



## SOLICITUD DE INCIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

### DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

#### PLAN DE REFORMA INTERIOR DE ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

#### DELIMITACIÓN DE ÁMBITO SUJETO AL DESARROLLO DE UNA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

UE - ZA.01 (CALLEZ ZARAGOZA – CAMP DE MORVEDRE \_Zona de Ordenanzas 2A)

Mayo 2025



## ÍNDICE

*Marco legislativo y procedimiento.*

*(Art. 52 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)*

- A Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- B El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- C El desarrollo previsible del plan.*
- D Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- E Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- F Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*
- G Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- H Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- I Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- J Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*



## MEMORIA

### Marco legislativo y procedimiento.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrent fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 26/01/1990. Dicha resolución fue publicada en el B.O.P. de Valencia nº 50 de fecha 28 de febrero de 1990. Las Normas Urbanísticas del PGOU se publicaron en el B.O.P. nº 258 de fecha 30/10/91.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), que entró en vigor el 20 de agosto de 2014 de conformidad con lo establecido en la disposición final cuarta, supone entre otras determinaciones la adaptación a la Directiva 2001/42/UE, de 20 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente y su transposición mediante la ley 9/2006, de 28 de abril, recientemente derogada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Actualmente se encuentra en vigor 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, el cual establece el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica (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.

De acuerdo con el Artículo 1 del Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas) los órganos de evaluación Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat ambiental estratégica que corresponden a la Generalitat son: La dirección general con competencias en materia de evaluación ambiental y la Comisión de Evaluación Ambiental, que tendrá la naturaleza de órgano colegiado y dependerá orgánicamente del Secretario/a Autonómico/a con competencia en medio ambiente. No obstante, cabe señalar al respecto lo dispuesto en el artículo 49 del TRLOTUP.

*"2. El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:*

- a) *En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.*
- b) *En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.*



*c) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural."*

En el caso de modificaciones que afectan a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, sin alteración de la ordenación estructural, como la que nos ocupa, el órgano ambiental, según los criterios establecidos en el Anexo 8 de la LOTUP podrá considerar que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, emitiendo el informe ambiental y territorial estratégico en tal sentido.

La presente documentación constituye la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica y el inicio del correspondiente procedimiento conforme a lo dispuesto en el artículo 52 del TRLOTUP.

Atendiendo al proyecto de PRI de PGOU y a los supuestos del artículo 46.3 del TRLOTUP, el Ayuntamiento de Torrent, como órgano promotor, considera 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 del PRI queda establecida en el artículo 61 del TRLOTUP.

De acuerdo con el artículo 49.2 del TRLOTUP en la tramitación de la evaluación ambiental y territorial el órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento de Torrent, que podrá solicitar informes a los organismos que considere oportunos, al tratarse de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.



A Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

Las determinaciones del Plan de Reforma Interior se adecuan a las condiciones exigidas por el artículo 40.1 del TRLOTUP en concordancia con las determinaciones para los ámbitos de actuación sobre el medio urbano de los arts. 35.1.j) y 76 del TRLOUTP, delimitando un ámbito de reforma interior con las siguientes características:

- Se actúa sobre suelo urbano urbanizado en un ámbito consolidado por la edificación no compatible con el plan y cuyas determinaciones no se han llevado a cabo.
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 76 del TRLOTUP, el presente plan de reforma interior identifica dentro de su ámbito las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de las actuaciones de dotación por causa de la atribución de un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente otorgado por el planeamiento, delimitando la actuación integrada y señalando los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades que se atribuyen a las parcelas, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes.
- El espacio objeto de intervención se ajusta a los criterios señalados en el punto 2 del artículo 76 del citado TRLOTUP.
- Su ejecución se llevará a cabo en régimen de gestión por los propietarios y propietarias, o por la administración pública por medio de gestión directa o indirecta mediante la selección, en concurso público, de un operador privado en los términos establecidos en la legislación de suelo del Estado.
- Con la presente Actuación de Dotación mediante PRI modificativo del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Torrent se pretende modificar la calificación de parte de la zona verde como uso residencial plurifamiliar, incrementando el aprovechamiento, y compensando a su vez este incremento con la generación de superficie destinada a suelo dotacional público zona verde y equipamiento.
- Se trata, por tanto, de una actuación de carácter aislado que afecta a ocho parcelas catastrales privadas como terrenos individualizados con un mismo uso y funcionalidad en origen y que fueron alteradas con la aprobación del vigente PGOU.
- Existe una vinculación directa entre el incremento de edificabilidad a proyectar exclusivamente sobre parte de las parcelas de la manzana 80788 y la cesión del resto de superficie para su destino dotacional zonas verdes y nuevos equipamientos.
- Para ello la operación urbanística planteada por el Ayuntamiento desarrolla una Actuación de Dotación de las previstas en el artículo 7.1 b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre ), en relación con 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, viable mediante el cumplimiento de los deberes y demás determinaciones urbanísticas legalmente exigidas.
- La actuación pretendida no solo conlleva un cambio de uso, sino que al objeto de hacer viable el destino final para uso residencial, requiere incrementar la edificabilidad del ámbito dentro de los límites normativos homogéneos de la zona en la que se ubica, lo que, a su vez, conlleva, conforme



al art. 7.1.b) TRLS15, incrementar las dotaciones públicas de forma proporcional a aquél incremento, junto con el resto de obligaciones establecidas por la norma autonómica.

- Se distribuye sobre el ámbito de actuación el incremento dotacional derivado del incremento de aprovechamiento urbanístico generando una nueva Zona Verde Área de Juego de la red secundaria de dotaciones (SVA) con una superficie de 421,55 m<sup>2</sup> que sumada a la superficie que se mantiene respecto de la inicial (281,50 m<sup>2</sup>), resulta un área de 703,05 m<sup>2</sup>s.
- Se distribuye sobre el ámbito de actuación el incremento dotacional derivado del incremento de aprovechamiento urbanístico generando nuevo Equipamiento Dotacional Múltiple de la red secundaria de dotaciones (SQM), cuyo uso específico queda al criterio municipal, con una superficie de 359,25 m<sup>2</sup>s. Esta superficie se considera el 75% de la superficie de planta baja. El 25 % se estima para dotar de accesos y núcleos de comunicación vertical al edificio.
- Se propone la creación de un nuevo equipamiento a nivel de barrio que dote a la zona de un nuevo servicio público, diversificando las dotaciones públicas en distintas partes del núcleo urbano y aproximándolas al ciudadano. Se pretende ahondar en el derecho a la ciudad en condiciones de igualdad y de forma equitativa para favorecer la cohesión social, el sentido de pertenencia, mejorando su calidad de vida.
- Se incrementa la edificabilidad del ámbito resultante con los nuevos usos asignados. La edificabilidad destinada a uso RE residencial se incrementa en 1.097,25 m<sup>2</sup>t estableciendo un índice de edificabilidad para la UE de 2.3572 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, con un total de edificabilidad de 2.657,50 m<sup>2</sup>t.
- Se determinan los deberes de cesión de suelo dotacional y de participación pública en las plusvalías previstas.
- Se observan los estándares urbanísticos exigibles en la medida de las posibilidades que permite actuar sobre una trama de suelo urbano consolidada.
- Al actuar sobre una zona consolidada, el volumen atribuido a la parcela no redonda en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas al generar ex novo nuevas dotaciones en equilibrio con el incremento de edificabilidad propuesto.
- La volumetría propuesta se ajusta al entorno edilicio.
- Todos los terrenos incluidos en el P.R.I. – que afectan a suelo de carácter privado - mantienen su condición de suelo urbano, por lo que, en coherencia con su clasificación y usos permitidos en la zona de ordenanzas 2A, quedarán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas/integradas.
- El PRI no modifica las ordenanzas de edificación de la subzona 2A, respetando la tipología edificatoria existente en la misma.
- En definitiva, se planifica y ordena la cesión de suelo y ejecución de nuevas dotaciones públicas, completando la urbanización de la prolongación de las calles Zaragoza y Camp de Morvedre, generando una nueva zona verde y un nuevo equipamiento público, pudiendo con ello renovar el ámbito y ofrecer una imagen definitiva de “ciudad terminada” en este entorno urbano, actualmente en estado de deterioro progresivo.



**B El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.**

- En el plan de reforma interior 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.
- El presente proyecto de plan de reforma interior introduce de manera puntual cambios en la ordenación pormenorizada.
- No afecta a determinaciones de la ordenación estructural conforme a lo establecido en el artículo 21 del TRLOTUP.
- El plan de reforma interior 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.
- La actuación propuesta se enmarca en los objetivos de trasformación urbanística y rehabilitación del suelo urbano previstos en el artículo 74 del TRLOTUP. Se pretende incardinarse a través de esta propuesta la mejora del medio urbano, la renovación y mejora de los equipamientos y zonas verdes, en situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad y las actuaciones de dotación en las que se incrementa las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad a determinadas parcelas del ámbito.
- Es concordante con los criterios generales de crecimiento territorial establecidos en el artículo 7.2.b) del TRLOTUP, cuando se explica que la planificación urbanística “*Deberá impulsar la rehabilitación edificatoria, y también la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente a los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufren procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o lugares donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social, así como los conjuntos históricos.*”
- Se pretende dinamizar el tejido urbano mejorando el diseño cívico del espacio público como catalizador de la transformación de la ciudad ante dinámicas negativas que pueden degradar progresivamente el entorno espacial.

El proyecto de PRI incide sobre un ámbito territorial emplazado en suelo urbano parcialmente urbanizado, proponiendo la delimitación de una nueva unidad de ejecución alterando puntualmente la ordenación pormenorizada prevista en el vigente PGOU de Torrent, posibilitando el adecuado desarrollo de este espacio, su urbanización e adecuada 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 consolidado que presenta edificación obsoleta y degradada 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 PRI 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:

UE	Superficie	Zona de Ordenanzas
Zaragoza (2A)	1.182,10 m <sup>2</sup>	2A

## C El desarrollo previsible del plan o programa.

El desarrollo del PRI está sujeto a la programación y desarrollo de la unidad delimitada según el procedimiento previsto en el Título II del Libro II del TRLOTUP.

En aplicación del PRI no se prevé afección sobre el medio ambiente ni incidencia alguna en el desarrollo de sectores de suelo urbanizable previstos por el Plan General vigente, afectando únicamente a suelo urbano.

## D Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

### D.1 Análisis de la situación actual el territorio.

El ámbito cuya delimitación de Unidad de Ejecución se propone está ubicado en la subzona de ordenanzas 2A en el extremo sur del área urbana identificada como Barrio de Poble Nou y Primer Ensanche. Se trata de un área con un elevado proceso de transformación urbana. La parcelación, el tipo de edificación y la trama urbana, han ido evolucionando hacia modelos de desarrollo típicos de los años 70, en los que la densificación con la introducción de construcciones en altura y la falta de previsión de espacios libres o de equipamiento, son las notas más acusadas.



El barrio donde se emplaza la actuación (Poble Nou) posee las características mixtas de las extensiones residenciales en las que coexisten zonas diversas: Por una parte una zona que conserva las trazas de su origen histórico con procesos parciales de renovación y sustitución de la edificación tradicional de casas de una o dos plantas de altura, y por otra parte áreas de crecimiento reciente en las que la tipología predominante es la manzana cerrada compacta cuya altura predominante es de cuatro plantas y que se vinculan al tipo de ensanche, aunque de menor calidad que los primeros ensanches de Torrent, desarrollados al otro lado de la Avenida al Vedat durante el siglo XX. Uno de los rasgos que lo diferencian de éstos es el dimensionado del viario, que es notablemente más estrecho. La trama, aunque con irregularidades, sigue un esquema radioconcentrico, con una escasa jerarquización viaria.

En conjunto se trata de un sector absolutamente colmatado, con una elevada compacidad, en cuyo interior casi no existen plazas o espacios públicos significativos y en el que la edificación, tanto la unifamiliar como la plurifamiliar forma manzanas cerradas sin patio. Las alturas de la edificación se elevan a 4 plantas en la zona sur del barrio y a 5 en la calle Pare Méndez, Zaragoza y Camp de Morvedre según los modelos propios de los años 60-70 del siglo pasado, disminuyendo en el interior del barrio hasta edificaciones de 1 o 2 plantas.

El uso predominante y casi exclusivo del resto del tejido urbano es el residencial complementado en algunas calles con comercio en planta baja. Se trata de un sector históricamente habitado por población trabajadora o de clase media, aunque existen casos puntuales donde se concentra población con ciertos problemas de segregación social, fundamentalmente al suroeste del ámbito de estudio.

Al encontrarse próximo al centro urbano y a vías importantes de comunicación de la ciudad, el ámbito delimitado presenta unas características de accesibilidad aceptables, siguiendo las pautas de urbanización orientadas al tráfico de vehículos, con estrechez de las aceras que dificulta el tránsito peatonal e impide el de las personas con movilidad reducida.

En el sur del barrio se ha desarrollado una actuación residencial de elevada densidad en el sector Parc Central, en la que el nuevo parque y los equipamientos han consolidado una zona dotacional de gran dimensión muy próxima al límite sur del Poble Nou.



Alturas de la edificación

I	II	III	IV	V
VI	VII	VIII	IX	X
XI	XII	XIII	XIA	0





Estructura del espacio público y viario

- Espacios públicos
- Red básica
- Red secundaria
- ◀▶ Red secundaria doble sentido
- Red terciaria
- ←→ Red terciaria de doble sentido
- + + Línea de ferrocarril
- Vía peatonal

De los datos obtenidos se desprende que el barrio presenta un nivel de envejecimiento superior al del resto de la ciudad, de modo que dos terceras partes de las secciones superan la media municipal. Las zonas con la población más envejecida corresponden a la franja oeste de los dos barrios mientras los menores valores se concentran en la zona oriental, en la que la edificación es más reciente. En el resto del barrio las cifras son semejantes a la media del conjunto.

En cuanto a la presencia de la población de menos de 16 años, la cifra media es semejante a la provincial y algo inferior a la del municipio, repitiéndose en la distribución por barrios las características expresadas para la población de mayor edad, con las cifras más bajas en la zona oeste del barrio de Poble Nou.

En el conjunto del barrio los niveles educativos son en general más bajos que en la media de la ciudad, con un mayor porcentaje de población sin estudios y menor población con estudios superiores, aunque el porcentaje de población con estudios medios es semejante al medio del municipio. A su vez el porcentaje de población sin estudios es superior al medio de la provincia, mientras los habitantes con estudios superiores son mucho menores a la media provincial.

La presencia de población emigrante en el conjunto del barrio es semejante al nivel medio de la ciudad o al nivel provincial. La presencia de personas extranjeras se localiza básicamente en la en la zona sur del Poble Nou. En el resto es inferior a las medias municipal y provincial, con una menor presencia en las secciones en el este del Poble Nou, zonas con edificaciones plurifamiliares recientes.



En el sur del Poble Nou, con edificaciones de vivienda de protección oficial procedentes de los crecimientos de los años 70 del pasado siglo, ofrecen las cifras más bajas de renta familiar.

Como consecuencia el índice de dependencia, como proporción de personas dependientes (suma de población infantil, juvenil y mayores de 65 años) sobre la población que se encuentra en edad de trabajar (población entre 16 y 64 años) es mayor en la zona noroeste del Raval y en las zonas centrales del Poble Nou, en las que es menor la presencia de edificaciones plurifamiliares recientes.

El índice de ocupación de viviendas en la zona sur de Poble Nou se mantiene alto, superior a la media municipal.

En el conjunto de los indicadores utilizados se observa una evolución negativa del barrio, que de modo general presenta indicadores más desfavorables que el conjunto del municipio y la media provincial, lo que muestra la existencia de un proceso de deterioro urbano, aspecto que se refleja también en la observación directa de la situación.



Estado actual Calle Camp de Morvedre





Estado actual Calle Zaragoza

***Vulnerabilidad del barrio. Espacio urbano sensible. Justificación de la excepcionalidad en las actuaciones de renovación urbana. (Art. 82 TRLOTUP).***

El concepto de vulnerabilidad se refiere en este caso al conjunto de circunstancias que potencian la exclusión social y que dificultan la regeneración de determinadas áreas urbanas al desalentar la inversión y la creación de empleo y facilitar la marginación de determinados colectivos. Como consecuencia de la utilización de una serie de indicadores se delimitan una serie de áreas urbanas, denominadas Espacios urbanos sensibles, caracterizados por tratarse de barrios de viviendas sujetos a un proceso de deterioro y un desequilibrio acentuado entre la vivienda y el empleo.

En el conjunto de los barrios se constata una situación más desfavorable en los barrios objeto del estudio, que en general presentan valores mayores índices de vulnerabilidad que el resto de la ciudad, lo que, como en el caso de otros indicadores, corrobora el proceso de deterioro urbano. Conviene recordar que la vulnerabilidad no se refiere a la degradación física de los edificios o del espacio urbano, sino a factores de población y socioeconómicos.

Se anexa análisis estadístico del barrio elaborado por el ministerio de transición ecológica y agenda urbana.

Como se ha indicado anteriormente, de modo general el barrio de Poble Nou presenta índices socio-demográficos desfavorables respecto a los medios de su entorno, a los que cabe añadir el índice de paro, que se encuentra por encima de las medias municipal, provincial y autonómica, tanto en el genérico como en el paro juvenil.

El análisis de las condiciones de vulnerabilidad se realiza a partir de los datos ofrecidos por el Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana, que tiene como objetivo identificar a través de la cartografía las “áreas urbanas sensibles”, entendiendo por estas las zonas urbanas donde las dimensiones socioeconómicas, residenciales y sociodemográficas o de género sean notablemente inferiores a las medias de la Comunitat Valenciana. Como para los indicadores descritos en el capítulo anterior, los datos ofrecidos por el Visor se refieren al ámbito completo de las secciones censales, con las dificultades de adaptación al ámbito del estudio ya descriptas anteriormente.



Las características de estas secciones, de acuerdo con los datos del Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana son las siguientes:

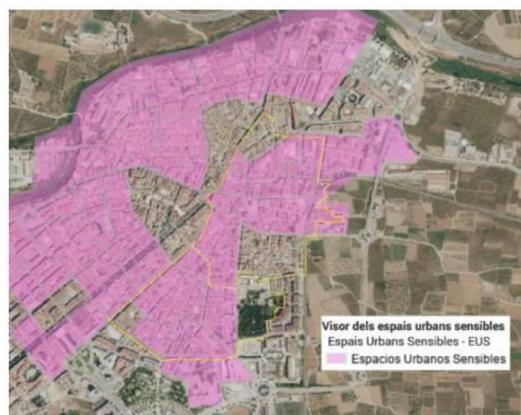
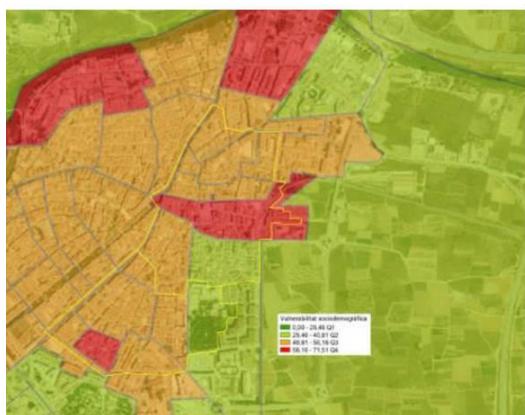
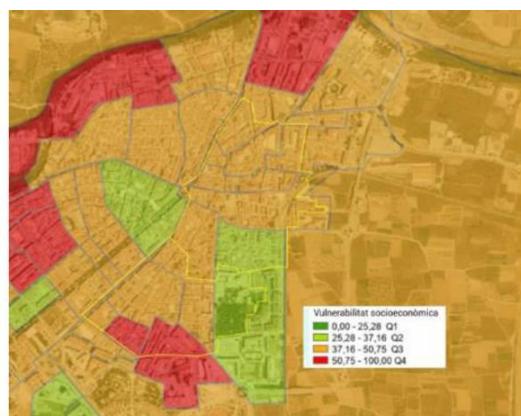
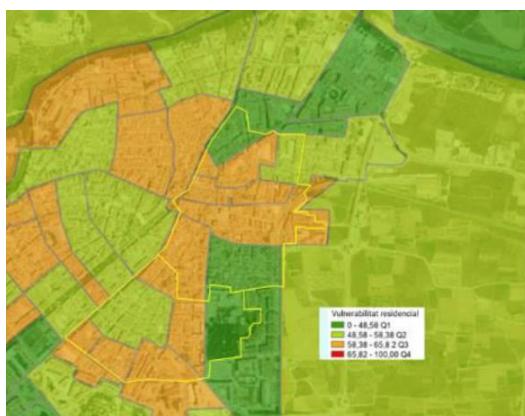
Sección censal	Barrio	VR	VSE	VSD	EUS	Tipo de vulnerabilidad
4624402002	Raval-Estación	Media	Media	Media	Si	Polivulnerabilidad media
4624402004	Poble Nou	Baja	Media	Media	Si	Polivulnerabilidad media
4624402005	Poble Nou	Media	Alta	Alta	Si	Polivulnerabilidad media
4624402006	Poble Nou	Media	Media	Media	No	Polivulnerabilidad baja
4624402007	Poble Nou	Media	Alta	Media	Si	Polivulnerabilidad media

VR: Vulnerabilidad residencial. Determina los niveles relativos de calidad residencial en función de la superficie de las viviendas, el valor catastral y la accesibilidad.

VSE: Vulnerabilidad socio-económica. Determina los niveles relativos derivados de los indicadores socio-económicos de población sin estudios, tasa de paro con perspectiva de género y el riesgo de pobreza o exclusión social

VSD: Vulnerabilidad socio-demográfica. Determina los niveles relativos en función de la población vulnerable determinada por la población infantil, juvenil y mayor de 65 años, los hogares vulnerables por su composición familiar y la población inmigrante, en todos los casos desde una perspectiva de género.

EUS: Inclusión en Espacio Urbano Sensible, áreas en las que están presentes niveles de vulnerabilidad integral o polivulnerabilidad.



La mayor parte del ámbito se encuentra en las secciones censales con polivulnerabilidad media, por lo que esta es la tipología asignable globalmente al área propuesta. De modo general, excepto dos secciones censales en los extremos de los barrios, su ámbito está calificado como espacio sensible por sus condiciones de vulnerabilidad.

Las condiciones más deficitarias se observan en la sección 4624402005, situada en el sur del Poble Nou, especialmente en lo que respecta a la vulnerabilidad sociodemográfica.

#### *Parque edificatorio*

En el Poble Nou también existe una gran cantidad de parque edificado que supera los 50 años de antigüedad y que se concentra en la zona central del barrio. La calidad de la edificación presenta dos realidades contrastadas. Por un lado, las nuevas piezas de sustitución, construidas recientemente, o las edificaciones rehabilitadas, gozan de condiciones aceptables y su mantenimiento es bueno. Por otro lado, persisten numerosas edificaciones antiguas, de una o dos plantas, que se encuentran en un estado de conservación precario, especialmente en los casos de edificios de una sola planta, muestras representativas de la edificación original del barrio, tal es el caso de las edificaciones existente en el ámbito específico objeto de estudio. En conjunto el número de viviendas en mal estado de conservación puede considerarse superior a las medias de su entorno.

En este barrio no existen suelos públicos vacantes, dada la colmatación de su tejido urbano.

En esta área el PGOU prevé la renovación edilicia, conservando las trazas urbanas e intentando proponer áreas de esponjamiento a través de la incorporación de pequeñas zonas verdes y espacios libres. Tal es el caso del ámbito propuesto para su delimitación, en el que se proyecta una plaza ajardinada y peatonal que debe obtenerse por parte del Ayuntamiento con el objeto de generar espacios de atracción dentro de la trama verde básica por su proximidad al usuario concebidos como lugares de estancia, de encuentro y relación

**E Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.**

La aplicación efectiva del PRI que se propone prevé que no afectará al medio ambiente ni a los elementos estratégicos del territorio, toda vez que no se modifica la ordenación estructural. En todo caso prevé aumentar la dotación de zona verde para reducir la isla de calor del tejido sellado residencial.

**F Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación sectorial.**

**F.1. Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.**

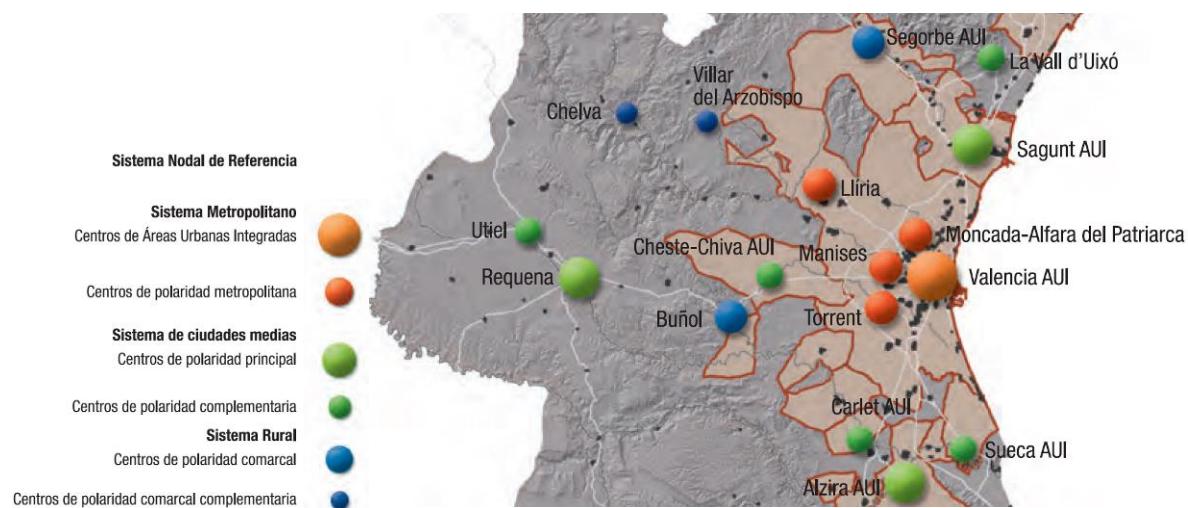
El Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV) al abordar el área funcional de Valencia, identifica el municipio de Torrent como centro de polaridad metropolitana, clasificándolo como un área de oportunidad y como un área de nueva centralidad.



La Directriz 72 de la ETCV establece lo siguiente:

"El sistema Nodal de referencia está formado por los municipios y áreas urbanas integradas que crean polaridad territorial respecto a las prestaciones de bienes y servicios al conjunto del territorio y deben ser utilizados como referencia para la planificación supramunicipal"

El municipio de Torrent, está clasificado en el Objetivo 1 01.3.1, Sistemas urbanos metropolitanos, de la ETCV como un centro de polaridad metropolitana:



La Directriz 74 de la ETCV referencia el Sistema Nodal de Referencia de Ciudades Medianas, formado por municipios o Áreas Urbanas Integradas de tamaños de población aproximada entre los 20.000 y 150.000 habitantes, y cuenta con una serie de atributos favorables para polarizar a los municipios de su entorno. La ETCV propone dos tipos: los Centros de Polaridad Principal y los Centros de Polaridad Complementaria.

Respecto de estos sistemas urbanos metropolitanos, la ETCV indica:

*"Son los formados por las áreas urbanas integradas de Castellón, Valencia y Alicante-Elx. Abarcan una gran cantidad de municipios y están, en general, bien dotados para la prestación de bienes y servicios de carácter supramunicipal, con equipamientos tradicionalmente ubicados en las capitales provinciales y la ciudad de Elx."*

*..... En estas áreas, conceptualmente hablando, todas las piezas urbanas del conjunto metropolitano tienen el mismo valor, por tanto, los equipamientos deberían situarse de forma indiferenciada. Sin perjuicio de esta realidad, la eficiencia territorial y los objetivos de mejora de la policentricidad del sistema recomiendan potenciar determinados núcleos que, además, pueden servir de apoyo para la descongestión de la ciudad central del área urbana integrada."*

Así la ETCV propone un conjunto de núcleos de polaridad metropolitana...Estos centros de polaridad metropolitana son municipios o agrupaciones de municipios que ejercen una influencia territorial sobre municipios de su misma área urbana integrada, o del área funcional. Son, de esta forma, ámbitos idóneos para albergar equipamientos supramunicipales de carácter general dentro de los sistemas metropolitanos.



*La ETCV define como tales a:*

*Vila-real, Moncada – Alfara del Patriarca, Llíria, Manises, Torrent y Sant Vicent del Raspeig.”*

La Directriz 110 de la ETCV establece:

*“Las áreas de nueva centralidad son aquellas que actual o potencialmente disponen de buena accesibilidad de escala supramunicipal y facilidad de integración con los tejidos urbanos preexistentes, siendo idóneas para albergar equipamientos de escala comarcal o regional, así como actividades residenciales y económicas generadoras de grandes flujos de transporte”*

De acuerdo con la directriz 5.2 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana -ETCV en adelante-, los objetivos y los principios directores se incorporarán desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos del conjunto de las administraciones públicas cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunidad Valenciana.

De entre los 25 objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, resultan aplicables al caso que nos ocupa los siguientes:

- Objetivo 1: Mantener la diversidad y vertebración del sistema de ciudades.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.
- Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

De la superposición del análisis y diagnóstico del territorio con los objetivos citados, y de la consideración del aseguramiento de un desarrollo sostenible y del mantenimiento de la calidad de vida de los ciudadanos como principios rectores de cualquier actuación urbanística, se desprenden los siguientes objetivos concretos a la hora de plantear la modificación del planeamiento general del municipio.

#### ***Consideración del paisaje como un criterio de ordenación del territorio.***

Tiene su fundamento en los objetivos 11 y 20 de la ETCV. Se trata de un criterio que debe ir ligado a una planificación a escala superior a la estrictamente municipal. La riqueza y diversidad paisajística de la región ha de ser tenida en cuenta con la mayor relevancia por su gran valor.

La zona en la que se plantea la modificación de planeamiento no afecta a ningún paisaje de especial relevancia en la comarca, ni en el municipio, debido a su localización. No obstante, tal y como se señala anteriormente, se prevé la recuperación de una gran zona de vegetación a través de la reserva de zona verde prevista en el planeamiento.

#### ***Utilización racional del suelo***

La propuesta de delimitación considera los objetivos 1, 12, 18, 19 y 23 de la ETCV, permitiendo la regularización del borde urbano según el planeamiento previsto y transicionar hacia el suelo urbanizable mantenido, en gran medida, el carácter paisajístico de la zona.

Se mejora la conectividad al permitir la ejecución del viario previsto por el PG, se mejora la justa distribución de beneficios y cargas, y la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la actuación urbanística.



La propuesta no afecta a los valores del territorio, ajustándose a las directrices que para Torrent establece la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

**F.2. 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.

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

**F.3. Efectos previsibles sobre la propuesta del Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia.**

El PRI no afecta ni resulta afectado por Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia.

**F.4. Efectos previsibles sobre la propuesta del Plan de Acción Territorial de Protección de Infraestructura Verde y Paisaje.**

El PRI no afecta ni resulta afectado por Plan de Acción Territorial de Protección de Infraestructura Verde y Paisaje en tramitación.

**F.5. Efectos previsibles sobre el Plan Especial de la Comunidad Valenciana frente al riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril.**

El PRI no afecta ni resulta afectado por Plan de Acción Territorial de Protección de Infraestructura Verde y Paisaje.

**F.6. Efectos previsibles sobre Servidumbres Aeronáuticas.**

El ámbito del PRI 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 nº 129, 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 PRI 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 galibó 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.

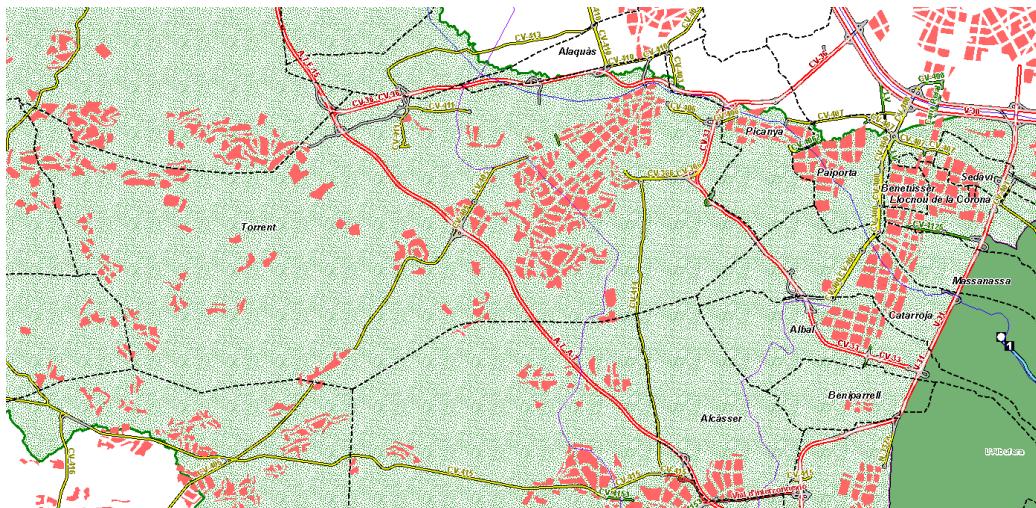
El presente proyecto de estudio de detalle incorpora como planos normativos los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

**F.7. Efectos previsibles sobre el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.**

El ámbito del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera (PORN de la Albufera, en adelante), aprobado a través del Decreto 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, comprende la totalidad del término municipal de Torrent quedando fuera de los límites geográficos del Parque Natural de la l'Albufera, especificados en el anexo del Decreto 89/1986, de 8 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, de régimen jurídico del Parque Natural de la Albufera.



Según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, “*Fuera del espacio natural protegido, es decir en el área de amortiguación de impactos, se estará a lo que se disponga en cada uno de los planes de ordenación de los recursos naturales para cada espacio natural protegido declarado*”.



Ámbito del PORN de la Albufera sobre el TM de Torrent. Fuente: CITMA.

#### **F.8. Efectos previsibles sobre el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana.**

El término municipal de Torrent no se encuentra afectado por el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana, aprobado según Decreto 78/2005, de 15 de abril, del Consell de la Generalitat, y elaborado por las Consellerías de Infraestructuras y Transporte y de Territorio y Vivienda en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 13.3 y 23.7 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

#### **F.9. Efectos previsibles sobre el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.**

El Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR) fue aprobado según Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell de la Generalitat, y elaborado por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 y siguientes de la Ley 3/1993, Forestal, de la Comunidad Valenciana, y en la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, para los Planes de Acción Territorial.

En el desarrollo del PRI no se prevé incidencia sobre Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.

#### **F.10. Efectos previsibles sobre el Plan Eólico de la Comunidad Valenciana.**

El Plan Eólico de la Comunidad Valenciana se aprobó definitivamente por Acuerdo de 26 de julio de 2001, del Gobierno Valenciano. Este Plan tiene la naturaleza de un Plan de Acción Territorial de carácter sectorial de los regulados en la Ley 6/1989, de 7 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, y en el Decreto 201/1998, de 25 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.



El término municipal de Torrent es considerado por el Plan Eólico de la Comunidad Valenciana como una zona exterior residual, sobre la que no se ha determinado su aptitud para ser soporte de instalaciones de aprovechamiento eólico.

En el desarrollo del PRI no se prevé incidencia sobre Plan Eólico de la Comunidad Valenciana.

#### F.11. Efectos previsibles sobre el Plan Integral de Residuos.

El Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIRCV en adelante), como plan de acción territorial de carácter sectorial, fue elaborado por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente al amparo de lo dispuesto en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, el artículo 27 de la Ley 10/2000, de 12 de diciembre, de Residuos de la Comunidad Valenciana, y a partir de las determinaciones establecidas en el artículo 28 de la Directiva 2008/98/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008 sobre los residuos, aprobándose definitivamente por el Decreto 81/2013, de 21 de junio, del Consell (D.O.C.V. nº 7.054 de fecha 26-06-2013).

El citado Decreto 81/2013 deroga el anterior Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIR97) aprobado a través del Decreto 317/1997, de 24 de diciembre, del Gobierno Valenciano y su modificación aprobada por el Decreto 32/1999, de 2 de marzo, del Consell.

Según el PIRCV, el municipio de Torrent se encuentra incluido en el Plan Zonal 3, adscrito al Área de Gestión V2. Dicho Plan Zonal determina las infraestructuras básicas destinadas a aprovechar los recursos contenidos en los diferentes tipos de residuos, bien a través de su reutilización, del reciclado de materiales o del aprovechamiento energético, fomentando así la valorización de los residuos.

En el término municipal de Torrent el citado Plan Zonal 3 no prevé la localización de instalaciones de valoración y eliminación de residuos urbanos (plantas de valoración material de residuos urbanos, complejos de valoración y eliminación de dichos residuos y/o vertederos de rechazos), y considera suficiente el Ecoparque autorizado, ya existente en el municipio, para la recogida selectiva de vidrio, papel, envases ligeros e inertes, no incluyendo residuos peligrosos.

En el desarrollo del PRI no se prevé incidencia sobre Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana.

#### F.12. Efectos previsibles sobre el Plan Acústico Municipal.

Uno de los aspectos más destacados de la Ley 7/2002, de la Generalitat Valenciana, es la regulación de los procesos de planificación acústica, a la cual contribuye la figura del plan acústico municipal en el que se integra otro de sus elementos relevantes: los mapas acústicos.

La finalidad de estos mapas consiste en describir de manera precisa el estado acústico del municipio para poder, a través del programa de actuación, adoptar aquellas medidas necesarias para conseguir minimizar el impacto acústico generado por las diversas actividades, mejorando con ello la calidad de vida de los ciudadanos, auténtico objetivo de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica.

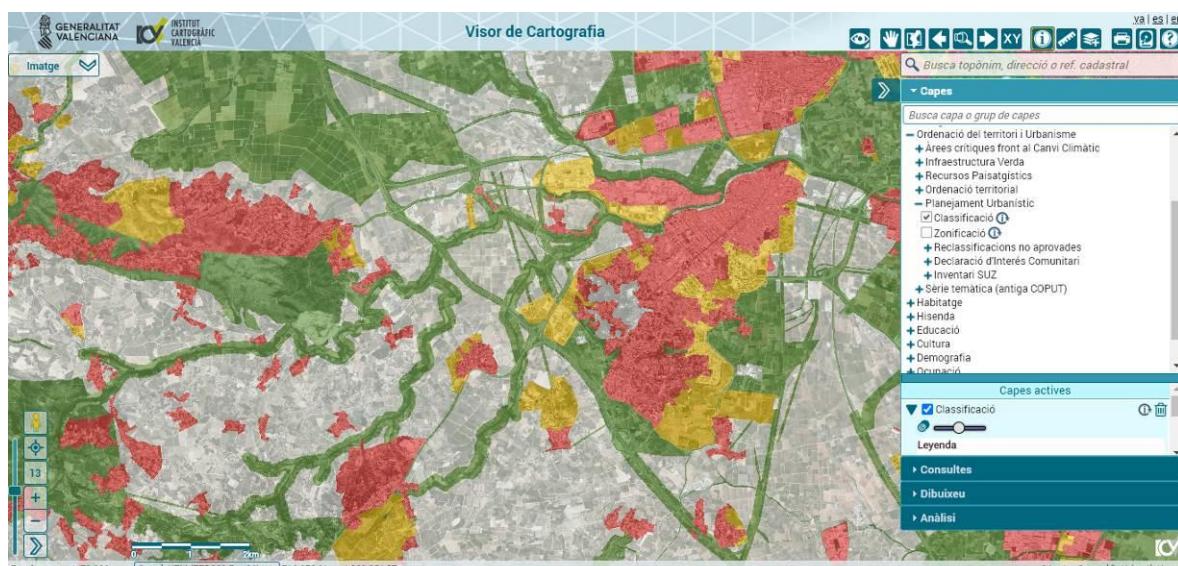
Con fecha de 10 de octubre de 2013 el pleno del Ayuntamiento de Torrent acordó la aprobación definitiva del Plan Acústico Municipal previo informe favorable de la Conselleria competente en medio ambiente. El acuerdo de aprobación se publicó en el BOP de Valencia y en el DOCV nº 7153 de fecha 15 de noviembre de 2013.



La presente modificación se remite a lo dispuesto en el Plan Acústico Municipal y al respeto de las directrices que en él se especifican, observando, las actividades a implantar como consecuencia de la aplicación de la normativa modificada, las medidas de minimización del impacto acústico establecidas en el citado documento.

#### F.13. Efectos previsibles sobre el planeamiento de los municipios colindantes

En el desarrollo del PRI no se prevé incidencia sobre el planeamiento de los municipios colindantes.



Fuente: visor GVA

#### G Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

En virtud de lo 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, se justifica la aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica en la tramitación del proyecto de modificación por afectar determinaciones propias de la ordenación pormenorizada sin las directrices de desarrollo urbano ni la ordenación estructural del vigente plan general en cada uno de los ámbitos propuestos.

En el Anexo VIII del TRLOTUP se determinan los criterios a considerar para el sometimiento a Evaluación Ambiental y Territorial de un plan, que no se cumplen en el presente caso:

- *Características del PRI:*

Se establece un marco para proyectos y otras actividades con asignación de recursos.

No influye decisivamente en otros planes o programas de superior jerarquía.

La propuesta incorporará criterios ambientales y de desarrollo sostenible en el desarrollo del ámbito.

No se producen alteraciones ambientales significativas relacionadas con el posible desarrollo de la zona dado que no se introducen modificaciones en la ordenación prevista por el vigente plan general.



No altera el modelo territorial actual del municipio, ya que completa la malla existente, manteniendo y posibilitando la ejecución de las previsiones de planeamiento.

■ *Características de los efectos y del área probablemente afectada:*

Determina efectos permanentes con el desarrollo de la unidad, aunque no se consideran significativos.

El carácter acumulativo de dichos efectos es escaso porque la zona propuesta para la modificación no supone ampliación sobre la superficie ya prevista para su urbanización.

No tiene carácter transfronterizo.

No comporta riesgos significativos sobre la salud humana y el medio ambiente.

Se trata de zonas de ámbito reducido.

■ *Valor y la vulnerabilidad del área afectada:*

No posee características naturales especiales.

No tiene efectos sobre el patrimonio cultural.

No supera valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

Se produce el sellado de suelo en una superficie reducida.

No produce efectos significativos en áreas o paisajes con rango de protección reconocida.

No tiene efectos significativos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

Por lo tanto, se puede concluir que el PRI propuesto puede ser considerada dentro de los supuestos del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, con arreglo a lo dispuesto en el TRLOTUP.

Se considera que en el caso presente está justificada la aplicación del procedimiento simplificado por las siguientes razones:

El marco establecido por el plan general para el desarrollo de proyectos residenciales, dotacionales y económicas, no se ve afectado por la presente modificación, introduciendo criterios de racionalidad y funcionalidad en la estructura viaria mejorando la movilidad del tránsito peatonal y rodado, sin menoscabo de las condiciones ambientales.

El PRI no influye en otros planes o programas, en todo se adapta y es consecuencia del proceso de ejecución del planeamiento preestablecidas en el vigente PGOU de Torrent.

El documento no contempla exigencias adicionales a las ya establecidas por el plan vigente.

La modificación por medio del PRI no genera adicionales problemas ambientales significativos, siendo analizados en el momento de la autorización de uso o aprovechamiento.

El modelo territorial definido por el plan general vigente no se ve afectado.

**H Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**

Nos remitimos a lo dispuesto en los apartados A y B precedentes.



- I Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

Lo dispuesto en el presente proyecto de PRI no tiene incidencia negativa sobre el medio ambiente o el territorio, derivadas de la aplicación de sus previsiones. Se adoptarán las medidas necesarias para una adecuada integración de la urbanización y edificación en cumplimiento de las determinaciones del vigente plan general y del Código Técnico de la Edificación.

- J Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Dado el carácter y trascendencia del presente proyecto de PRI no se prevén medidas para el seguimiento ambiental del plan sin perjuicio de su consideración en la aplicación y desarrollo del mismo.

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

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





AJUNTAMENT<sup>DE</sup>TORRENT

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA**

**DELIMITACIÓN DE ÁMBITO SUJETO AL DESARROLLO DE UNA  
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN**

**UE - ZA.01 (CALLEZ ZARAGOZA – CAMP DE MORVEDRE \_Zona de Ordenanzas 2A)**

Mayo 2025



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



## INTRODUCCIÓN

### 1.1. OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Es objeto del presente Plan de Reforma Interior de Renovación y Regeneración Urbana el análisis, identificación y definición geométrica de un ámbito en suelo urbano inserto en la estructura urbana, 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. Existe, por una parte, un déficit de gestión sobre la cesión de los terrenos dotacionales que con la promulgación del Plan General han de destinarse al sistema de espacios libres y, por otra, la necesidad de culminar la urbanización de la zona y en concreto ejecutar la zona verde en el encuentro de las calles Zaragoza y Camp de Morvedre.

### 1.2 CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El presente Plan de Reforma Interior de Renovación y Regeneración Urbana 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 plan de reforma interior 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 plan de reforma interior 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 del presente Plan de Reforma Interior de Renovación y Regeneración Urbana queda establecida, por tanto, en el artículo 61 del TRLOTUP.

Los Planes de Reforma Interior ordenan pormenorizadamente ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 76 de este texto refundido y la legislación del estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y este texto refundido; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.

La Ordenación Pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y entre sus determinaciones se contiene la delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 76 del TRLOTUP y la legislación del estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.



## II MEMORIA INFORMATIVA

### 2. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA PROPUESTA

El proyecto de Plan de Reforma Interior de Renovación y Regeneración Urbana incide sobre un ámbito territorial parcialmente consolidado donde las determinaciones de ordenación establecidas en el vigente Plan General no se han ejecutado. Este ámbito se encuentra clasificado como suelo urbano y se encuentra emplazado en el área de ordenanzas 2A, en la zona conocida como Barrios de Poble Nou – Las Plomas – Trenor.

El presente proyecto propone la delimitación de una nueva unidad de ejecución sin alterar la clasificación de suelo, alterando puntualmente la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento general, para posibilitar el adecuado desarrollo de este espacio y el justo reparto de beneficios y cargas.

Unidad de Ejecución propuesta:

UE	Superficie
ZA.01 Zaragoza (2A)	1.182,10 m <sup>2</sup>



### 3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

#### 3.1 Estado actual.

El ámbito cuya delimitación de Unidad de Ejecución se propone está ubicado en la subzona de ordenanzas 2A en el extremo sur del área urbana identificada como Barrio de Poble Nou y Primer Ensanche. Se trata de un área con un elevado proceso de transformación urbana. La parcelación, el tipo de edificación y la trama urbana, han ido evolucionando hacia modelos de desarrollo típicos de los años 70, en los que la densificación con la introducción de construcciones en altura y la falta de previsión de espacios libres o de equipamiento, son las notas más acusadas.

El barrio donde se emplaza la actuación (Poble Nou) posee las características mixtas de las extensiones residenciales en las que coexisten zonas diversas: Por una parte una zona que conserva las trazas de su origen histórico con procesos parciales de renovación y sustitución de la edificación tradicional de casas de una o dos plantas de altura, y por otra parte áreas de crecimiento reciente en las que la tipología predominante es la manzana cerrada compacta cuya altura predominante es de cuatro plantas y que se vinculan al tipo de ensanche, aunque de menor calidad que los primeros ensanches de Torrent, desarrollados al otro lado de la Avenida al Vedat durante el siglo XX. Uno de los rasgos que lo diferencian de éstos es el dimensionado del viario, que es notablemente más estrecho. La trama, aunque con irregularidades, sigue un esquema radioconcentrico, con una escasa jerarquización viaria.

En conjunto se trata de un sector absolutamente colmatado, con una elevada compacidad, en cuyo interior casi no existen plazas o espacios públicos significativos y en el que la edificación, tanto la unifamiliar como la plurifamiliar forma manzanas cerradas sin patio. Las alturas de la edificación se elevan a 4 plantas en la zona sur del barrio y a 5 en la calle Pare Méndez, Zaragoza y Camp de Morvedre según los modelos propios de los años 60-70 del siglo pasado, disminuyendo en el interior del barrio hasta edificaciones de 1 o 2 plantas.

El uso predominante y casi exclusivo del resto del tejido urbano es el residencial complementado en algunas calles con comercio en planta baja. Se trata de un sector históricamente habitado por población trabajadora o de clase media, aunque existen casos puntuales donde se concentra población con ciertos problemas de segregación social, fundamentalmente al suroeste del ámbito de estudio.

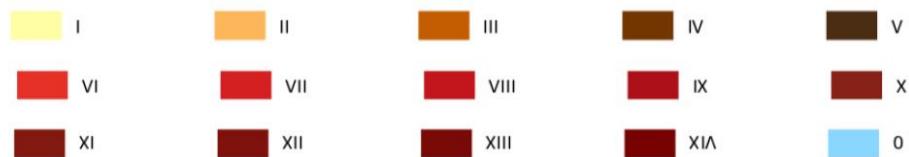
Al encontrarse próximo al centro urbano y a vías importantes de comunicación de la ciudad, el ámbito delimitado presenta unas características de accesibilidad aceptables, siguiendo las pautas de urbanización orientadas al tráfico de vehículos, con estrechez de las aceras que dificulta el tránsito peatonal e impide el de las personas con movilidad reducida.

En el sur del barrio se ha desarrollado una actuación residencial de elevada densidad en el sector Parc Central, en la que el nuevo parque y los equipamientos han consolidado una zona dotacional de gran dimensión muy próxima al límite sur del Poble Nou.





Alturas de la edificación



Estructura del espacio público y viario



De los datos obtenidos se desprende que el barrio presenta un nivel de envejecimiento superior al del resto de la ciudad, de modo que dos terceras partes de las secciones superan la media municipal. Las zonas con la población más envejecida corresponden a la franja oeste de los dos barrios mientras los menores valores se concentran en la zona oriental, en la que la edificación es más reciente. En el resto del barrio las cifras son semejantes a la media del conjunto.



En cuanto a la presencia de la población de menos de 16 años, la cifra media es semejante a la provincial y algo inferior a la del municipio, repitiéndose en la distribución por barrios las características expresadas para la población de mayor edad, con las cifras más bajas en la zona oeste del barrio de Poble Nou.

En el conjunto del barrio los niveles educativos son en general más bajos que en la media de la ciudad, con un mayor porcentaje de población sin estudios y menor población con estudios superiores, aunque el porcentaje de población con estudios medios es semejante al medio del municipio. A su vez el porcentaje de población sin estudios es superior al medio de la provincia, mientras los habitantes con estudios superiores son mucho menores a la media provincial.

La presencia de población emigrante en el conjunto del barrio es semejante al nivel medio de la ciudad o al nivel provincial. La presencia de personas extranjeras se localiza básicamente en la zona sur del Poble Nou. En el resto es inferior a las medias municipal y provincial, con una menor presencia en las secciones en el este del Poble Nou, zonas con edificaciones plurifamiliares recientes.

En el sur del Poble Nou, con edificaciones de vivienda de protección oficial procedentes de los crecimientos de los años 70 del pasado siglo, ofrecen las cifras más bajas de renta familiar.

Como consecuencia el índice de dependencia, como proporción de personas dependientes (suma de población infantil, juvenil y mayores de 65 años) sobre la población que se encuentra en edad de trabajar (población entre 16 y 64 años) es mayor en la zona noroeste del Raval y en las zonas centrales del Poble Nou, en las que es menor la presencia de edificaciones plurifamiliares recientes.

El índice de ocupación de viviendas en la zona sur de Poble Nou se mantiene alto, superior a la media municipal.

En el conjunto de los indicadores utilizados se observa una evolución negativa del barrio, que de modo general presenta indicadores más desfavorables que el conjunto del municipio y la media provincial, lo que muestra la existencia de un proceso de deterioro urbano, aspecto que se refleja también en la observación directa de la situación.





Estado actual Calle Camp de Morvedre



Estado actual Calle Zaragoza

*Vulnerabilidad del barrio. Espacio urbano sensible. Justificación de la excepcionalidad en las actuaciones de renovación urbana. (Art. 82 TRLOTUP).*

El concepto de vulnerabilidad se refiere en este caso al conjunto de circunstancias que potencian la exclusión social y que dificultan la regeneración de determinadas áreas urbanas al desalentar la inversión y la creación de empleo y facilitar la marginación de determinados colectivos. Como consecuencia de la utilización de una serie de indicadores se delimitan una serie de áreas urbanas, denominadas Espacios urbanos sensibles, caracterizados por tratarse de barrios de viviendas sujetos a un proceso de deterioro y un desequilibrio acentuado entre la vivienda y el empleo.

En el conjunto de los barrios se constata una situación más desfavorable en los barrios objeto del estudio, que en general presentan valores mayores índices de vulnerabilidad que el resto de la ciudad, lo que, como en el caso de otros indicadores, corrobora el proceso de deterioro urbano. Conviene recordar que la vulnerabilidad no se refiere a la degradación física de los edificios o del espacio urbano, sino a factores de población y socioeconómicos.



Se anexa análisis estadístico del barrio elaborado por el ministerio de transición ecológica y agenda urbana.

Como se ha indicado anteriormente, de modo general el barrio de Poble Nou presenta índices socio-demográficos desfavorables respecto a los medios de su entorno, a los que cabe añadir el índice de paro, que se encuentra por encima de las medias municipal, provincial y autonómica, tanto en el genérico como en el paro juvenil.

El análisis de las condiciones de vulnerabilidad se realiza a partir de los datos ofrecidos por el Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana, que tiene como objetivo identificar a través de la cartografía las “áreas urbanas sensibles”, entendiendo por estas las zonas urbanas donde las dimensiones socioeconómicas, residenciales y sociodemográficas o de género sean notablemente inferiores a las medias de la Comunitat Valenciana. Como para los indicadores descritos en el capítulo anterior, los datos ofrecidos por el Visor se refieren al ámbito completo de las secciones censales, con las dificultades de adaptación al ámbito del estudio ya descritas anteriormente.

Las características de estas secciones, de acuerdo con los datos del Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana son las siguientes:

Sección censal	Barrio	VR	VSE	VSD	EUS	Tipo de vulnerabilidad
4624402002	Raval-Estación Poble Nou	Media	Media	Media	Si	Polivulnerabilidad media
4624402004	Poble Nou	Baja	Media	Media	Si	Polivulnerabilidad media
4624402005	Poble Nou	Media	Alta	Alta	Si	Polivulnerabilidad media
4624402006	Poble Nou	Media	Media	Media	No	Polivulnerabilidad baja
4624402007	Poble Nou	Media	Alta	Media	Si	Polivulnerabilidad media

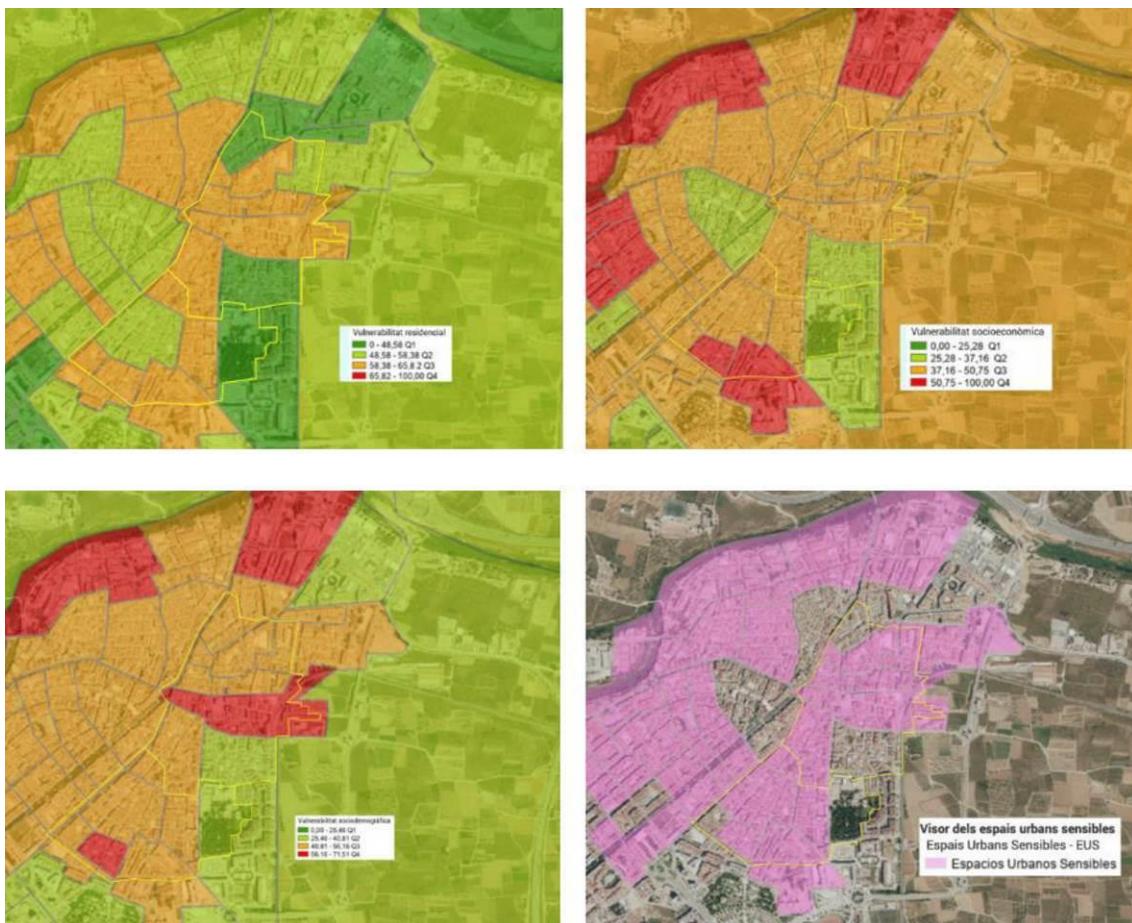
VR: Vulnerabilidad residencial. Determina los niveles relativos de calidad residencial en función de la superficie de las viviendas, el valor catastral y la accesibilidad .

VSE: Vulnerabilidad socio-económica. Determina los niveles relativos derivados de los indicadores socio-económicos de población sin estudios, tasa de paro con perspectiva de género y el riesgo de pobreza o exclusión social

VSD: Vulnerabilidad socio-demográfica. Determina los niveles relativos en función de la población vulnerable determinada por la población infantil, juvenil y mayor de 65 años, los hogares vulnerables por su composición familiar y la población inmigrante, en todos los casos desde una perspectiva de género.

EUS: Inclusión en Espacio Urbano Sensible, áreas en las que están presentes niveles de vulnerabilidad integral o polivulnerabilidad.





La mayor parte del ámbito se encuentra en las secciones censales con polivulnerabilidad media, por lo que esta es la tipología asignable globalmente al área propuesta. De modo general, excepto dos secciones censales en los extremos de los barrios, su ámbito está calificado como espacio sensible por sus condiciones de vulnerabilidad.

Las condiciones más deficitarias se observan en la sección 4624402005, situada en el sur del Poble Nou, especialmente en lo que respecta a la vulnerabilidad sociodemográfica.

#### *Parque edificatorio*

En el Poble Nou también existe una gran cantidad de parque edificado que supera los 50 años de antigüedad y que se concentra en la zona central del barrio. La calidad de la edificación presenta dos realidades contrastadas. Por un lado, las nuevas piezas de sustitución, construidas recientemente, o las edificaciones rehabilitadas, gozan de condiciones aceptables y su mantenimiento es bueno. Por otro lado, persisten numerosas edificaciones antiguas, de una o dos plantas, que se encuentran en un estado de conservación precario, especialmente en los casos de edificios de una sola planta, muestras representativas de la edificación original del barrio, tal es el caso de las edificaciones existente en el ámbito específico objeto de estudio. En conjunto el número de viviendas en mal estado de conservación puede considerarse superior a las medias de su entorno.

En este barrio no existen suelos públicos vacantes, dada la colmatación de su tejido urbano.



En esta área el PGOU prevé la renovación edilicia, conservando las trazas urbanas e intentando proponer áreas de esponjamiento a través de la incorporación de pequeñas zonas verdes y espacios libres. Tal es el caso del ámbito propuesto para su delimitación, en el que se proyecta una plaza ajardinada y peatonal que debe obtenerse por parte del Ayuntamiento con el objeto de generar espacios de atracción dentro de la trama verde básica por su proximidad al usuario concebidos como lugares de estancia, de encuentro y relación.

### **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:

<b>VÍAS PECUARIAS</b>				
<b>NÚMERO</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>LONGITUD (m.)</b>	<b>ANCHURA LEGAL (m.)</b>	<b>ANCHURA NECESARIA (m.)</b>
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 Pilá	5.100,00	20,00	15,00
VP N° 10	Vereda de Alacués	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:

<b>DESCANSADEROS</b>		
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>Superficie legal (m2)</b>	<b>Superficie necesaria (m2)</b>
Descansadero de Mañez	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.

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 Plan de Reforma Interior de Renovación y Regeneración Urbana 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 Plan de Reforma Interior de Renovación y Regeneración Urbana 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 galibio 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 Plan de Reforma Interior de Renovación y Regeneración Urbana incorpora como planos normativos los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

#### 4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito de ordenación de la Actuación de Dotación mediante Plan de Reforma Interior modificativo viene configurado según descripción catastral, por las siguientes superficies:

Ref Catastral	Emplazamiento	Sup. Catastral.
8078809YJ1687N0001BE	C/ Zaragoza 42	106 m <sup>2</sup>
8078808YJ1687N0001AE	C/ Zaragoza 40	125 m <sup>2</sup>
8078807YJ1687N0001WE	C/ Zaragoza 38	61 m <sup>2</sup>
8078806YJ1687N0001HE	C/ Zaragoza 36	62 m <sup>2</sup>
8078805YJ1687N0001UE	C/ Zaragoza 34	97 m <sup>2</sup>
8078804YJ1687N0001ZE	C/ Zaragoza 32	96 m <sup>2</sup>
8078803YJ1687N0001SE	C/ Zaragoza 30	104 m <sup>2</sup>
8078802YJ1687N0001EE	C/ Zaragoza 28	112 m <sup>2</sup>



La distribución parcelaria, según el Catastro de Bienes de naturaleza urbana, está representada en los planos de información adjuntos.



## 5 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

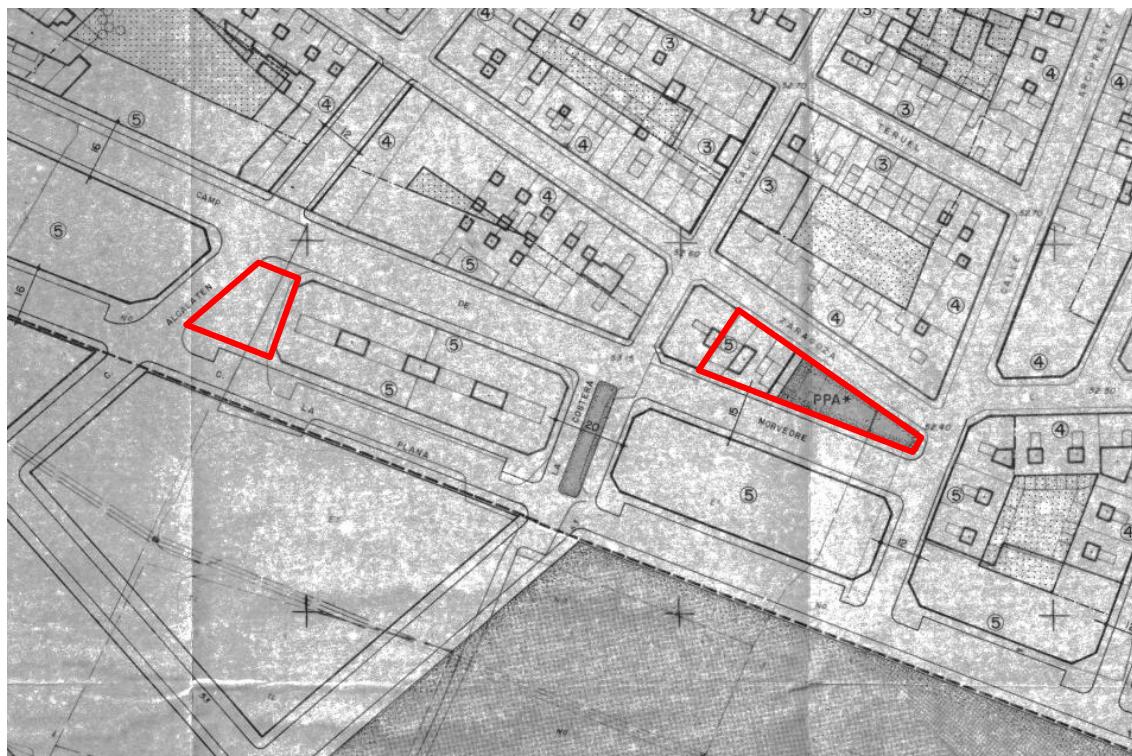
La ordenación urbanística vigente en el ámbito objeto de delimitación se encuentra establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 26 de enero de 1990. La normativa de aplicación en este ámbito se establece en el citado plan general de Torrent, en su actual redacción.

La ordenación pormenorizada del ámbito se encuentra definida en los planos de la serie 7 del PGOU de Torrent, concretamente en el plano nº 7.29. Se adjunta en plano de información la ordenación prevista por plan general. El PGOU prevé la reserva de una superficie aproximada de 450 m<sup>2</sup> destinada a zona verde – área ajardinada o peatonal de nueva creación (PPA\*). Para el resto de parcelas insertas en la propuesta de delimitación el planeamiento proyecta la ejecución de un volumen edificatorio de 5 alturas.

El proyecto de Plan de Reforma Interior de Renovación y Regeneración Urbana propuesto opera sobre suelo clasificado como urbano encontrándose los espacios afectados por la nueva delimitación propuesta sin gestionar, ni zona verde ejecutada.

Para este ámbito, se propone un ajuste modificativo de la ordenación pormenorizada incrementando el aprovechamiento respecto a las previsiones del PGOU. Para mantener el equilibrio de dotaciones públicas existente se propone la reserva de un nuevo espacio destinado a zona verde en zona próxima a la actual y la reserva de superficie destinada a uso equipamiento de barrio. Se trata de acometer una actuación puntual de renovación urbana en consonancia con lo descrito en el art. 74. del TRLOTUP y art. 7 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.





### III MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 6 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLAN DE REFORMA INTERIOR

##### 6.1 OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN

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 o parcialmente urbanizadas en suelo clasificado como 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 ninguno de los ámbitos sujetos a gestión urbanística previa.

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 Plan de Reforma Interior de Renovación y Regeneración Urbana 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.

Es objeto del Plan de Reforma Interior de Renovación y Regeneración Urbana de Torrent el análisis, identificación y definición geométrica de un espacio territorial emplazado en suelo urbano 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.



## 6.2 DETERMINACIONES DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

Las determinaciones del Plan de Reforma Interior se adecuan a las condiciones exigidas por el artículo 40.1 del TRLOTUP en concordancia con las determinaciones para los ámbitos de actuación sobre el medio urbano de los arts. 35.1.j) y 76 del TRLOUTP, delimitando un ámbito de reforma interior con las siguientes características:

- Se actúa sobre suelo urbano urbanizado en un ámbito consolidado por la edificación no compatible con el plan y cuyas determinaciones no se han llevado a cabo.
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 76 del TRLOTUP, el presente plan de reforma interior identifica dentro de su ámbito las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de las actuaciones de dotación por causa de la atribución de un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente otorgado por el planeamiento, delimitando la actuación integrada y señalando los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades que se atribuyen a las parcelas, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes.
- El espacio objeto de intervención se ajusta a los criterios señalados en el punto 2 del artículo 76 del citado TRLOTUP.
- Su desarrollo y ejecución se llevará a cabo según la normativa vigente en el momento del inicio de su tramitación.
- Con la presente Actuación de Dotación mediante PRI modificativo del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Torrent se pretende modificar la calificación de parte de la zona verde como uso residencial plurifamiliar, incrementando el aprovechamiento, y compensando a su vez este incremento con la generación de superficie destinada a suelo dotacional público zona verde y equipamiento.
- Se trata, por tanto, de una actuación de carácter aislado que afecta a ocho parcelas catastrales privadas como terrenos individualizados con un mismo uso y funcionalidad en origen y que fueron alteradas con la aprobación del vigente PGOU.
- Existe una vinculación directa entre el incremento de edificabilidad a proyectar exclusivamente sobre parte de las parcelas de la manzana 80788 y la cesión del resto de superficie para su destino dotacional zonas verdes y nuevos equipamientos.
- Para ello la operación urbanística planteada por el Ayuntamiento desarrolla una Actuación de Dotación de las previstas en el artículo 7.1 b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre ), en relación con 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, viable mediante el cumplimiento de los deberes y demás determinaciones urbanísticas legalmente exigidas.
- La actuación pretendida no solo conlleva un cambio de uso, sino que al objeto de hacer viable el destino final para uso residencial, requiere incrementar la edificabilidad del ámbito dentro de los límites normativos homogéneos de la zona en la que se ubica, lo que, a su vez, conlleva, conforme al art. 7.1.b) TRLS15, incrementar las dotaciones públicas de forma proporcional a aquél incremento, junto con el resto de obligaciones establecidas por la norma autonómica.



- Se distribuye sobre el ámbito de actuación el incremento dotacional derivado del incremento de aprovechamiento urbanístico generando una nueva Zona Verde Área de Juego de la red secundaria de dotaciones (SVA) con una superficie de 421,55 m<sup>2</sup> que sumada a la superficie que se mantiene respecto de la inicial (281,50 m<sup>2</sup>), resulta un área de 703,05 m<sup>2</sup>s.

En relación con esta alteración de la zonificación y cambio de uso de la zona verde cabe apuntar lo establecido en el artículo 67.5 del TRLOTUP el cual señala:

*"5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan."*

Tal y como señala el propio plan general los parques y jardines son terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de juegos infantiles y en general a mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos y las condiciones estéticas de la ciudad. Los espacios destinados a este uso, se entienden como espacios libres de uso público y multifuncionales especialmente concebidos para permitir una serie de actividades positivas que enriquecen los servicios y permite dotar de mayor calidad ambiental al entorno construido.

La posibilidad de modificar, a través del presente plan de reforma interior, de parte del emplazamiento de la zona verde y generar una nueva calificación de espacios considerado como vial destinándolos a espacios libres vegetados permitirá potenciar la satisfacción de necesidades de descanso y variedad del entorno social del barrio, favoreciendo su carácter lúdico en el que sea posible el desarrollo de actividades espontáneas a nivel cotidiano cuya diversidad implicará mayor utilización y atracción al usuario, buscando la relación social dentro de un marco vegetal. Con este cambio se mantiene el estándar dotacional global de la ordenación modificada ya que se aumenta la superficie de las zonas verdes respecto del planeamiento inicial, incrementándose en 254,35 m<sup>2</sup> de suelo cumpliéndose con los estándares urbanísticos exigidos por el TRLOTUP.

<i>PGOU Torrent</i>	<i>PRI</i>	<i>Diferencia</i>
Sup.Zona verde	448,70 m2s	703,05 m2s

- Se distribuye sobre el ámbito de actuación el incremento dotacional derivado del incremento de aprovechamiento urbanístico generando nuevo Equipamiento Dotacional Múltiple de la red secundaria de dotaciones (SQM), cuyo uso específico queda al criterio municipal, con una superficie de 359,25 m<sup>2</sup>s. Esta superficie se considera el 75% de la superficie de planta baja. El 25 % se estima para dotar de accesos y núcleos de comunicación vertical al edificio.
- Se propone la creación de un nuevo equipamiento a nivel de barrio que dote a la zona de un nuevo servicio público, diversificando las dotaciones públicas en distintas partes del núcleo urbano y aproximándolas al ciudadano. Se pretende ahondar en el derecho a la ciudad en condiciones de igualdad y de forma equitativa para favorecer la cohesión social, el sentido de pertenencia, mejorando su calidad de vida.



- Se incrementa la edificabilidad del ámbito resultante con los nuevos usos asignados. La edificabilidad destinada a uso RE residencial se incrementa en 515,35 m<sup>2</sup>t estableciendo un índice de edificabilidad para la UE de 1,76 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, con un total de edificabilidad de 2.079,85 m<sup>2</sup>t.
- Se determinan los deberes de cesión de suelo dotacional y de participación pública en las plusvalías previstas.
- Se observan los estándares urbanísticos exigibles en la medida de las posibilidades que permite actuar sobre una trama de suelo urbano consolidada.
- Al actuar sobre una zona consolidada, el volumen atribuido a la parcela no redunda en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas al generar ex novo nuevas dotaciones en equilibrio con el incremento de edificabilidad propuesto.
- La volumetría propuesta se ajusta al entorno edilicio.
- Todos los terrenos incluidos en el P.R.I. – que afectan a suelo de carácter privado - mantienen su condición de suelo urbano, por lo que, en coherencia con su clasificación y usos permitidos en la zona de ordenanzas 2A, quedarán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas/integradas.
- El PRI no modifica las ordenanzas de edificación de la subzona 2A, respetando la tipología edificatoria existente en la misma.
- En definitiva, se planifica y ordena la cesión de suelo y ejecución de nuevas dotaciones públicas, completando la urbanización de la prolongación de las calles Zaragoza y Camp de Morvedre, generando una nueva zona verde y un nuevo equipamiento público, pudiendo con ello renovar el ámbito y ofrecer una imagen definitiva de “ciudad terminada” en este entorno urbano, actualmente en estado de deterioro progresivo.

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

- En el plan de reforma interior 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.
- El presente proyecto de plan de reforma interior introduce de manera puntual cambios en la ordenación pormenorizada.



- No afecta a determinaciones de la ordenación estructural conforme a lo establecido en el artículo 21 del TRLOTUP.
- El plan de reforma interior 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.
- La actuación propuesta se enmarca en los objetivos de trasformación urbanística y rehabilitación del suelo urbano previstos en el artículo 74 del TRLOTUP. Se pretende incardinarse a través de esta propuesta la mejora del medio urbano, la renovación y mejora de los equipamientos y zonas verdes, en situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad y las actuaciones de dotación en las que se incrementa las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad a determinadas parcelas del ámbito.
- Es concordante con los criterios generales de crecimiento territorial establecidos en el artículo 7.2.b) del TRLOTUP, cuando se explica que la planificación urbanística “*Deberá impulsar la rehabilitación edificatoria, y también la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente a los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o lugares donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social, así como los conjuntos históricos.*”
- Se pretende dinamizar el tejido urbano mejorando el diseño cívico del espacio público como catalizador de la transformación de la ciudad ante dinámicas negativas que pueden degradar progresivamente el entorno espacial.
- En función de las características del ámbito, la presente Actuación de Dotación aborda los siguientes objetivos (Anexo X.b TRLOTUP):
  - 1.º La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.
  - 2.º La mejora de la eficiencia energética de los edificios y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.
  - 3.º La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos, edificios y viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.
  - 4.º La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.
  - 5.º El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.
  - 6.º La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.
  - 7.º La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
  - 8.º La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en cuanto a los cursos fluviales y sus riberas.



- 9.º El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.
- 10.º La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

#### 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 de acuerdo con lo establecido en la Ley Urbanística Valenciana.

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.

El presente Plan de Reforma Interior de Renovación y Regeneración Urbana se ajusta al marco de los objetivos propuestos por el plan general para el desarrollo urbano.

### 6.3 ALTERNATIVAS PROPUESTAS

El proyecto de PRI incide sobre un ámbito territorial emplazado en suelo urbano parcialmente urbanizado, proponiendo la delimitación de una nueva unidad de ejecución alterando puntualmente la ordenación pormenorizada prevista en el vigente PGOU de Torrent, posibilitando el adecuado desarrollo de este espacio, su urbanización e adecuada 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 consolidado que presenta edificación obsoleta y degradada 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 PRI 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:

UE	Superficie	Zona de Ordenanzas
Zaragoza (2A)	1.182,10 m <sup>2</sup>	2A

## 6.4 CUMPLIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y EQUILIBRIO DE DOTACIONES.

En concordancia con lo dispuesto en los artículos 36.4, 67.3 y Anexo IV del TRLOTUP, se justifica en la siguiente tabla comparativa la nueva solución propuesta respecto a la ordenación previamente establecida en el PGOU de Torrent.

**Tabla comparativa**

	PGOU	PRI	Diferencia
Sup. ámbito	1.182,10 m <sup>2</sup> s	1.182,10 m <sup>2</sup> s	0,00
Sup. Red viaria	364,05 m <sup>2</sup> s	---	- 364,05 m <sup>2</sup> s
Sup. Zona verde	448,70 m <sup>2</sup> s	703,05 m <sup>2</sup> s	+ 254,35 m <sup>2</sup> s
Sup. Equipamiento *	-----	359,25 m <sup>2</sup> s	+ 359,25 m <sup>2</sup> s
Sup. SD	<b>812,75 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.062,30 m<sup>2</sup>s</b>	<b>+ 249,55 m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad	1.560,50 m <sup>2</sup> t	2.079,85 m <sup>2</sup> t	+ 515,35 m <sup>2</sup> t
IEB	1,39 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s	1,76 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s	
EDG	0,51	0,51	

El artículo 36.4 establece que:

*"4. En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior. .*

*No obstante, en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:*



- a) *En unidades de ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo residencial.*
- b) ...
- c) ...
- d) *d) El incremento de suelo dotacional público que exija un incremento de edificabilidad, se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.”*

El índice de edificabilidad bruta residencial establecido para el ámbito incrementado en un 50% es de  $1,99 \text{ m}^2/\text{t} / \text{m}^2\text{s} > 1,76 \text{ m}^2/\text{t} / \text{m}^2\text{s}$ . Se cumple con esta determinación.

Para la zona se obtiene un estándar dotacional global de  $0,51 \text{ m}^2\text{s}$  de suelo dotacional por  $\text{m}^2$  de suelo de la UE, siendo este igual al previsto por el planeamiento general.

## 7 NORMATIVA APLICABLE

El proyecto de PRI 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 el presente PRI 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.

Se justifica y da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 36.4 del TRLOTUP para actuaciones de dotación y regeneración urbana.

El presente proyecto de PRI 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 la unidad de ejecución se encuentran en suelo clasificado como urbano con uso dominante residencial plurifamiliar, según los dispuesto en los artículos 9.2.3. y siguientes de la normativa del PGOU de Torrent, correspondientes a la zona de ordenanzas 2A, en la que queda integrada.



## 8 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, introduciendo espacios que mejoren y diversifiquen el estándar dotacional de la zona promoviendo la mezcla de usos para asegurar la coexistencia de residencia y actividad.

En relación a la documentación necesaria para la tramitación del Plan de Reforma Interior 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.

El diseño urbano propuesto pretende ajustar la escala del volumen edificatorio al contexto urbano de manera armónica, según la densidad de la zona, las alturas predominantes y previstas por el PGOU y la propia morfología urbana, determinando una masa y volumen que coexista y sea coherente con el paisaje circundante, y una adecuada relación con el espacio público, favoreciendo la interacción social y la calidad del espacio urbano.



## IV FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

FICHA DE GESTIÓN – UE-JA.01 (JUAN ARTAL)		
IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIES
NOMBRE UNIDAD DE EJECUCIÓN	UE-ZA.01	SUP. UNIDAD DE EJECUCIÓN
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANO	SUP. COMPUTABLE U.E.
ÁREA DE REPARTO (A.R.)	AR – ZA.01	SUP. SUELO DOTACIONAL ADSCRITO
		SUP. COMPUTABLE ÁREA DE REPARTO
		SUP. RED PRIMARIA
		SUP. RED SECUNDARIA
		SUP. ZONAS VERDES
		SUP. EQUIPAMIENTO
		SUP. VIALES
		SUP. PARCELA NETA
		IEB
		1,182,10 m <sup>2</sup> s
		1,182,10 m <sup>2</sup> s
		0,00 m <sup>2</sup> s
		1,182,10 m <sup>2</sup> s
		0,00 m <sup>2</sup> s
		1,062,30 m <sup>2</sup> s
		703,05 m <sup>2</sup> s
		359,25 m <sup>2</sup> s
		0,00 m <sup>2</sup> s
		479,00 m <sup>2</sup> s
		1,76 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO				
EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA UE	2.079,85	m <sup>2</sup> t		
IEB	1,76	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s		
IEN	Según ordenación	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	Según ordenación	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO V.P.P.	A determinar en proceso de gestión	m <sup>2</sup> t		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO	2.079,85	m <sup>2</sup> t		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	2.079,85	m <sup>2</sup> t		
APROVECHAMIENTO TIPO	1,76	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s		
Nº Aproximado de viviendas	17	viv		
USOS				
USO DOMINANTE	Residencial Plurifamiliar			
USOS PERMITIDOS	Según zona de ordenanzas Subzona 2A			
USOS NO PERMITIDOS	Según zona de ordenanzas Subzona 2A			
CONDICIONES DE DESARROLLO				
GESTIÓN	Según la normativa vigente en el momento del inicio de su desarrollo			
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				
<ul style="list-style-type: none"> <li>La Unidad de Ejecución que se programe deberá conectar con las redes de servicios de las calles Zaragoza y Camp de Morvedre, ejecutando las obras necesarias para ello, de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización.</li> <li>Se asegurará que dentro de una manzana afectada no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.</li> </ul>				
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				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de ordenanzas: Subzona 2A</li> <li>Parámetros urbanísticos determinados según se establece en las normas urbanísticas del PGOU de Torrent en su actual redacción.</li> <li>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.</li> </ul>				



- Conforme a lo dispuesto en el artículo 82.1.c) del TRLOTUP, en parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global para llevar a cabo operaciones de reforma interior en las que se atribuye un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 por ciento de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 por ciento. Excepcionalmente, en las actuaciones de renovación urbana que afecten a áreas preferentes o ámbitos considerados como vulnerables, podrán ser exoneradas de la participación por parte de la administración actuante en el aprovechamiento urbanístico resultante, en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento o empleadas en la mejora de la reurbanización del espacio público o de la infraestructura verde urbana de ese ámbito u otro inmediato. Se considera de aplicación esta excepcionalidad en concordancia con el análisis realizado en el apartado 3.1 de la memoria.

## 11 NORMAS URBANÍSTICAS

El PRI 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 Servicio 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.*

*Especificamente 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 Pùblicas 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 del PRI 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 del PRI 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 del PRI, 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
	<b>1. OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	
	<b>1.1 OPERACIONES CORRIENTES</b>	
1	IMPUUESTOS DIRECTOS	30.744.570,27
2	IMPUUESTOS 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
	<b>1.2 OPERACIONES DE CAPITAL</b>	
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	2.000.000,00
	<b>2. OPERACIONES FINANCIERAS</b>	
8	ACTIVOS FINANCIEROS	59.850,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	5.500.000,00
	<b>TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS</b>	<b>67.550.000,00</b>
CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	Importe
	<b>1. OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	
	<b>1.1 OPERACIONES CORRIENTES</b>	
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
	<b>1.2 OPERACIONES DE CAPITAL</b>	
6	INVERSIONES REALES	7.748.522,58
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	25.000,00
	<b>2. OPERACIONES FINANCIERAS</b>	
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.814.379,67
	<b>TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS</b>	<b>67.550.000,00</b>

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%
<b>Total</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>67.550.000,00 €</b>	<b>803,93 €</b>	<b>100,00%</b>

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%
<b>Total</b>	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>67.550.000,00 €</b>	<b>803,93 €</b>	<b>100,00%</b>

*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.

- a) Impuesto de bienes inmuebles: viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales.
- b) Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- c) Impuesto de construcciones, instalaciones y obras. d) Impuesto de vehículos de tracción mecánica.
- e) Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.
- f) 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 Casco Urbano del año 2007.

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 €/m<sup>2</sup>t y MBC-3: 600 €/m<sup>2</sup>t

### **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 €/m<sup>2</sup>t

#### *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 1.1.2.4, construcción de uso residencial, calidad media, vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada. Según la tipología dominante se obtiene un coeficiente de 1,00.

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

#### *Calculo 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 (€/m <sup>2</sup> t)	Referencia del mercado RM	Valor en venta Vv (€/m <sup>2</sup> t)	Valor del suelo Vs (€/m <sup>2</sup> t)	Valor constr. Vc (€/m <sup>2</sup> t)
Vivienda colectiva	714,00	0,50	1.428,00	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 2.079,85 m<sup>2</sup>t

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

Tipología	Valor catastral VC (€/m <sup>2</sup> t)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	% Tipo de gravamen	Cuota líquida (€)
Vivienda plurifamiliar	714,00	2.079,85	0,5346%	7.938,88

Cuota IBI 7.938,88 €

#### **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	17
Nº habitantes/vivienda	2,5 (art. 22 TRLOTUP)
Población prevista	43

Presupuesto 2022	Población	Ratio	
3.800.000 €	84.025	45,22	€/hab*año
Total IIVTNU	43	1.944,46 €	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 780 €/m<sup>2</sup>, vigente desde Octubre de 2024.

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 2A:

Tipología y uso	Coeficiente	PEM €/m <sup>2</sup>
Residencia colectiva	1,00	780

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 (€/m <sup>2</sup> t)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Cuota (€)
Residencia plurifamiliar	0,00	3.80	780	2.079,85	<b>61.646,75</b>

#### **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 turismos, 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.

<b>Vehículos por tipo y carburante - 2020</b>					
	Total	Diésel	Gasolina	Electr.	Resto
<b>Total</b>	<b>54.440</b>	<b>27.318</b>	<b>26.206</b>	<b>96</b>	<b>820</b>
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	43	134,66	573,40	<b>3.365,37</b>
Terciario	43	222,08	74,50	<b>711,43</b>
Total				<b>4.076,80</b>

### 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	43	187,01	<b>8.041,43</b>
Terciario	43	62,34	<b>2.680,62</b>
Total			<b>10.722,05</b>

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	43	<b>2.364,96</b>



## 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	43	<b>26.235,59</b>

### 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.

6	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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> urbanizado, mientras que los 7.620.000 € restantes de las inversiones en reposiciones resultan en una ratio de 0,509045 €/m<sup>2</sup> urbanizado. Ambas serán aplicadas con los criterios ya indicados.

Tipología y uso	Ratio Inversión nueva	Ratio Reposición	m <sup>2</sup> suelo previsto	Cuota (€)
Residencial	0,0085585	0,509045	1.182,10	<b>611,86</b>

## 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	<b>7.938,88 €</b>	Anual
IIVTNU	<b>1.944,46 €</b>	Anual
ICIO	<b>61.646,75 €</b>	Puntual
IVTM	<b>4.076,80 €</b>	Anual
Transferencia corrientes	<b>10.722,05 €</b>	Anual
Tasas y otros ingresos	<b>2.364,96 €</b>	Anual
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>88.693,90</b>	



Del resultado anterior se han de detraer los ingresos de carácter puntual respecto a los de carácter periódico, como son los ingresos por el ICIQ 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	<b>7.938,88 €</b>	Anual
IIVTNU	<b>1.944,46 €</b>	Anual
IVTM	<b>4.076,80 €</b>	Anual
Transferencia corrientes	<b>10.722,05 €</b>	Anual
Tasas y otros ingresos	<b>2.364,96 €</b>	Anual
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>27.047,15 €</b>	

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	<b>50.906,83</b>	Anual
IIVTNU	<b>6.556,90</b>	Anual
IVTM	<b>13.747,36</b>	Anual
Transferencia corrientes	<b>36.155,75</b>	Anual
Tasas y otros ingresos	<b>7.974,86</b>	Anual
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>27.047,15</b>	
Gastos corrientes	<b>26.235,59</b>	Anual
Inversiones reales	<b>611,86</b>	Anual
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>26.817,59</b>	
<b>DIFERENCIA</b>	<b>+ 199,70</b>	

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 competan, 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 2A. La UE tiene una extensión de 1.182,10 m<sup>2</sup>.

SUP. UNIDAD DE EJECUCIÓN	1.182,10 m <sup>2</sup> s
SUP. RED SECUNDARIA	1.062,30 m <sup>2</sup> s
SUP. PARCELA NETA	479,00 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA UE	2.079,85 m <sup>2</sup> t
IEB	1,76 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
USO DOMINANTE	Residencial Plurifamiliar
USOS COMPATIBLES	Residencial comunitario. Industrial talle, tipo artesano solamente. Terciario comercial. Terciario oficinas. Terciario hotelero en su categoría 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup> , salvo en calles menores de 10 m donde se admitirá solamente la categoría 1 <sup>a</sup> . Terciario recreativo y espectáculos en su categoría 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup> .
Nº Aproximado de viviendas	17 viv.
Población prevista (2,5 hab/viv.)	43

Las ordenanzas de aplicación se establecen en el artículo 9.2.3., de las normas urbanísticas del PGOU de Torrent, 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 plurifamiliares).

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 permite 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 tasará 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 €/m<sup>2</sup> suelo.
- Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos, en m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup> suelo.
- VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos, en €/m<sup>2</sup> 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:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m<sup>2</sup> edificable del uso considerado.
- Vv = Valor en venta del m<sup>2</sup> de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m<sup>2</sup> edificable.
- K = Coeficiente que pondrá 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.
- Vc = Valor de la construcción en €/m<sup>2</sup> 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 plurifamiliares 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 plurifamiliar 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 €/m<sup>2</sup>t.

	dirección	sup construida	precio total	repercusión (€/m <sup>2</sup> t)	estado obra
1	calle Zaragoza	82	129900	1584,15	obra terminada
2	Av al Vedat	63	160000	2539,68	obra terminada
3	calle la Plana	83	190000	2289,16	obra terminada
4	calle Toledo	85	135000	1588,24	obra terminada
5	calle la Plana	145	158000	1089,66	obra terminada
6	calle padre mendez	81	150000	1851,85	obra terminada
7	calle San Pedro Alcántara	44	135000	3068,18	obra terminada
8	calle ramiro de maeztu	109	65900	604,59	obra terminada
9	calle Santa Marta	161	133500	829,19	obra terminada
10	Calle María Auxiliadora	70	169000	2414,29	obra terminada
Valor medio				<b>1.785,90</b>	

### 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 2.079,85 m<sup>2</sup>t, siendo el uso global dominante el Residencial, tipología plurifamiliar, considerando que no establece uso comercial.

	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> t)	Precio medio (€/m <sup>2</sup> t)	Valor en venta Vv (€)
Vivienda plurifamiliar	2.079,85	1.785,90	<b>3.714.398,93</b>

### 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 m<sup>2</sup> 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:



$$\text{CUE} = \text{PEM} / \text{Sc} = \text{MBE} * \text{Ct} * \text{Ch} * \text{Cu} * \text{Cv} * \text{Cs} * \text{Cc}$$

#### RESIDENCIAL

Fecha de cálculo   MBE 03/2025 = 780 €/m<sup>2</sup> COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **815,10 €/m<sup>2</sup>**

<b>Ct</b>	<b>Ch</b>	<b>Cu</b>
<b>TIPO DE EDIFICIO</b>	<b>Nº DE PLANTAS</b>	<b>UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</b>
<input checked="" type="radio"/> Entre medianeras	<input type="radio"/> nº de plantas < 3 <input checked="" type="radio"/> <b>4 ≤ nº de plantas ≤ 8</b> <input type="radio"/> nº de plantas > 8	<input checked="" type="radio"/> No <input type="radio"/> Si
<input type="radio"/> Abierta <input type="radio"/> En hilera <input type="radio"/> Unifamiliar aislada		
<b>Cv</b>	<b>Cs</b>	<b>Ca</b>
<b>Nº DE VIVIENDAS</b>	<b>SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</b>	<b>ACABADOS E INSTALACIONES</b>
<input type="radio"/> nº de viviendas > 80 <input type="radio"/> 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80 <input checked="" type="radio"/> <b>nº de viviendas ≤ 20</b>	<input checked="" type="radio"/> <b>5 viviendas &gt; 70m<sup>2</sup></b> <input type="radio"/> 46m <sup>2</sup> ≤ 5 viviendas ≤ 70m <sup>2</sup> <input type="radio"/> 5 viviendas ≤ 45m <sup>2</sup>	<input type="radio"/> Básico <input checked="" type="radio"/> <b>Medio</b> <input type="radio"/> Alto

Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 4 y 8 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m<sup>2</sup> 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 plurifamiliar	
Ejecución material de las obras (CUE)	815,10 €
GG + BI (19% s/CUE)	154,87 €
Ejecución por contrata obras	969,97 €
Otros gastos construcción (10% s/CUE)	81,51 €
<b>Valor de construcción Vc</b>	<b>1.051,45 €</b>

	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> t)	Valor construcción Vc (€/m <sup>2</sup> t)	Valor construcción Vc (€)
Vivienda colectiva	2.079,85	1.051,48	<b>2.186.918,60</b>

#### 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:

Vs = (Vv/k) - Vc	Vivienda plurifamiliar
Vv Valor en venta	1.785,90 €
Vc Valor de la construcción	1.051,45 €
K Coeficiente gastos y beneficio	1,40
Valor del suelo Vs	224,16 €



	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> t)	Valor del suelo Vs (€/m <sup>2</sup> t)	Valor del suelo Vs (€)
Vivienda colectiva	2.079,85	224,16	<b>466.223,49</b>

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”:

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

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 TRLOUTP, 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.

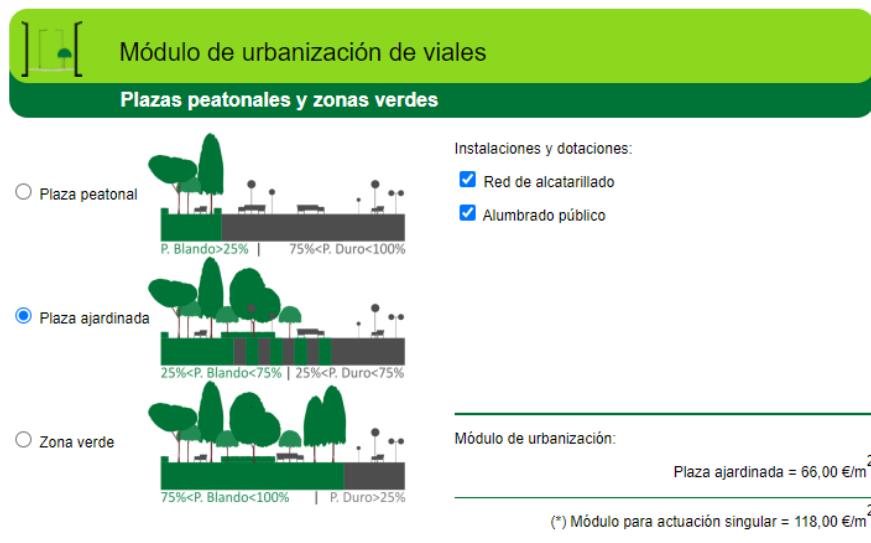
2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

- 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 118,00 €/m<sup>2</sup>



(\*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural



		Cargas de urbanización (€)
1. Presupuesto licitación obras urbanización	98.722,28 €	98.722,28 €
2. Honorarios técnicos (3,85 %)	7.897,78 €	7.897,78 €
3. Gastos totales urbanizador (7,5%)	106.620,57 €	106.620,57 €
4. Beneficio del urbanizador (6%)	114.616,57 €	114.616,57 €
Total cargas de urbanización		<b>121.493,56 €</b>

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.

#### TRL. 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
Edificio de uso residencial	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	466.223,49 €
Cargas de urbanización G	121.493,56 €
Tasa libre de riesgo TRL	3,302 %
Prima de riesgo PR	8,00 %
Valor total del suelo Vso	330.998,78 €

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 100 % del aprovechamiento lucrativo):

Repercusión Valor total del suelo / m <sup>2</sup> bruto	294,38 €
Repercusión Valor total del suelo / m <sup>2</sup> techo	159,15 €
Repercusión Valor total del suelo / u.a.	159,15 €



### 3.4.7. 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 económicoamente.

## 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 PRI 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	<b>7.938,88</b>	Anual
IIVTNU	<b>1.944,46</b>	Anual
ICIO	<b>61.646,75</b>	Puntual
IVTM	<b>10.722,05</b>	Anual
Transferencia corrientes	<b>2.364,96</b>	Anual
Tasas y otros ingresos	<b>2.364,96</b>	Anual
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>88.693,90</b>	

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	<b>7.938,88</b>	Anual
IIVTNU	<b>1.944,46</b>	Anual
IVTM	<b>10.722,05</b>	Anual
Transferencia corrientes	<b>2.364,96</b>	Anual
Tasas y otros ingresos	<b>2.364,96</b>	Anual
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>27.047,15</b>	

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	<b>7.938,88</b>	Anual
IIVTNU	<b>1.944,46</b>	Anual
IVTM	<b>10.722,05</b>	Anual
Transferencia corrientes	<b>2.364,96</b>	Anual
Tasas y otros ingresos	<b>2.364,96</b>	Anual
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>27.047,15</b>	
Gastos corrientes	<b>26.235,59</b>	Anual
Inversiones reales	<b>611,83</b>	Anual
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>26.817,58</b>	
<b>DIFERENCIA</b>	<b>+ 199,70</b>	



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 PRI es la reordenación urbana de un ámbito altamente degradado en los siguientes objetivos:

- Consolidar y reestructurar los espacios vacíos existentes, reordenándolos para generar dotaciones públicas al servicio de los ciudadanos.
- Mejora de los espacios urbanos en las áreas consolidadas.
- Renovación 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.

El presente plan de reforma interior no altera los usos globales establecidos por la normativa vigente de la zona donde el ámbito se emplaza.

### 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 el presente PRI 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 PRI, 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

El PRI 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, espaciamiento, 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 10<sup>a</sup> 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 del PRI 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 energética, 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 propuesto incardina los criterios y la necesidad sociales con la mejora arquitectónica y urbana de un espacio actualmente degradado, para favorecer la identidad ciudadana y fortalecer la red de equipamientos y espacios libres como garantía de mejora de la calidad paisajística y medioambiental.

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

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



## IV PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN





Ámbito de la Unidad de Ejecución  
UE - ZA.01 (ZARAGOZA)



PROYECTO DE PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

#### DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELLO URBANO

UE - ZA.01 (CALLE ZARAGOZA)

#### INFORMACIÓN

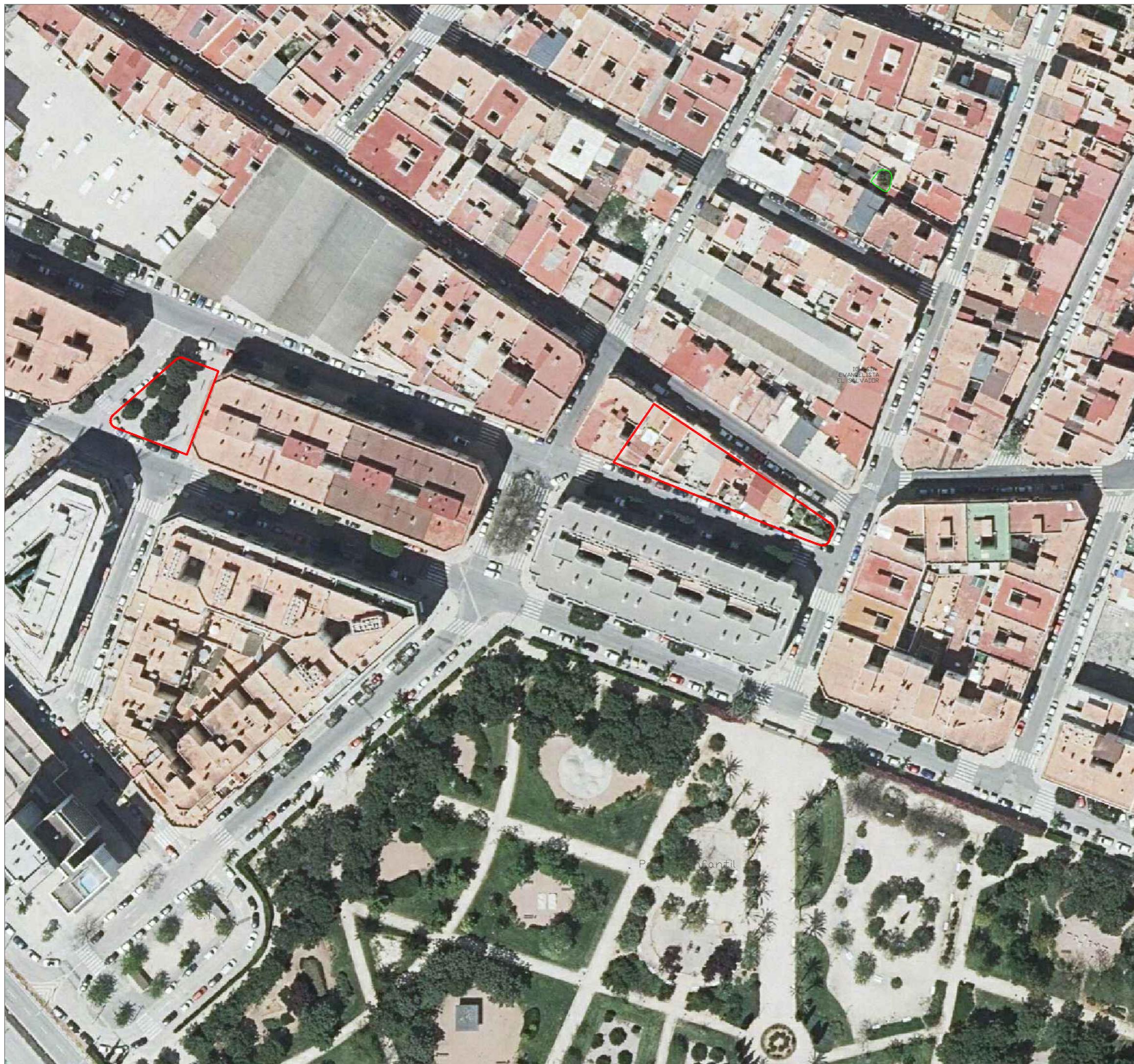
#### SITUACIÓN EN EL CONTEXTO TERRITORIAL

Servei de Planejament - Àrea d'Urbanisme, Media Ambient i Habitatge

I-01

Mayo 2025

e 1 : 15.000



Ámbito de la Unidad de Ejecución  
UE - ZA.01 (ZARAGOZA)



PROYECTO DE PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

**DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELLO URBANO**

UE - ZA.01 (CALLE ZARAGOZA)

**INFORMACIÓN**

**ÁMBITO**

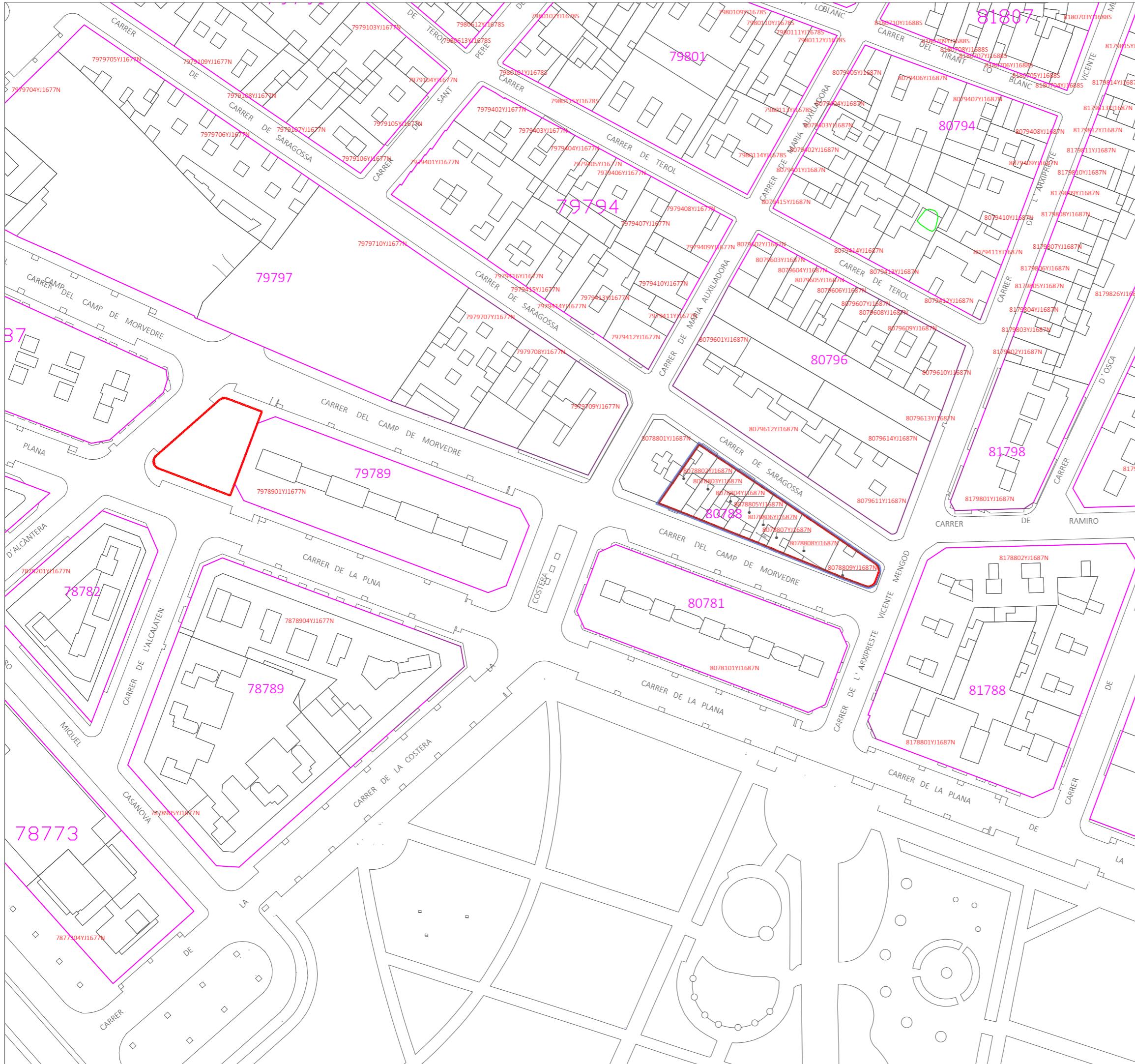
ESTADO ACTUAL - ORTOFOTO ICV AÑO 2020

Servei de Planejament - Àrea d'Urbanisme, Media Ambient i Habitatge

I-02

Mayo 2025

e 1 : 1000



Ámbito de la Unidad de Ejecución  
UE - ZA.01 (ZARAGOZA)



## PROYECTO DE PLAN DE REFORMA INTERIOR DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

## **DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO**

UE - ZA.01 (CALLE ZARAGOZA)

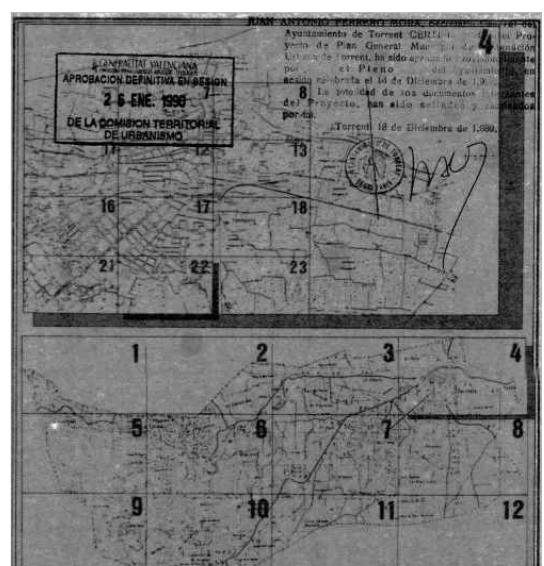
## INFORMACIÓN

## ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Servei de Planejament - Àrea d'Urbanisme, Media Ambient i Habitatge



USOS PORMENORIZADOS	
EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES Y Z. VERDE
EES ESCOLAR	PFR PARQUE FORESTAL
EGR GUARDERIA	PUR PARQUE URBANO
EAD ADMINISTRATIVO	PLI PARQUE LINEAL
EAT ASISTENCIAL	PJB PARQUE JARDIN DE BARRIO
EMD MERCADO Y ALMACEN	PJV PARQUE JARDIN VECINAL
ESA SANITARIO	PPA PZA & ZONA AJARDINADA o PEATONAL
Eso SOCIO CULTURAL	INFRAESTRUCTURAS
ERL RELIGIOSO	RV RED VIALIA APARCAMIENTOS
ECE CEMENTERIO	FE FERROVIARIA ESTACION APADERO
EDP DEPORTIVO	IAB ABASTECIMIENTO POZOS DEREPOSITOS
TRAZADOS NORMATIVOS EN SUELO URBANIZABLE	
ORDENACION	
DELIMITACION SUELO URBANO	COTA DE PASANTE
ALINEACION DE FACHADA	Nº PLANTAS (ALTURA REGULADORA GENERAL)
ALINEACION DE PARCELA	Nº PLANTAS (CULTURA REGULADORA ESPECIFICA)
ALINEACION INT. DETERMINANTE	DE CARACTER PRIVADO
INT. CON DISP. TRANSITORIA	* DEL NUEVA CREACION
LINERA VIRTUAL DE PARCELACION	DELTIMITACION DEL MONTE PUBLICO
PASAJE O SOFORAL PUBLICO	SECCION DEL VIARIO
PATIO MANZANA EDIFICABLE	LINEA DIVISORIA DE PROFUNDIDAD
SECCION DEL VIARIO	
EDIFICIOS Y ELEM. PROTEGIDOS	
PT PROTECCION INTEGRAL TOTAL	
PI PROTECCION INDIVIDUAL	
PP PROTECCION PARCIAL	



AJUNTAMENT DE TORRENT	
OFICINA TECNICA	DOCUMENTO TRAMITACION PGOU TORRENT
PLAN GENERAL	
Fdoa. J. Pascual	
FECHA ACTUACION	
FECHA	
DENOMINACION PLAN	ORDENACION USOS PORMENORIZADOS
FECHA INTERIOR	ESCOLA 1.1.1000
FECHA EXTERIOR	ESCOLA 1.1.1000
FECHA DEL TRABAJO	
FECHA JULIO 1988	
	INSTITUCIONES
	7.29



PROYECTO DE PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

#### DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE - ZA.01 (CALLE ZARAGOZA)

INFORMACIÓN

ORDENACIÓN VIGENTE SEGÚN PGOU DE TORRENT

Servei de Planejament - Àrea d'Urbanisme, Media Ambient i Habitatge

I-04

Mayo 2025

e 1 : 1000



PROYECTO DE PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

#### DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE - ZA.01 (CALLE ZARAGOZA)

#### INFORMACIÓN

SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES \_INKOLAN

Servei de Planejament - Àrea d'Urbanisme, Media Ambient i Habitatge

I-05

Mayo 2025

e 1 : 750



PROYECTO DE PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

#### DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE - ZA.01 (CALLE ZARAGOZA)

ORDENACIÓN

DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN  
ORDENACIÓN PROPUESTA

Servei de Planejament - Àrea d'Urbanisme, Media Ambient i Habitatge

O-01

Mayo 2025

e 1 : 750



PROYECTO DE PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

#### DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE - ZA.01 (CALLE ZARAGOZA)

#### ORDENACIÓN

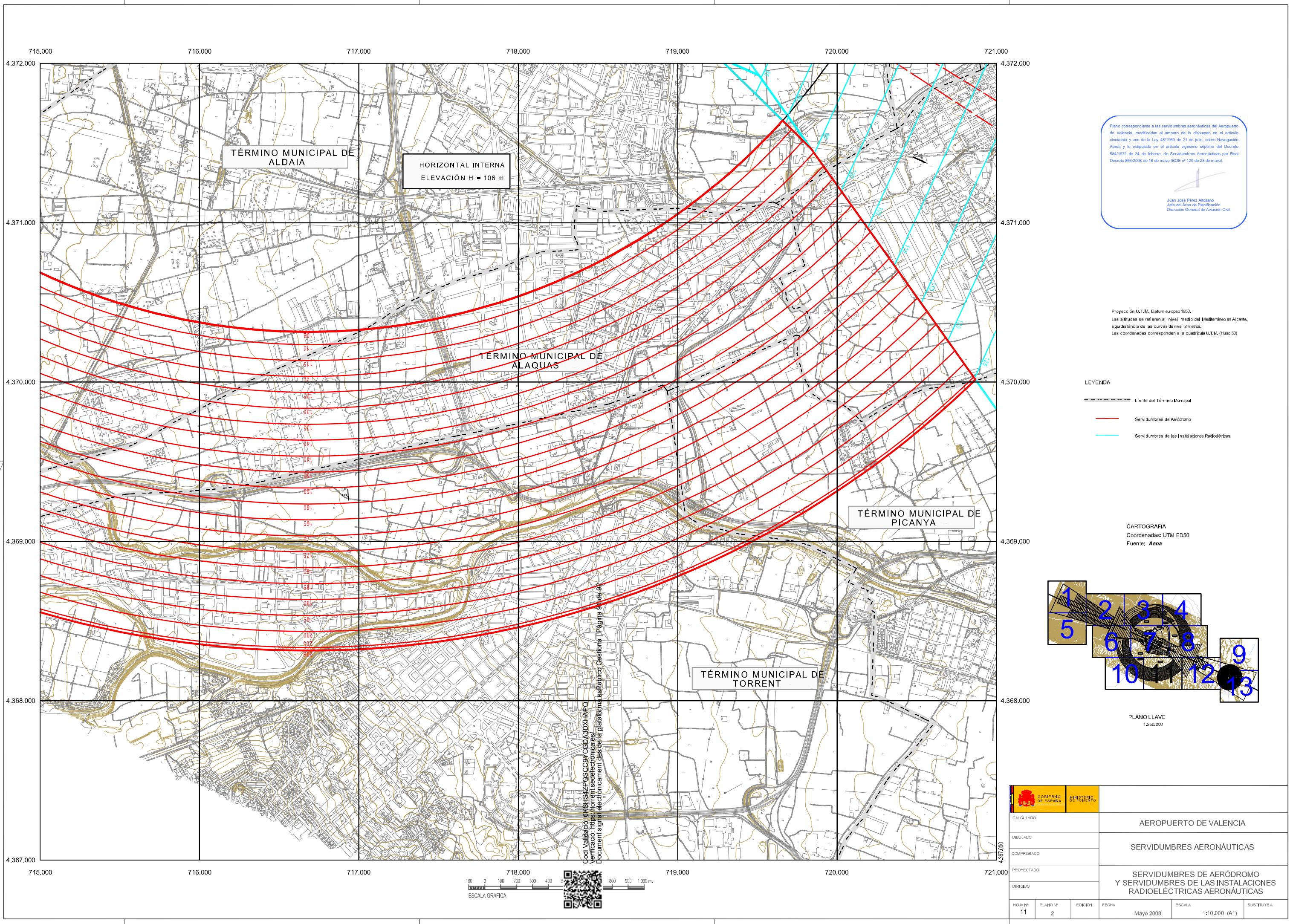
DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN  
ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL

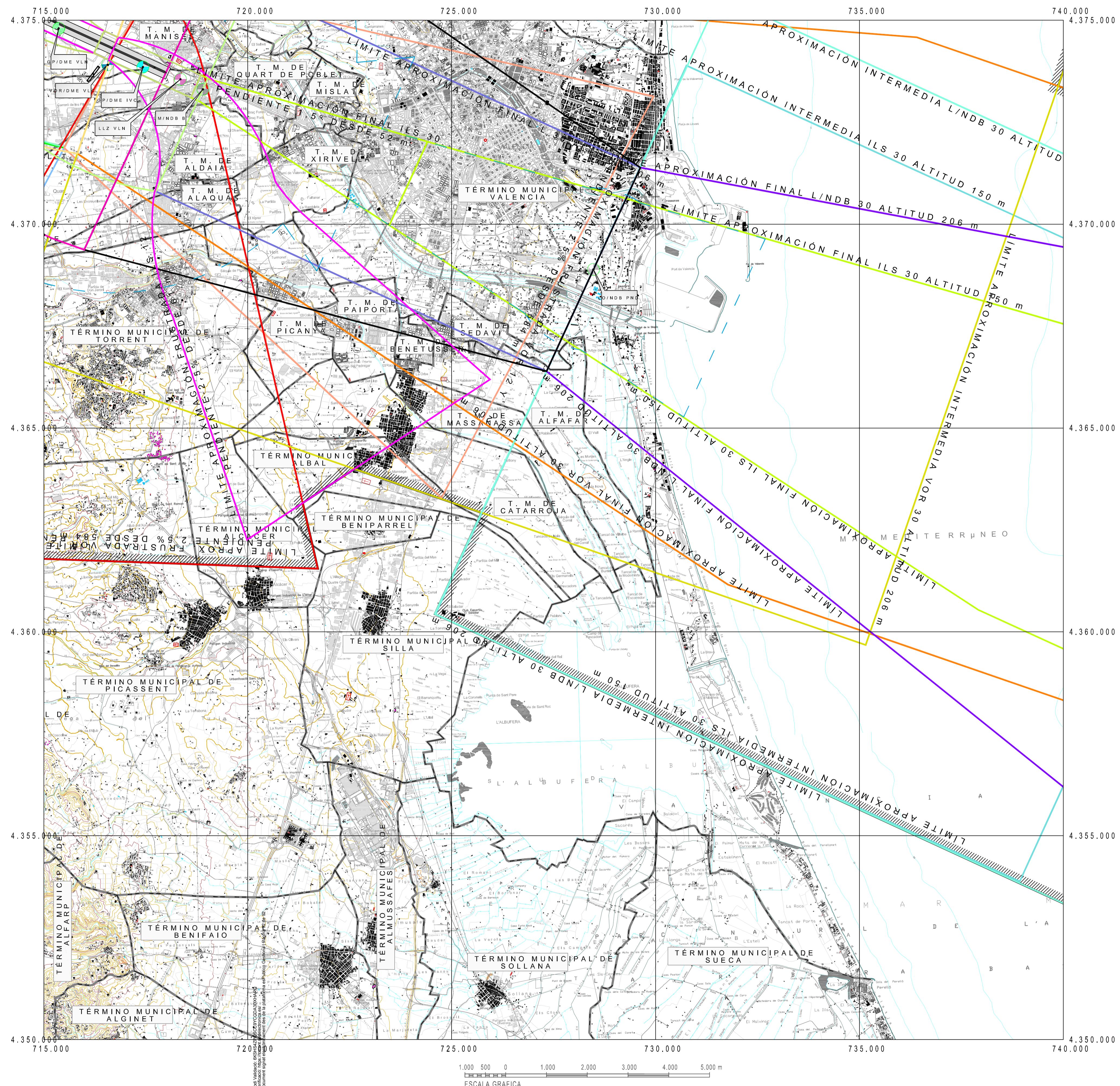
Servei de Planejament - Àrea d'Urbanisme, Media Ambient i Habitatge

0-02

Mayo 2025

e 1 : 750



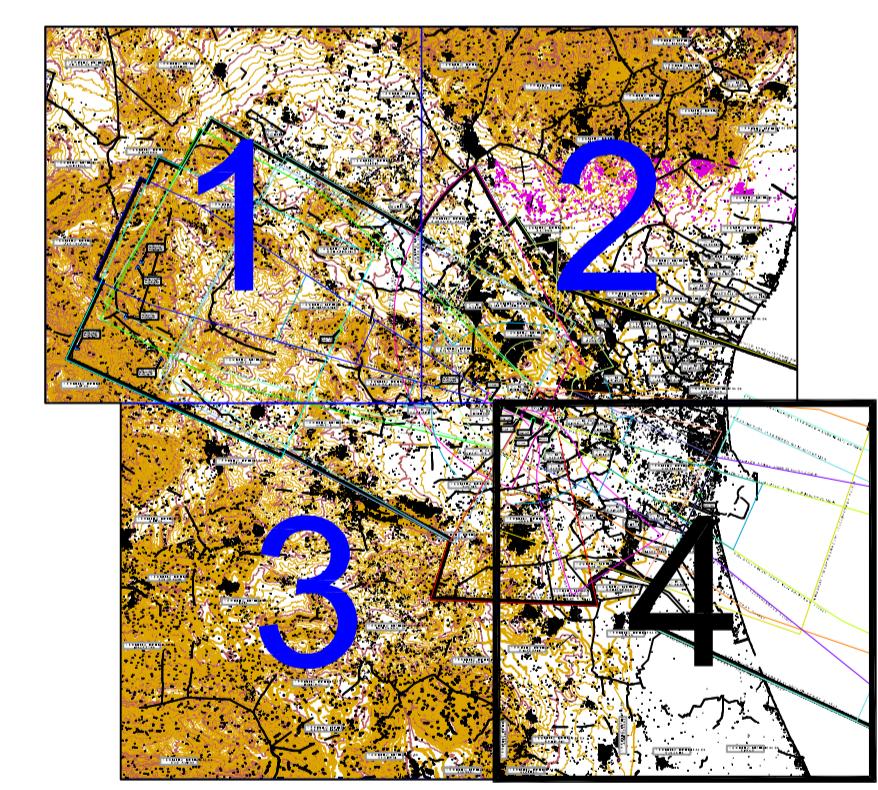


Proyección U.T.M. Datum europeo 1950.  
 Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.  
 Equidistancia de las curvas de nivel 10 metros.  
 Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Huso 30)

LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

CARTOGRAFÍA  
 Coordenadas: UTM ED50  
 Fuente: CNIG  
 Año 2000. 2ª Edición, realizada con información digital  
 Escala 1:25.000

Plano correspondiente a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, modificadas al amparo de lo dispuesto en el artículo cincuenta y uno de la Ley 48/1980 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo establecido en el artículo vigésimo séptimo del Decreto 58/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas por Real Decreto 886/2008 de 16 de mayo (BOE nº 129 de 28 de mayo).  
 Juan José Pérez Alarcón  
 Jefe del Área de Planificación  
 Dirección General de Aviación Civil



GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE FOMENTO	
CALCULADO		AEROPUERTO DE VALENCIA
DIBUJADO		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
COMPROBADO		
PROYECTADO		
DIRIGIDO		SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
HOJA N° 4	PLANO N° 3	EDICIÓN 1
FECHA Mayo 2008	ESCALA 1:50.000 (A1)	SUSTUYE A