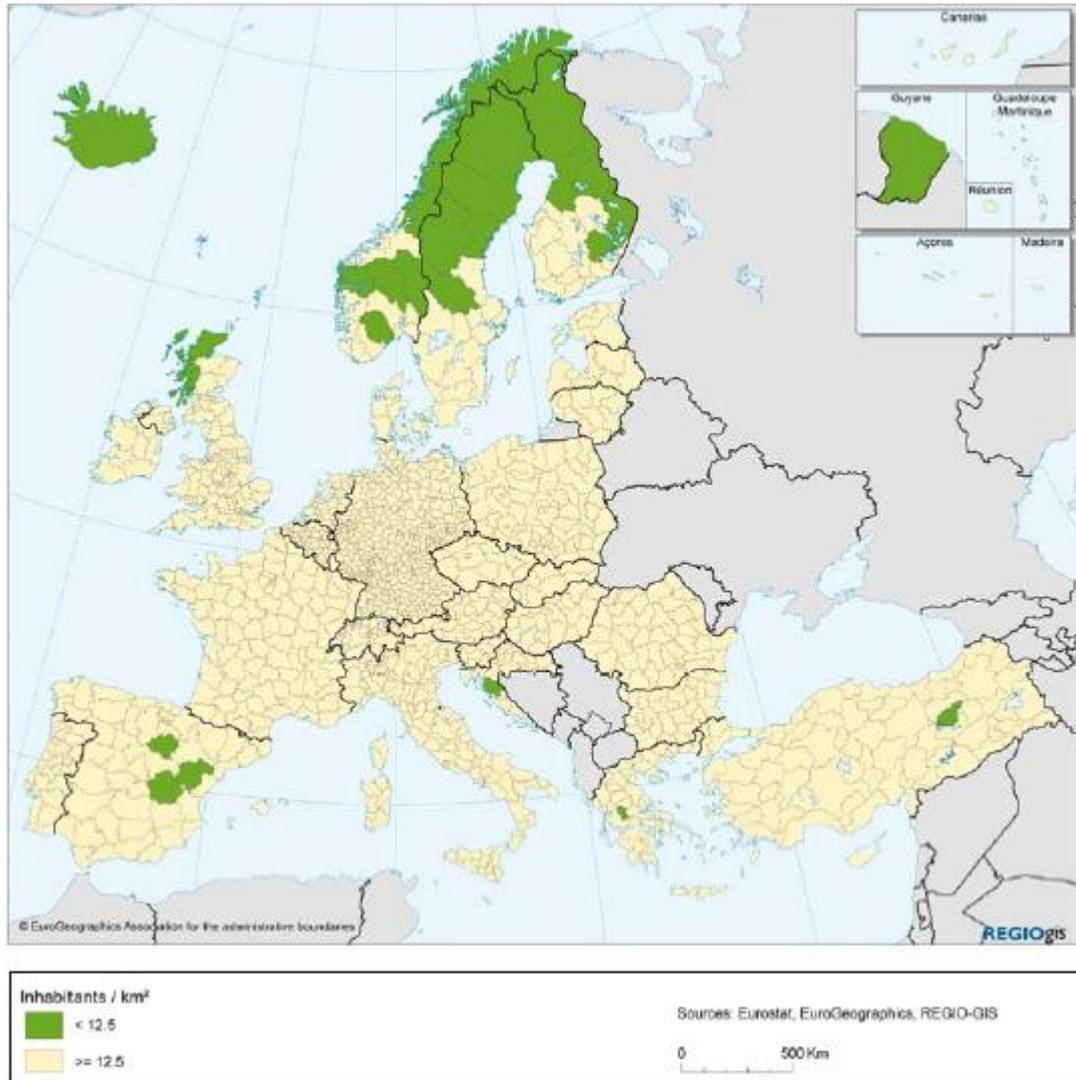


Figura 1: Zonas escasamente pobladas (nivel NUTS 3). **Fuente:** Parlamento Europeo

Más en detalle, y para la zona objeto de este documento, cabe referirse al estudio denominado “Cuenca, Soria y Teruel y su encaje en un Área Meridional Escasamente Poblada”, elaborado por los profesores Antonio Fernández Tomás (Catedrático de Derecho Internacional Público y Relaciones Internacionales); Ángel Sánchez Legido (Profesor Titular de Derecho Internacional Público y Relaciones Internacionales) y Juan Miguel Ortega Terol (Profesor Titular de Derecho Internacional Público y Relaciones Internacionales), que incluye un MAPA DEL ÁREA ESCASAMENTE POBLADA DE EUROPA MERIDIONAL – SESPA (Southern Europe Sparsely Populated Area).



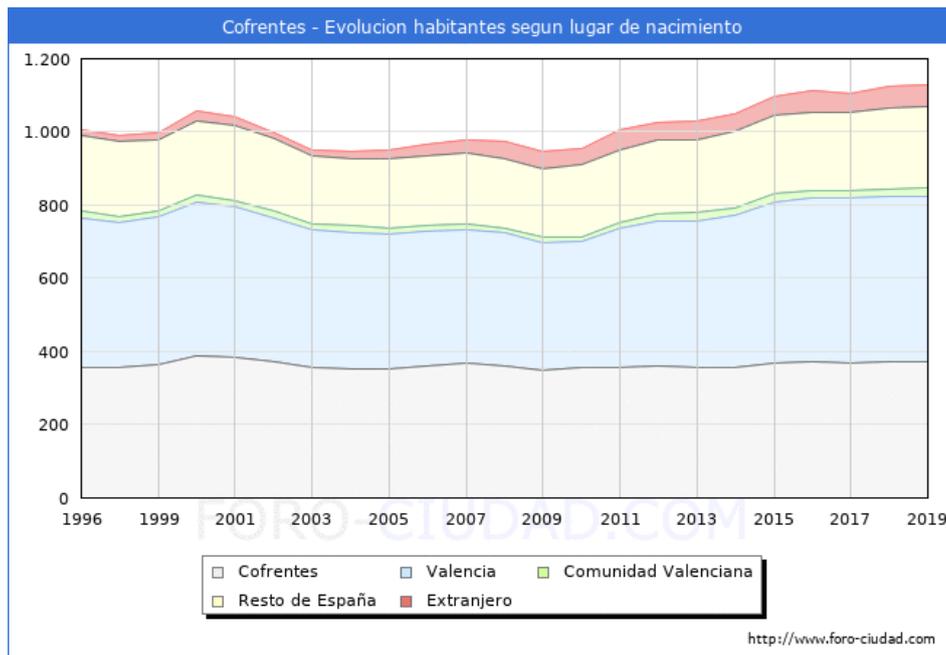
Los mismos autores nos recuerdan que “El artículo 2.3 del Reglamento 1059/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de mayo de 2003, considera población de una unidad territorial al conjunto de personas que tengan su residencia habitual en esa zona, y, **el artículo 2 del Acta de Adhesión de Austria, Suecia y Finlandia estima escasamente pobladas a las zonas con una densidad de población igual o menor de 8 habitantes por kilómetro cuadrado.**”

Cruzando este dato con lo apuntado anteriormente, se infiere la situación que atraviesa Cofrentes en materia demográfica, habida cuenta de la dependencia absoluta que tiene la comarca entera (y no solo el municipio) de la actividad de la central nuclear, que genera la mayor parte de los puestos de trabajo. Desde el punto de vista demográfico y si comparamos los datos de 2018 y 2019, podemos ver la **evolución de la estructura de la población en el municipio de Cofrentes** si lo comparamos con 2018 vemos que:

- Aumentan (3) los habitantes nacidos en Cofrentes, pasando del 32,80% al 32,92%.
- Disminuyen (-2) los habitantes nacidos en la provincia de Valencia, pasando del 40,27% al 39,91%.
- Aumentan (1) los habitantes nacidos en la Comunidad Valenciana, pasando del 1,96% al 2,04%.
- Aumentan (2) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 19,56% al 19,65%.
- Aumentan (1) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 5,42% al 5,49%.

y si lo comparamos con 1996 hasta 2019

- Aumentan (17) los habitantes nacidos en Cofrentes, pasando del 35,29% al 32,92%.
- Aumentan (41) los habitantes nacidos en la provincia de Valencia, pasando del 40,76% al 39,91%.
- Aumentan (6) los habitantes nacidos en la Comunidad Valenciana, pasando del 1,69% al 2,04%.
- Aumentan (14) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 20,68% al 19,65%.
- Aumentan (46) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 1,59% al 5,49%.



Evolución de la población. Fuente: www.foro-ciudad.com

No obstante, este ligero repunte no obedece a una tendencia sostenida, sino a **la influencia de la Central Nuclear de Cofrentes, que es el pilar fundamental sobre el que pivota gran parte de la economía de la comarca**. De hecho, un análisis con mayor perspectiva, de lo acontecido en los últimos 118 años, confirma el descenso en términos absolutos de población, según se muestra a continuación, en una tabla detallada de la evolución de la población, por sexos, en el municipio de Cofrentes desde 1900 hasta 2018.

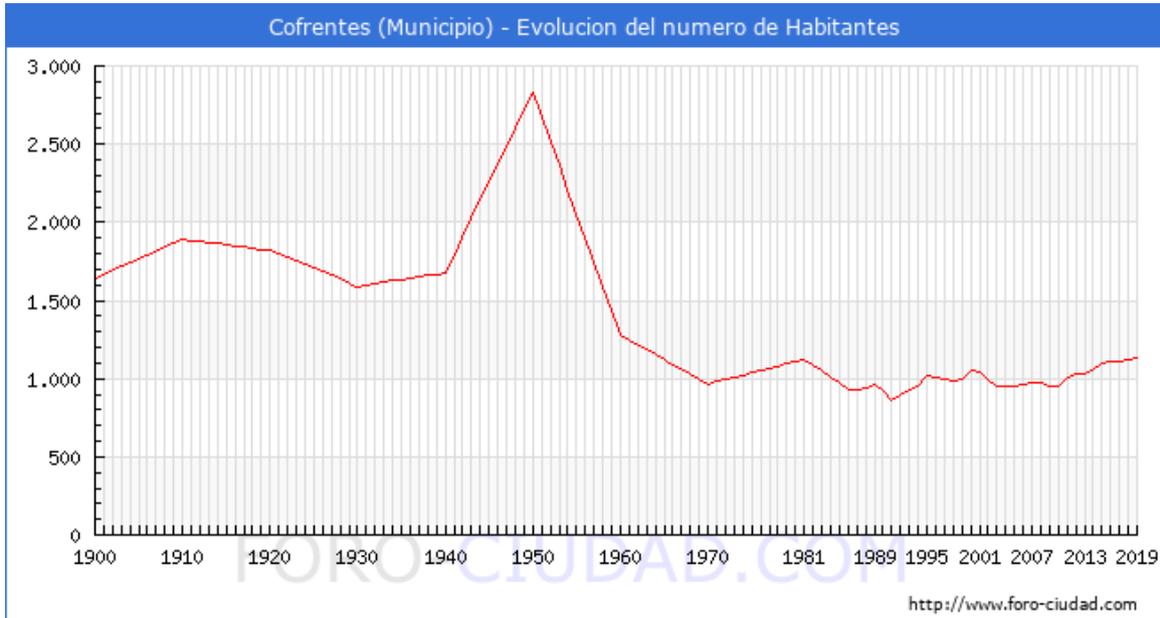


| Evolución de la población desde 1900 hasta 2019 | | | |
|-------------------------------------------------|---------|---------|-------|
| Año | Hombres | Mujeres | Total |
| 2019 | 574 | 556 | 1.130 |
| 2018 | 573 | 552 | 1.125 |
| 2017 | 563 | 541 | 1.104 |
| 2016 | 570 | 544 | 1.114 |
| 2015 | 560 | 537 | 1.097 |
| 2014 | 537 | 513 | 1.050 |
| 2013 | 529 | 500 | 1.029 |
| 2012 | 521 | 505 | 1.026 |
| 2011 | 503 | 502 | 1.005 |
| 2010 | 469 | 487 | 956 |
| 2009 | 464 | 483 | 947 |
| 2008 | 478 | 496 | 974 |
| 2007 | 488 | 490 | 978 |
| 2006 | 483 | 482 | 965 |
| 2005 | 470 | 481 | 951 |
| 2004 | 470 | 478 | 948 |
| 2003 | 473 | 477 | 950 |
| 2002 | 506 | 493 | 999 |
| 2001 | 528 | 512 | 1.040 |
| 2000 | 528 | 528 | 1.056 |
| 1999 | 490 | 508 | 998 |
| 1998 | 487 | 503 | 990 |
| 1996 | 502 | 500 | 1.002 |
| 1995 | 508 | 510 | 1.018 |
| 1994 | 473 | 474 | 947 |
| 1993 | 469 | 456 | 925 |
| 1992 | 458 | 435 | 893 |
| 1991 | 445 | 414 | 859 |
| 1990 | 480 | 452 | 932 |
| 1989 | 497 | 463 | 960 |
| 1988 | 487 | 457 | 944 |
| 1987 | 485 | 447 | 932 |
| 1986 | 489 | 444 | 933 |
| 1981 | 0 | 0 | 1.124 |
| 1970 | 0 | 0 | 966 |
| 1960 | 0 | 0 | 1.277 |
| 1950 | 0 | 0 | 2.829 |
| 1940 | 0 | 0 | 1.677 |
| 1930 | 0 | 0 | 1.590 |
| 1920 | 0 | 0 | 1.821 |
| 1910 | 0 | 0 | 1.890 |
| 1900 | 0 | 0 | 1.644 |

Tabla con la evolución del número de hombres, mujeres y total a lo largo de los años. **Fuente:** www.foro-ciudad.com

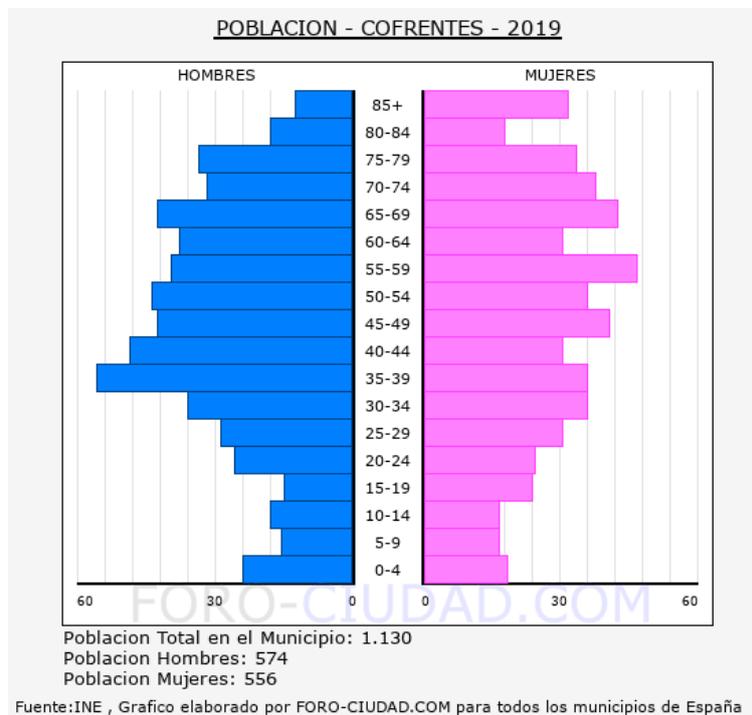
Destaca un sostenido descenso de la población desde 1900, siendo la población en ese año de 1644 habitantes y en 2019 de tan solo 1.130, con una dependencia económica casi absoluta de la Central Nuclear.

El gráfico correspondiente a la evolución de la población es el siguiente:



Evolución de la población desde 1900 hasta 2019. Fuente: www.foro-ciudad.com

A continuación, se incluye la pirámide de población del municipio de Cofrentes del año 2019 por grupos quinquenales de edad y por sexo.



Pirámide de población 2019. Fuente: www.foro-ciudad.com

3.2 ECONOMÍA

La actividad económica del municipio gira en torno a la central nuclear, propiedad de Iberdrola Generación Nuclear S.A., que es una de las principales industrias de la Comunidad Valenciana, y es el motor socio económico del valle de Ayora-Cofrentes, ya que de ella depende gran parte de la economía de Cofrentes, Jalance, Jarafuel, Ayora, Teresa de Cofrentes, Zarra, Cortes de Pallás, Almansa y Requena. Además, contribuye con impuestos locales y autonómicos a la generación de riqueza en una zona que no dispone de otros importantes núcleos empresariales.

Hay que tener en cuenta, que solo para atender a las paradas técnicas, se precisa la contratación de 1.100 personas adicionales.

La autorización para la construcción de la central nuclear de Cofrentes data del año 1975, y fue conectada a la red eléctrica nacional nueve años más tarde, en octubre de 1984. Es una de las centrales nucleares de mayor potencia eléctrica instalada dentro del parque nuclear español, con 1.092 megavatios (MW)⁵. Esta instalación de generación de electricidad está fuertemente comprometida con la producción de energía respetuosa con el medio ambiente y competitiva en base a los principios de seguridad, calidad, profesionalidad e innovación tecnológica. En 2018, la central nuclear de Cofrentes produjo 9.150 millones de kilovatios hora (kWh), que supusieron más del 3% de la producción eléctrica nacional.

Según los responsables de la planta, esta planta, como el resto del parque nuclear, contribuye decisivamente a luchar contra el cambio climático, ya que no genera CO₂. En concreto, la central nuclear de Cofrentes evita cada año la emisión a la atmósfera de unos 7 millones de Tn de CO₂.

Por otro lado, en la economía local tiene un peso relativo el sector comercio, transporte y hostelería (con un 39,02% de las empresas registradas) y el sector servicios (con un 46,34%), mientras que el sector agrícola-ganadero, es residual.

Con relación a los datos del mercado de trabajo en el municipio de Cofrentes, se observa que en septiembre de 2020 había un total de 839 afiliados a la Seguridad Social, estando la mayoría de ellos, 804, afiliados al régimen general y 35 al régimen de autónomos. Asimismo, se aprecia una disminución relativo anual de la afiliación del 17,34 %, ya que hay 176 afiliados menos que hace un año.

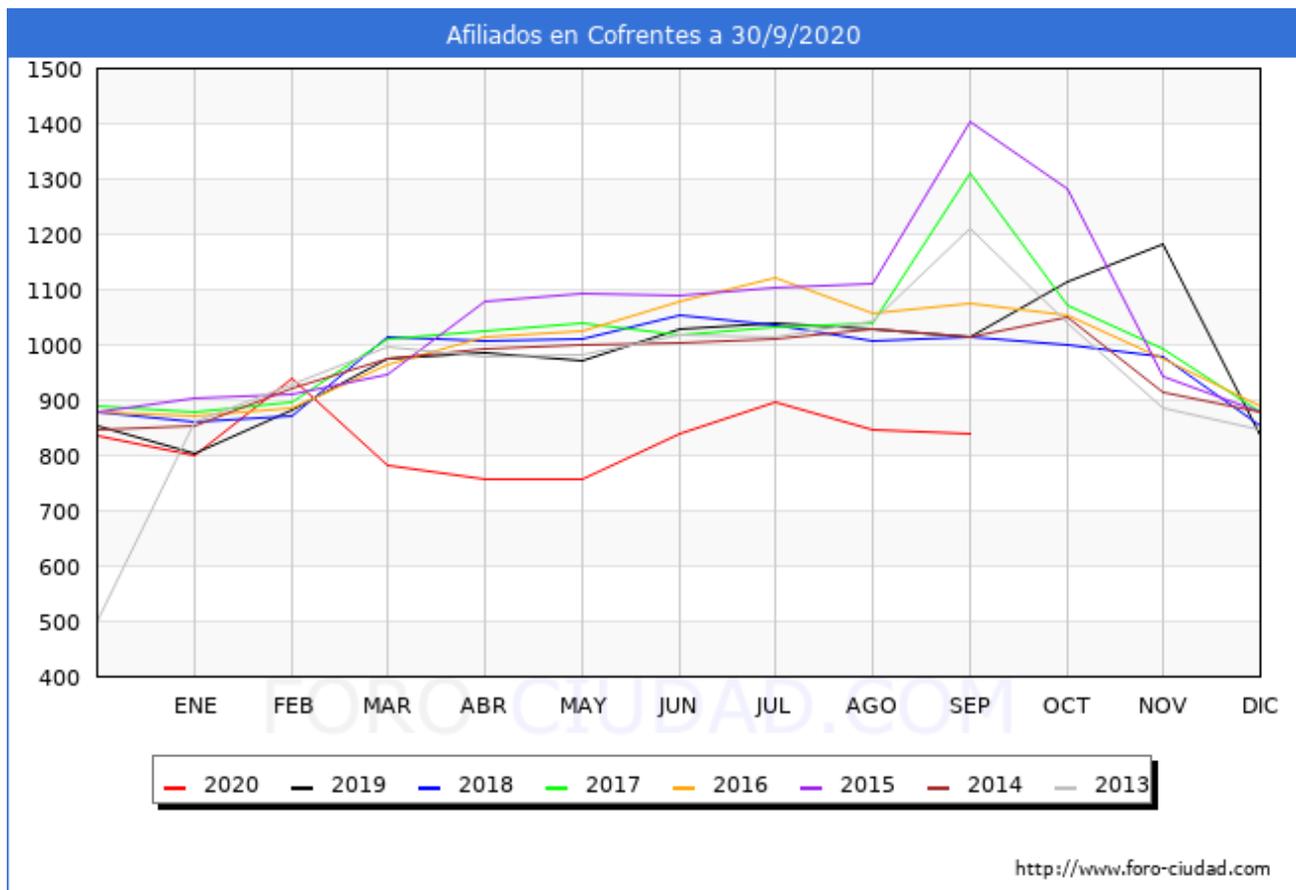
⁵ Fuente: <http://www.cncofrentes.es/conocenos>



| Septiembre 2020 | Total Afiliados | Variación | | | |
|-----------------|-----------------|-----------|----------------|-------------|-----------------|
| | | Mensual | | Anual | |
| | | Absoluta | Relativa | Absoluta | Relativa |
| Total | 839 | -7 | -0.83 % | -176 | -17.34 % |
| REGIMEN: | | | | | |
| GENERAL | 804 | -7 | -0.88 % | -169 | -17.37 % |
| AUTONOMOS | 35 | 0 | 0 % | -7 | -18.67 % |
| AGRARIO | 0 | 0 | 0 % | 0 | 0 % |
| HOGAR | <5 | - | 0 % | - | 0 % |
| MAR | 0 | 0 | 0 % | 0 | 0 % |
| CARBON | 0 | 0 | 0 % | 0 | 0 % |

Afiliados a la Seguridad Social. Fuente: www.foro-ciudad.com

La evolución del número de afiliados en el municipio de Cofrentes en los últimos años se muestra en el siguiente gráfico:



Fuente: INE. Elaborado por Foro-ciudad.com



Con respecto al paro registrado en el municipio y según los datos publicados por el SEPE, en el mes de enero el número de parados bajó en 1 persona. El balance de las personas que salieron de la lista del paro en Cofrentes es que descendió en 1 mujer.

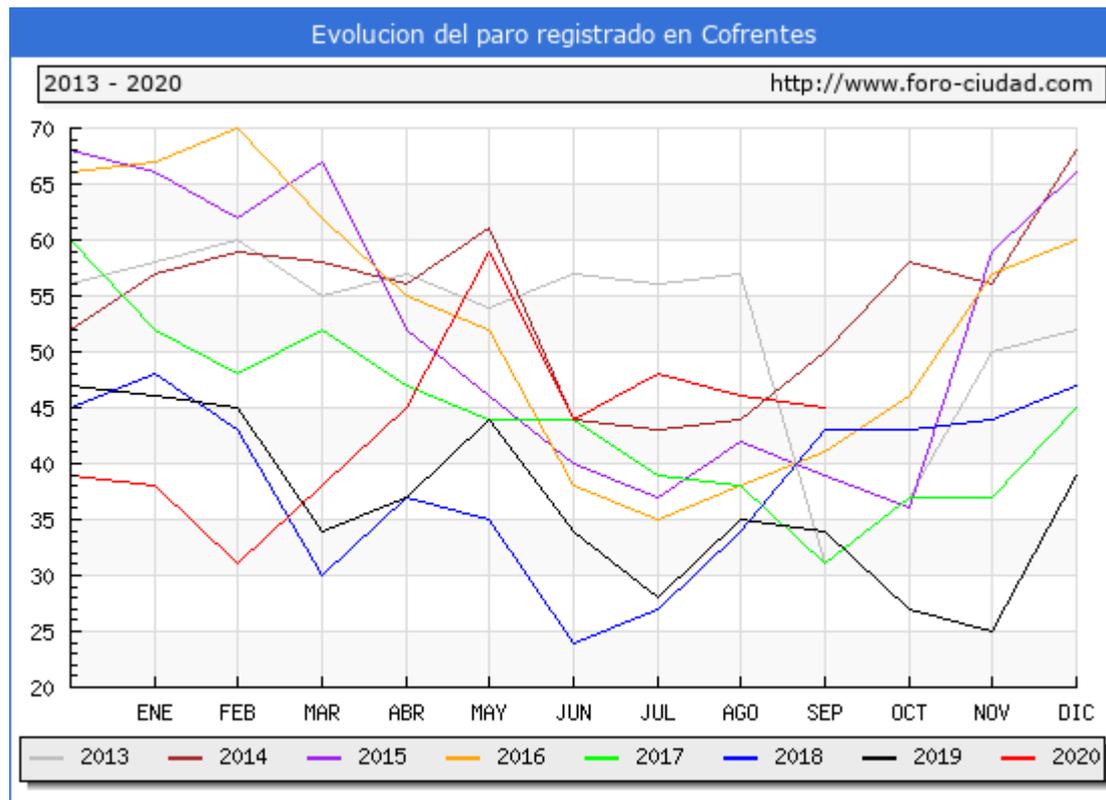
El número total de parados es de 45, de los cuales 25 son hombres y 20 mujeres.

Las personas entre 25 y 44 años con 21 parados son el grupo de edad más afectado por el paro, seguido de los mayores de 45 años con 16 parados. El grupo menos numeroso es el de los menores de 25 años con 8 parados.

Por sectores, vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio, con 41 personas, seguido la industria con 2 parados, construcción con 1 parado, personas sin empleo anterior con 1 parado y, por último, la agricultura con 0 parados.

| Septiembre 2020 | Total Parados | Variacion | | | |
|----------------------------|---------------|-----------|-----------------|------------|-----------------|
| | | Mensual | | Anual | |
| | | Absoluta | Relativa | Absoluta | Relativa |
| Total | 45 | -1 | -2.17 % | +11 | 32.35 % |
| HOMBRES | 25 | 0 | 0 % | +8 | 47.06 % |
| MUJERES | 20 | -1 | -4.76 % | +3 | 17.65 % |
| MENORES DE 25 AÑOS: | 8 | +3 | 60.00 % | +5 | 166.67 % |
| HOMBRES | 7 | +3 | 75.00 % | +5 | 250.00 % |
| MUJERES | 1 | 0 | 0 % | 0 | 0 % |
| ENTRE 25 Y 44 AÑOS | 21 | -3 | -12.50 % | +5 | 31.25 % |
| HOMBRES | 11 | -4 | -26.67 % | +2 | 22.22 % |
| MUJERES | 10 | +1 | 11.11 % | +3 | 42.86 % |
| MAYORES DE 45 AÑOS | 16 | -1 | -5.88 % | +1 | 6.67 % |
| HOMBRES | 7 | +1 | 16.67 % | +1 | 16.67 % |
| MUJERES | 9 | -2 | -18.18 % | 0 | 0 % |
| SECTOR: | | | | | |
| AGRICULTURA | 0 | 0 | 0 % | 0 | 0 % |
| INDUSTRIA | 2 | 0 | 0 % | +1 | 100.00 % |
| CONSTRUCCIÓN | 1 | -1 | -50.00 % | -1 | -50.00 % |
| SERVICIOS | 41 | 0 | 0 % | +10 | 32.26 % |
| SIN EMPLEO ANTERIOR | 1 | 0 | 0 % | +1 | 100.00 % |

Fuente: INE. Elaborado por Foro-ciudad.com



Evolución del paro registrado. Fuente: www.foro-ciudad.com

4 CARACTERIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

4.1 OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

El Plan Especial de Protección del castillo de Cofrentes persigue, como principal objetivo, **la mejora de la calidad ambiental del entorno de protección, recuperando las señas de la arquitectura popular y la morfología urbana, con el fin de que la relación entre el castillo y el tejido urbano colindante se establezca desde el respeto al protagonismo del primero, en el aspecto arquitectónico y la búsqueda de la integración, dentro del conjunto y con el paisaje.** La asunción de que se pertenece a un espacio urbano singular, debe presidir cualquier intervención sobre el mismo y en este sentido, la percepción paisajística del ámbito ordenado, cobra todo el sentido. Así, hay intervenciones que en la distancia corta son poco afortunadas, mientras que, en la distancia larga, resultan muy lesivas. También hay actuaciones que podrían entenderse en otro contexto, pero no en el entorno de protección del castillo.

La laxitud y la falta de conciencia de pertenecer a un espacio que merece la pena conservar, se ha instalado en la conciencia colectiva de quienes habitan o intervienen en esta zona, sin que desde la Administración se haya sabido, o podido, corregir esa

tendencia; incluso las mismas obras públicas en el castillo, la iglesia de San José o la urbanización de los espacios públicos, no siempre se han orientado en la buena dirección, quizás por la falta de un instrumento que marcara las pautas de intervención, con una mayor sensibilidad y con herramientas eficaces.

Es decir, se ha ido asentando la idea de que, en la zona ordenada por este plan, se podía actuar, olvidando las pautas de la arquitectura vernácula y de espaldas al resto de las edificaciones, impresión que es preciso corregir, para alcanzar los siguientes objetivos:

1. Dar cumplimiento a la legislación vigente, en virtud de la cual, un Bien de Interés Cultural como el castillo de Cofrentes debe contar con un Plan Especial de Protección de su entorno.
2. Atender al requerimiento formulado por la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deportes en su informe de 29 de octubre de 2019.
3. La ampliación del ámbito de protección, con el fin de adaptarlo a la estructura urbana, de un modo más lógico, atribuyéndole la condición de NHT-BRL.
4. El establecimiento de pautas tipológicas y compositivas que han de prevalecer en el ámbito ordenado y deben reflejarse en las nuevas intervenciones.
5. La identificación de las áreas y los elementos más degradados y la articulación de medidas para frenar su impacto sobre el entorno.
6. La incorporación de la perspectiva del paisaje en el instrumento de ordenación, desde fuera del casco urbano y desde el mismo hacia el exterior, garantizando una correcta relación en todo el entorno de protección paisajística.
7. El establecimiento de una ordenanza única para el todo ámbito ordenado, acorde con la protección de los valores de la arquitectura vernácula, previamente caracterizada.
8. La regulación de aspectos como la urbanización, señalización, etc.
9. El establecimiento de una ordenación pormenorizada que recoja los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.
10. La elaboración de un Catálogo de Protecciones, para la zona ordenada por el plan, que se adapte a la legislación vigente y recoja nuevos elementos que conservan rasgos tipológicos y es preciso proteger.
11. El establecimiento de cautelas de protección arqueológica en la zona que corresponda.
12. El fomento de las actuaciones de restauración y rehabilitación.

13. La mejora de las dotaciones públicas, incrementándolas, con nuevos equipamientos.
14. El estudio de aspectos como la movilidad sostenible, la perspectiva de género y el fomento de políticas inclusivas.

4.2 ACTUACIONES PROPUESTAS

La consecución de los objetivos marcados por el plan se ejecuta mediante la implementación de una serie de medidas concretas, de tipo patrimonial y urbanístico. Se ha hecho necesario traducir a las determinaciones y requisitos de la legislación urbanística, en particular de la LOTUP, los objetivos patrimoniales, ambientales y paisajísticos del Plan Especial de Protección. Para ello y concretamente, lo primero que se hizo fue un detallado análisis gráfico y por escrito⁶ de la situación de partida, valorando la percepción visual y paisajística del entorno de protección, pulsando la opinión de la ciudadanía sobre los problemas detectados en el territorio, detectando puntos conflictivos, áreas degradadas y de oportunidad, inventariando elementos impropios, tipo de urbanización, etc. Una vez analizado el ámbito ordenado por el plan en profundidad, se dispuso de una información suficientemente precisa como para establecer los siguientes cambios en el planeamiento vigente:

4.2.1 Cambios que afectan a la ordenación estructural

1. CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Ampliación del suelo urbano, para hacerlo coincidir con el suelo urbanizado. Esta ampliación supone reclasificar 972 m² en la zona de la Calle Guillén- Avenida Júcar-Cabriel, pasándolos de suelo no urbanizable (suelo dotacional zona-verde) a suelo urbano (suelo dotacional-red viaria). Se trata de un suelo que fue urbanizado en el marco de la ejecución de las obras de mejora y ampliación de dichas calles y cuya adscripción al suelo urbano se hacía inexcusable, en el marco de la tramitación del plan, aunque supusiera trasladar al ámbito autonómico, su evaluación y aprobación definitiva.
2. CAMBIOS EN LA DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN: Ampliación del entorno de protección del castillo. Se amplía el entorno de protección señalado por el PGOU vigente, para hacerlo coincidir con una trama urbana homogénea y atribuir al ámbito, una lógica y una unidad, que conforme a lo establecido en el PGOU (donde era mucho menor), no tenía. La delimitación propuesta se ha formulado a partir de la huella dejada por el tejido de origen andalusí y su presumiblemente ocupación en planta, añadiendo las manzanas contiguas cuya ocupación se remonta a los tiempos de ejecución y ampliación del castillo.

⁶ Véase la Memoria Informativa y todos los planos de información y de análisis del Plan Especial de Protección.

3. CAMBIOS EN LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO: Se modifica el Catálogo de Protecciones en la zona, descatalogando algún elemento que no reúne requisitos y ampliando el número de bienes protegidos. Se establecen dos áreas de vigilancia arqueológica:
 - a. AVA del NHT-BRL
 - b. AVA de la necrópolis islámica, hallada durante la ejecución de la urbanización.

4.2.2 Cambios que afectan a la ordenación pormenorizada

1. CAMBIOS EN LAS ZONAS DE ORDENANZA: Se crea una ordenanza nueva y única para todo el ámbito, la NHT-BRL, más acorde a las condiciones de la arquitectura tradicional. De este modo, los solares sin edificar de la Avenida Júcar-Cabriel, que en el PGOU vigente están calificados como AIS (viviendas aisladas), pasarán a desarrollarse en manzana compacta, es decir, con la tipología propia del NHT y no con una tipología ajena a este entorno. Este incremento puntual de la edificabilidad se compensa con el aumento de suelo dotacional público, no viario, en el ámbito ordenado.
2. CAMBIOS EN EQUIPAMIENTOS: Se interviene de tres modos:
 - a. Calificando como suelo dotacional público-Dotacional Múltiple, un edificio en la Calle Progreso, esquina Calle Emilio A. Olmos. Albergará un nuevo museo.
 - b. Recalificando el espacio que ocupa la antena de telecomunicaciones, para sentar las bases de su eliminación.
 - c. Ampliando el perímetro concreto del castillo, con la zona de escaleras de acceso.
3. CAMBIOS EN VOLUMETRÍA. En dos puntos concretos de las cornisas norte y oeste, donde existen dos medianeras vistas de varias plantas de altura, se habilita a los solares situados en la cota inferior para, de un modo excepcional, elevar su altura máxima edificable, una planta por encima de la altura reguladora. De ese modo, se evitará la visión de un muro medianero de tres plantas de altura. Esto sucede en:
 - a. Solares de propiedad municipal situados en la cornisa norte, con frente a la Calle Guillén. Por encima de ellos, está actualmente la Residencia San José.
 - b. Solar privado en la cornisa oeste, de uso residencial, situado en la Calle Cabriel, debajo de un inmueble de fuerte impacto visual y paisajístico.
4. CAMBIOS EN LAS DELIMITACIONES Y ALINEACIONES: Se amplía el ámbito del castillo y se corrige puntualmente algún tramo de alineaciones, para adecuarlo a la realidad existente. Esta modificación de alineaciones, difícilmente perceptible si no se entra en un análisis muy detallado de la cartografía y de la realidad existente, no vulnera el artículo 39.2.a) de la LPCV, pues obedece a la necesidad de adecuar la cartografía a la realidad, en algún caso, de origen histórico.

4.3 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La evaluación de distintas alternativas de ordenación constituye, en la doctrina sobre evaluación ambiental y territorial, el sustrato básico de carácter conceptual sobre el que asentar futuras decisiones de planeamiento y justificar las decisiones tomadas por el promotor del plan. El estudio de alternativas debe arrojar luz para que el órgano ambiental pueda valorar y en su caso, ratificar, el análisis realizado, la elección de una opción frente a otras y el régimen de evaluación ambiental y territorial aplicable. Además, el estudio de alternativas constituye una fase fundamental de la evaluación ambiental y territorial y debe formularse sin posiciones predeterminadas, es decir, contemplando todos los escenarios posibles.

En el caso del presente Plan Especial de Protección, que es un instrumento urbanístico, pero también, y, sobre todo, de carácter patrimonial, el margen de maniobra es aparentemente mucho menor. Aun así, el plan podría haberse limitado a establecer una serie de propuestas de poco alcance, dentro de la ordenación pormenorizada en suelo urbano, con lo que la evaluación y aprobación definitiva se habrían mantenido en el ámbito local. Es decir, todo habría sido mucho más sencillo, pero también se habría eludido abordar algunos problemas urbanísticos que subyacen en el ámbito ordenado y que, no guardando una relación directa con el objeto del plan especial, debían corregirse.

Un primer elemento a subrayar es que el Plan Especial de Protección se circunscribe, al margen de una cuestión que comentaremos a continuación, al suelo urbano. Esto se entiende no solo por la naturaleza del instrumento, que estrictamente hace innecesario intervenir sobre el suelo no urbanizable, sino porque en este caso, el suelo no urbanizable circundante por el norte y por el oeste, presenta unas características tales, que hace innecesario fortalecer las medidas de protección: hacia el norte, se trata de una zona verde (SJL-3, según el PGOU) en suelo no urbanizable y hacia el oeste, es una abrupta cornisa que recae a un cauce fluvial.

El factor que determina la necesidad de introducir una corrección en este expediente, que afecta a la clasificación del suelo y condiciona, por tanto, el perfil del órgano ambiental y sustantivo, es la necesidad de corregir la delimitación del suelo urbano por el norte, precisamente, dentro del entorno de protección del castillo. En esa zona, correspondiente a la Calle Castillo y Avenida Júcar-Cabriel, el ayuntamiento ha ejecutado unas obras de mejora de la urbanización que han ocupado parte del suelo no urbanizable, al ampliarse la sección de la calle. De este modo, 972 metros cuadrados de suelo han pasado, de facto, pero no de derecho, al suelo urbano. Es decir, se da la paradoja de que, formalmente, el suelo clasificado como urbano no coincide con el suelo urbanizado y que dicha diferencia surge como consecuencia de una actuación de dotación, promovida por la propia Administración: se hace necesario corregir esta anomalía, haciendo coincidir en la cornisa norte del suelo urbano, la clasificación del suelo con la realidad física.



Hecha esta corrección, las siguientes determinaciones son propias de la ordenación pormenorizada y se enmarcan en todos los casos, dentro de las medidas de protección del BIC: homogeneización de la zona de ordenanza; nueva regulación de la misma; corrección puntual de alienaciones; eliminación de las dos medianeras de mayor impacto visual, mediante el incremento de la altura edificable de dos inmuebles; eliminación de la antena de telecomunicaciones y de una torre eléctrica; mejoras en la urbanización; etc.

4.5 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El ayuntamiento de Cofrentes se propone, en el momento en que esté aprobado este Plan Especial de Protección del Castillo de Cofrentes, proceder su inmediata implementación, de acuerdo con una programación que incluye medidas a corto, medio y largo plazo.

5 CARACTERIZACIÓN DE LAS VARIABLES ECONÓMICAS INMOBILIARIAS DEL ÁMBITO EVALUADO

5.1 INGRESOS VINCULADOS AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

Como ya se ha señalado, el Plan Especial de Protección del Castillo de Cofrentes. no generará nuevos productos inmobiliarios, por lo tanto, tampoco nuevos ingresos directos. Obviamente, las intervenciones que puedan promover los particulares dentro de este ámbito serán objeto de la aplicación de las correspondientes tasas y gravámenes, pero esas actuaciones ya estaban previstas en el planeamiento vigente y no son una determinación propia del plan que se está evaluando.

5.2 COSTES VINCULADOS AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

Con carácter general, los criterios de evaluación de los costes de desarrollo de los Planes con incidencia económica en los presupuestos municipales, pasan por la evaluación de las magnitudes económicas vinculadas a los costes de ejecución y mantenimiento de las siguientes infraestructuras y equipamientos:

- Urbanización y mantenimiento de zonas verdes y dotaciones públicas de cesión previstas en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores Urbanizables.
- Ejecución de los equipamientos sobre terrenos de dotaciones públicas de cesión.
- Urbanización y mantenimiento de las infraestructuras de viario previstas en los nuevos desarrollos.
- Mejoras en la red de saneamiento y abastecimiento de agua.
- Ejecución y mantenimiento de infraestructuras viarias de nueva creación.

El estudio de la viabilidad económica del planeamiento propuesto analiza el impacto económico que comportaría en las arcas municipales la recepción, mantenimiento y prestación de nuevos servicios surgidos en el ámbito ordenado para los próximos años, por el incremento de población y actividad previstos, en base a la capacidad financiera del Ayuntamiento, tomando como punto de referencia la liquidación del último ejercicio por habitante.

Con carácter general, el coste municipal del desarrollo urbanístico se define según la valoración de las actuaciones previstas, aplicando un módulo de coste unitario a la

ejecución de las dotaciones públicas y el mantenimiento de zonas verdes, viario y dotaciones previstas en desarrollo del ámbito evaluado.

Para la evaluación del coste municipal de edificación de parcelas dotacionales, se hace una hipótesis del porcentaje de suelo que previsiblemente se desarrolle en ese ámbito. A lo anterior hay que añadir, en un caso como este, que la obtención del suelo para edificar el nuevo equipamiento se ha cargado a los gastos del Plan Especial, por lo que consta como un gasto directo asociado a este Plan Especial de Protección.

En este caso, en el que el planeamiento se refiere a un suelo urbano y urbanizado, en el que no se modifica la estructura del suelo, salvo en la recalificación de un nuevo solar dotacional, no hay costes de las obras de urbanización, ni de gestión y desarrollo, ni de promoción inmobiliaria, ya que la actuación no generará nuevos productos inmobiliarios

6 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

En un caso "normal" de instrumento de ordenación que genera beneficios y cargas, como consecuencia de la actividad inmobiliaria, una vez conocidos los costes de los desarrollos posibles y los ingresos que son capaces de generar, incluidos los beneficios de la actividad económica que supone su promoción, se puede obtener su diferencia que será el remanente destinado a la obtención del suelo, es decir, su valor. En un caso como este, en el que no hay actividad inmobiliaria y la naturaleza del instrumento es otra, no puede hacerse este planteamiento y habrá que centrarse, en el informe de sostenibilidad económica, en la valoración de lo que representará para el Ayuntamiento de Cofrentes, el fomento y desarrollo de las propuestas contenidas en el Plan Especial de Protección del castillo. Y examinar en ese contexto, si el ayuntamiento puede ser capaz de sacarlo adelante, durante los próximos diez años.

6.1 INGRESOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

Como ya se ha señalado, Plan Especial de Protección del Castillo de Cofrentes, no generará nuevos productos inmobiliarios, por lo tanto, tampoco nuevos ingresos.

6.2 GASTOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

6.2.1 Costes de las obras de urbanización

Plan Especial de Protección del Castillo de Cofrentes no prevé la urbanización de nuevas zonas (todo el suelo es urbano y ya está urbanizado). Por tanto, no hay costes de urbanización de nuevas zonas.

6.2.2 Costes de gestión y desarrollo técnico.

Aplicando los costes unitarios por gestión y desarrollo técnico estimados para la formalización administrativa del Plan Especial de Protección del Castillo de Cofrentes, el



único coste de gestión y desarrollo técnico, es el asociado a los honorarios técnicos que el ayuntamiento ha tenido que soportar y el de las publicaciones, al llevar a cabo:

1. la redacción del conjunto de documentos que constituyen el Plan Especial de Protección del Castillo de Cofrentes.
2. los trabajos de evaluación ambiental estratégica, a cargo del órgano ambiental municipal, entre cuyos miembros hay técnicos externos que asesoran al mismo.
3. la publicación en boletines oficiales y en prensa ordinaria de la actuación, durante la fase de exposición pública.

En conjunto, todos estos gastos ascienden a una cantidad estimada de **44.000 € (CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS)**, lo cual supone un gasto fácilmente asumible por el ayuntamiento.

6.2.3 Costes de promoción inmobiliaria

Como ya se ha señalado anteriormente. La actuación no generará nuevos productos inmobiliarios, por lo tanto, tampoco gastos de promoción.

7 CONCLUSIÓN

En consecuencia, y a la vista de la mínima repercusión sobre la hacienda pública local, la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado con este Plan Especial de Protección del Castillo de Cofrentes, resulta viable económicamente.

.....