



PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT
DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE – BC.01 (BARRANC DE LES CANYES - Zona de Ordenanzas 7: el VEDAT)

Febrero 2024

- I INTRODUCCIÓN**
- II MEMORIA INFORMATIVA**
- III MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- IV FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**
- V ANEXOS**
 - I MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - II PERSPECTIVA DE GÉNERO
 - III JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA MEMORIA
- VI PLANOS**
 - PLANOS DE INFORMACIÓN
 - PLANOS DE ORDENACIÓN

I INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Es objeto de la presente modificación del PGOU de Torrent el análisis, identificación y definición geométrica de un ámbito en suelo urbano inserto en la estructura urbana, no consolidado o parcialmente consolidado, susceptible de gestión urbanística para su programación y ejecución conjunta según procedimiento establecido 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 (en adelante TRLOTUP). Ello conllevará, entre otras determinaciones, la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y la obtención por parte de la administración de suelos dotacionales públicos previstos por el planeamiento, en pleno dominio y libre de cargas.

1.2 CONTENIDO DEL DOCUMENTO

La presente modificación consta de los siguientes documentos:

a) Parte sin eficacia normativa.

Memoria Informativa.

Memoria Justificativa.

Planos del estado actual y de afecciones del territorio

Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica

Informe de evaluación de impacto de género

Informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia

b) Parte con eficacia normativa.

Planos de Ordenación.

Fichas de gestión de las unidades de ejecución.

1.3. MARCO LEGISLATIVO. PROCEDIMIENTO.

Las determinaciones de planeamiento vigentes se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 26 de enero de 1990. La citada resolución fue publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 1254 y en el Boletín Oficial de Provincia de Valencia nº 50, ambos de fecha 28 de febrero de 1990. Con fecha de 30 de octubre de 1991 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 258 las normas urbanísticas del citado Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

Las determinaciones que regulan el contenido y tramitación del presente proyecto de modificación se establecen 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 (en adelante TRLOTUP).

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTUP el plan general de Torrent conserva su vigencia, sin exigir su adaptación a la nueva regulación urbanística. El art. 67.1 de la citada Ley establece que los planes se revisarán o modificarán con carácter general por el procedimiento previsto para su aprobación. Dicho procedimiento se regula en los artículos 45 a 62 del TRLOTUP.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 44.6 del TRLOTUP los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las que se atribuyen a la Generalitat reflejadas en puntos anteriores del mismo artículo.

Atendiendo al proyecto de modificación de PGOU y a los supuestos previstos en el artículo 46.3 del TRLOTUP, el Ayuntamiento de Torrent, como órgano promotor, considera, tal y como se justifica en el Documento Inicial Estratégico que acompaña al presente documento, que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, incluyéndose en la presente documentación los apartados señalados en el artículo 52.2 del TRLOTUP.

La tramitación de la presente modificación queda establecida, por tanto, en el artículo 61 del TRLOTUP.

II MEMORIA INFORMATIVA

2. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA PROPUESTA

El proyecto de modificación incide sobre un ámbito territorial no consolidado clasificado como suelo urbano por el vigente plan general carente de urbanización, e inserto en el área de ordenanzas 7: “el Vedat”. El presente proyecto propone la delimitación de una nueva unidad de ejecución sin alterar la clasificación de suelo, sin alteración de la ordenación pormenorizada, ya fijada por el vigente plan general, posibilitando el adecuado desarrollo de este espacio y el justo reparto de beneficios y cargas.

Unidad de Ejecución propuesta:

<i>UE</i>	<i>Superficie</i>
BC.01 Barranc de les Canyes (Vedat)	20.736,40 m ²



3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

UE – BC.01 (BARRANC DE LES CANYES- Zona de Ordenanzas 7: el VEDAT)

El ámbito objeto de actuación se corresponde con la delimitación referenciada en el plano de ordenación O-01 del presente documento. Se trata de una bolsa de suelo clasificado como urbano sin urbanizar inserto entre los límites del sector de suelo urbanizable denominado Sector PAU 6 “Canyada del Llop”, por el Este, Oeste y Norte, y suelo urbano consolidado emplazado en la zona de ordenanzas 7 el Vedat por el Sur.

En el contexto urbano, dicho ámbito se encuentra en el extremo Oeste de las laderas del Vedat.

Entre los déficits actuales destacan los siguientes:

- No se han ejecutado los viales perimetrales que conforman la manzana triangular ni la continuidad de la calle Barranc de les Canyes con el suelo urbano adyacente según proyección del PGOU.
- No se ha obtenido ni ejecutado la zona verde denominada Parque Jardín de Barrio de nueva creación (PJB*) emplazada al este del ámbito. Esta zona verde tiene una extensión aproximada de 4.648 m²s.



En el ámbito propuesto se emplaza en la zona de ordenanzas 7: el Vedat, con una tipomorfología urbana propia de la denominada ciudad jardín de baja densidad edificatoria.

En esta zona fundamentalmente se encuentran matorrales de regeneración combinados con pastizales vivaces, siendo su presencia más abundante en las laderas más expuestas. Estas formaciones alternan con áreas caracterizadas por formaciones arboladas de *Pinus halepensis*, con variable grado de densidad, que se intercalan entre la vegetación arbustiva.



En el ámbito propuesto se emplaza en la zona de ordenanzas 7: el Vedat, con una tipomorfología urbana propia de la denominada ciudad jardín de baja densidad edificatoria. En ella se proyectan viales de nueva apertura de 10 m de sección transversal para dar acceso a las parcelas y dotar de continuidad a los existentes (calles Martí l'Humà y Barranc de les Canyes), y una zona verde considerada Parque Jardín de Barrio de nueva creación (PJB*) sobre la zona boscosa de mayor densidad emplazada al sureste. El uso dominante es el de residencial unifamiliar.

3.2 Afecciones y condiciones de carácter sectorial y supramunicipal.

a) Vías Pecuarias

Las vías pecuarias existentes en el término municipal, se rigen por normativa específica, Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias, de la Comunitat Valenciana.

La Orden de 28 de noviembre de 1989, del entonces Consellería de Agricultura y Pesca, aprueba el proyecto de clasificación de vías pecuarias de Torrent (DOCV número 1.222, de fecha 01.12.1990). Las vías pecuarias existentes en el término municipal, son las que siguen:

VÍAS PECUARIAS				
NUMERO	DENOMINACIÓN	LONGITUD (m.)	ANCHURA LEGAL (m.)	ANCHURA NECESARIA (m.)
VP N° 1	Cañada de Cuenca	10.100,00	75,00	15,00
VP N° 2	Cañada de Aragón	11.100,00	75,00	15,00
VP N° 3	Cañada de Valencia	350,00	75,00	15,00
VP N° 4	Cordel de Aragón	6.300,00	37,50	10,00
VP N° 5	Cordel del Mojón Blanco	1.250,00	37,50	15,00
VP N° 6	Vereda del Camino de la Pedrera	3.150,00	20,00	16,00
		1.350,00	20,00; 2,00	16,00; 2,00
VP N° 7	Vereda de la Marchadella	160,00	20,00; 2,00	10,00; 2,00
VP N° 8	Vereda del Camino de Picassent	4.200,00	20,00	15,00
VP N° 9	Vereda de la Calle de la Pila	5.100,00	20,00	15,00
VP N° 10	Vereda de Alacuas	1.250,00	20,00	15,00
		1.400,00	20,00; 2,00	15,00; 2,00
VP N° 11	Colada del Camino de los Hornillos	3.550,00	15,00	15,00

La anchura legal y necesaria, dentro del casco urbano se adapta al Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Torrent.

Los descansaderos, que se encuentran en el término municipal son:

DESCANSADEROS		
DENOMINACIÓN	Superficie legal (m2)	Superficie necesaria (m2)
Descansadero de Mániz	11.000,00	11.000,00
Descansadero de Matet	2.400,00	2.400,00
Descansadero de L'Hostal de Curra	5.000,00	5.000,00
Descansadero de la Font de Sant Lluís	4.000,00	4.000,00
Descansadero del Toll	2.200,00	2.200,00
Descansadero del Corral Blanc	3.000,00	3.000,00

Revisado el plano del Proyecto de Clasificación. Vías Pecuarias de la Unidad Forestal de Valencia de la Dirección General de Producción Agraria de la Conselleria de Agricultura y Pesca. (1987), la delimitación de la unidad de ejecución propuesta no afecta al trazado de las vías pecuarias ni a los descansaderos indicados.

b) Patrimonio cultural valenciano.

En el ámbito propuesto para la delimitación de la unidad de ejecución no constan elementos o bienes catalogados por el vigente PGOU de Torrent, según la relación de bienes establecida en los artículos 3.4.2.2. y 8.4.7.2 de las normas urbanísticas del citado plan.

En los ámbitos delimitados, no se emplazan, así mismo, bienes propuestos para su catalogación en la Versión Preliminar del Catálogo de Protecciones del Término Municipal de Torrent, actualmente en tramitación.

c) Plan de Acción Territorial sobre prevención de Riesgo de Inundación de la Comunitat Valenciana. P.A.T.R.I.C.O.V.A

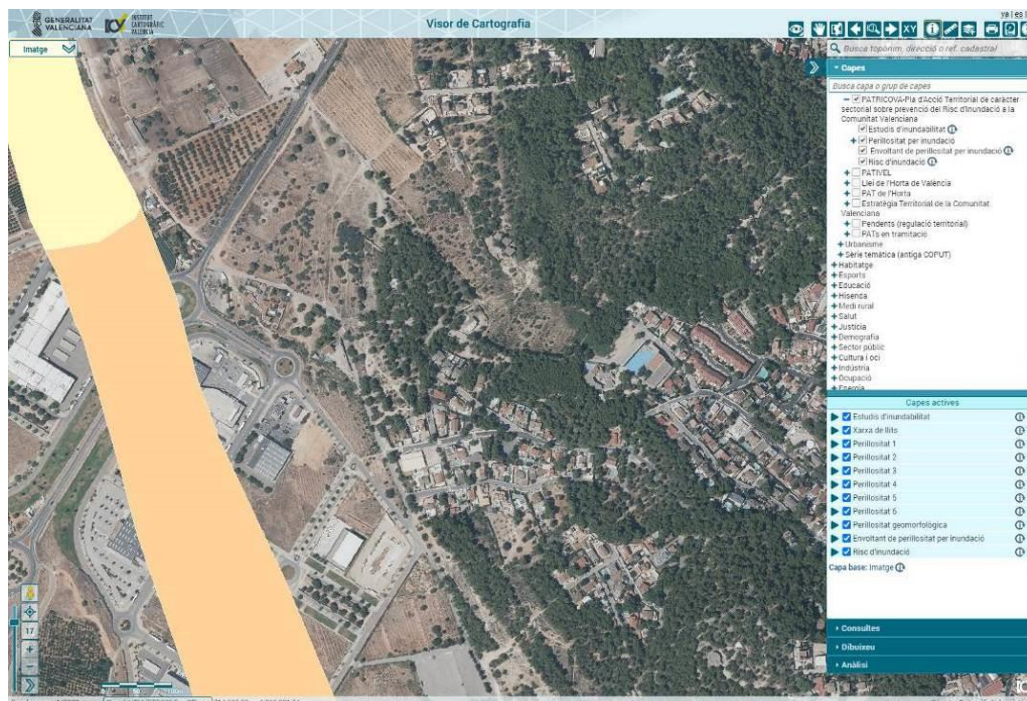
En cuanto al riesgo de inundación considerar que por el Término Municipal de Torrent discurren numerosos cauces, cuencas y subcuencas que vertebran e inciden en el territorio, condicionando la implementación de usos, actividades, infraestructuras, desarrollos urbanos, etc.

El desarrollo de cualquier actividad o uso en aplicación de la normativa modificada en el presente proyecto y demás legislación aplicable observará las determinaciones establecidas en la cartografía del PATRICOVA y en la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.

La aplicación de estas cartografías se justifica en el art. 15 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA, por cuanto se trata de estudios oficiales y Planes aprobados por la Generalitat Valenciana o por un Organismo de Cuenca, y en la Directriz 65.d) de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, que establece como un principio director de la planificación y gestión de los riesgos naturales e inducidos el de aplicar estrictamente el principio de precaución en los territorios con elevados riesgos naturales e inducidos.

UE – BC.01 (BARRANC DE LES CANYES)

El ámbito propuesto no queda afectado por los niveles de peligrosidad de inundación ni por peligrosidad geomorfológica establecidos ambos por el PATRICOVA.



d) Servidumbres aeronáuticas

El ámbito del proyecto de modificación se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia.

a) Normativa aplicable y criterios de referencia.

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (BOE nº129, de 28 de mayo de 2008).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (BOE nº 2 de 3 de enero de 2011), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.)

b) Afecciones sobre el Territorio.

El ámbito del proyecto de modificación se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra VOR RWY 12Y y la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 30.

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 1189/2011, se remitirá al Ministerio de Fomento para su informe antes de la aprobación inicial, los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas o a establecer.

En los planos de servidumbres aeronáuticas se representan la líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan al término municipal de Torrent, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores incluidas sus palas, etc.), así como el galibo de viario o vía férrea.

En las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 856/2008 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas-, etc.), medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

El presente proyecto de proyecto de modificación incorpora como planos normativos los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.



Extracto de los planos nº 7.46 y 7.47. Ordenación. Usos pormenorizados. PGOU de Torrent.

El planeamiento vigente prevé para la zona diversos viales de conexión y continuidad este – oeste entre la zona consolidada del Vedat y el Sector PAU 6, articulados longitudinalmente (Norte-sur) por medio de la calle Barranc de les Canyes y Pintor Pedro Cámara, con una sección de 10 m.

El ámbito se completa hacia el Este con una extensa zona verde, categorizada como Parque Jardín de Barrio de nueva creación (PJB*), siendo en este espacio donde existe mayor presencia y densidad de foresta.

III MEMORIA JUSTIFICATIVA

6 FINES DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT

Es objeto de la modificación del PGOU de Torrent el análisis, identificación y definición geométrica de un espacio territorial emplazado en suelo urbano no consolidado, susceptible de gestión urbanística para su programación y ejecución conjunta según procedimiento establecido 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 (en adelante TRLOTUP). Ello conllevará, entre otras determinaciones, la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y la obtención por parte de la administración de los suelos dotacionales públicos previstos por el planeamiento, en pleno dominio y libre de cargas.

7 NORMATIVA APLICABLE

El proyecto de modificación no incide en determinaciones de ordenación estructural observando las directrices establecidas en el PGOU vigente y las determinaciones señaladas en el artículo 21 del TRLOTUP.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 35.1.i) del TRLOTUP, la delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas, es una determinación de la ordenación pormenorizada.

Dado que la presente modificación opera sobre decisiones de ordenación pormenorizada, conforme a lo dispuesto en el artículo 44.6 de la LOTUP, la competencia para la aprobación definitiva del presente proyecto corresponde al Ayuntamiento.

De acuerdo con el artículo 67.1 del TRLOTUP, los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en la citada ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

El presente proyecto de modificación no altera el equilibrio de planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 67.3 y Apartado III.8 del Anexo IV del TRLOTUP.

Las parcelas existentes insertas en cada una de las unidades de ejecución se encuentran en suelo clasificado como urbano con uso dominante residencial unifamiliar, según lo dispuesto en los artículos 9.7.1. y siguientes de la normativa del PGOU de Torrent, correspondientes a la zona de ordenanzas 7: el Vedat, en la que queda integrada.

8 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El PGOU de Torrent delimitó 50 unidades de actuación en suelo urbano siguiendo los criterios establecidos en la legislación vigente en el momento de su redacción con el fin de conseguir una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. El fin de tal delimitación respondía a la idea de completar el acabado de la ciudad, en aquellas zonas que debido a la configuración existente o a la falta de dotaciones, era necesaria esta intervención, encaminada al cumplimiento de la igualdad de derechos. El sistema de actuación de cada unidad viene determinado en la ficha correspondiente incluida en anexo a las normas urbanísticas del plan. Fue relevante para delimitar dichas unidades el objetivo de obtener zonas verdes o libres, y el completado de la infraestructura viaria.

A pesar de la numerosa cantidad de unidades delimitadas por el vigente PGOU, todavía existen zonas intersticiales no urbanizadas en suelo urbano en los que el planeamiento prevé la disposición de nuevos espacios destinados a zonas verdes que deben ser obtenidas por la administración sin estar insertos en ninguna de los ámbitos pendientes de gestionar.

Gran parte de estos ámbitos presentan una estructura parcelaria no adaptada al planeamiento, carecen de los servicios necesarios para dotar a las parcelas de la condición jurídica de solar y no tienen ejecutadas las infraestructuras mínimas necesarias de integración y conexión con su entorno territorial tal y como se establece en el art. 186 del TRLOTUP.

Se requiere, por tanto, una gestión previa de los terrenos, la justa distribución de beneficios y cargas, y la ejecución de las dotaciones e infraestructuras necesarias para poder integrar estos ámbitos intersticiales en el tejido urbano, todo ello regulado según procedimiento establecido en los artículos 114 y concordantes del TRLOTUP para las actuaciones integradas.

En el presente proyecto de modificación se identifica y define geométricamente esta área como unidad de ejecución para ser gestionada mediante el correspondiente programa de actuación integrada, cuyos objetivos legales se definen en el artículo 116 del TRLOTUP.

8.1 ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE

- En la Modificación Puntual se mantiene el modelo de ocupación del territorio establecido en el Plan General.
- No se altera la red primaria de dotaciones públicas establecida en el Plan General vigente.
- La delimitación de la unidad de ejecución propuesta se establece en los planos de ordenación del presente documento.
- En el documento IV se adjuntan las fichas de planeamiento y gestión de las citadas unidades.
- El presente proyecto de modificación no introduce cambios en la ordenación, siendo esta la prevista en el PGOU vigente.
- La Modificación Puntual mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas, puesto que mantiene la ordenación y estructura viaria del Plan General vigente, cumpliéndose con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por el TRLOTUP.

Directrices estratégicas de la evolución urbana y ocupación de territorio.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 26 de enero de 1990, no se encuentra adaptado a la vigente legislación urbanística autonómica, por lo que no establece Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.

No obstante, lo anterior el Plan General de Torrent en su génesis propuso para el suelo urbano los siguientes objetivos:

- Consolidar y reestructurar los espacios vacíos existentes, aprovechándolos para equipamiento y jardín de barrio.
- Tratamiento de borde de la ciudad.
- Actuación sobre el margen del barranco.
- Mejora de los espacios urbanos en las áreas consolidadas.
- Conservación y potenciación de la tipología de barrios de edificación extensiva.
- Resolución de problemas de encuentros de tramas; tratamiento de los espacios residuales existentes.
- Mantenimiento de las tramas sociales, evitando intervenciones desvinculadas de la morfología preexistente.
- Preservación de los valores paisajísticos propios.

La presente modificación se ajusta al marco de los objetivos propuestos por el plan general para el desarrollo urbano.

8.2 ALTERNATIVAS PROPUESTAS

El proyecto de modificación incide sobre un ámbito territorial emplazado en suelo urbano no urbanizado, proponiendo la delimitación de una nueva unidad de ejecución sin alterar la ordenación pormenorizada prevista en el vigente PGOU de Torrent, posibilitando el adecuado desarrollo de este espacio, su urbanización e integración en la trama urbana y el justo reparto de beneficios y cargas.

Alternativa 0

Se considera como alternativa 0, mantener la situación prevista por el PGOU de Torrent, reconociendo la ordenación propuesta sin delimitación de la unidad de gestión en un ámbito superficial de cierta entidad cuya ejecución reviste complejidad sin un instrumento previo de programación. Se trata pues de un supuesto desaconsejable, proponiendo la delimitación de una unidad de ejecución de acuerdo con la valoración y análisis realizado.

Alternativa 1

Para la redacción del presente proyecto de modificación se ha realizado un análisis y valoración de la situación actual de las zonas verdes calificadas por el vigente PGOU no obtenidas ni ejecutadas y de aquel suelo intersticial clasificado como urbano que, por su estructura parcelaria y características territoriales, requiere un instrumento de programación y ejecución previa para que las parcelas resultantes obtengan la condición jurídica de solar. Consecuencia de este análisis se propone la delimitación de la presente unidad de ejecución.

Unidad de Ejecución propuesta:

<i>UE</i>	<i>Superficie</i>	<i>Zona de Ordenanzas</i>
Barranc de les Canyes (Vedat)	20.736,40 m ²	7_“el Vedat”

9 INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

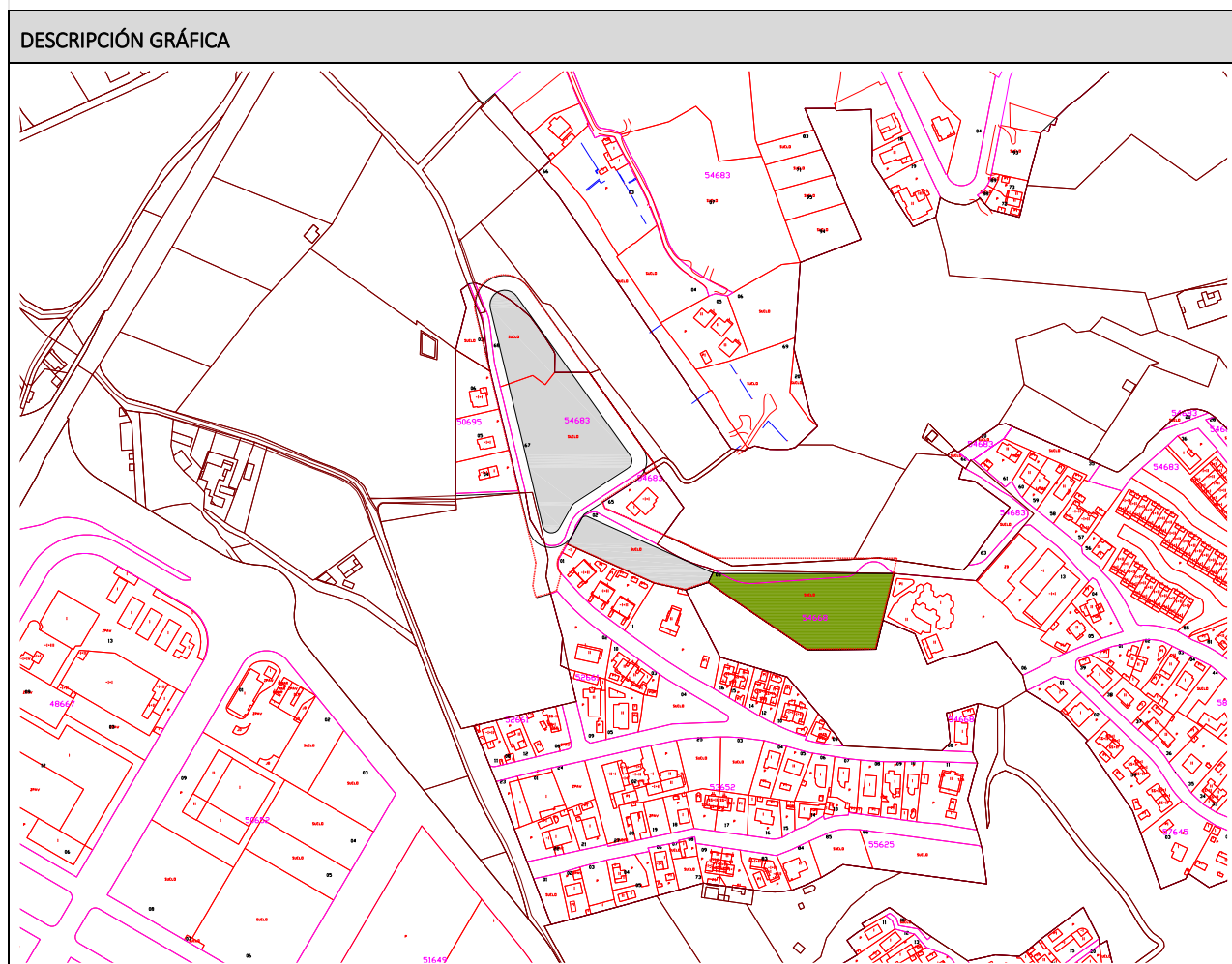
La propuesta planteada no altera determinaciones de ordenación del PGOU de Torrent, aplicándose la regulación establecida en la zona de ordenanza correspondiente.

La ejecución del planeamiento adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos, las zonas verdes y el viario, la funcionalidad y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan, así como el carácter forestal del entorno de la zona del Vedat. Así se establece en la ficha de gestión respecto del tratamiento de la zona verde como parque forestal.

En relación a la documentación necesaria para la tramitación de la Modificación Puntual objeto del presente expediente, observando lo dispuesto en el TRLOTUP respecto a los Estudios de Integración Paisajística y considerando el cambio propuesto, siendo que en ningún caso afecta a los elementos estructurales del Paisaje, no se considera necesaria la presentación de un Estudio de Integración Paisajística.

IV FICHAS DE GESTIÓN

FICHA DE GESTIÓN – UE-JA.01 (JUAN ARTAL)			
IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIES	
NOMBRE UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-JA.01	SUP. UNIDAD DE EJECUCIÓN	20.736,40 m ² s
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANO	SUP. COMPUTABLE U.E.	20.736,40 m ² s
ÁREA DE REPARTO (A.R.)	AR – JA.01	SUP. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO	0,00 m ² s
		SUP. COMPUTABLE ÁREA DE REPARTO	20.736,40 m ² s
		SUP. RED PRIMARIA	0,00 m ² s
		SUP. RED SECUNDARIA	11.760,15 m ² s
		SUP. ZONAS VERDES	4.648,40 m ² s
		SUP. VIALES	7.111,75 m ² s
		SUP. PARCELA NETA	8.976,25 m ² s



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO		
EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA UE	4.488,13	m²t
IEB	0,22	m²t/ m²s
IEN	0,50	m²t/ m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO V.P.P.	0,00	m²t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO	4.488,13	m²t
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	4.488,13	m²t
APROVECHAMIENTO TIPO	0,22	m²t/ m²s
Nº Aproximado de viviendas	29	viv
USOS		
USO DOMINANTE	Residencial Unifamiliar	
USOS PERMITIDOS	Según zona de ordenanzas 7 “el Vedat”	
USOS NO PERMITIDOS	Según zona de ordenanzas 7 “el Vedat”	
CONDICIONES DE DESARROLLO		
GESTIÓN	Directa / Gestión por los propietarios / Indirecta	
SECUENCIA DE DESARROLLO	La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.	
CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y REDELIMITACIÓN		
• En el desarrollo de la Unidad de Ejecución delimitada se ejecutarán los servicios e infraestructuras según se determine por los servicios técnicos municipales en cumplimiento de los dispuesto en el TRLOTUP. • La zona verde prevista por el Plan General calificada como Parque Jardín de Barrio inserta en la Unidad de Ejecución, dada su situación y la tipología de vegetación existente se considerará como Parque Forestal según definición expresa en el art. 6.2.2.2. de las normas urbanísticas del PGOU. El uso se acondicionará manteniendo las características de naturaleza fundamentalmente forestal que sean más adecuadas al entorno natural. Su utilización será con fines recreativos de carácter campestre con mínima urbanización destinada a habilitar paseos y recorridos apropiados al entorno natural con espacio destinado a área de juegos y/o edificación con una ocupación no superior al 5% de la superficie. • Se asegurará que dentro de una manzana afectada no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.		
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	Se asegurará la conexión con las redes de servicio existentes suplementando en su caso las necesarias para la correcta integración de la urbanización del ámbito con el entorno urbanizado dotando de los servicios exigidos según lo dispuesto en los art. 186 y 190 del TRLOTUP.	
CARGAS ADICIONALES		

OBSERVACIONES

- Zona de ordenanzas: Zona 7 “El Vedat”
- Parámetros urbanísticos determinados según se establece en las normas urbanísticas del PGOU de Torrent en su actual redacción.
- La superficie de la UE señalada es indicativa del ámbito a desarrollar la cual se determinará de manera concreta mediante levantamiento topográfico de necesaria elaboración en el proceso de programación para la transformación urbanística de los terrenos.
- Considerando lo dispuesto en la memoria de viabilidad económica y la propuesta de recuperación de una gran área destinada a zona verde como parque forestal, que por su emplazamiento y dimensiones trasciende la dotación y servicio al ámbito propuesto en la presente delimitación, permitiendo el uso y su disfrute a una población mayor que la propia de la UE, se propone la exoneración de la participación por parte de la administración actuante en el aprovechamiento urbanístico resultante (5%) el cual se podrán emplear en la mejora ambiental y paisajística de la infraestructura verde de este ámbito (zona verde inserto en la UE), todo ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 82.1.c) del TRLOTUP.

11 NORMAS URBANÍSTICAS

La presente Modificación no introduce cambios en normativa urbanística de la zona de ordenanza donde se emplaza la unidad de ejecución, remitiéndose a la regulación vigente en su actual redacción.

Torrent, en la fecha de la firma digital de este documento

El Arquitecto Municipal
Jefe de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística
Área de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente
Ajuntament de Torrent

IV ANEXOS

ANEXO I

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. ANTECEDENTES. LEGISLACIÓN. PROCEDENCIA

Las actuaciones de transformación urbanística se definen en el artículo 7.1 de la misma ley:

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) 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.

2) 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.

b) 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.”

La regulación de las determinaciones de los informes objeto de nuestro análisis se completa con el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el segundo párrafo del apartado primero del artículo 3 de dicha norma reglamentaria, se indica que, para el examen del impacto en las haciendas locales de las actuaciones de transformación urbanística incluidas en planes, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

“1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

El artículo 3.2 de la Ley Orgánica 2/2012 de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, define la estabilidad presupuestaria como:

“Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural.”

El artículo 11 de la misma Ley, establece la forma de instrumentar el principio de estabilidad presupuestaria, estableciendo que la elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás

actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de las Administraciones Públicas y demás entidades que forman parte del sector público se someterá al principio de estabilidad presupuestaria. Es decir, prevalece el principio de estabilidad presupuestaria sobre las competencias municipales y los servicios públicos, así viene establecido también, en el artículo 135.1 de la Constitución española de 1978.

Finalmente, todo lo anteriormente citado, queda reflejado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), debido a que en su artículo 40, señala que los planes de reforma interior deberán contener entre otros documentos, “Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural”.

El presente informe de sostenibilidad, tiene una perspectiva temporal amplia, ya que plantea un análisis que trasciende de la fase de ejecución, y se ocupa del coste público, que comporta el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas, cuando la Administración reciba la referida actuación.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad, es analizar la viabilidad económica de la modificación del PGOU de Torrent a efectos de justificar la capacidad económica del referido municipio, en el momento de la puesta en marcha en relación con la conservación y mantenimiento de los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias.

Para determinar la sostenibilidad económica de la modificación del PGOU procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio, a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado.

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Torrent deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica de la modificación, a largo plazo.

2 IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL. MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

El impacto de la actuación urbanística debe realizarse analizando las siguientes variables:

a) PRESUPUESTOS MUNICIPALES EJERCICIO 2022.

El Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales, define los presupuestos generales de las entidades locales como *“la expresión cifrada conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad y sus organismos autónomos, y de los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio, así como de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente”*.

Para el análisis del impacto sobre la hacienda pública municipal, se realizará un estudio del presupuesto municipal de 2022.

2.1 Estructura de los gastos e ingresos corrientes.

A la hora de analizar el impacto sobre la Hacienda Local se comienza por estudiar los presupuestos municipales de Torrent y, según las bases de trabajo antes establecidas, se toma como referencia el presupuesto del ejercicio 2022. Los derechos y las obligaciones, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan en el presupuesto de ese año la descomposición que se expone seguidamente, según información obtenida del propio Ayuntamiento de Torrent:

CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	Importe
	1. OPERACIONES NO FINANCIERAS	
	1.1 OPERACIONES CORRIENTES	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	30.744.570,27
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	3.673.308,78
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	3.786.915,82
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	20.950.979,46
5	INGRESOS PATRIMONIALES	834.375,67
	1.2 OPERACIONES DE CAPITAL	
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	2.000.000,00
	2. OPERACIONES FINANCIERAS	
8	ACTIVOS FINANCIEROS	59.850,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	5.500.000,00
	TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	67.550.000,00

CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	Importe
	1. OPERACIONES NO FINANCIERAS	
	1.1 OPERACIONES CORRIENTES	
1	GASTOS DE PERSONAL	23.019.406,76
2	GASTOS CORRIENTES BIENES Y SERV	25.207.234,23
3	GASTOS FINANCIEROS	674.483,90
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	7.960.972,86
5	FDO CONTING. ART.31 LEY EST.PRESUP.	100.000,00
	1.2 OPERACIONES DE CAPITAL	
6	INVERSIONES REALES	7.748.522,58
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	25.000,00
	2. OPERACIONES FINANCIERAS	
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.814.379,67
	TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS ..	67.550.000,00

Figura 8. Presupuesto municipal del año 2022 (Fuente: Ayuntamiento de Torrent).

En dicha tabla se puede observar que la mayor parte de los ingresos proceden de los impuestos directos, mientras que en los gastos la mayor parte corresponde a gastos de personal y gastos en bienes corrientes y servicios.

Para dicho año la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales de gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario por habitante, es:

Capítulo	Descripción	Previsión inicial	€/hab	%
1	Impuestos directos	30.744.570,27 €	365,90 €	45,51%
2	Impuestos indirectos	3.673.308,78 €	43,72 €	5,44%
3	Tasas y otros ingresos	3.786.915,82 €	45,07 €	5,61%
4	Transferencias corrientes	20.950.979,46 €	249,34 €	31,02%
5	Ingresos patrimoniales	834.375,67 €	9,93 €	1,24%
6	Enajenación de inversiones reales	0,00 €	0,00 €	0,00%
7	Transferencias de capital	2.000.000,00 €	23,80 €	2,96%
8	Activos financieros	59.850,00 €	0,71 €	0,09%
9	Pasivos financieros	5.500.000,00 €	65,46 €	8,14%
Total	TOTAL INGRESOS	67.550.000,00 €	803,93 €	100,00%

Participación por capítulo de la estructura de ingresos del presupuesto.

Capítulo	Descripción	Previsión inicial	€/hab	%
1	Gastos de personal	23.019.406,76 €	273,96 €	34,08%
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	25.207.234,23 €	300,00 €	37,32%
3	Gastos financieros	674.483,90 €	8,03 €	1,00%
4	Transferencias corrientes	7.960.972,86 €	94,75 €	11,79%
5	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	100.000,00 €	1,19 €	0,15%
6	Inversiones reales	7.748.522,58 €	92,22 €	11,47%
7	Transferencias de capital	25.000,00 €	0,30 €	0,04%
8	Activos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00%
9	Pasivos financieros	2.814.379,67 €	33,49 €	4,17%
Total	TOTAL GASTOS	67.550.000,00 €	803,93 €	100,00%

Participación por capítulo de la estructura de gastos del presupuesto.

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante, de manera global y por capítulos, se realiza sobre la población del Padrón de 2021 cifrada en 84.025 habitantes.

Para poder determinar los gastos que la nueva actuación supondrá para la Administración municipal se utilizará la ratio Gasto corriente por habitante (€ gasto/hab) como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada, determinándose, así, el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como de los nuevos servicios públicos a prestar a la nueva población.

Para lograr el objetivo de este documento, que no es otro que mostrar el impacto de las actuaciones previstas por esta unidad de ejecución en la Hacienda Local, estas ratios no pueden dejar de considerar el peso que sobre ellos supone la existencia actual y previsión futura de suelo residencial en el municipio.

Para obtener herramientas prácticas para este estudio, se estimará en cada apartado la proporción que en él supone la actividad residencial y en qué se basa la estimación adoptada.

2.3 *Estimación de los ingresos corrientes consecuencia del desarrollo de la unidad de ejecución*

En este apartado se realiza una estimación de los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de Torrent recaudará con la ejecución de la unidad de ejecución. A estos ingresos se les dará un valor de cálculo en función básicamente de los nuevos bienes inmuebles y la nueva población que albergará, que repercutirán directamente en los siguientes conceptos.

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

Se omite el Impuesto de actividades económicas, en primer lugar, por su difícil estimación, debido a la complejidad de las variables para la determinación de la cuantía a pagar y a la importancia de las exenciones fiscales existentes y, en segundo lugar, por el carácter eminentemente residencial de la actuación, con lo que no se prevé una importante actividad económica en la unidad de ejecución, al menos, respecto a la totalidad del municipio.

De esta manera se obtendrán los valores a aplicar a las magnitudes generales de desarrollo previsto por la UE. Será en una fase siguiente donde, según el modelo temporal previsible de ejecución de la actuación, se sumarán de modo acumulativo las cantidades obtenidas, dando como resultado un modelo de ingresos en operaciones corrientes en fase de crecimiento.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del municipio obtenida de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, donde consta como año de ponencia 2007 y una ponencia parcial para el Vedat del año 2023.

Según la Ponencia de Valores Catastrales, el Municipio de Torrent se integra en el Área Económica Homogénea definida por los Módulos Básicos MBC-3 y MBR-2. Los valores de repercusión del suelo y de las construcciones vigentes son: MBR-2: 420 €/m²t y MBC-3: 600 €/m²t

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

En el Ayuntamiento de Torrent este impuesto viene regulado por la Ordenanza fiscal del impuesto sobre bienes inmuebles, de aplicación desde el 1 de enero de 2016.

La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%. De este modo:

Valor Catastral: RM x Valor en Venta.

Y según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el valor en venta se calcula siguiendo lo establecido en la Norma 16 de su Anexo:

Valor en Venta = 1,4 (Valor de Suelo + Valor de Construcción) x FL

Donde, para el presente caso, el Factor de Localización (FL) que se aplicará es la unidad.

Estimación del valor del suelo

El Valor del Suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión del Área Homogénea 2, atendiendo a la Ponencia de Valores vigente, sin aplicar ningún factor corrector por usos diferentes, acorde a la visión generalista del estudio sobre la totalidad del término municipal.

Módulo MBR-2 es de 420 €/m²t

Estimación del valor de construcción VC

En relación con el valor de construcción Vc, el Módulo Básico aplicable en el municipio hace referencia a la tipología recogida en el Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones, identificada con los dígitos 1.2.1.4, construcción de uso residencial, calidad media, viviendas unifamiliares de carácter urbano, edificación aislada o pareada. Según la tipología dominante se obtiene un coeficiente de 1,25.

Por lo tanto, para obtener el valor de la construcción de cada tipo estudiado, se multiplicará el MBC-3 por el coeficiente correspondiente.

Cálculo de la base imponible

De este modo, conocido el método de obtención del Valor del suelo y el de la construcción, mediante la aplicación de la expresión antes mencionada y contenida en la Norma 16, se puede calcular el Valor de Mercado o Valor en Venta (Vv) del producto inmobiliario correspondiente. Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado (RM) antes descrito se obtendrá el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles:

Tipología	Valor catastral VC (€/m²t)	Referencia del mercado RM	Valor en venta Vv (€/m²t)	Valor del suelo Vs (€/m²t)	Valor constr. Vc (€/m²t)
Vivienda unifamiliar	819,00	0,50	1.638,00	420,00	750,00

Estimación de la cuota líquida

Por último, obtenida la Base Imponible y atendiendo al artículo 7º de la ordenanza fiscal se aplica directamente a esta cantidad, en primer lugar, el total de edificabilidad prevista para cada tipología y, en segundo lugar, el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana.

Edificabilidad prevista 4.502,00 m²t

En general el tipo de gravamen es del 0,5346%.

Tipología	Valor catastral VC (€/m²t)	Edificabilidad (m²t)	% Tipo de gravamen	Cuota líquida (€)
Vivienda unifamiliar	819,00	4.502,00	0.5346%	19.711,44

Cuota IBI 19.711,44 €

Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Torrent, de aplicación desde el 1 de enero de 2021.

El artículo 6º de dicha ordenanza indica el modo de calcular este incremento, multiplicando los índices concretos establecidos en la ordenanza por el número de años en que se ha producido el aumento del valor. Los valores de los índices de incremento anual de la ordenanza, según la antigüedad del bien transmitido son los siguientes:

Periodo impositivo:	Porcentaje de incremento anual
1 a 5 años	3,70% anual
6 a 10 años	3,10% anual
11 a 15 años	2,85% anual
16 a 20 años	2,70% anual

Porcentaje anual a aplicar según el período impositivo.

Donde se contarán siempre años completos y nunca menos de uno. Con estas premisas, y conociendo que el tipo de gravamen es el 28%, según queda regulado en el artículo 6º de dicha ordenanza, se puede obtener la cuota líquida una vez se fije la cantidad de bienes transmitidos cada año y según la edad de estos. El valor de cada inmueble a adoptar para este caso es, según el artículo 5º de la ordenanza, el mismo que tenga fijado a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, su valor catastral.

Sin embargo, para realizar un cálculo razonable de este impuesto se estima que no es lo más conveniente aventurar cuántas transmisiones de propiedad se realizarán en los plazos objeto de estudio. Además, vista la irregularidad general que puede mostrar este impuesto en diferentes ejercicios, como hipótesis se ha considerado el valor previsto en el presupuesto municipal del año 2022 que, para el total de población de 84.025 habitantes, es de 3.800.000 €, equivalente al 12,36% del capítulo 1 de ingresos por impuestos directos y a una ratio de 45,22 €/hab.*año.

Para obtener el impacto sobre la recaudación de este impuesto debido a las actuaciones propuestas por la unidad de ejecución, se aplicará la ratio anterior a los nuevos habitantes previstos y en los momentos en los que, según la programación supuesta, se produzcan, es decir, según se desarrollen las promociones residenciales y se establezca la población.

Nº de viviendas previstas	22	
Nº habitantes/vivienda	2,5	(art. 22 TRLOTUP)
Población prevista	55	

Presupuesto 2022	Población	Ratio	
3.800.000 €	84.025	45,22	€/hab*año
Total IIVTNU	55	2.487,10 €	UE

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al municipio de Torrent. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Torrent, de aplicación desde el 1 de enero de 2021.

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción, instalación u obra. Para la redacción de este informe, ante la obvia ausencia de proyectos concretos que contemplen las nuevas edificaciones, se establecen unos coeficientes según las tipologías y usos de construcción, que se multiplicarán por un valor estándar de coste de ejecución material por metro cuadrado construido.

Este valor al que aplicar los coeficientes será el Módulo básico de ejecución de edificación del Instituto Valenciano de Edificación (MBE), establecido en 736 €/m², vigente desde febrero de 2023.

A continuación, se expone el cuadro de coeficientes empleado al que se ha añadido la correspondencia de los coeficientes que se utilizan en este informe por asimilación, como en casos anteriores, a las zonas y usos generales contemplados en la zona 7 Vedat:

Tipología y uso	Coeficiente	PEM €/m ²
Residencia unifamiliar	1,00	736

Establecidas las bases de cálculo de la base imponible del impuesto, hay que tener en cuenta que el artículo 5º de la ordenanza contempla una serie de bonificaciones aplicables a distintos supuestos, la mayor parte de ellos referidos a aspectos específicos cercanos a obras sobre edificaciones existentes (edificios catalogados, adecuaciones de accesibilidad, rehabilitaciones), o a obras de interés general (especial interés o utilidad municipal, índole social, utilidad pública, etc.). Los casos estudiados en este informe, que se centra en la obra nueva en desarrollo de la UE, no están, salvo raras excepciones, enmarcados en estos tipos de actuaciones.

Una vez calculada la base imponible con los condicionantes expuestos se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su artículo 7º cifra en un 3,8%. Como hipótesis conservadora no se considera la edificabilidad prevista para los aparcamientos y trasteros de los edificios.

Tipología y uso	Bonificación %	% Tipo de gravamen	MBE (€/m²t)	Edificabilidad (m²t)	Cuota (€)
Residencia unifamiliar	0,00	3.80	736	4.502,00	125.911,94

Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM).

El Ayuntamiento de Torrent, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica mediante la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre circulación de Vehículos de Tracción Mecánica, de aplicación desde el 9 de enero de 2020.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el ayuntamiento por este concepto con el desarrollo de las determinaciones del PGOU en la Unidad de Ejecución, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto del mayor número de habitantes, basado en la relación entre población y número de turistas, y por la mayor actividad económica previsible. En este sentido, se consideran tres variables para estimar el crecimiento del parque de vehículos, comprimidas fundamentalmente en las 2 últimas.

- Por los datos que aportan las estadísticas generales de Torrent del año 2020, se obtiene que corresponden 647,4 vehículos por cada mil habitantes, relación que será extrapolada a los nuevos datos de población de la UE.
- De modo similar, sobre los datos de vehículos no industriales se obtiene que corresponden 573,4 vehículos por cada mil habitantes.
- Por su parte, sobre los datos de vehículos industriales se obtiene que corresponden 74,5 vehículos por cada mil habitantes.

Vehículos por tipo y carburante - 2020					
	Total	Diésel	Gasolina	Electr.	Resto
Total	54.440	27.318	26.206	96	820
Turismos	39.387	21.225	18.016	45	101
Motocicletas	5.448	4	5.432	9	3
Furgonetas y camiones	5.949	5.477	464	2	6
Autobuses	19	19	0	0	0
Tractores industriales	313	313	0	0	0
Ciclomotores	2.279	62	2.205	12	0
Otros	1.045	218	89	28	710

Datos a 31 de diciembre

La Ordenanza establece las cuotas del impuesto en euros aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal, de acuerdo con la tabla recogida en su artículo 6º. Para el cálculo del ingreso anual se aplicará una tarifa media para turismos de 134,66 € (la aplicable a turismos de 12 hasta 15,99 CV fiscales) y para los vehículos industriales de 222,08 € (la aplicable a camiones de 2.999 hasta 9.999 kg de carga útil). Se entiende que quedan así representados los tipos de vehículos mayoritarios en cada una de las dos clases propuestas, de manera que las posibles variaciones, a mayor o menor tasa, sobre este tipo medio pueden estimarse compensadas.

Tipología y uso	Habitantes	Tarifa	Veh/1.000 hab	Cuota(€)
Residencial	55	134,66	581,2	4.304,54
Terciario	55	222,08	74,50	909,97
Total				5.214,51

Transferencias corrientes

En este capítulo de los ingresos del presupuesto se recogen las transferencias recibidas de otras administraciones públicas y, en algún caso, de Familias e Instituciones sin fines de lucro. En el caso del presupuesto del año de referencia, 2022, estas últimas representan el 31,02% de este capítulo, equivalente a 249,34 €/hab.*año.

La cantidad concreta de esta transferencia mayoritaria, la del Estado, se obtiene aplicando las fórmulas contenidas en el Título II, Capítulo IV “Participación de los municipios en los tributos del Estado” del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLRHL). En su articulado se determinan diversas fórmulas cuyo fin es concretar la cifra global y que para ello utilizan índices diversos sobre la participación del municipio en los impuestos del Estado, la evolución del comportamiento en años anteriores, etc.

En el artículo 124 de este Real Decreto se establecen los criterios de distribución de la participación correspondiente a cada municipio, que permiten indicar qué parte de esta cantidad, en principio, se corresponde con la población censada (75%), mientras que, a grandes rasgos, el 25% restante se calcula en función del esfuerzo fiscal medio del municipio (12,5%) y del inverso de la capacidad tributaria (12,5%), valores que se obtienen de los Presupuestos Generales del Estado y que, en una proyección a futuro, no es posible conocer. A efectos prácticos, el cuarto restante del total depende de la capacidad fiscal del municipio que, en el caso de Torrent, no es especialmente representativa.

El presupuesto de 2022 adoptado como punto de partida cifra el capítulo 4 de “Ingresos por transferencias corrientes” en la cantidad total de 20.950.979,46 €. El 75% aplicado al censo de 2021 representa unos ingresos por habitante de 187,01 €/hab., mientras que el 25% restante aplicado al suelo productivo del ámbito, en este caso el uso terciario, equivale a 62,34 €/hab.

Tipología y uso	Habitantes	Tarifa	Cuota(€)
Residencial	55	187,01	10.285,55
Terciario	55	62,34	3.428,70
Total			13.714,25

Por ello, la estimación de la cuantía por este concepto a los efectos de este informe se realiza a partir de estas ratios de euros de ingreso por habitante respecto a los usos residenciales.

Tasas y otros ingresos patrimoniales

Esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional, de la misma manera que en apartados anteriores, pero aplicada al capítulo 5 de ingresos de los presupuestos:

Habitantes 2021	Ingreso patrimonio	Tarifa y otros ingresos	Ratio	Población futura	Cuota(€)
84.025	834.376	3.786.916,00	55	55	3.024,95

2.4 Proyección de gastos en el nuevo escenario

Gastos corrientes

Los gastos corrientes (se incluyen en los capítulos 1 a 5 del presupuesto) para el año 2022 son:

1	Gastos de personal	23.019.406,76 €
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	25.207.234,23 €
3	Gastos financieros	674.483,90 €
4	Transferencias corrientes	7.960.972,86 €
5	Fondo de contingencia y otros imprevistos	100.000,00 €

Siguiendo el método y criterios aplicados en los capítulos de ingresos, el mayor coste presupuestario del desarrollo de la unidad de ejecución se estimará a partir de las ratios de gasto corriente por habitante y por unidad de nuevo suelo residencial, extrapoladas al incremento respectivo de cada magnitud producto de la nueva unidad urbana.

Como ya se comentó al inicio de este informe dedicado al impacto sobre la Hacienda Local, determinar con exactitud qué parte de cada capítulo o partida de gasto de los presupuestos va destinado a la población en general o específicamente a las áreas residenciales es muy complejo, ya que la mayoría de sus previsiones se aplican al conjunto del municipio.

En los gastos totales y corrientes destacan especialmente los de personal y en bienes corrientes y servicios, con más de un 80% sobre el total que, en principio, se suponen destinados de manera preferente a la población del municipio. Restan los gastos financieros y transferencias corrientes más fácilmente asociados a las cantidades globales que maneja el presupuesto, con cierta independencia del destino concreto de cada partida, y que se han previsto inicialmente destinados al resto de áreas productivas de la localidad. Por ello, se estima que el reparto de las ratios de estos conceptos de gasto corriente es del 90% para la población en general.

Así, se obtienen las ratios que se utilizan en el estudio, al dividir las proporciones indicadas del monto total de gastos corrientes entre la población del censo de 2021.

El total de gastos en operaciones corrientes (capítulos 1 a 5) alcanza 56.962.098 €, es decir, casi el 95%. El 90% de esta cifra aplicado al censo de 2021 representa unos gastos corrientes anuales por habitante de 610,13 €/hab.

Tipología y uso	Ratio	Habitantes	Cuota(€)
Residencial	610,13	55	33.557,15

Inversiones reales

Aparte de la proyección de los gastos corrientes calculados anteriormente, en el apartado 6 “Inversiones reales” del presupuesto local se aprecian varios capítulos que resultan de interés en el impacto de la UE sobre la Hacienda Local.

Inversiones reales 7.748.522,58 €

Ya se indicó en esta memoria que la implantación y coste de las infraestructuras en la UE 3 corren a cargo de los propietarios involucrados en éste, merced a su gestión en régimen de actuación integrada, pero las demás inversiones contempladas deben ser tomadas en consideración: la nueva inversión asociada al funcionamiento operativo de los servicios una vez aceptadas las nuevas infraestructuras por parte del Ayuntamiento y las inversiones de reposición, tanto de infraestructuras y bienes como las asociadas a su funcionamiento operativo.

Por su naturaleza ya expuesta, la consideración de la inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios tendrá lugar únicamente en el momento supuesto de recepción de las obras de urbanización, y no se verá acumulada en el transcurso de los ejercicios con que se realiza el cálculo. Las inversiones de reposición de las nuevas infraestructuras y su funcionamiento serán consideradas una primera vez con un desfase de 5 años desde su recepción, estimación muy conservadora ya que se propone un plazo de necesidad de inicio de las reposiciones reducido en relación al propio de las calidades que actualmente se emplean en este tipo de obras.

Las dos ratios necesarias para estimar los dos tipos expuestos de inversiones reales, se calculan aplicando las cifras consignadas en el presupuesto de 2022 sobre el suelo urbanizado existente en este instante de partida, independientemente de su uso dominante, y se irá aplicando al de nueva ejecución a medida que el desarrollo del plan lo implemente. Con estas premisas, para los aproximadamente 14.969.200 m² de suelo urbanizado de partida (como hipótesis, se adopta el total del suelo urbano y urbanizable programado previsto en el PGOU de Torrent, no así el urbanizable no programado), se tiene que los 128.522,58 € de inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios se traducen en una ratio anual de 0,0085585 €/m² urbanizado, mientras que los 7.620.000 € restantes de las inversiones en reposiciones resultan en una ratio de 0,509045 €/m² urbanizado. Ambas serán aplicadas con los criterios ya indicados.

Tipología y uso	Ratio Inversión nueva	Ratio Reposición	m ² suelo previsto	Cuota (€)
Residencial	0,0085585	0,509045	19.480,00	10.082,92

2.5 *Impacto del plan sobre la hacienda local*

Una vez estimados los ingresos y gastos previstos con el desarrollo de la Unidad de Ejecución, sería también necesario aplicarlos a un previsible escenario temporal. Sin embargo, prever una distribución temporal no es segura por la cambiante situación socioeconómica, en particular, en las últimas 2 décadas, primero con la crisis financiera e inmobiliaria de los años 2007-2012 y ahora con la reciente crisis sanitaria de 2020. Los tiempos previsibles de implantación de la actuación urbanística son en esta fase imposibles de fijar (o, al menos, prever con precisión) por las múltiples, y en muchos casos impredecibles, variables de las que depende. Por ello, el análisis de sostenibilidad económica de la UE se va a realizar sin tener en cuenta la variable temporal, estudiando únicamente el caso de su desarrollo total final. Como resultado del análisis de estimación de ingresos y proyección de gastos realizado en el apartado anterior, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal, tras el total desarrollo de la urbanización y edificación de los diferentes solares previstos en la UE. Respecto a los ingresos:

Concepto	(€)	
IBI	19.711,44	Anual
IIVTNU	2.487,10	Anual
ICIO	125.911,94	Puntual
IVTM	5.214,51	Anual
Transferencia corrientes	13.714,25	Anual
Tasas y otros ingresos	3.024,95	Anual
TOTAL INGRESOS	170.064,19	

Del resultado anterior se han de detraer los ingresos de carácter puntual respecto a los de carácter periódico, como son los ingresos por el ICIO y el excedente de aprovechamiento, no considerado en el presente informe. Según esto, los ingresos corrientes anuales del Ayuntamiento de Torrent con el total desarrollo y edificación de la UE son:

Concepto	(€)	
IBI	19.711,44	Anual
IIVTNU	2.487,10	Anual
IVTM	5.214,51	Anual
Transferencia corrientes	13.714,25	Anual
Tasas y otros ingresos	3.024,95	Anual
TOTAL INGRESOS	44.152,25	

Como se puede observar, comparando la cifra anterior con la proyección del gasto corriente de la localidad, el saldo presupuestario anual del desarrollo completo del ámbito resulta inicialmente positivo, con un superávit de **3.417,65 €/año**. Este excedente permite, junto con los ingresos puntuales derivados de la unidad de ejecución (Impuesto de construcciones, instalaciones y obras) realizar las inversiones necesarias en dotaciones que tuviera que realizar el ayuntamiento para dotar de nuevos servicios a la población o renovar los existentes.

Concepto	(€)	
IBI	19.711,44	Anual
IIVTNU	2.487,10	Anual
IVTM	5.214,51	Anual
Transferencia corrientes	13.714,25	Anual
Tasas y otros ingresos	3.024,95	Anual
TOTAL INGRESOS	44.152,25	
Gastos corrientes	33.557,15	
Inversiones reales	10.082,92	
TOTAL GASTOS	43.640,07	
DIFERENCIA	+ 512,18	

Se constata, en definitiva, que el crecimiento de la ciudad previsto en el ámbito de la UE es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación de los nuevos espacios urbanos.

ANEXO II

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. NECESIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), regula las condiciones básicas que garantizan, en primer lugar, la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal y, en segundo lugar, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Su artículo 22.5 establece 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.”

Por su parte, también el vigente 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 de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), exige en su artículo 40.3 la elaboración de una Memoria de Viabilidad Económica como documento sin eficacia normativa detallando el contenido en su anexo XIII.

1.2. ALCANCE DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Atendiendo a lo anterior, se redacta la presente Memoria de viabilidad económica de la UE, cuyo contenido mínimo, atendiendo al artículo 22.5 TRLSRU, será:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer el plan y la justificación de que es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

2. ANÁLISIS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Según lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent según redacción dada por la modificación nº 10 del citado plan general aprobada definitivamente mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 7 de agosto del 2000, el ámbito propuesto de delimitación de la nueva unidad de ejecución se emplaza en suelo clasificado como urbano, en el área de ordenanzas 7: el Vedat. La UE tiene una extensión de 45.315 m² y está formada por parcelas que lindan al este con sectores no desarrollados de suelo urbanizable y al oeste con suelo consolidado por la edificación de uso residencial extensivo.

SUP. UNIDAD DE EJECUCIÓN	19.480,00 m ² s
SUP. RED SECUNDARIA	10.476,00 m ² s
SUP. PARCELA NETA	9.004,00 m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA UE	4.502,00 m ² t
IEB	0,23 m ² t/m ² s
USO DOMINANTE	Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial comunitario. Terciario comercial en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m ² . Terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m ² . Terciario hotelero en categoría 1ª y 2ª. Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª y 2ª con un aforo máximo de 200 personas. Escuela Infantil. Superficie máxima útil 400 m ² .
Nº Aproximado de viviendas	22 viv.
Población prevista (2,5 hab/viv.)	55

Las ordenanzas de aplicación se establecen en el artículo 9.7.2. en su actual redacción.

La propuesta de delimitación de la UE no altera los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU de Torrent.

3. DATOS ECONÓMICOS BÁSICOS. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

3.1. INTRODUCCIÓN. VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN

Una actuación urbanística se considera viable económicamente, si es capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de los terrenos a un mayor aprovechamiento:

Beneficio producción solares > 0

El beneficio será positivo si los ingresos derivados de la venta del producto final (solar edificable o, en su caso, producto final construido) son superiores a los costes de producción (cargas de urbanización y, en su caso, costes de promoción) y el valor inicial del suelo.

Beneficio producción solares = Ingresos Venta solares – Cargas de Urbanización – Valor inicial del suelo

En terminología de valoración inmobiliaria, el beneficio de la producción de solares edificables es la diferencia entre el valor residual de los terrenos y el valor inicial de los mismos.

Beneficio producción solares = Valor residual del suelo – Valor inicial suelo

Así, la condición genérica de viabilidad económica de la producción de solares edificables se puede expresar según la siguiente expresión:

Valor residual del suelo > Valor inicial suelo

Siendo: Valor residual suelo = Ingresos Venta solares – Cargas de Urbanización

3.2. VARIABLES ECONÓMICAS A CONSIDERAR

Ingresos previsibles por la venta de solares:

La estimación de los ingresos por la venta de los solares resultantes se realiza, por metodología residual, a partir de la información del mercado inmobiliario de los productos finales (viviendas unifamiliares).

Costes urbanísticos:

Se presentan dos tipos de costes en los que incurre el proceso de producción de solares:

- a) El de producción: conjunto de gastos que se deben asumir para transformar los solares:
 - Cargas de urbanización: importe de las obras de ejecución de la urbanización, demoliciones, indemnizaciones, gastos de honorarios técnicos, gastos de gestión, generales, beneficio del urbanizador, etc.
 - Coste del suelo necesario para realizar la actuación.
- b) El derivado de las obligaciones impuestas por la administración, en concepto de dotaciones y responsabilidad de los diferentes urbanizadores.

3.3. NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO

En suelos urbanizados, su valor se calcula inicialmente en función de los derechos edificables que permita materializar y del uso permitido. Así, el mercado inmobiliario considera el valor del suelo como un elemento integrado en el valor del producto inmobiliario del que forma parte. Por tanto, para calcular su valor es necesario descontar del precio del producto inmobiliario final, el coste del resto de factores productivos diferentes al suelo, como son los costes de promoción, las cargas de urbanización y otros costes impuestos por la administración. A este proceso se le conoce como metodología residual.

Para la determinación del valor del suelo se ha considerado lo dispuesto en los artículos 34 a 41 del TRLSRU, así como el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RVLS), cuando tiene por objeto entre otros, la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas, o bien otras operaciones que sean precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o derechos propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los propietarios afectados.

En el caso de la UE, dado que se contempla para su materialización la tramitación y aprobación del programa de actuación integrada, será de aplicación la legislación estatal conforme a lo establecido en el artículo 34 LSRU.

Atendiendo al artículo 27.1 RVLS, *“En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento”*.

En consecuencia, la metodología utilizada para la valoración del suelo es la establecida en el artículo 22 RVLS Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión.

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m² suelo.
 - E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos, en m² edificables/m² suelo.
 - VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos, en €/m² edificable.
2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados en el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² edificable del uso considerado.
- V_v = Valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m² edificable.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
- V_c = Valor de la construcción en €/m² edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 TRLS.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial de la promoción, de acuerdo con la expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en €.
- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €.
- G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas, en €.
- TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
- PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La TLR, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en el RVLS, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del anterior método residual, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

3.4.1. MUESTRAS DE VALOR EN VENTA VV DE LA ZONA

Dado el ámbito y alcance de la UE, los usos previstos en ella y su horizonte temporal, para determinar el valor en venta Vv se ha procedido a realizar una búsqueda de testigos mediante diversas fuentes de oferta inmobiliaria, obteniendo un precio de referencia del producto inmobiliario para la actuación en base al análisis estadístico realizado.

Teniendo en cuenta lo anterior, para la valoración del valor en venta se ha considerado, en primer lugar, que el uso predominante en la actuación será el residencial de vivienda unifamiliar sin considerar el uso terciario. No se considerarán aparte las plazas de aparcamiento precisas para cumplir la normativa vigente, puesto que las mismas se han valorado ya incluidas en el precio de las propias viviendas.

En las proximidades del ámbito analizado se han localizado un total de 15 viviendas en venta de distintas dimensiones y características, en principio, productos similares a las nuevas promociones a realizar en la propia actuación.

En conclusión, el valor en venta considerado para el uso dominante previsto en el ámbito, considerando un coeficiente corrector de 1,00, es de 2.293,90 €/m²t.

	dirección	sup construida	precio total	repercusión (€/m ² t)	estado obra
1	calle Gustavo Adolfo Bécquer	191	390000	2041,88	obra terminada
2	calle Jordi Solé Tura	168	399000	2375,00	obra terminada
3	calle quevedo	276	449000	1626,81	obra terminada
4	calle gregorio manyans	280	520000	1857,14	obra terminada
5	santa rosa de lima	187	450000	2406,42	obra terminada
6	mas de la montanyeta	245	449990	1836,69	obra terminada
7	mas de la montanyeta	246	499000	2028,46	obra terminada
8	ave maria 4	149	435000	2919,46	projecto
9	ave maria 4	149	435000	2919,46	projecto
10	ave maria 4	152	445000	2927,63	projecto
	Valor medio			2.293,90	

3.4.2. CÁLCULO DEL VALOR EN VENTA TOTAL VV

Para realizar el cálculo del valor del suelo se consideran los parámetros urbanísticos señalados en apartados anteriores. El techo total edificable es de 11.626,88 m²t, siendo el uso global dominante el Residencial, tipología unifamiliar, considerando que no establece uso comercial.

	Edificabilidad total (m ² t)	Precio medio (€/m ² t)	Valor en venta Vv (€)
Vivienda unifamiliar	4.502,00	2.293,90	10.327.137,80

3.4.3. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN VC

El valor de la construcción Vc será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para fijar los costes de ejecución material de la obra se ha partido del Coste Unitario de Ejecución (CUE) del Instituto Valenciano de la Edificación, en el que se propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación residencial de nueva planta, a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello se emplea la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE), que representa el coste de ejecución por m² construido de vivienda en una edificación realizada con unas condiciones y circunstancias convencionales de obra, o "Edificio de referencia", concepto empleado en la redacción de la Base de Datos de Construcción de la Comunitat Valenciana, que lo define a partir de la "Estadística de construcción de edificios" realizada por el Ministerio de Fomento y representa a la tipología más usual construida durante los últimos 10 años en la propia Comunitat Valenciana.

Su valor ponderado por 6 coeficientes determina el valor del Coste Unitario de Ejecución de una edificación, siendo Sc la superficie total construida:

$$CUE = PEM / Sc = MBE * Ct * Ch * Cu * Cv * Cs * Cc$$

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Enero 2024

MBE 01/2024 = 736 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **862,38 €/m²**

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

- ☐ Entre medianeras
- ☐ Abierta
- ☐ En hilera
- ☒ Unifamiliar aislada

Cv Nº DE VIVIENDAS

- ☐ nº de viviendas > 80
- ☐ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80
- ☒ nº de viviendas ≤ 20

Ch Nº DE PLANTAS

- ☒ nº de plantas ≤ 3
- ☐ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8
- ☐ nº de plantas > 8

Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

- ☒ S viviendas > 70m²
- ☐ 46m² ≤ S viviendas ≤ 70m²
- ☐ S viviendas ≤ 45m²

Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

- ☒ No
- ☐ Si

Cc CALIDADES

- ☐ Básico
- ☒ Medio
- ☐ Alto

Edificación residencial unifamiliar aislada con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Coeficientes correctores del MBE para obtener el CUE (A partir del módulo web COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN del Instituto Valenciano de Edificación).

Los costes de ejecución material de la obra se verán incrementados por “los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble”. A continuación, se establece la relación de conceptos correspondientes a los gastos necesarios para la construcción, tenidos en cuenta para la determinación final del Valor de la construcción (Vc):

	Vivienda unifamiliar
Ejecución material de las obras (CUE)	862,38 €
GG + BI (19% s/CUE)	163.85 €
Ejecución por contrata obras	1.026,23 €
Otros gastos construcción (10% s/CUE)	86,24 €
Valor de construcción Vc	1.112,47 €

	Edificabilidad total (m ² t)	Valor construcción Vc (€/m ² t)	Valor construcción Vc (€)
Vivienda unifamiliar	4.502,00	1.112,47	5.008.339,94

3.4.4. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO VS

Con todo lo anterior, el valor del suelo se obtendrá a partir de los valores de repercusión de los usos considerados y de la edificabilidad correspondiente a cada uno de ellos, según la siguiente tabla:

$V_s = (V_v/k) - V_c$	Vivienda unifamiliar
Vv Valor en venta	2.293,90 €
Vc Valor de la construcción	1.112,47 €
K Coeficiente gastos y beneficio	1,40
Valor del suelo Vs	526,03 €

	Edificabilidad total (m ² t)	Valor del suelo Vs (€/m ² t)	Valor del suelo Vs (€)
Vivienda unifamiliar	4.502,00	526,03	2.368.175,26

Continuando con la valoración del suelo, por último y tal y como prevé el apartado 3 del artículo 22 RVLS, *“en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión”*:

$$V_{So} = V_s - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

A continuación, se procede a calcular el valor del suelo Vso, descontados los deberes y cargas todavía pendientes de cuantificar.

3.4.5. COSTES DE URBANIZACIÓN Y OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES.

CONSIDERACIONES GENERALES. CONCEPTOS INTEGRANTES

La cuantificación del coste de la obra de urbanización de la actuación, en cumplimiento del art. 117 TRLOTUP, ha de partir de la consideración de las cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador, tal y como dispone el art. 150 TRLOTUP.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 150 del TRLOTUP, son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del PAI enunciados en el artículo 116 del TRLOTUP. Cabe indicar así mismo lo dispuesto en el artículo 154 de la misma ley:

1. Las redes de servicio de agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas construidas por gestión del agente urbanizador y sufragadas por las personas propietarias se cederán al ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable.

El ayuntamiento optará bien por la gestión directa de estos servicios o bien por su asignación a las empresas suministradoras previo reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicio con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que prevé esta legislación.

2. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionadamente del valor de la prestación que le es exigible conforme al apartado anterior.

3. En ningún caso se exigirán por cuenta o cargo de una actuación urbanística instalaciones de las redes de servicios que excedan sus necesidades propias.

- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
 - c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:
 - 1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
 - 2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
 - 3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
 - d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.
2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:
- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
 - b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
 - c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
 - d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.

G. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Para fijar los costes de ejecución material de la obra de urbanización se ha partido del Módulo de urbanización de viales del Instituto Valenciano de la Edificación, en el que se propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

El módulo obtenido es de 1210,44 €/m



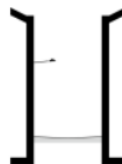
Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = 8 m

Instalaciones y dotaciones:

- ☒ Red de alcantarillado
- ☒ Alumbrado público
- ☒ Red de baja y media tensión
- ☒ Abastecimiento de agua
- ☐ Red de riego
- ☐ Semaforización
- ☒ Distribución de gas
- ☒ Telecomunicaciones
- ☒ Mobiliario urbano
- ☐ Jardinería



Módulo de urbanización:

Vial de 8 m de sección = 1050,48 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 1425,95 €/m

	Cargas de urbanización (€)	
1. Presupuesto licitación obras urbanización	860.048,99 €	860.048,99 €
2. Honorarios técnicos (3,85 %)	33.111,89 €	33.111,89 €
3. Gastos totales urbanizador (7,5%)	893.160,87 €	66.987,07 €
4. Beneficio del urbanizador (6%)	960.147,94 €	57.608,88 €
Total cargas de urbanización		1.017.756,81 €

Estas cargas serán financiadas directamente por el agente urbanizador y pagadas por las personas propietarias que se adhieran al programa, entregándose los suelos dotaciones públicos al organismo público oportuno sin coste alguno para éste, así como el correspondiente excedente de aprovechamiento. Asimismo, de las cargas urbanísticas a satisfacer por las personas propietarias se detraerán aquellos costes asumidos directamente por las empresas prestatarias de servicios urbanos, en el caso que éstas asuman parcialmente la financiación de sus respectivas partidas de las obras de urbanización.

TLR. TASA LIBRE DE RIESGO

La TRL es 3,302 % correspondiente al tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años, para el mes de diciembre de 2023.

PR. PRIMA DE RIESGO

La prima de riesgo se fijará en función de los usos y tipologías principales atribuidos por el plan para los diferentes desarrollos urbanísticos, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble, según se resume seguidamente:

	PR parcial	% s/total	PR
Vivienda unifamiliar	8 %	100 %	8 %

3.4.6. VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

El valor del suelo Vso, una vez **descontados** los deberes y cargas pendientes, será:

	Vso
Valor del suelo Vs	2.368.175,26 €
Cargas de urbanización G	1.017.756,81 €
Tasa libre de riesgo TRL	3,302 %
Prima de riesgo PR	8,00 %
Valor total del suelo Vso	1.235.391,57 €

Valor de repercusión del suelo Vso, descontados los deberes y cargas pendientes. Lo que equivale a una repercusión de:

Lo que equivale a una repercusión de (considerando el 95% del aprovechamiento lucrativo):

Repercusión Valor total del suelo / m²bruto	63,42 €
Repercusión Valor total del suelo / m²techo	106,25 €
Repercusión Valor total del suelo / u.a.	100,94 €

3.4.7. VALOR INICIAL DEL SUELO EN SU SITUACIÓN ACTUAL

El valor anterior residual del suelo hay que compararlo con el valor inicial en su actual situación rural. Para ello, como aproximación apta para el presente estudio se ha empleado el valor agrícola en la vecina localidad de Picassent, estimada según el portal tasagronomos.com en su Información agraria (unidad mínima cultivo, rendimientos PAC y comarcas). Para el año 2022 es de 3,2096 €/m², según se deduce de la tabla obtenida de este lugar:

Provincia:
Valencia

Municipio:
Picassent

INFORMACIÓN AGRARIA MUNICIPAL
Comarca: **HUERTA DE VALENCIA**

	Secano	Regadío
Rend. PAC (kg/ha)	2.000	7.500
Unidad Mínima Cultivo (ha)	2.50	0.50

Secano ☐
Regadío ☒

Superficie en hectáreas:
1 (1.00 ha = 10.000 m²)

calcular Valor finca: **32.096 €**

Considerando la superficie total del ámbito de unas 1,948 Ha, el valor inicial del suelo resulta ser: 1,948 Ha * 32.096 €/Ha = 62.523,01 €

Es decir, muy inferior al valor residual del suelo Vso, una vez descontados los deberes y cargas, en caso de llevarse a cabo el desarrollo urbanístico previsto.

En línea con lo anterior, la Encuesta de precios de la tierra de 2022 del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, último año publicado, cifra el valor medio de los cultivos herbáceos en la Comunitat Valenciana en 3,1700 €/m² (cuadro 9). Esta misma encuesta, en su desglose de datos por tipo de cultivo referido a cultivos de regadío, muestra unos valores algo superiores para los frutales cítricos, en este caso cercanos ya a 3,5 €/m² (cuadro 11).

Las parcelas sobre las que se proponen los crecimientos son inmediatas al casco urbano consolidado, por lo que su precio de mercado podría reflejar un aumento provocado por la razonable expectativa de poder entrar en el proceso de urbanización. Por último, los parámetros empleados en los cálculos de este informe parten de datos estadísticos y la posibilidad de variaciones en el momento de su concreción sobre los terrenos estudiados puede producir resultados muy distintos de los obtenidos.

3.4.8. VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN.

En resumen, de los resultados del estudio de viabilidad se deduce un amplio margen de beneficios capaz de asumir las diferencias, inherentes al método de cálculo, entre la realidad particular del ámbito valorado en el mercado libre de bienes inmobiliarios y los parámetros estadísticos empleados, tales como el posible mayor coste del suelo agrario, las indemnizaciones u otras circunstancias sobrevenidas durante las obras de urbanización o edificación.

En todo caso, a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo bruto aportado, hay que concluir que la ejecución y promoción de los crecimientos urbanísticos asociados la Unidad de Ejecución resultan viables económicamente.

4. HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN

La viabilidad económica del plan analizada en el apartado anterior sería también necesario estudiarla según un previsible escenario temporal de desarrollo. Sin embargo, prever una distribución temporal no es segura por la cambiante situación socioeconómica, en particular, en las últimas 2 décadas, primero con la crisis financiera e inmobiliaria de los años 2007-2012 y ahora con la reciente crisis sanitaria de 2020. Los tiempos previsibles de implantación de la actuación urbanística son en esta fase imposibles de fijar (o, al menos, prever con precisión) por las múltiples, y en muchos casos impredecibles, variables de las que depende. Por ello, el análisis de viabilidad económica de la UE se va a realizar sin tener en cuenta la variable temporal, estudiando únicamente el caso de su desarrollo total final.

5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

5.1. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Tal y como se recoge en el Informe de Sostenibilidad Económica (en adelante ISE) que, como en el caso del presente Informe de Viabilidad Económica, forma parte de la documentación del proyecto de modificación del PGOU, respecto al impacto económico para la Hacienda Local causado por la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico previsto por el plan, debe señalarse que dicho programa prevé la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, incluyendo éstas todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanos del ámbito, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes. De esta manera, la programación garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios privados.

Por tanto, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de infraestructuras, pues su financiación está garantizada con las técnicas de programación y gestión urbanística.

5.2. MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Asimismo, el citado ISE realiza una estimación de ingresos y proyección de gastos, obteniendo finalmente el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal de la localidad, tras el total desarrollo de la urbanización y edificación del plan. A continuación, se resume el análisis de estimación de ingresos y proyección de gastos realizado:

Concepto	(€)	
IBI	19.711,44	Anual
IIVTNU	2.487,10	Anual
ICIO	125.911,94	Puntual
IVTM	5.214,51	Anual
Transferencia corrientes	13.714,25	Anual
Tasas y otros ingresos	3.024,95	Anual
TOTAL INGRESOS	170.064,19	

Tabla de estimación de los ingresos generados por el desarrollo previsto (Fuente: ISE)

Del resultado anterior se han de detraer los ingresos de carácter puntual respecto a los de carácter periódico, como son los ingresos por el ICIO y el excedente de aprovechamiento, no considerado en el presente informe. Según esto, los ingresos corrientes anuales del Ayuntamiento de Torrent con el total desarrollo y edificación de la UE son:

Concepto	(€)	
IBI	19.711,44	Anual
IIVTNU	2.487,10	Anual
IVTM	5.214,51	Anual
Transferencia corrientes	13.714,25	Anual
Tasas y otros ingresos	3.024,95	Anual
TOTAL INGRESOS	44.152,25	

Como se puede observar, comparando la cifra anterior con la proyección del gasto corriente de la localidad, el saldo presupuestario anual del desarrollo completo del ámbito resulta inicialmente positivo, con un superávit de **3.417,65 €/año**. Este excedente permite, junto con los ingresos puntuales derivados de la unidad de ejecución (Impuesto de construcciones, instalaciones y obras) realizar las inversiones necesarias en dotaciones que tuviera que realizar el ayuntamiento para dotar de nuevos servicios a la población o renovar los existentes.

Concepto	(€)	
IBI	19.711,44	Anual
IIVTNU	2.487,10	Anual
IVTM	5.214,51	Anual
Transferencia corrientes	13.714,25	Anual
Tasas y otros ingresos	3.024,95	Anual
TOTAL INGRESOS	44.152,25	
Gastos corrientes	33.557,15	Anual
Inversiones reales	10.082,92	Anual
TOTAL GASTOS	43.640,07	
DIFERENCIA	+ 512,18	

Se constata, en definitiva, que el crecimiento de la ciudad previsto por la UE es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación de los nuevos espacios urbanos.

ANEXO III INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

1. MARCO NORMATIVO

LEGISLACIÓN ESTATAL

- La Constitución Española de 1978 (art 1.1, 14, 9.2, 10.2) proclama en su artículo 14 el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de sexo. Por su parte, el artículo 9.2 consagra la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y los grupos en que se integra sean reales y efectivas.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno incluye referencias al marco normativo anterior.

Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye en su articulado la referencia a las políticas urbanas:

Artículo 19: *“Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”*

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

“1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”

NORMATIVA AUTONÓMICA IGUALDAD

- Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril que modifica el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana. Art 10.3, 11, 16. (L.O 5/1982, de 1 de julio)
- Decreto 232/1997, de 2 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se crea el Observatorio de Publicidad No Sexista de la Comunidad Valenciana.
- Orden de 25 de julio de 1997 de la Consellería de Bienestar Social por la que se crea el Consejo Valenciano de la Mujer.
- Orden 5/2011 de 30 de septiembre de la Conselleria de Justicia y Bienestar Social por la que se modifica la Orden de 25 de julio de 1997 por la que se crea el Consejo Valenciano de la Mujer.
- Plan de Igualdad de Oportunidades entre mujeres y hombres 2011-2014.
- LEY 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres En 31 de diciembre de 2016 se publica la modificación de la Ley 9/2003.

En su artículo 45 establece la obligación de realizar un informe de evaluación de impacto de género en cualquier normativa, plan o programa:

Artículo 45: Informes de impacto de género.

“Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.”

- DECRETO 20/2004, de 13 de febrero, del Consell de la Generalitat por el cual se crea el Observatorio de Género de la Comunidad Valenciana

NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE

- La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y su modificación a través de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat..

Artículo 13: Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo.

“2. Las políticas y planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas adscritas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe incluir en el diseño, definición y ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo X de esta ley y, como mínimo, con los siguientes elementos clave:

- a) *La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.*
 - b) *La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.*
 - c) *Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.*
 - d) *Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.*
 - e) *El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.*
3. *La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de los ciudadanos y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.*
 4. *La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de esta ley, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.*
 5. *Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, atendiendo a la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, asistencial, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes.”*

2. OBJETO DE LA EVALUACIÓN

2.1. ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

El fin de la propuesta de modificación es la ampliación, mejora y adecuación de las instalaciones existentes para facilitar y mejorar las condiciones de servicio asistencial sanitario de la población residente y usuaria del consultorio auxiliar emplazado en la zona de el Vedat de Torrent, adaptada a las condiciones paisajísticas y a la ordenación existente en su entorno, con el menor impacto paisajístico posible en la escena urbana, de forma que el resultado configure una imagen urbana con carácter unitario y coherente con el entorno paisajístico del monte Vedat.

En el interior de la parcela, en la fachada Este, se encuentran actualmente instalados con carácter provisional cuatro volúmenes prefabricados destinados a la prestación de los servicios asistenciales y sanitarios. El objetivo final es la sustitución de estos elementos provisionales por una nueva edificación adyacente y conectada a la existente integrada y con carácter permanente, instalaciones adecuadas y adaptadas a las necesidades del personal que realiza la prestación del servicio y los propios usuarios. Ello conlleva así mismo ofrecer una mejora de la atención de los pacientes por medio de un centro adaptado, fácilmente accesible, eficiente energéticamente y con mejor confort acústico.

Esta propuesta no supone la necesidad de obtención de terrenos por parte de la administración ni la necesidad de urgente ocupación, dado que los mismos son de titularidad del Ayuntamiento de Torrent.

La presente Modificación no altera los usos globales establecidos por la normativa vigente para cada uno de los sectores y ámbitos de planeamiento afectados por la misma.

2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El objeto del presente Informe sobre Impacto de Género en el uso de la ciudad es analizar la incidencia que pudiera ejercer la presente Modificación Puntual del PGOU en las desigualdades entre mujeres y hombres, en lo que a accesibilidad y disfrute del territorio se refiere y otras cuestiones que dependen de ella en tanto que pueda afectar a otras cuestiones como la movilidad y la seguridad.

El alcance del presente documento viene determinado por lo establecido por la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, aprobadas el 21 de agosto de 2012 por el Consejo de Gobierno.

Así mismo, la creación de este informe emana de las competencias y funciones según la ley para las administraciones locales que, en sus Artículos 18 al 20 y 22, establece la necesidad de “Evaluación previa del impacto en la normativa y actividades administrativas en función del género”.

Por estas razones, la elaboración de este Informe proviene de un mandato legal, es una capacidad de la Corporación municipal exigible por norma legal y se realiza en el interés de mejorar la calidad y eficacia del futuro planeamiento.

La planificación urbana, en tanto que se encarga de la ordenación del suelo y sus usos, y que de ello dependen las distancias y los tiempos de desplazamiento con su consecuente coste económico, tiene una gran incidencia en la conciliación laboral. Otros aspectos derivados del planeamiento urbano a tener en cuenta serían la accesibilidad al medio físico urbano, el correcto diseño y la atención a las necesidades de las personas según sus características físicas o la seguridad en los espacios públicos, que dependen en buena parte de su correcto dimensionamiento, visibilidad e iluminación.

3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

3.1. EL ESPACIO COMO HERRAMIENTA DE IGUALDAD. GÉNERO Y URBANISMO.

El urbanismo transforma el territorio y la sociedad que en él habita, y por ello debe hacer frente a nuevas necesidades y retos, tales como el desarrollo y crecimiento sostenible de las ciudades, la lucha contra la contaminación, la modernización de las infraestructuras, la reurbanización de los espacios urbanos obsoletos, fomentar la participación ciudadana o luchar contra cualquier tipo de discriminación social.

Las decisiones del planeamiento están ligadas a formas de ver y vivir la ciudad, a las oportunidades que se reparten de modo desigual entre mujeres y hombres, y a la discriminación que ello provocaría en la parte femenina de la sociedad.

“El género, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, por supuesto, pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro. El urbanismo con perspectiva de género no es un urbanismo exclusivo de las mujeres, es un urbanismo que propone un diseño y una ordenación que tiene en cuenta los roles que se le han asignado a la mujer, actualmente también desempeñados por los hombres. Esta forma de urbanismo tiene en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, y no piensa exclusivamente en la parte social que se encuentra en la etapa del trabajo productivo, como ocurre todavía hoy en la mayoría de los casos”.

Texto extraído del Libro recopilatorio sobre el Seminario de “Urbanismo inclusivo. Las calles tienen género”, celebrado del 9 al 11 de noviembre de 2011, en Vitoria-Gasteiz, País Vasco.

4. ESTRATEGIAS PARA PROMOVER LA IGUALDAD

4.1. FASE I: TRABAJOS PREVIOS.

Detrás de cualquier decisión urbanística hay una intencionalidad, sea de manera consciente o no. Tradicionalmente, tanto la inversión de fondos públicos como el urbanismo se han articulado en torno a necesidades “masculinas”. Es precisamente por ello que uno de los principales retos del urbanismo en la actualidad ha de ser el garantizar que nuestras ciudades sean espacios de convivencia neutrales, accesibles e inclusivos.

En esta propuesta de Modificación Puntual del planeamiento parcial, se tendrá en consideración una serie de recomendaciones:

- Incluir en la metodología de trabajo los objetivos de género recogiendo información y datos con desglose de la variable sexo.
- Incluir la perspectiva de género en cuestiones básicas que afectan al planeamiento tales como la accesibilidad al medio físico, la movilidad, la seguridad para todas las personas y la inclusión de la perspectiva de género en el diseño urbano
- El tratamiento de las zonas ajardinadas, el alumbrado público para evitar espacios insuficientemente iluminados que puedan generar inseguridad en los viandantes, la ubicación de las zonas de estacionamiento y recorridos peatonales.

4.2. FASE II: AVANCE DEL PLANEAMIENTO

La Modificación Puntual del planeamiento general plantea la sustitución de los elementos provisionales actualmente dispuestos para la atención sanitaria por una nueva edificación adyacente y conectada a la existente integrada y con carácter permanente, instalaciones adecuadas y adaptadas a las necesidades del personal que realiza la prestación del servicio y los propios usuarios. Ello conlleva así mismo ofrecer una mejora de la atención de los pacientes por medio de un centro funcionalmente adaptado, fácilmente accesible, eficiente energéticamente y con mejor confort acústico.

5. INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO Y CONCLUSIONES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent es un instrumento de planeamiento que establece la ordenación integral del municipio, determinando la clasificación del suelo, sus elementos vertebradores y regulando su ocupación para las funciones básicas de habitación, trabajo, servicios dotacionales, esparcimiento, protección del medio urbano y rural y de comunicación. Sin llegar a regular el comportamiento particular de las personas (pues no son objeto de su ordenamiento), puede tener un impacto indirecto sobre la discriminación de género por su forma de ordenar el territorio si muestra en un diseño insensibilidad frente a los recorridos y a la diversidad urbana. Es un hecho constatado que, tradicionalmente, las mujeres parten de una situación de desigualdad en la sociedad. Es por ello que cualquier modificación del PGOU o de su planeamiento parcial debe incluir la perspectiva de género y promover medidas para favorecer la igualdad real entre mujeres y hombres.

Las medidas que se plantean para evitar la aparición de este tipo de discriminaciones son aquellas que pueden depender en mayor o menor medida de algunos aspectos que dependen del planeamiento que se define en los respectivos planes parciales.

- Generar espacios públicos exteriores con altos niveles de confort en su entorno más inmediato, así como itinerarios peatonales seguros con las zonas de aparcamiento.
- Tratar de asegurar trayectos que garanticen la seguridad ciudadana entre espacios destinados a actividades económicas.
- Reordenar el espacio público en favor de la accesibilidad de peatones y ciclistas.

ANEXO IV JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

A efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional 10ª de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, y en el art. 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, en la redacción dada a ambas leyes por Ley 26/2015, la aprobación de la presente modificación de planeamiento tendrá una influencia positiva, no solo para este grupo de edad, sino para el conjunto de la población, en la medida en que el nuevo planteamiento se redacta mejorando la disposición de los espacios dotacionales públicos previstos en los planes parciales vigentes, posibilitando la mejora y el aumento de los espacios libres, y la mejora de la disposición de las infraestructuras y servicios públicos, tratando de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos en general.

El debate sobre la influencia del entorno edificado en la calidad de vida todavía no está agotado. Desde la postura determinista de los que cifran todas las soluciones de la sociedad en la configuración de la fábrica urbana - en términos de introducción de espacios libres, equipamientos, infraestructuras- a las de los sociólogos urbanos que confían más en la calidad social de los servicios, en la redistribución efectiva de la riqueza en la ciudad. En algunos países esta doble visión ha creado dos ramas del planeamiento, el social y el físico. Cualesquiera que sean las virtudes de un entorno, mayores o menores, el planeamiento debe pretender y en este caso pretende, una intervención enérgica, para crear el mejor “marco de vida” posible, aunque en él las vidas individuales, la de cada uno de los ciudadanos, está determinada por otros muchos imponderables. Y es para conseguir aquel correcto y adecuado “marco de vida” que el plan debe enfatizar el diseño urbano, entendiendo éste como la formalización del conjunto de la ciudad y de cada uno de sus barrios. Uno y otro deben ser ordenados y regulados en busca de la calidad del entorno.

Para niños, jóvenes y familias, desarrollar sus actividades cotidianas y las de carácter más excepcional en un entorno cuidado, contribuye a favorecer una educación en valores y de respeto hacia todos los elementos que mejor caracterizan el municipio. El planeamiento debe establecer las bases para conferir calidad al entorno edificado, y distribuir de manera equitativa los aproximar los servicios a los lugares de lo cual se pretende fomentar a través de la presente modificación de planeamiento.

Torrent, en la fecha de la firma digital de este documento

El Arquitecto Municipal
Jefe de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística
Área de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente
Ajuntament de Torrent

IV PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANOS DE ORDENACIÓN