

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL  
PGOU DE TORRENT  
CAMBIO DE ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS

ZONA DELIMITADA POR C/ DR. MARAÑÓN, AV. EL VEDAT, C/ DR. ÁLVARO LÓPEZ,  
C/ DR. FLEMING, C/ BUENOS AIRES Y C/ SAN ESTANISLAO  
Zona de Ordenanzas 7: El VEDAT

FEBRERO 2025

PROMOTOR: INVERSIONES Y PROMOCIONES BELENGUER S.L.  
ARQUITECTO: JOSÉ ALBERTO ÁLVARO JAUREGUI

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

En Valencia, 24 de febrero de 2025



El Arquitecto,  
Jose Alberto Álvaro Jáuregui

# I INTRODUCCIÓN

## 1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la presente modificación del PGOU de Torrent es el cambio de alineaciones y usos pormenorizados en un ámbito de suelo urbano inserto en la estructura urbana consolidada, estando éste comprendido por el espacio libre delimitado por las vías calle Doctor Marañón, avenida El Vedat, la calle San Estanislao y la calle Norte y la parcela de uso residencial privado, con referencia catastral 6568802YJ1666N, inserta en la manzana situada entre las vías calle Dr. Marañón, avenida Al Vedat, calle Doctor Álvaro López, calle del Doctor Fleming, calle Buenos Aires y la calle San Estanislao.

El ámbito de actuación queda definido gráficamente en el plano I\_02 de la documentación gráfica del presente proyecto.

El espacio libre está formado por una zona verde (parque – jardín vecinal) y de infraestructuras (red viaria y de aparcamientos) y una parcela de uso residencial de propiedad pública (*plano I\_03*).

El cambio de uso y de alineaciones se propone tanto en la zona dotacional como en la parcelas residenciales dentro del ámbito de proyecto, cambiando parte del uso residencial a uso dotacional y dedicándolo a espacio verde y viario a fin de mejorar la circulación, responder a las necesidades y hábitos de los residentes de la zona, salvar la diferencia de altura entre la calle Doctor Marañón y la calle Estanislao y reactivar el uso residencial de la misma. (*planos O\_02 a O\_04*)

## 1.2 CONTENIDO DEL DOCUMENTO

La presente modificación consta de los siguientes documentos:

### a) Parte sin eficacia normativa.

Memoria Informativa.

Memoria Justificativa.

Planos del estado actual y modificación propuesta

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

Punto 11 Memoria justificativa (PROPUESTA DE ORDENACIÓN. COMPARATIVA DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES)

## 1.3. MARCO LEGISLATIVO. PROCEDIMIENTO.

Las determinaciones de planeamiento vigentes se establecen en el Plan General de

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

Las determinaciones que regulan el contenido y tramitación del presente proyecto de modificación se establecen en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP).

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

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

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

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



## II MEMORIA INFORMATIVA

### 1. AGENTES INTERVINIENTES

Promotor: INVERSIONES Y PROMOCIONES BELENGUER S.L.  
C/ Bailén, 4-13. 46007. Valencia  
CIF: B96956222

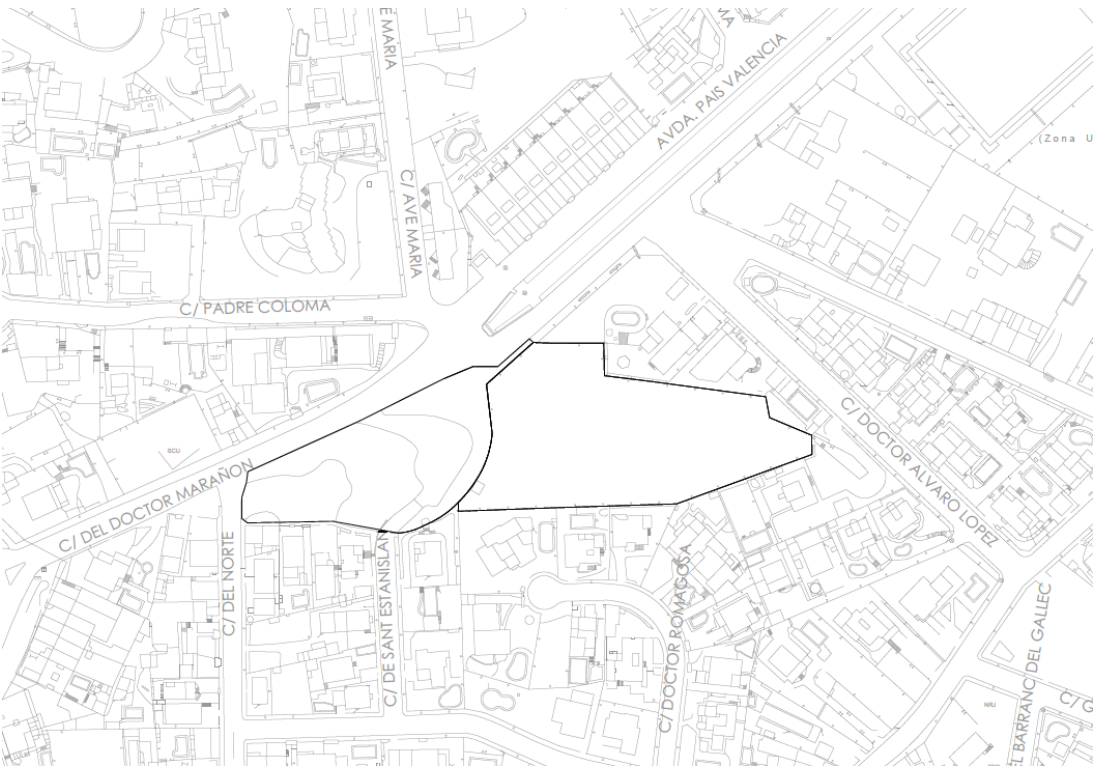
Redactor del Proyecto: José Alberto Álvaro Jauregui – Arquitecto.

### 2. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA PROPUESTA

El ámbito del proyecto de modificación comprende un espacio libre de uso zona verde/red viaria situado en la calle doctor Marañón, un espacio libre de uso residencial de propiedad pública (parcela no edificada) recayente a las calles del Dr. Marañón y Norte y anexo al espacio anterior, y la parcela catastral residencial privada incluida en la manzana delimitada por la Avenida Al Vedat (País Valencià), la calle doctor Álvaro López, la calle del doctor Fleming, la calle Buenos Aires y la calle San Estanislao, a continuación definida:

Denominación	Ref. Catastral	Sup. actual	Emplazamiento
Parcela 1	6568802YJ1666N0001JQ	4.889 m2	c/ Dr. Marañón 20 Torrent (Valencia)

Se define el ámbito de la propuesta en el plano I\_02 de la documentación gráfica, aportándose a continuación una imagen parcial del mismo.



### 3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito objeto de actuación se corresponde con la delimitación referenciada en el punto anterior. Se trata de una zona de suelo urbano parcialmente urbanizada, inserta en un entorno urbanizado en la zona de ordenanzas 7 - El Vedat.

El suelo afecto cuenta con diversos usos en la actualidad: una zona dotacional, con una zona verde y red viaria, una parcela residencial de propiedad pública (no edificada) y una parcela residencial de propiedad privada. La urbanización existente de la zona es parcial y no es acorde a los usos que actualmente alberga, apreciándose una carencia de las infraestructuras necesarias.

La zona pública del ámbito de actuación corresponde actualmente con una superficie empleada como zona verde, zona de aparcamiento, vial rodado y peatonal sin contar con unas alineaciones formalmente establecidas ni con las características exigibles a un vial. El vial rodado actual es el generado por el uso cotidiano de vecinos adaptado al arbolado existente y la facilidad de conexión entre las calles Estanislao y Dr. Marañón.

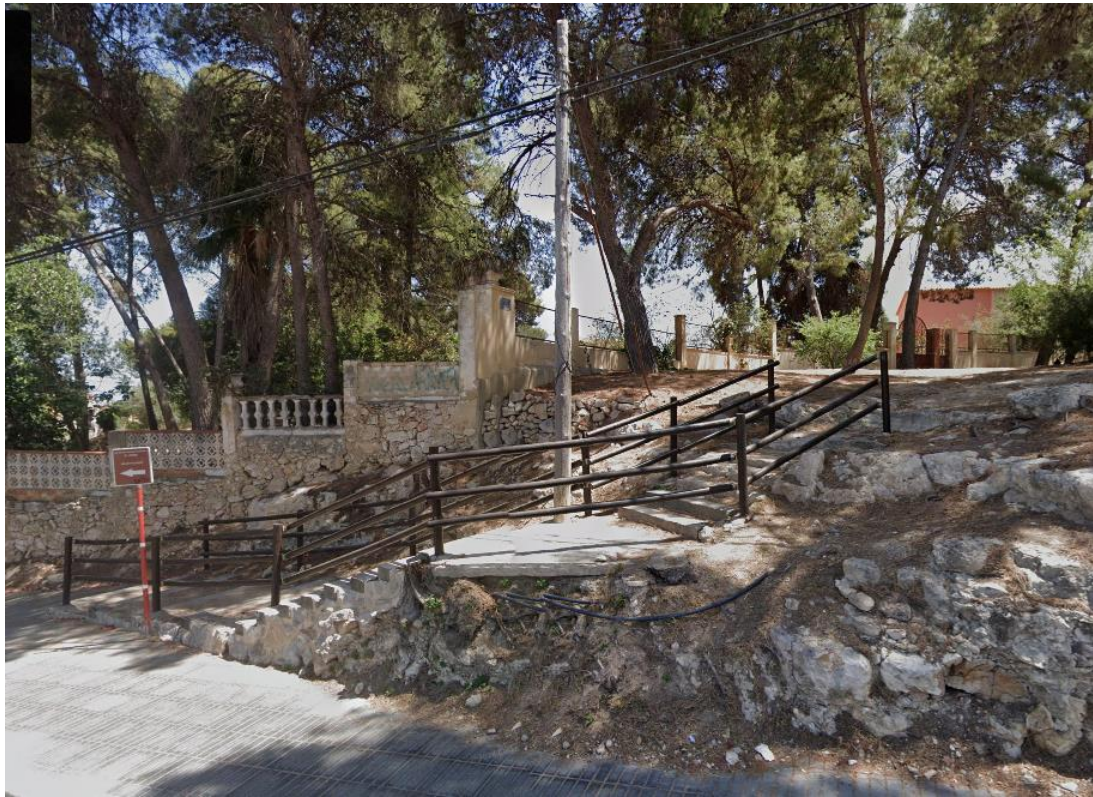




A photograph showing a white building with a red-tiled roof, partially obscured by a barbed wire fence and a stone wall. The building is situated in a wooded area with tall trees and dense foliage. The foreground is a dirt path with scattered rocks and low-lying vegetation.



Esta diferencia de nivel genera una dificultad de conexión en la circulación entre las calles Doctor Marañón y la calle Estanislao, apreciándose en las siguientes fotos las soluciones de circulación peatonales y rodadas de conexión existentes en la actualidad:



Circulación peatonal existente entre calles Estanislao – Av. El Vedat. Vista Av. El Vedat

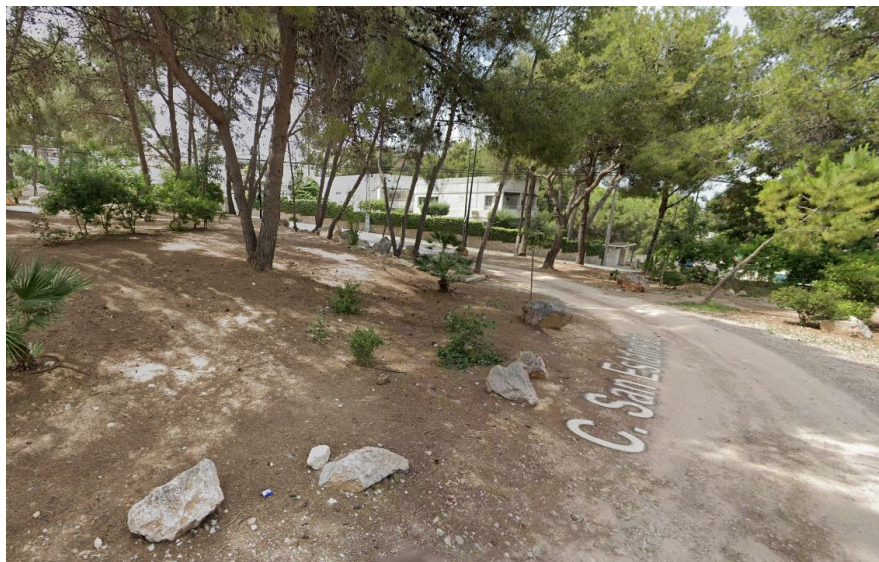


Escalera generada para salvar el desnivel existente





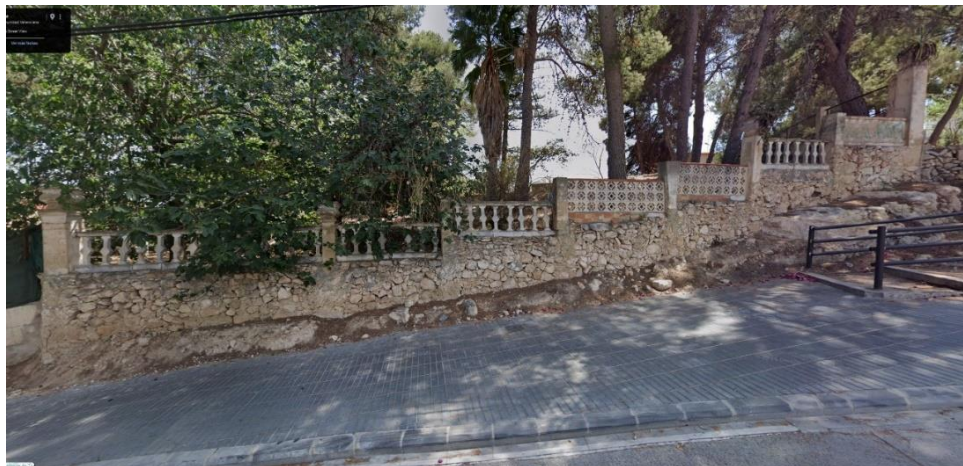
Circulación rodada existente entre calles Estanislao – Dr.Marañón. Vista Dr. Marañón



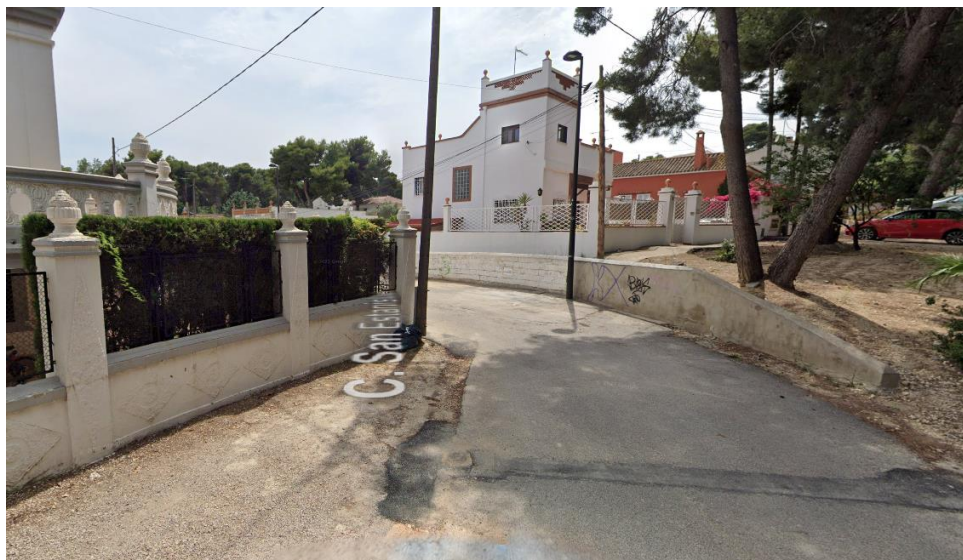
Circulación rodada existente entre calles Estanislao-Dr. Marañón. Vista C Estanislao



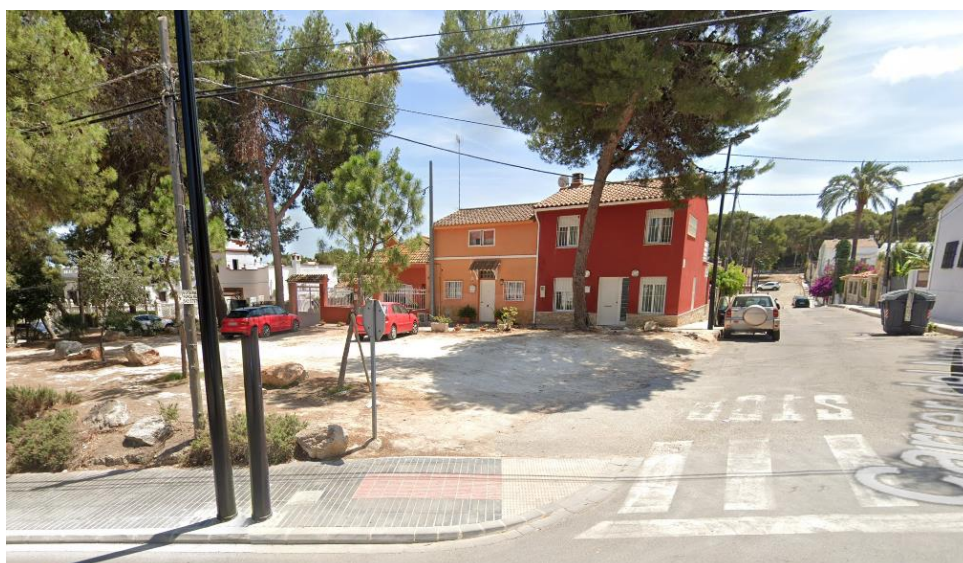
Se muestran a continuación algunos de los frentes delimitadores del ámbito de la actuación y fotografías del interior de la parcela residencial privada:



Frente recayente a Av. El Vedat



Vista espacio libre - C Estanislao



Frente recayente a calle Dr. Marañón – calle del Norte





Interior de la parcela residencial privada

El **ámbito de actuación** presenta aproximadamente una **SUPERFICIE TOTAL** de **8.016 m2**.

La superficie del **espacio libre de uso dotacional** tiene una superficie de **2.808,18 m2**

Según reciente levantamiento topográfico de la **parcela catastral privada (parcela 1)** en la actualidad cuenta con una superficie de 4.888,93 m2, de los cuales, 23,20 m2 han de ser cedidos a la administración como suelo dotacional público según el planeamiento vigente, quedando de la misma una superficie de uso residencial de **4.865,73 m2**.

La **parcela residencial de titularidad pública (parcela 2)**, situada en el espacio libre, tiene una superficie aproximada de 342 m2.

El ámbito propuesto se emplaza en la zona de ordenanzas 7: el Vedat, con una morfología



urbana de baja densidad edificatoria. El uso predominante es el de residencial unifamiliar. El ámbito de la actuación cuenta con formaciones arboladas de *Pinus halepensis*, tanto en la zona dotacional como en la residencial, con grado variable de densidad así como otro arbolado de diferentes especies entre la que se intercala vegetación arbustiva.





### 3.1 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 Conselleria de Agricultura y Pesca, aprueba el proyecto de clasificación de vías pecuarias de Torrent (DOCV número 1.222, de fecha 01.12.1990). Las vías pecuarias existentes en el término municipal son las que siguen:

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

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

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

DESCANSADEROS		
DENOMINACIÓN	Superficie legal (m2)	Superficie necesaria (m2)
Descansadero de 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 del ámbito de actuación propuesto no afecta al trazado de las vías pecuarias ni a los descansaderos indicados.

#### b) Patrimonio cultural valenciano.

En el ámbito propuesto para la modificación del PGOU 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 el linde sur se emplazan dos inmuebles inventariados que constan en la relación de bienes propuestos para su protección en el Catálogo de Protecciones de Torrent, actualmente en tramitación: C.EA-3.176 – Doctor Marañón 16 con un nivel de protección ambiental y C.EA-3.177 – Doctor Marañón 18 con un nivel de protección parcial. La ordenación propuesta no afecta a dichos bienes ni a la parcela donde se sitúan.



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

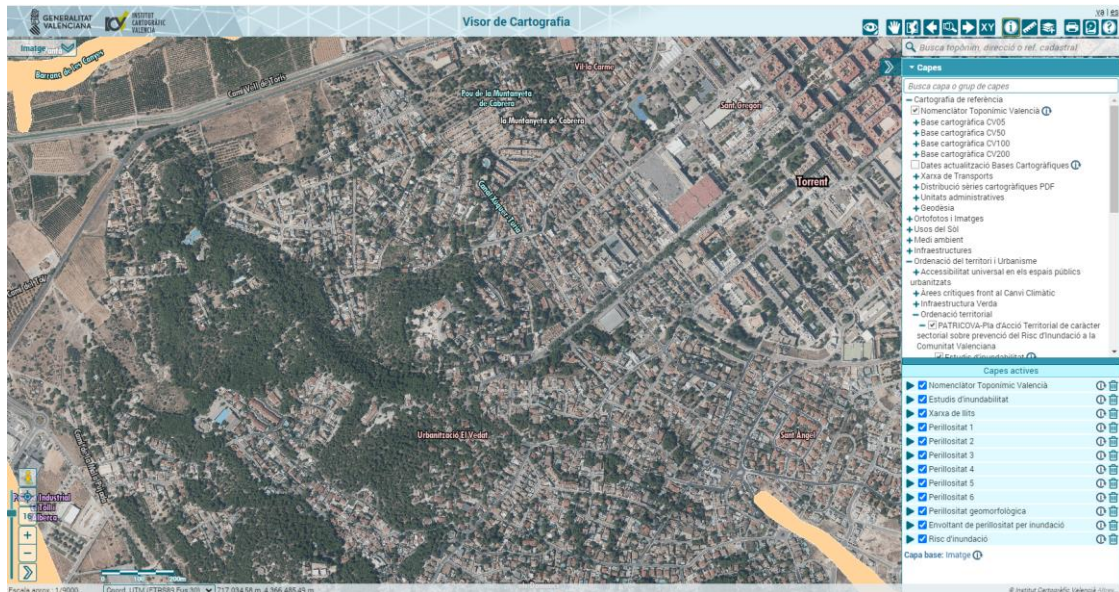
En cuanto al riesgo de inundación, considerar que por el Término Municipal de Torrent discurren numerosos cauces, cuencas y subcuencas que vertebran e inciden en el territorio, condicionando la implementación de usos, actividades, infraestructuras, desarrollos urbanos, etc.

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.

#### URBANIZACIÓN EL VEDAT

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



d) Servidumbres aeronáuticas

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

a) Normativa aplicable y criterios de referencia.

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

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

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

b) Afecciones sobre el Territorio.

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

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 1189/2011, se remitirá al Ministerio de Fomento para su informe antes de la aprobación inicial, los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona

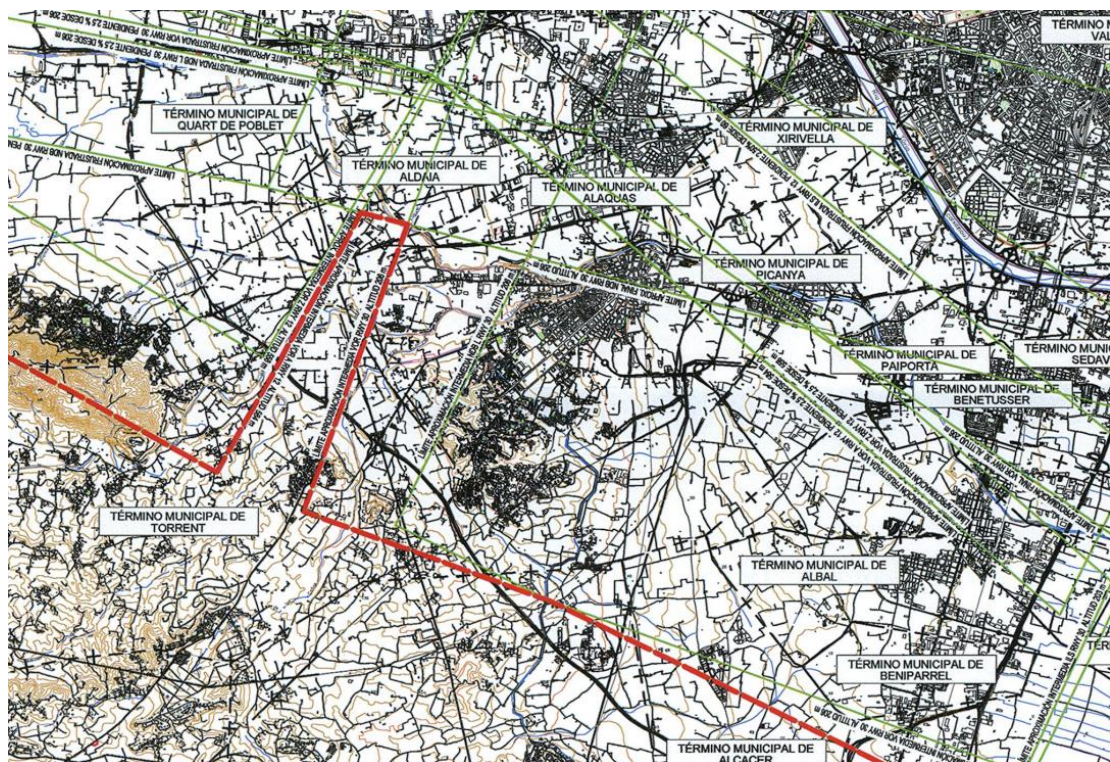


de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas o a establecer.

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

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

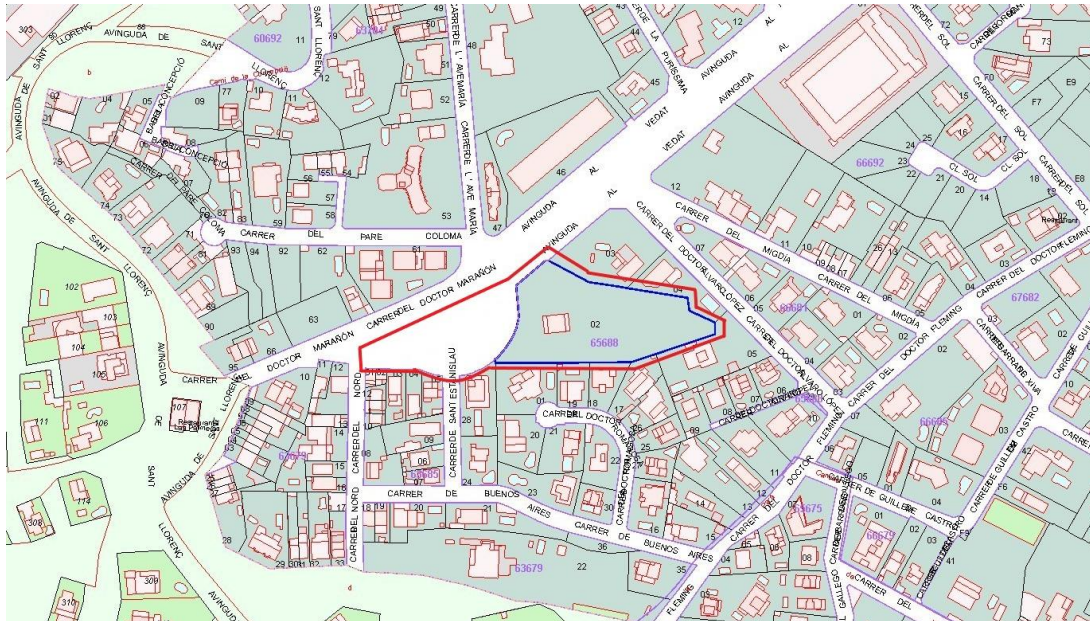
El presente proyecto de modificación incorpora como plano normativo el plano de Propuesta de Desarrollo Previsible, de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia (*plano I.a\_03*)



#### 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La distribución parcelaria, según el Catastro de Bienes de naturaleza urbana, está representada en el plano I.a.02 de información adjunto.



[illegible]

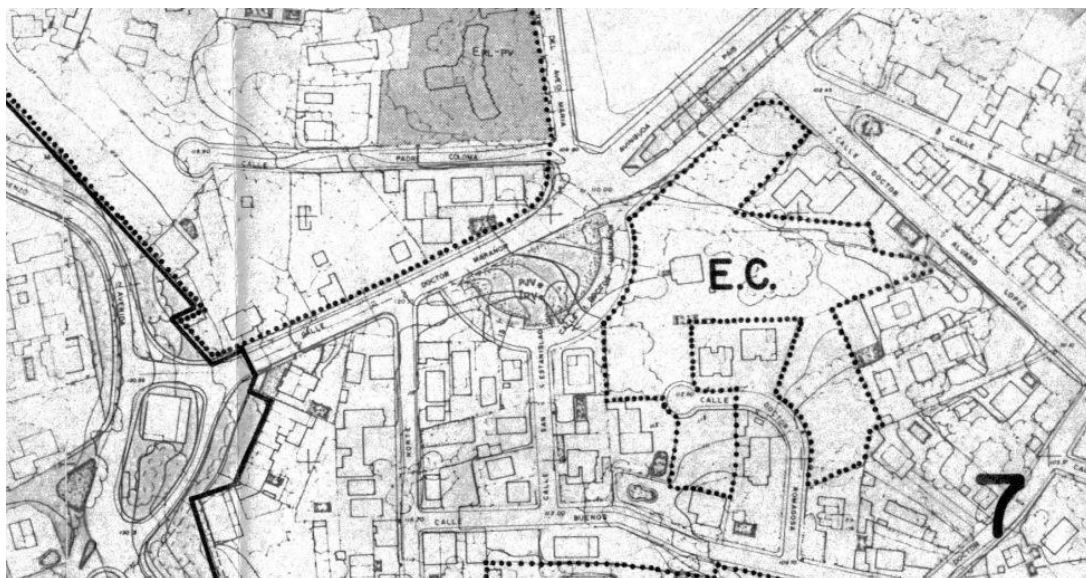
La zona objeto del proyecto se encuentra en la Zona de Ordenanzas 7: EL VEDAT, referida en los artículos 9.7.1; 9.7.2; 9.7.3 del PGOU.

Para la presente zona se establecen unos parámetros reflejados en la modificación nº 8 del PGOU de Torrent, aprobada definitivamente por el acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de mayo de 2000.

El proyecto de modificación propuesto opera sobre suelo clasificado como urbano encontrándose los espacios afectos por el ámbito de actuación en una zona parcialmente urbanizada, carentes de las infraestructuras necesarias para su adecuada integración en la estructura urbana. Los usos definidos por el plan en la zona afecta son residencial unifamiliar, espacios libres y zona verde y red viaria.

El planeamiento vigente prevé para la zona un vial de continuidad y conexión de la calle San Estanislao con la calle Dr. Marañón, ajustándose a la forma parcelaria definida en la ordenación.

Las ordenanzas y parámetros edificatorios se establecen en los artículos 9.7.1. y siguientes de la normativa del plan general según redacción dada por las modificaciones nº 8 y 17 del PGOU. Consultados los planos de gestión de suelo urbano, el ámbito objeto del proyecto de modificación no queda afectado por una unidad de ejecución. Sí queda sujeta, la superficie privativa, a la redacción de un Estudio complementario según las condiciones establecidas en el artículo 9.7.3. Ordenanzas particulares para las áreas de protección paisajística.



Extracto del plano nº 9.3. Gestión del suelo urbano del PGOU de Torrent.

*“b) Acciones diferidas:*

*Son las que se establecen para determinar la ordenación de la edificación dentro de las parcelas garantizando la ausencia o minimización del impacto sobre el paisaje existente.*

*Se distinguen dos supuestos diferentes en función del grado de parcelación y de consolidación:*

*-Áreas con alto grado de consolidación y parcelación: Se exigirá, con el proyecto de edificación, un **Estudio Complementario** a escala 1:200 en el que se detalle:*

- Estado actual del relieve y la vegetación con curvas de nivel cada metro.*
- Propuesta de ordenación de la parcela, con el estado final del relieve, la vegetación, y la edificación.*
- Medidas de reposición de los elementos del paisaje afectados por la edificación.*

*....”*

### III MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 6. FINES DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TORRENT

Es objeto de la modificación del PGOU de Torrent el cambio localizado en las alineaciones y uso pormenorizado de un espacio territorial emplazado en suelo urbano consolidado, urbanizado parcialmente, con el objetivo de resolver las deficiencias en la comunicación viaria existente, alcanzar el completado de la infraestructura viaria de la zona y dar acceso y servicios a las parcelas catastrales existentes o de futura creación.

Ello conllevará, entre otras determinaciones, la obtención por parte de la administración de los suelos dotacionales públicos previstos por el planeamiento, en pleno dominio y libre de cargas y la ejecución de las infraestructuras mínimas necesarias de integración y conexión con su entorno territorial.

#### 7. NORMATIVA APLICABLE

El proyecto de modificación no incide en determinaciones de ordenación estructural atendiendo a lo dispuesto en el PGOU vigente y de acuerdo con lo señalado en el artículo 18 del 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la ley de la Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Opera sobre decisiones de ordenación pormenorizada y conforme a lo dispuesto en el artículo 44.6 de la LOTUP, la aprobación definitiva del presente proyecto corresponde al Ayuntamiento.

De acuerdo con el artículo 67.1 de la Ley 1/2021, de 18 de junio, del Consell, los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

El presente proyecto de modificación no altera el equilibrio de Planeamiento vigente entre las dotaciones públicas, en todo caso aumenta las dotaciones públicas por ampliación y mejora de los viales existentes. No se aumenta el aprovechamiento lucrativo observando lo indicado en el artículo 67.3 y Apartado III.8 del Anexo IV de la LOTUP.

#### 8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta plantea el cambio de uso pormenorizado de suelo en zonas puntuales, definidas gráficamente en el plano O\_02, con el fin de generar los viales necesarios que completen la infraestructura viaria de la zona y subsanen las deficiencias observadas. El cambio de uso de las diversas zonas conlleva una modificación en las alineaciones definidas en el PGOU actual.

Se plantea una modificación del espacio-zona verde situada en la calle Doctor Marañón del plan general vigente con cambios de uso de suelo puntuales, de uso residencial a uso dotacional público viario y zona verde, con sus correspondientes alineaciones; obteniendo como resultado un espacio dotacional viario, sin la necesidad de incrementar la edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico y respetando en todo momento el cumplimiento de las exigencias y las limitaciones establecidas por la legislación vigente.



Las modificaciones planteadas se contemplan gráficamente en el plano normativo O\_01, donde se especifica el uso actual de espacios, y en el plano O\_04 donde se define la propuesta.

Tal y como se refleja en las imágenes del punto 3 anterior y en la siguiente foto aérea, en la zona verde pública se aprecian alteraciones en el terreno causadas por el uso continuo de la circulación rodada y peatonal, dada la inexistencia de otro vial que conecte la calle San Estanislao con Dr. Marañón.



Es por ello que se propone mejorar la vialidad y el tránsito rodado y peatonal, proyectando un vial coincidente con dicha zona de tránsito que comunica ambas calles. Por otro lado, se propone generar un vial en el interior de la parcela residencial privada, para proporcionar acceso a las diferentes parcelas que se generen con la actuación privada de parcelación que se dé en la misma.

Se opta por modificar el trazado determinado en el planeamiento actual en consenso con los técnicos municipales tras reunión mantenida y vista la problemática que generaría el mismo. Dada la diferencia de cota referida a salvar entre la calle San Estanislao y Av. El Vedat, aproximadamente de 3 m, de ejecutarse el trazado de este vial acorde al planeamiento actual con una pendiente que permitiera su uso, se generarían unas trincheras con dos taludes laterales en el mismo de gran altura que serían en su parte más elevada de 3 m, conllevando el incumplimiento de la normativa vigente con la alteración el perfil del terreno natural más allá de los límites establecidos. Por otro lado la solución generaría un gran impacto visual en el paisaje urbano.

La modificación propuesta permite tanto hacer una conexión directa de este nuevo vial planteado y de la calle San Estanislao con la calle Dr. Marañón, con la que comunican, como salvar la diferencia de cotas entre viales sin incurrir en esta problemática.

Se proyectan viales de nueva apertura de 5 m de sección transversal para dotar de continuidad la calle Estanislao y conexión con la calle Dr. Marañón, y de 9 m en el interior de la parcela



residencial privada para dar acceso rodado y peatonal a futuras parcelas residenciales. Ambos viales se definen en la propuesta como viales de prioridad peatonal pertenecientes a la red secundaria de dotacionales (S-CVP). El trazado de estos viales se plantea respetando el perfil del terreno natural y la vegetación existente en la mayor medida posible. El trazado y dimensionado de los mismos se define en el plano normativo O\_04.

La generación de estos viales tiene como consecuencia la alteración de determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el PGOU vigente.

Dada la nueva parcelación residencial generada, y tras consulta con la compañía suministradora, se indica que se precisa reserva de espacio para centro de transformación. De ser finalmente materializada esta reserva, la superficie quedará calificada como Infraestructura - servicio urbano de la red secundaria de dotaciones (S-QI). La ubicación del espacio de reserva queda grafiada en planos de ordenación (O\_04).

La presente modificación de planeamiento conllevará la cesión, en el momento que corresponda, a la administración pública del suelo de titularidad privada cuyo uso se ha modificado a dotacional y actualmente residencial, al igual que con la franja de suelo recayente a Av. El Vedat ya determinada como dotacional viario en el planeamiento vigente.

Las modificaciones propuestas respecto a las establecidas en el planeamiento vigente generan una superficie afectada por cambio de uso de residencial a dotacional 1.063,35 m<sup>2</sup> (plano O\_02).

Se respetan los parámetros urbanísticos expuestos en el artículo 6.2.1.4 del PGOU de Torrent y las directrices dadas por el departamento de Urbanismo de Torrent a fin de posibilitar la ejecución de este vial con unas dimensiones funcionales y adecuadas a normativa.

La modificación de las alineaciones es la consecuente de los cambios de uso citados, generándose nuevos planos de alineación y modificando los definidos en el planeamiento actual. Las nuevas alineaciones quedan reflejadas en el plano O\_03 de la documentación gráfica aportada.

Cabe remarcar que la Modificación del PGOU de Torrent objeto de esta Memoria respeta los usos permitidos por la normativa vigente para la zona del Vedat detallados en el artículo 9.7.2 del PGOU de Torrent.

## 9. INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La propuesta proyectada busca la mínima alteración en el paisaje existente. El trazado de los viales propuestos en la modificación se ha planteado considerando la mínima afección en el perfil del terreno existente, así como de la vegetación y arbolado, evitando otras actuaciones con más impacto visual como la planteada por el PGOU vigente. En la zona dotacional se ha respetado el trazado los viales actuales generados por el uso de vecinos para conectar las calles Dr. Marañón y Estanislao, discurriendo éste entre el arbolado de la zona verde. Asimismo, el vial propuesto en la parcela residencial privada para dar acceso a futuras viviendas se ha planteado buscando para generar la mínima afección en el perfil del terreno natural así como en el arbolado y vegetación existentes.

La ejecución del planeamiento adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos, las zonas verdes y el viario, la funcionalidad y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan, así como el carácter propio del entorno de la zona

del Vedat.

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

## 10. NORMAS URBANÍSTICAS

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

## 11. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. COMPARATIVA DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

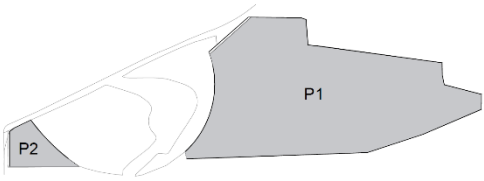
PGOU VIGENTE	
SUP. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	8.015,91 m <sup>2</sup> s
SUP. RED SECUNDARIA	2.808,18 m <sup>2</sup> s
SUP. PARCELA NETA	5.207,73 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.603,87 m <sup>2</sup> t
IEB	0,32 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
USO DOMINANTE	Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"><li>- Residencial comunitario.</li><li>- Terciario comercial en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m<sup>2</sup>.</li><li>- Terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m<sup>2</sup>.</li><li>- Terciario hotelero en categoría 1ª y 2ª.</li><li>- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª y 2ª con un aforo máximo de 200 personas.</li></ul> No se considerarán como usos compatibles aquellos que conlleven por sí mismos o por necesidades de aparcamiento alteraciones sustanciales del terreno natural.
Nº Aproximado de viviendas	2
Población prevista (2,5 hab/viv.)	5

MODIFICACIÓN PGOU PROPUESTA	
SUP. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	8.015,91 m <sup>2</sup> s
SUP. RED SECUNDARIA	3.871,55 m <sup>2</sup> s
SUP. PARCELA NETA	4.144,36 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.072,18 m <sup>2</sup> t
IEB	0,26 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
USO DOMINANTE	Residencial Unifamiliar

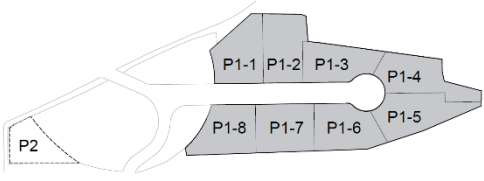
USOS COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"><li>- Residencial comunitario.</li><li>- Terciario comercial en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m2.</li><li>- Terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m2.</li><li>- Terciario hotelero en categoría 1ª y 2ª.</li><li>- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª y 2ª con un aforo máximo de 200 personas.</li></ul> No se considerarán como usos compatibles aquellos que conlleven por sí mismos o por necesidades de aparcamiento alteraciones sustanciales del terreno natural.
Nº Aproximado de viviendas	8
Población prevista (2,5 hab/viv.)	20

SUPERFICIES

Según PGOU VIGENTE	Superficies
SUP. TOTAL ÁMBITO ACTUACIÓN	8.015,91 m2
USO DOTACIONAL	2.808,18 m2
Suelo verde	1.446,18 m2
Red viaria	1.362,00 m2
USO RESIDENCIAL	5.207,73 m2
Parcela 1	4.865,73 m2
Parcela 2	342,00 m2



Según MODIFICACIÓN PROY	Superficies
SUP. TOTAL ÁMBITO ACTUACIÓN	8.015,91 m2
USO DOTACIONAL	3.871,55 m2
Suelo verde	2.594,00 m2
Red viaria	1.277,55 m2
USO RESIDENCIAL	4.144,36 m2
Parcela 1	4.144,36 m2
Parcela 2	- m2



EDIFICABILIDADES

PGOU VIGENTE	Superficie parcela (m2)	Edificabilidad NNUU (m2/m2)	Edificabilidad parcela (m2)
Parcela 1	4.865,73m2	0,5 m2/m2	2.432,86 m2
Parcela 2	342 m2	0,5 m2/m2	171 m2
TOTAL	5.207,73 m2	0,5 m2/m2	2.603,86 m2

MODIFICACIÓN PROYECTO	Superficie parcela (m2)	Edificabilidad NNUU (m2/m2)	Edificabilidad parcela (m2)	incremento edificabilidad (m2)	incremento edificabilidad (%)
Parcela 1	4.144,36 m2	0,5 m2/m2	2.072,18 m2	-360,38 m2	-14,81 %
Parcela 1-1	513,70 m2	0,5 m2/m2	256,85 m2		
Parcela 1-2	520,58 m2	0,5 m2/m2	260,29 m2		
Parcela 1-3	474,76 m2	0,5 m2/m2	237,38 m2		
Parcela 1-4	540,64 m2	0,5 m2/m2	270,32 m2		
Parcela 1-5	562,83 m2	0,5 m2/m2	281,42 m2		
Parcela 1-6	512,31 m2	0,5 m2/m2	256,15 m2		
Parcela 1-7	510,97 m2	0,5 m2/m2	255,49 m2		

Parcela 1-8	508,57 m2	0,5 m2/m2	254,28 m2		
Parcela 2	342 m2	-	0 m2	-171 m2	-100 %
TOTAL	4.488,96 m2	0,5 m2/m2	2.072,18 m2	-531,68 m2	-20,41 %

La edificabilidad residencial del planeamiento vigente NO se ve incrementada con la modificación del PGOU propuesta. De hecho, dado el cambio de uso de suelo residencial a dotacional, se produce un decremento de la misma, tanto en la parcela 1 (titularidad privada) como en la 2 (titularidad pública), en favor de suelo destinado a espacio libre-zona verde y viales.

Esta información queda completada gráficamente con los planos O\_02 y O\_05.

## IV ANEXOS

### I MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### 1. Antecedentes, legislación, procedencia.

Las actuaciones de transformación urbanística se definen en el artículo 7 del 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.

*Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.*

*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.*

Para cumplimentar la regulación de las determinaciones de los informes objeto del análisis se hace referencia al artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre donde se indica la necesidad de llevar a cabo las siguientes actuaciones a fin de estudiar el impacto en las haciendas locales de las actuaciones de transformación urbanística incluidas en planes.

*“1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

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

Debido a lo reflejado en la legislación vigente, la actuación de modificación del PGOU de Torrent objeto de este proyecto debe incluir necesariamente la respectiva memoria de sostenibilidad económica.

A continuación, se presenta la Memoria de Sostenibilidad Económica que expone la viabilidad económica de la infraestructura dotacional cedida y ejecutada por el propietario de la parcela con referencia catastral 6568802YJ1666N0001JQ, que generará unos costes de mantenimiento, de la puesta en marcha y de la prestación de los servicios resultantes con cargo a los Presupuestos Municipales.

A los efectos de esta Memoria de Sostenibilidad definimos “sostenibilidad económica” del siguiente modo: un instrumento de planeamiento es sostenible “... cuando el Ayuntamiento tiene capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos” y en nuestro caso las acciones propuestas serán autosuficientes para su mantenimiento cuando los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, considerándose así que la estructura presupuestaria es equilibrada.

## **2. Estimación de la inversión pública. Mantenimiento de la actuación.**

El proyecto de Modificación del Plan General de Torrent objeto de esta Memoria de Sostenibilidad tiene como fin la modificación parcial en las alineaciones y uso pormenorizado de suelo en la zona ámbito de la actuación. Estas modificaciones y las zonas afectas quedan reflejadas en los planos O\_01 y O\_02.

### 2.1 Adquisición del terreno y ejecución de la infraestructura.

Parte de la superficie afectada pertenece a la parcela catastral 6568802YJ1666N0001JQ. Para llevar a cabo la Modificación del PGOU de Torrent el propietario de dicha parcela lleva a cabo la cesión de la superficie afecta, superficie que experimenta un cambio de uso y pasa de ser uso residencial a uso dotacional red viario. Dicha cesión hace que el gasto del Ayuntamiento por la adquisición de la superficie sea nulo así como la ejecución de dicha infraestructura, que irá a cargo del propietario de la parcela.

### 2.2 Gastos con cargo a los Presupuestos Municipales.

Debido a que se trata de una cesión, los únicos gastos que debe asumir el Ayuntamiento y por los que se está realizando esta memoria de sostenibilidad económica son los de mantenimiento, puesta en marcha y prestación de los servicios.

## **3. Estudio de sostenibilidad económica.**

Para llevar a cabo el análisis del impacto sobre hacienda pública municipal se realiza un estudio del Presupuesto Municipal liquidado para obtener la viabilidad económica frente a los gastos que deberá asumir el Ayuntamiento de Torrente.

El estudio parte de los datos de la liquidación del Presupuesto Municipal de los dos últimos años disponibles; el año 2019 y el año 2020.

### 3.1 Liquidación del Presupuesto general del ejercicio económico de 2019

La liquidación que a continuación se expone hace referencia a “*la Liquidación del Presupuesto del Ayuntamiento de Torrent, correspondiente al ejercicio económico de 2019, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 213 y 220 del TRLRHL respecto a las funciones de control financiero, concretamente respecto a la liquidación del presupuesto el artículo 191.3 del RD leg 2/2004, art. 90 del RD 500/1990 , y art. 4.1 letra b) 4 del RD 128/2018, Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.*”

a) Respecto al presupuesto de gastos e ingresos:

- Presupuesto de **gastos** a nivel de capítulo

CAPÍTULOS	C. INICIAL	MODIFICAC.	C. DEFINIT.	O.R.N.	%-1	PAGOS	%-2
1. Gastos personal	18.985.787,57	417.737,36	19.403.524,98	18.508.233,38	95,38	18.212.875,22	98,40
2. Bienes corrientes	18.977.608,11	3.223.508,78	22.201.116,89	20.777.953,62	93,59	19.473.710,95	93,72
3. Gastos financieros	1.240.689,88	-394.887,22	845.802,66	844.987,52	99,90	844.987,52	100,00
4. Transferencias corrientes	8.843.387,45	-1.040.104,46	7.803.282,99	7.396.833,99	94,79	6.952.603,61	93,99
5. Fdo. Contingencia	100.000,00	-100.000,00	00,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Inversiones reales	252.000	23.639.380,87	23.891.380,87	10.888.313,14	45,57	8.551.073,39	78,53
7. Transferencias de capital.							
8. Activos financieros.	0,00	75.957,70	75.957,70	70.857,70	93,29	70.857,70	100,00
9. Pasivos financieros	3.264.291,02	1.312.168,50	4.576.459,52	4.575.832,20	99,99	4.575.832,20	100,00
	51.663.764,03	27.133.761,53	78.797.525,56	63.056.011,55	80,02	58.681.940,59	93,06

- Presupuesto de **ingresos** a nivel de capítulo:

CAPÍTULOS	P. INICIAL	MODIFICAC.	P. DEFINIT.	D.R.N.	%-1	COBROS	%-2
1. Impuestos directos	30.053.538,35	0,00	30.053.538,35	34.068.751,07	113,36	28.708.491,02	84,27
2. Impuestos indirectos	1.950.578,54	0,00	1.950.578,54	3.829.424,97	196,32	3.432.323,69	89,63
3. Tasas y otros ingresos	3.807.305,87	0,00	3.807.305,87	3.767.446,64	98,95	3.386.878,85	89,90
4. Transferencias corrientes	15.607.781,38	2.484.836,24	18.092.617,62	17.847.515,04	98,65	16.089.549,22	90,15
5. Ingresos patrimoniales	1.008.138,94	0,00	1.008.138,94	1.144.223,16	113,49	905.277,15	79,12
6. Enajenación Inv. Reales				9.619,66		9.619,66	100,00
7. Transferencias de capital.	0,00	7.285.453,11	7.285.453,11	555.414,37	7,62	538.595,37	96,97
8. Activos financieros	165.656,92	17.344.472,18	17.510.129,10	122.463,53	0,70	68.490,83	55,93
9. Pasivos financieros							
	52.593.000,00	27.114.761,53	79.707.761,53	61.344.858,44	76,96	53.139.225,79	86,62

“De acuerdo con el artículo 94 del RD 500/90, los derechos pendientes de cobro y las obligaciones pendientes de pago a 31 de diciembre integrarán la agrupación de presupuestos cerrados y tendrán la consideración de operaciones de tesorería local.”

#### 1.- OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO A 31 DE DICIEMBRE.

Obligaciones reconocidas de corriente.

Pendiente de pago.

EJERCICIO	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	PENDIENTE DE PAGO	%
Corriente	63.056.011,55	4.374.070,96	6,94%
Cerrado		485.482,57	

## 2.- DERECHOS RECONOCIDOS NETOS PENDIENTES DE COBRO A 31 DE DICIEMBRE.

Derechos reconocidos netos.  
Pendientes de cobro.

EJERCICIO	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	PENDIENTE DE COBRO	%
Corriente	61.344.858,44	8.205.632,65	13,38%
Cerrado		17.145.125,14	

Por lo que;

Presupuesto de gastos	Presupuesto de ingresos	Pendiente de pago	Pendiente de cobro
93,06 %	86,62%	6,94%	13,38 %

Conclusión: Gastos + Pago = 100% e Ingresos + Cobro= 100%

b) Respecto a el Resultado presupuestario del ejercicio:

“Esta magnitud determina en qué medida los ingresos reconocidos durante el ejercicio han sido suficientes para financiar los gastos. En ambos casos se refieren a ingresos y gastos del presupuesto, en términos netos, no se tiene en cuenta los ingresos y gastos de carácter no presupuestario, de conformidad con el artículo 96 del RD 500/1990.”

AYUNTAMIENTO DE TORRENT EJERCICIO 2019				
ESTADO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO				
II. RESULTADO PRESUPUESTARIO				
CONCEPTOS	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
Operaciones corrientes	60.657.360,88	47.521.008,51		13.136.352,37
Operaciones de capital	565.034,03	10.888.313,14		-10.323.279,11
Total operaciones no financieras (a+b)	61.222.394,91	58.409.321,65		2.813.073,26
Activos financieros	122.463,53	70.857,70		51.605,83
d. Pasivos financieros		4.575.832,20		-4.575.832,20
2. Total operaciones financieras (c+d)	122.463,53	4.646.689,90		-4.524.226,37
<b>I. RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO</b>	<b>61.344.858,44</b>	<b>63.056.011,55</b>		<b>-1.711.153,11</b>
<b>AJUSTES:</b>				
3.(+) Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales			5.616.361,50	
4.(+) Desviaciones de financiación negativas del ejercicio			5.468.730,93	
5.(-) Desviaciones de financiación positivas del ejercicio			1.310.345,84	
<b>II. TOTAL AJUSTES (II=3+4-5)</b>			<b>9.774.746,59</b>	
<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO</b>				<b>8.063.593,48</b>
(-) Devoluciones de Ingresos Sin Aplicar a Presupuesto				
(-) Obligaciones Sin Aplicar a Presupuesto				420.288,48
<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO PERIODIFICADO</b>				<b>7.643.305,00</b>

Conclusión: Resultado presupuestario negativo de -1.711.153,11 € y el un Resultado presupuestario de ajustes positivo de 8.063.593,48 €



c) Respecto al Remanente de tesorería para gastos generales:

*El Remanente de Tesorería es una variable fondo, que muestra en un momento determinado (31 de diciembre) el superávit o el déficit acumulado a lo largo de distintos ejercicios, siendo un recurso para financiar modificaciones presupuestarias si es positivo, o un déficit a financiar si es negativo. Con la actual normativa de estabilidad presupuestaria, el régimen jurídico de las modificaciones presupuestarias financiadas con Remanente de Tesorería puede condicionar el cumplimiento de la regla de gasto así como el del superávit presupuestario, resulta limitado por la aplicación del artículo 32 de la LOEPYSF que obliga al destino del mismo para amortizar deuda. No obstante, el destino del mismo, es objeto de estudio en informe separado.*

*El cálculo del remanente de tesorería se ha efectuado de conformidad con lo dispuesto en la nueva ICAL, estando integrado por los fondos líquidos, los derechos pendientes de cobro, las obligaciones pendientes de pago y las partidas pendientes de aplicación, todo ello referido a 31 de diciembre, tanto por operaciones presupuestarias como no presupuestarias.*

*El remanente de tesorería para gastos generales se calcula por la diferencia del remanente de tesorería total minorada por:*

*1. Las desviaciones de financiación positivas y acumuladas que constituyen el remanente de tesorería para gastos con financiación afectada y que financian la incorporación de remanentes de tales créditos, según la regla 29.5 de la nueva instrucción de contabilidad. Se adjunta estado de gastos con financiación afectada.*

*2. Respecto a los derechos de difícil o imposible recaudación se han calculado de acuerdo con los porcentajes previstos en el artículo 193 bis del TRLRHL y las bases de ejecución del presupuesto (base 44), adoptando un criterio de prudencia e incluyendo en el mismo los DRN pendientes de cobro de los capítulos 4 y 7.*

*El importe de los derechos pendientes de cobro de difícil o imposible recaudación viene dado por la parte del saldo de la cuenta 490, provisión para insolvencias, que corresponda a derechos de carácter presupuestario o no presupuestario incluidos en el citado remanente de tesorería, ascendiendo en el ejercicio 2019 a **11.585.680,98€**.*

#### ESTADO DEL REMANENTE DE TESORERÍA

COMPONENTES	IMPORTES 2019		IMPORTES 2018	
1. (+) Fondos líquidos		11.010.533,17		13.754.258,38
2. (+) Derechos pendientes de cobro		25.477.359,15		23.202.067,59
(+) del presupuesto corriente	8.205.632,65		6.263.008,59	
(+) de Presupuestos cerrados	17.145.125,14		16.836.277,91	
(+) de operaciones no presupuestarias	126.601,36		102.781,09	
3. (-) Obligaciones pendientes de pago		7.864.400,15		5.786.384,04
(+) del presupuesto corriente	4.374.070,96		2.168.152,11	
(+) de Presupuestos cerrados	485.482,57		482.896,02	
(+) de operaciones no presupuestarias	3.004.846,62		3.135.335,91	
4. Partidas pendientes de aplicación		-2.464.399,58		-2.167.690,31
(-) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	2.469.810,51		2.175.537,96	
(+) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	5.410,93		7.847,65	
<b>I. Remanente de tesorería total (1+2-3+4)</b>		<b>26.159.092,59</b>		<b>29.002.251,62</b>

<b>I. Remanente de tesorería total (1+2-3+4)</b>	<b>26.159.092,59</b>		<b>29.002.251,62</b>
II. Saldo de dudoso cobro	11.585.680,98		10.939.463,68
III. Exceso de financiación afectada	4.422.742,99		6.709.356,88
<b>IV. Remanente de tesorería para gastos generales (I-II-III)</b>	<b>10.150.668,62</b>		<b>11.353.431,06</b>
(-) Devoluciones de Ingresos Sin aplicar a Presupuesto			
(-) Obligaciones Sin Aplicar a Presupuesto	420.288,48		388.892,35
<b>Remanente de tesorería para gastos generales AJUSTADO</b>	<b>9.730.380,14</b>		<b>10.964.538,71</b>

d) Respecto a las conclusiones sobre el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria, regla de gasto y nivel de deuda:

*“La liquidación del Ayuntamiento de Torrent, que se incluyen en el Presupuesto General del ejercicio 2019, a los efectos del cálculo de la estabilidad presupuestaria: **CUMPLE** con el objetivo de estabilidad presupuestaria, arrojando una capacidad de financiación al cierre del ejercicio de **1.878.309,98€**.”*

### 3.2 Liquidación del Presupuesto general del ejercicio económico de 2020.

La liquidación que a continuación se expone hace referencia a la *“Liquidación del Presupuesto del Ayuntamiento de Torrent, correspondiente al ejercicio económico de 2020, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 213 y 220 del TRLRHL respecto a las funciones de control financiero, concretamente respecto a la liquidación del presupuesto el artículo 191.3 del RD leg 2/2004, art. 90 del RD 500/1990, y art. 4.1 letra b) 4 del RD 128/2018, Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.”*

a) Respecto al presupuesto de gastos e ingresos:

- Presupuesto de **gastos** a nivel de capítulo

CAPÍTULOS	C. INICIAL	MODIFICAC.	C. DEFINIT.	O.R.N.	%-1	PAGOS	%-2
<b>1. Gastos personal</b>	20.964.527,12	1.152.285,61	22.116.812,73	18.769.959,63	84,87	18.713.176,03	99,70
<b>2. Bienes corrientes</b>	24.295.225,11	394.873,82	24.690.098,93	20.642.001,16	83,60	19.660.652,24	95,25
<b>3. Gastos financieros</b>	809.000,00		809.000,00	766.160,89	94,70	766.022,73	99,98
<b>4. Transferencias corrientes</b>	8.235.947,77	1.701.467,92	9.937.415,69	8.558.661,37	86,12	8.090.186,71	94,53
<b>5. Fdo. Contingencia</b>	138.400,00		138.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6. Inversiones reales</b>	2.201.900,00	13.442.870,02	15.644.870,02	4.171.010,98	26,66	3.711.283,80	88,98
<b>7. Transferencias de capital.</b>	165.000,00	32.000,00	197.000,00	149.064,00	75,68	77.000,00	51,66
<b>8. Activos financieros.</b>	0,00	18.400,00	18.400,00	18.400,00	100,00	18.400,00	100,00
<b>9. Pasivos financieros</b>	2.740.000,00	871.701,61	3.611.701,61	3.597.494,36	99,61	3.597.494,36	100,00
	<b>59.550.000,00</b>	<b>17.613.598,98</b>	<b>77.163.598,98</b>	<b>56.672.752,39</b>	<b>73,44</b>	<b>54.634.215,87</b>	<b>96,40</b>

- Presupuesto de **ingresos** a nivel de capítulo

*“De acuerdo con el artículo 94 del RD 500/90, los derechos pendientes de cobro y las obligaciones pendientes de pago a 31 de diciembre integrarán la agrupación de presupuestos cerrados y tendrán la consideración de operaciones de tesorería local.”*

**1.- OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO A 31 DE DICIEMBRE.**  
**Obligaciones reconocidas de corriente.**

**Pendiente de pago.**

EJERCICIO	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	PENDIENTE DE PAGO	%
Corriente	56.672.752,39	2.038.536,52	3,59%
Cerrado		491.518,87	

**2.- DERECHOS RECONOCIDOS NETOS PENDIENTES DE COBRO A 31 DE DICIEMBRE.**

**Derechos reconocidos netos.**  
**Pendientes de cobro.**

EJERCICIO	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	PENDIENTE DE COBRO	%
Corriente	63.281.375,29	5.082.407,62	8,03
Cerrado		18.652.805,75	

Por lo que;

Presupuesto de  
gastos

**96,40 %**

Presupuesto de  
ingresos

**91,97%**

Pendiente de pago

**3,59%**

Pendiente de cobro

**8,03 %**

**Conclusión: Gastos + Pago = 100% e Ingresos + Cobro= 100%**

b) Respecto a el Resultado presupuestario del ejercicio:

*“Esta magnitud determina en qué medida los ingresos reconocidos durante el ejercicio han sido suficientes para financiar los gastos. En ambos casos se refieren a ingresos y gastos del presupuesto, en términos netos, no se tiene en cuenta los ingresos y gastos de carácter no presupuestario, de conformidad con el artículo 96 del RD 500/1990”*

AYUNTAMIENTO DE TORRENT EJERCICIO 2020				
ESTADO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO				
III. RESULTADO PRESUPUESTARIO				
CONCEPTOS	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a. Operaciones corrientes	58.440.274,30	48.736.783,05		9.703.491,25
b. Otras operaciones de capital	2.866.748,47	4.320.074,98		-1.453.326,51
1. Total operaciones no financieras (a+b)	61.307.022,77	53.056.858,03		8.250.164,74
c.- Activos financieros	74.352,52	18.400,00		55.952,52
d. Pasivos financieros	1.900.000,00	3.597.494,36		-1.697.494,36
2. Total operaciones financieras (c+d)	1.974.352,52	3.615.894,36		-1.641.541,84
<b>I. RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO</b>	<b>63.281.375,29</b>	<b>56.672.752,39</b>		<b>6.608.622,90</b>
<b>AJUSTES:</b>				
3.(+) Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales			1.522.870,39	
4.(+) Desviaciones de financiación negativas del ejercicio			1.322.011,51	
5.(-) Desviaciones de financiación positivas del ejercicio			2.067.842,41	
<b>II. TOTAL AJUSTES (II=3+4-5)</b>			<b>777.039,49</b>	
<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO</b>				<b>7.385.662,39</b>
(-) Devoluciones de Ingresos Sin Aplicar a Presupuesto				
(-) Obligaciones Sin Aplicar a Presupuesto				<b>467.716,75</b>
<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO PERIODIFICADO</b>				<b>6.917.945,64</b>

Conclusión: Resultado presupuestario positivo de 6.608.622,90 € y el un Resultado presupuestario de ajustes positivo de 7.385.662,39 €

c) Respecto al Remanente de tesorería para gastos generales:

(...)

“El importe de los derechos pendientes de cobro de difícil o imposible recaudación viene dado por la parte del saldo de la cuenta 490, provisión para insolvencias, que corresponda a derechos de carácter presupuestario o no presupuestario incluidos en el citado remanente de tesorería, ascendiendo en el ejercicio 2020 a **12.579.194,12 €**”

#### ESTADO DEL REMANENTE DE TESORERÍA

COMPONENTES	IMPORTES 2020		IMPORTES 2019	
1. (+) Fondos líquidos		16.639.384,54		11.010.533,17
2. (+) Derechos pendientes de cobro		23.852.386,52		25.477.359,15
(+) del presupuesto corriente	5.082.407,62		8.205.632,65	
(+) de Presupuestos cerrados	18.652.805,75		17.145.125,14	

(+) de operaciones no presupuestarias	117.173,15		126.601,36	
3. (-) Obligaciones pendientes de pago		5.669.815,84		7.864.400,15
(+) del presupuesto corriente	2.038.536,52		4.374.070,96	
(+) de Presupuestos cerrados	491.518,87		485.482,57	
(+) de operaciones no presupuestarias	3.139.760,45		3.004.846,62	
4. Partidas pendientes de aplicación		-2.630.644,91		-2.464.399,58
(-) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	2.631.091,09		2.469.810,51	
(-) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	446,18		5.410,93	
<b>I. Remanente de tesorería total (1+2-3+4)</b>		<b>32.191.310,31</b>		<b>26.159.092,59</b>
II. Saldo de dudoso cobro		12.579.194,12		11.585.680,98
III. Exceso de financiación afectada		4.213.005,80		4.422.742,99
<b>IV. Remanente de tesorería para gastos generales (I-II-III)</b>		<b>15.399.110,39</b>		<b>10.150.668,62</b>
(-) Devoluciones de Ingresos Sin aplicar a Presupuesto				
(-) Obligaciones Sin Aplicar a Presupuesto		467.716,75		420.288,48
<b>Remanente de tesorería para gastos generales AJUSTADO</b>		<b>14.931.393,64</b>		<b>9.730.380,14</b>

d) Respecto a las conclusiones sobre el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria, regla de gasto y nivel de deuda:

*“La liquidación del Ayuntamiento de Torrent, que se incluyen en el Presupuesto General del ejercicio 2020, a los efectos del cálculo de la estabilidad presupuestaria: **CUMPLE** con el objetivo de estabilidad presupuestaria, arrojando una capacidad de financiación al cierre del ejercicio de 7.901.220,82€.”*

### 3.3 Conclusión

Tras el desarrollo de este Informe de Sostenibilidad Económica se ha visto el estado de superávit las cuentas municipales. Teniendo en cuenta que la superficie del vial, incluyendo la zona de aparcamiento, que figura en el vigente PGOU tiene una superficie aproximada de 1.362 m<sup>2</sup> y que las superficies de vial que aparecen tras la Modificación del PGOU son de 533 m<sup>2</sup> en la zona de la rotonda y 721 m<sup>2</sup> del vial que será cedido y que discurre por la actual parcela privada, dando una nueva superficie de viales de 1.254 m<sup>2</sup>, 108 m<sup>2</sup> menos que la superficie anterior.

Dado que los terrenos son cedidos sin coste municipal, que la ejecución de las obras de urbanización será realizada por el promotor privado sin coste municipal y que la superficie total de vial tras la MPGOU a mantener es menor que el reflejado en el actual del PGOU se concluye que su viabilidad económica es favorable sin tener ni si quiera tener en cuenta los ingresos a percibir por el ayuntamiento de los diferentes impuestos que generará esta actuación urbanística.

Se constata, en definitiva, que la modificación del PGOU planteada la 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.

## II MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### 1. INTRODUCCIÓN

#### 1.1. NECESIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO

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

Su artículo 22.5 establece que “la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.”

Por su parte, también el vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), exige en su artículo 40.3 la elaboración de una Memoria de Viabilidad Económica como documento sin eficacia normativa detallando el contenido en su anexo XIII.

#### 1.2. ALCANCE DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

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

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer el plan y la justificación de que es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física, garantizando el menor

impacto posible en el patrimonio personal de los particulares medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

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

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

## 2. ANÁLISIS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Según lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, el ámbito propuesto de delimitación de la modificación del PGOU se emplaza en suelo clasificado como urbano, en el área de ordenanzas 7: el Vedat. El ámbito de actuación tiene una superficie de 8.016 m<sup>2</sup>. Las parcelas afectadas lindan con suelo consolidado por la red secundaria y edificación de uso residencial extensivo.

A continuación se establece la comparativa de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos.

PGOU VIGENTE	
SUP. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	8.015,91 m <sup>2</sup> s
SUP. RED SECUNDARIA	2.808,18 m <sup>2</sup> s
SUP. PARCELA NETA	5.207,73 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.603,87 m <sup>2</sup> t
IEB	0,32 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
USO DOMINANTE	Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"><li>- Residencial comunitario.</li><li>- Terciario comercial en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m<sup>2</sup>.</li><li>- Terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m<sup>2</sup>.</li><li>- Terciario hotelero en categoría 1ª y 2ª.</li><li>- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª y 2ª con un aforo máximo de 200 personas.</li></ul> No se considerarán como usos compatibles aquellos que conlleven por sí mismos o por necesidades de aparcamiento alteraciones sustanciales del terreno natural.
Nº Aproximado de viviendas	2
Población prevista (2,5 hab/viv.)	5

MODIFICACIÓN PGOU PROPUESTA	
SUP. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	8.015,91 m <sup>2</sup> s
SUP. RED SECUNDARIA	3.871,55 m <sup>2</sup> s
SUP. PARCELA NETA	4.144,36 m <sup>2</sup> s

EDIFICABILIDAD TOTAL	2.072,18 m <sup>2</sup> t
IEB	0,26 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
USO DOMINANTE	Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial comunitario.</li> <li>- Terciario comercial en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Terciario hotelero en categoría 1ª y 2ª.</li> <li>- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª y 2ª con un aforo máximo de 200 personas.</li> </ul> <p>No se considerarán como usos compatibles aquellos que conlleven por sí mismos o por necesidades de aparcamiento alteraciones sustanciales del terreno natural.</p>
Nº Aproximado de viviendas	8
Población prevista (2,5 hab/viv.)	20

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

En la modificación propuesta no se introducen nuevos usos.

La propuesta de modificación 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*

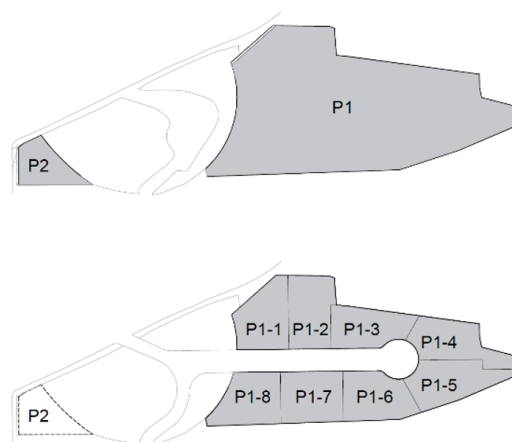
Cabe detallar Se expone a continuación los usos y superficies de los solares y elementos dotacionales dentro del ámbito de la modificación antes y después de la modificación propuesta:



## SUPERFICIES

Según PGOU VIGENTE	Superficies
SUP. TOTAL ÁMBITO ACTUACIÓN	8.015,91 m <sup>2</sup>
USO DOTACIONAL	2.808,18 m <sup>2</sup>
Suelo verde	1.446,18 m <sup>2</sup>
Red viaria	1.362,00 m <sup>2</sup>
USO RESIDENCIAL	5.207,73 m <sup>2</sup>
Parcela 1	4.865,73 m <sup>2</sup>
Parcela 2	342,00 m <sup>2</sup>

Según MODIFICACIÓN PROY	Superficies
SUP. TOTAL ÁMBITO ACTUACIÓN	8.015,91 m <sup>2</sup>
USO DOTACIONAL	3.871,55 m <sup>2</sup>
Suelo verde	2.594,00 m <sup>2</sup>
Red viaria	1.277,55 m <sup>2</sup>
USO RESIDENCIAL	4.144,36 m <sup>2</sup>
Parcela 1	4.144,36 m <sup>2</sup>
Parcela 2	- m <sup>2</sup>



## EDIFICABILIDADES

PGOU VIGENTE	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad NNUU (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Edificabilidad parcela (m <sup>2</sup> )
Parcela 1	4.865,73m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.432,86 m <sup>2</sup>
Parcela 2	342 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>
TOTAL	5.207,73 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.603,86 m <sup>2</sup>

MODIFICACIÓN PROYECTO	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad NNUU (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Edificabilidad parcela (m <sup>2</sup> )	incremento edificabilidad (m <sup>2</sup> )	incremento edificabilidad (%)
Parcela 1	4.144,36 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.072,18 m <sup>2</sup>	-360,38 m <sup>2</sup>	-14,81 %
Parcela 1-1	513,70 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	256,85 m <sup>2</sup>		
Parcela 1-2	520,58 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	260,29 m <sup>2</sup>		
Parcela 1-3	474,76 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	237,38 m <sup>2</sup>		
Parcela 1-4	540,64 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	270,32 m <sup>2</sup>		
Parcela 1-5	562,83 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	281,42 m <sup>2</sup>		
Parcela 1-6	512,31 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	256,15 m <sup>2</sup>		
Parcela 1-7	510,97 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	255,49 m <sup>2</sup>		
Parcela 1-8	508,57 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	254,28 m <sup>2</sup>		
Parcela 2	342 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-171 m <sup>2</sup>	-100 %
TOTAL	4.488,96 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.072,18 m <sup>2</sup>	-531,68 m <sup>2</sup>	-20,41 %

\* La parcela residencial de titularidad pública pasa a tener uso dotacional en su totalidad

\* 721,36 m<sup>2</sup> de la parcela residencial de titularidad privada pasan a tener uso dotacional

### 3.2. VARIABLES ECONÓMICAS A CONSIDERAR

En el presente apartado analizaremos la viabilidad económica de la actuación entendida como la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLS/15), enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto, si bien y complementariamente, también permite desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las Cargas y los Beneficios.

#### Ingresos previsibles por la venta de solares:

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

#### Costes urbanísticos:

Se presentan dos tipos de costes en los que incurre el proceso de modificación 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

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 del ámbito afectado, dado que se contempla para su materialización la tramitación y aprobación de la modificación del PGOU, 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 tasaré 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 pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
- 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 unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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

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

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

Siendo:

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

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

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

### 3.4 VALORACIÓN DEL SUELO

#### 3.4.1. MUESTRAS DE VALOR EN VENTA VV DE LA ZONA

Dado el ámbito y alcance del ámbito de actuación, 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, y el estado de obra nueva/semi nueva. 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.

Dada la extraordinaria ubicación de la propiedad y la falta de testigos comparativos en las proximidades del ámbito analizado se ha ampliado el ámbito a la zona de Santa Apolonia, barrio perteneciente a El Vedat. Se han localizado un total de 7 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 obtenido del muestreo de testigos considerado para el uso dominante previsto en el ámbito, considerando un coeficiente corrector de 1,00, es de 2.412,90 €/m<sup>2</sup>. Cabe destacar, que dada la exclusividad de la promoción objeto de la actuación debido tanto a la inmejorable localización como a la falta de oferta en la zona, podría aplicarse un coeficiente corrector al alza.

	dirección	sup construida (m2)	sup. parcela (m2)	precio total (€)	repercusión (€/m2t)
1	C Jorge Guillén- Bº Santa Apolonia	180	450	710.000	3.944,44
2	Av. Sant Llorenç-Bº Santa Apolonia	360	450	590.000	1.638,89
3	C Llauredó Francisco Vives Bº Santa Apolonia	290	400	700.000	2.413,79
4	Bº Santa Apolonia	297	384	950.000	3.198,65
5	Santa Apolonia	340	600	990.000	2.911,76
6	C Mariano Benlliure	371	603	990.000	2.668,46
7	El Vedat	246	420	499.000	2.028,46
	<b>Valor medio</b>	<b>297,71</b>	<b>472,43</b>	<b>775,57</b>	<b>2.686,35</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 2.072,18 m<sup>2</sup>, siendo el uso global dominante el residencial, tipología unifamiliar aislada, considerando que no establece uso comercial.

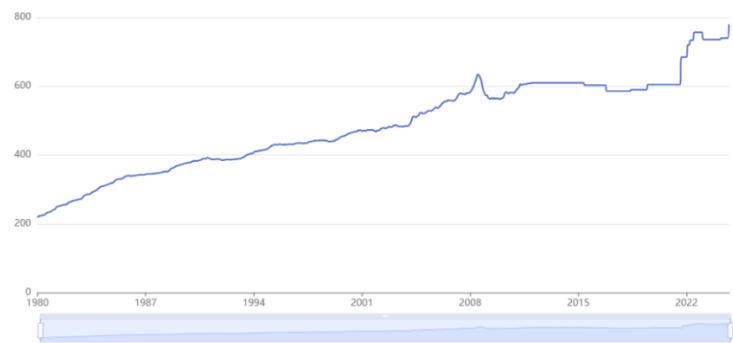
uso	sup construida (m2)	precio medio (€)	valor en venta (Vv)(€)
Vivienda unifamiliar	2.072,18	2.686,35	<b>5.566.600,74</b>

### 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:

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

MBE = 780 €/m<sup>2</sup>  
Módulo Básico de Edificación vigente desde Octubre 2024

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Diciembre 2024

MBE 12/2024 = 780 €/m<sup>2</sup>

**COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.096,72 €/m<sup>2</sup>**

Ct

TIPO DE EDIFICIO

Entre medianeras

Abierta

En hilera

**Unifamiliar aislada**

Cv

Nº DE VIVIENDAS

nº de viviendas > 80

21 ≤ nº de viviendas ≤ 80

**nº de viviendas ≤ 20**

Ch

Nº DE PLANTAS

**nº de plantas ≤ 3**

4 ≤ nº de plantas ≤ 8

nº de plantas > 8

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

**5 viviendas > 70m<sup>2</sup>**

46m<sup>2</sup> ≤ 5 viviendas ≤ 70m<sup>2</sup>

5 viviendas ≤ 45m<sup>2</sup>

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

**No**

Si

Ca

ACABADOS E INSTALACIONES

Básico

Medio

**Alto**

Edificación residencial unifamiliar aislada con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m<sup>2</sup> y de un nivel alto de acabados.

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

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

	vivienda unifamiliar
Ejecución material de la s obras (CUE)	1.096,72
GG + BI + (19% s/CUE)	208,38
Ejecución por contrata de obras	1.305,10
Otros gastos construcción (10% s/CUE)	109,67
Valor de construcción Vc	1.435,61

	Edificabilidad total (m2t)	Valor construcción Vc (€/m2t)	Valor construcción Vc (€)
Vivienda unifamiliar	2.072,18	1.435,61	<b>2.974.842,33</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:

$V_s = (V_v/k) - V_c$	vivienda unifamiliar
Vv Valor en venta (€/m2t)	2.686,35
Vc Valor de la construcción	1.435,61
K Coeficiente gastos y beneficio	1,40
<b>Valor del suelo Vs</b>	<b>483,21</b>

	Edificabilidad total (m2t)	Valor del suelo Vs (€/m2t)	Valor del suelo Vs (€)
Vivienda unifamiliar	2.072,18	483,21	<b>1.001.301,06</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”*:

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

A continuación, se procede a calcular el valor del suelo  $V_{So}$ , descontados los deberes y cargas todavía pendientes de cuantificar.

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

##### CONSIDERACIONES GENERALES. CONCEPTOS INTEGRANTES

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 150 del TRLOTUP,

1. 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 817,53 €/m para el vial de 5 m anchura y de 1.081,16 €/m para el vial de 9 m de anchura. Considerando una longitud de viales de 63 y 95 m respectivamente, se obtiene un PEM de 154.214,59 €.

	Cargas de urbanización (€)	
1. Presupuesto licitación obras urbanización	222.053,59 €	222.053,59 €



2. Honorarios técnicos (3,85 %)	8.549,06 €	230.602,65 €
3. Gastos totales urbanizador (7,5%)	17.295,20 €	247.897,85 €
4. Beneficio del urbanizador (6%)	14.873,87 €	262.771,72 €
<b>Total cargas de urbanización</b>		<b>262.771,72 €</b>



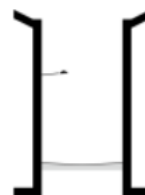
## Módulo de urbanización de viales

### Viales

Sección del vial Sv =  m

Instalaciones y dotaciones:

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



Módulo de urbanización:

Vial de 5 m de sección = 817,53 €/m

(\*) Módulo para actuación singular = 1060,53 €/m

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



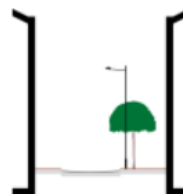
## Módulo de urbanización de viales

### Viales

Sección del vial Sv =  m

Instalaciones y dotaciones:

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



Módulo de urbanización:

Vial de 9 m de sección = 1081,16 €/m

(\*) Módulo para actuación singular = 1483,81 €/m

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

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

TLR. TASA LIBRE DE RIESGO

La TRL es 2,686 % 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 noviembre de 2024.

PR. PRIMA DE RIESGO

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

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

3.4.6. VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

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

Vso	
Valor del suelo Vs	1.001.301,06 €
Cargas de urbanización G	262.771,72 €
Tasa libre de riesgo TRL	2,686 %
Prima de riesgo PR	8,00 %
<b>Valor total del suelo Vso</b>	<b>710.449,55 €</b>

Valor de repercusión del suelo Vso, descontados los deberes y cargas pendientes. Lo que equivale a una repercusión de (considerando el 95% del

aprovechamiento lucrativo):

Repercusión Valor total del suelo / m²bruto	138,71 €
Repercusión Valor total del suelo / m²techo	325,71 €

3.4.7. VALOR INICIAL DEL SUELO EN SU SITUACIÓN ACTUAL

El valor anterior residual del suelo hay que compararlo con el valor inicial en su actual situación urbano. Para ello, iteramos el procedimiento empleado anteriormente, con la consideración de que únicamente se puede edificar en la parcela, de no modificarse el actual PGOU, una única vivienda, ya que carece de los servicios e infraestructuras necesarias para la edificación de un número superior.

Dentro de este supuesto, y dada la singularidad de una promoción de una única vivienda unifamiliar en una parcela de 4.865 m2 en una zona de alto grado de consolidación y parcelación, resulta imposible obtener datos estadísticos del precio de venta de viviendas de similares características en esta localización. Se recurre de nuevo a un análisis de testigos a partir de fuentes de oferta inmobiliaria, procediendo a la búsqueda de muestra de parcelas de grandes dimensiones con edificabilidad baja-media en las mismas, siendo conscientes de la variabilidad de precios y características entre la poca muestra de cierta similitud encontrada en la zona.

Teniendo en cuenta lo anterior, para la valoración del valor en venta, Vv, se ha considerado el uso predominante residencial vivienda y el estado de obra nueva/semi nueva. La plaza de aparcamiento precisa para cumplir la normativa vigente se ha valorado incluida en el precio de la propia vivienda.

Igualmente, dada la extraordinaria ubicación de la propiedad y la falta de testigos comparativos en las proximidades del ámbito analizado se ha ampliado el ámbito a la zona de Santa Apolonia, barrio perteneciente a El Vedat. Se han localizado un total de 6 viviendas en venta de distintas dimensiones y características, en principio, productos similares a la nueva promoción que sería posible realizar en la parcela existente.

En conclusión, el valor en venta obtenido del muestreo de testigos considerado para el uso dominante previsto en el ámbito, considerando un coeficiente corrector de 1,00, es de 2.036,24 €/m<sup>2</sup>t. Cabe destacar, igualmente que en el caso de la promoción para la actuación propuesta, que dada la exclusividad de la debido tanto a la inmejorable localización como a la falta de oferta en la zona, podría aplicarse un coeficiente corrector al alza.

	dirección	sup construida (m2)	sup. parcela (m2)	precio total (€)	repercusión (€/m2t)
1	C Maestro Chapí- Bº Santa Apolonia	189	1868	610.000	3.227,51
2	C Quevedo-Bº Santa Apolonia	676	2080	975.000	1.442,31
3	Bº Santa Apolonia	495	2189	820.000	1.656,57
4	Bº Santa Apolonia	561	3400	1.275.000	2.272,73
5	Bº Santa Apolonia	700	1757	1.599.000	2.284,29
6	Av. Sta. Apolonia- Bº Santa Apolonia	937	2367	1.250.000	1.334,04
	<b>Valor medio</b>	593	2.276,83	1.088.170	<b>2.036,24</b>

#### 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 uso global dominante es residencial, tipología unifamiliar aislada. La superficie construida considerada, pese a ser la edificabilidad máxima de la parcela 2.432,86 m<sup>2</sup>t, es el valor medio de los testigos considerados. Se opta por esta edificabilidad para establecer una comparativa equiparable con la muestra y un aprovechamiento racional a una parcela de tales dimensiones con una única vivienda unifamiliar.

uso	sup construida (m2)	precio medio (€)	valor en venta (Vv)(€)
Vivienda unifamiliar	593	2.036,24	<b>1.207.490,32</b>

#### CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN VC

Para fijar el valor de la construcción Vc se procede de manera similar y con los mismos datos de MBE y CUE fijados en la valoración para la actuación propuesta:

	vivienda unifamiliar
Ejecución material de la s obras (CUE)	1.096,72
GG + BI + (19% s/CUE)	208,38
Ejecución por contrata de obras	1.305,10
Otros gastos construcción (10% s/CUE)	109,67
<b>Valor de construcción Vc</b>	<b>1.435,61</b>

	Edificabilidad considerada (m2t)	Valor construcción Vc (€/m2t)	Valor construcción Vc (€)
Vivienda unifamiliar	593	1.435,61	<b>851.316,73</b>

#### CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO VS

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

$V_s = (V_v/k) - V_c$	vivienda unifamiliar
Vv Valor en venta (€/m2t)	2.036,24
Vc Valor de la construcción	1.435,61
K Coeficiente gastos y beneficio	1,40
<b>Valor del suelo Vs</b>	<b>18,85</b>

	Edificabilidad total (m2t)	Valor del suelo Vs (€/m2t)	Valor del suelo Vs (€)
Vivienda unifamiliar	2.432,86	18,85	<b>45.859,41</b>

En este caso, se considera la parcela completamente urbanizada, dado que ya conforme a la parcelación actual tiene un uso residencial unifamiliar con las exigencias urbanísticas exigibles a la misma, por lo que no procede la aplicación del apartado 3 del artículo 22 RVLS, no habiendo que considerar costes de urbanización y otros deberes y cargas pendientes.

Por lo tanto, se obtiene un valor del suelo Vs muy inferior al valor residual del suelo Vso, una vez descontados los deberes y cargas, en caso de llevarse a cabo la modificación urbanística prevista.

Los parámetros empleados en los cálculos de este informe parten de datos estadísticos y la posibilidad de variaciones en el momento de su concreción sobre los terrenos estudiados puede producir resultados muy distintos de los obtenidos.

#### 3.4.8. VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN.

En resumen, de los resultados del estudio de viabilidad se deduce un amplio margen de beneficios capaz de asumir las diferencias, inherentes al método de cálculo, entre la realidad particular del ámbito valorado en el mercado libre de bienes inmobiliarios y los parámetros estadísticos empleados, tales como 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 actuación resultan viables económicamente.

### 4. HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN

La viabilidad económica del plan analizada en el apartado anterior sería también necesario estudiarla según un previsible escenario temporal de desarrollo. Sin embargo, prever una distribución temporal no es segura por la cambiante situación socioeconómica, en particular, en las últimas 2 décadas, primero con la crisis financiera e inmobiliaria de los años 2007-2012 y ahora con la reciente crisis sanitaria de 2020 y

posterior guerra de Ucrania. 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 actuación se va a realizar sin tener en cuenta la variable temporal, estudiando únicamente el caso de su desarrollo total final.

## 5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

### 5.1. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

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

### 5.2. MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Asimismo, como se concluía en el ISE, teniendo en cuenta que la superficie del vial, incluyendo la zona de aparcamiento, que figura en el vigente PGOU tiene una superficie aproximada de 1.362 m<sup>2</sup> y que las superficies de vial que aparecen tras la modificación del PGOU son de 533 m<sup>2</sup> en la zona de la rotonda y 721 m<sup>2</sup> del vial que será cedido y que discurrirá por la actual parcela privada, resultando una nueva superficie de viales de 1.254 m<sup>2</sup>, 108 m<sup>2</sup> menos que la superficie anterior.

Dado que los terrenos son cedidos sin coste municipal, que la ejecución de las obras de urbanización será realizada por el promotor privado ÚNICO sin coste municipal y que la superficie total de vial tras la MPGOU a mantener es menor que el reflejado en el actual del PGOU se concluye que su viabilidad económica es favorable sin tener ni si quiera en cuenta los ingresos a percibir por el ayuntamiento de los diferentes impuestos que generará esta actuación urbanística.

Se constata, en definitiva, que la modificación del PGOU planteada la 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.

### III INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

#### 1. MARCO NORMATIVO

##### LEGISLACIÓN ESTATAL

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

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

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

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

*“1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.  
2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.  
3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”*

##### NORMATIVA AUTONÓMICA IGUALDAD

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

- LEY 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres En 31 de diciembre de 2016 se publica la modificación de la Ley 9/2003.

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

Artículo 45: Informes de impacto de género.

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

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

#### *NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE*

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

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

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

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

## 2. OBJETO DE LA EVALUACIÓN

### 2.1. ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

El fin de la propuesta de modificación es mejorar la circulación, responder a las necesidades y hábitos de los residentes de la zona, salvar la diferencia de altura entre la calle Doctor Marañón y la calle Estanislao y reactivar el uso residencial de la misma. Se propone un trazado de viales adaptado a las condiciones paisajísticas y a la ordenación existente en su entorno, con el menor impacto paisajístico posible en la escena urbana, de forma que el resultado configure una imagen urbana con carácter unitario y coherente con el entorno paisajístico del monte Vedat. Asimismo se dotará a los espacios públicos de las instalaciones adecuadas y adaptadas a las necesidades de los usuarios.

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

La presente Modificación no altera los usos globales establecidos por la normativa vigente para el ámbito de planeamiento afectado por la misma.

### 2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

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

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

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

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

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

## 3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

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

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



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

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

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

#### 4. ESTRATEGIAS PARA PROMOVER LA IGUALDAD

##### 4.1. FASE I: TRABAJOS PREVIOS.

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

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

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

##### 4.2. FASE II: AVANCE DEL PLANEAMIENTO

La Modificación Puntual del planeamiento general plantea un cambio en las alineaciones, conllevando una modificación en el trazado de viales y espacios libres programados, generando viales funcionalmente adaptados a la topografía natural del terreno. Se dará a los espacios un correcto dimensionamiento, así como visibilidad e iluminación mediante la incorporación de instalaciones energéticamente eficientes.

#### 5. INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO Y CONCLUSIONES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent es un instrumento de planeamiento que establece la ordenación integral del municipio, determinando la clasificación del suelo, sus elementos vertebradores y regulando su ocupación para las funciones básicas de habitación, trabajo, servicios dotacionales, esparcimiento, protección del medio urbano y rural y de comunicación. Sin llegar a regular el comportamiento particular de las personas (pues no son objeto de su ordenamiento), puede tener un impacto indirecto sobre la discriminación de género por su forma de ordenar el territorio si muestra en

un diseño insensibilidad frente a los recorridos y a la diversidad urbana. Es un hecho constatado que, tradicionalmente, las mujeres parten de una situación de desigualdad en la sociedad. Es por ello que cualquier modificación del PGOU o de su planeamiento parcial debe incluir la perspectiva de género y promover medidas para favorecer la igualdad real entre mujeres y hombres.

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

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

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

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

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

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

# V PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN  
PLANOS DE ORDENACIÓN

INFORMACIÓN	I_01	SITUACIÓN EN EL CONTEXTO TERRITORIAL. ZONA DE ACTUACIÓN	e. 1:15.000
	I_02	ÁMBITO. ESTADO ACTUAL Cartografía municipal	e. 1:2000
	I_03	ORDENACIÓN VIGENTE PGOU TORRENT. ZONA DE ACTUACIÓN	e. 1:1000
	I.a_01	PLANO NORMATIVO. ORDENACIÓN VIGENTE PGOU TORRENT- USOS PORMENORIZADOS	e. 1:1000
	I.a_02	PLANO CATASTRAL	e. 1:1000
	I.a_03	PLANO NORMATIVO - SERVIDUMBRES AERONAUTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA	e. 1:75000
ORDENACIÓN	O_01	PLANO NORMATIVO – PGOU TORRENT	e. 1:1000
	O_02	PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CAMBIO DE USO	e. 1:750
	O_03	PROPUESTA DE ORDENACIÓN CAMBIO DE ALINEACIONES	e. 1:750
	O_04	ZONA VERDE, VIALES E INFRAESTRUCTURAS	e. 1:750
	O_05	PARCELAS Y LINDES DE EDIFICACIÓN	e. 1:750
	O_06	SECCIONES 1	e. 1:250
	O_07	SECCIONES 2	e. 1:250
	O_08	SANEAMIENTO	e. 1:500

En Valencia, 24 de febrero de 2025

El Arquitecto,  
Jose Alberto Álvaro Jáuregui





**CAMBIO DE ALINEACIONES Y  
USOS PORMENORIZADOS**  
INFORMACIÓN

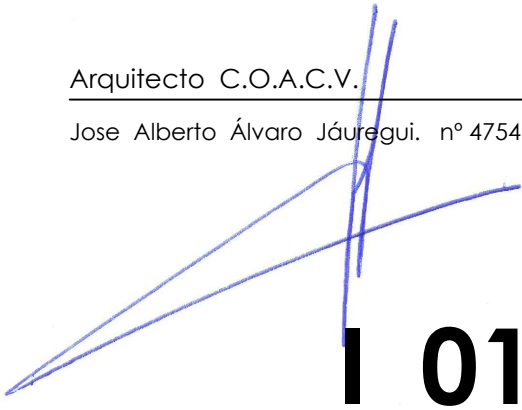
SITUACIÓN EN EL  
CONTEXTO TERRITORIAL  
ZONA DE ACTUACIÓN

Información de plano  
e 1 : 15.000

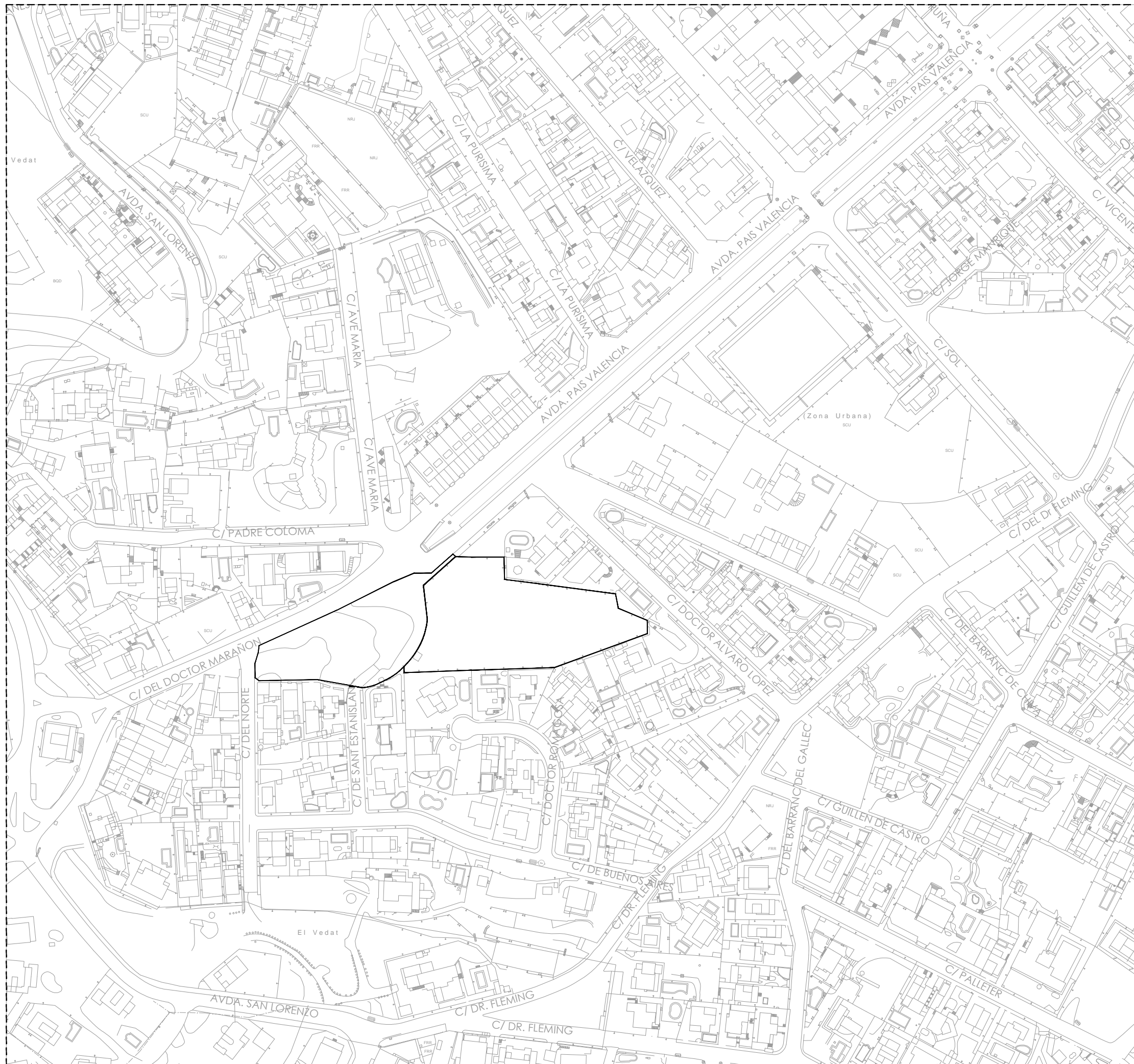
Situación  
Av. al Vedat ; C/Dr. Marañón;  
C/Dr. Álvaro López

Fecha  
Febrero 2025

Arquitecto C.O.A.C.V.  
Jose Alberto Álvaro Jáuregui. nº 4754

 **I\_01**





## CAMBIO DE ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS

---

### INFORMACIÓN

ÁMBITO  
ESTADO ACTUAL\_Cartografía  
municipal

Información de plano  
e 1 : 2.000

Situación  
Av. al Vedat ; C/Dr. Marañón;  
C/Dr. Álvaro López

Fecha  
Febrero 2025

Arquitecto C.O.A.C.V.  
Jose Alberto Álvaro Jáuregui. nº 4754

# I\_02

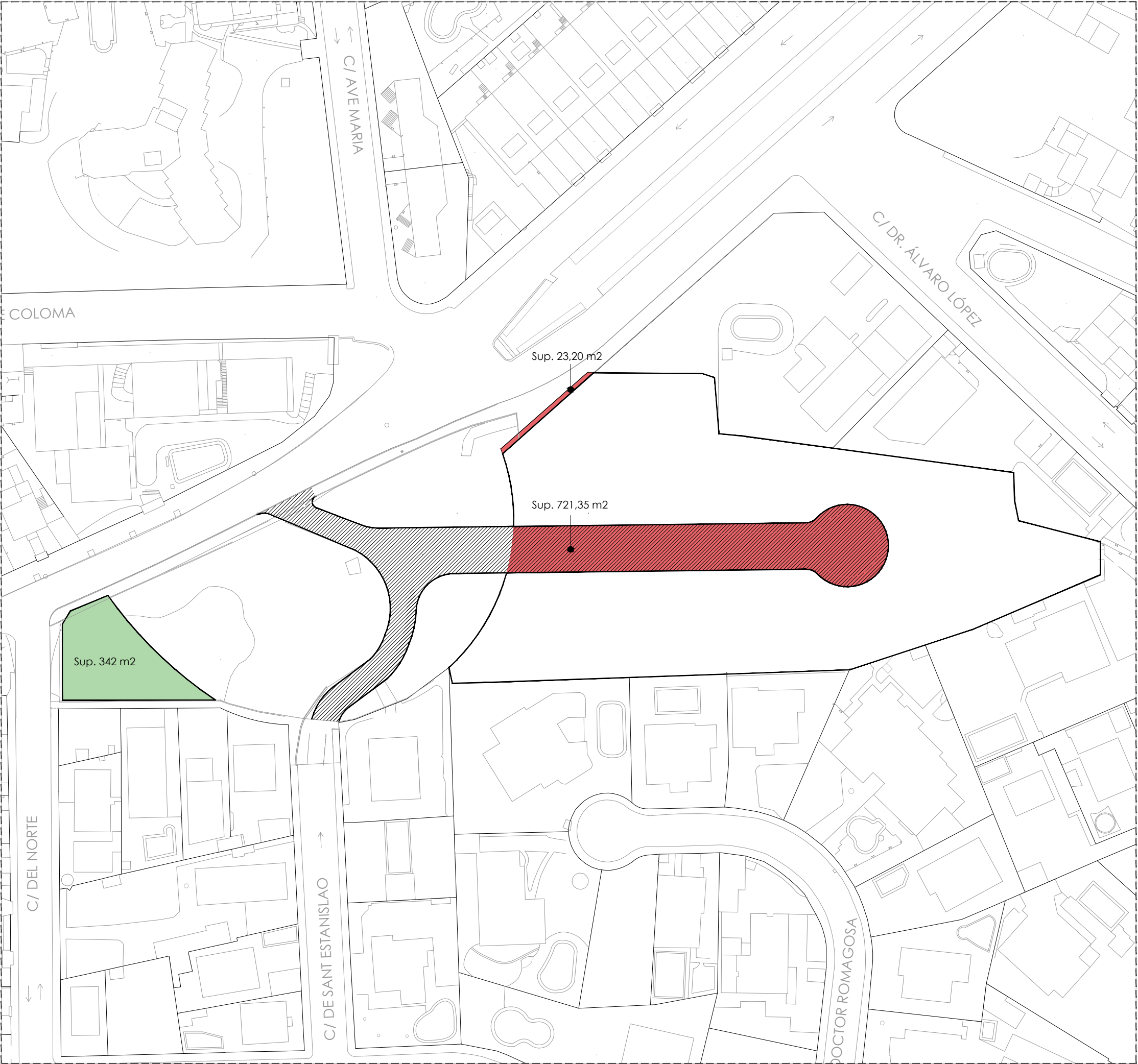
















LEYENDA

- PJV IRV 
- Superficie cedida 
- Superficie red viaria 

**CAMBIO DE ALINEACIONES Y  
USOS PORMENORIZADOS**  
ORDENACIÓN

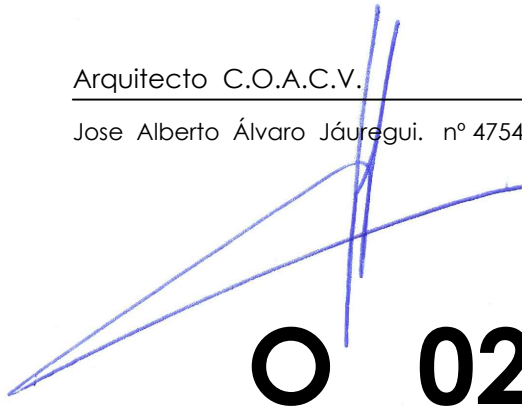
PROYECTO  
PROPUESTA DE ORDENACION  
CAMBIO DE USO

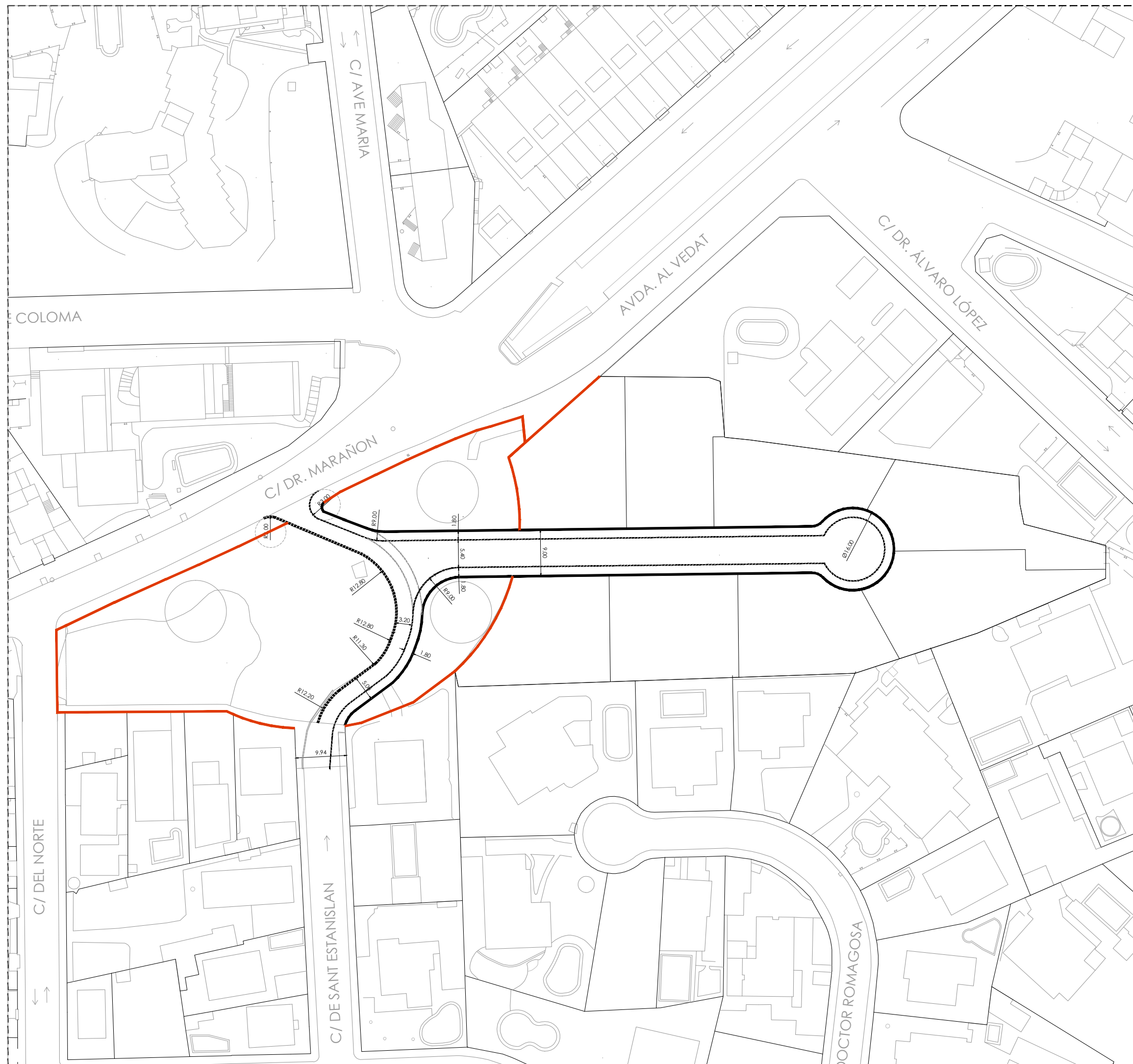
Información de plano  
e 1 : 750 

Situación  
Av. al Vedat ; C/Dr. Marañón;  
C/Dr. Álvaro López

Fecha  
Febrero 2025

Arquitecto C.O.A.C.V.  
Jose Alberto Álvaro Jáuregui. nº 4754

  
O\_02



### LEYENDA

## Alineaciones definitivas

## CAMBIO DE ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS

## ORDENACIÓN

## PROYECTO

## PROPUESTA DE ORDENACIÓN CAMBIO DE ALINEACIONES

### Información de plano

e 1 : 750



## Situación

Av. al Vedat ; C/Dr. Marañón;  
C/Dr. Álvaro López

Fecha

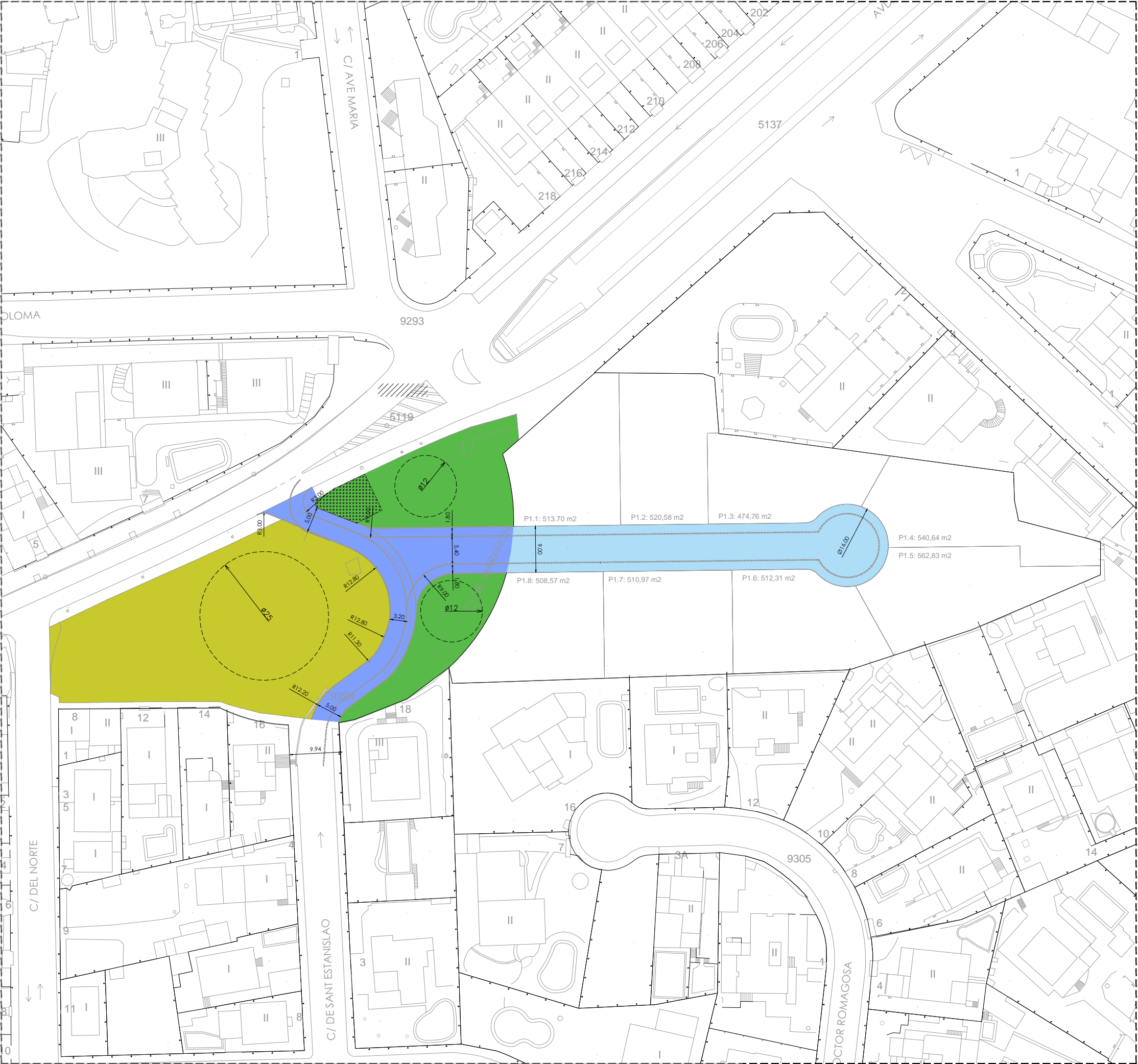
Febrero 2025

Arquitecto C.O.A.C.V.

Jose Alberto Álvaro Jáuregui. nº 4754



# O 03

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TÖRRENT





LEYENDA

ZONA VERDE

- SVA (zona verde áreas de juego) 
- SVJ (zona verde jardín) 

VIALES

- SCVP (Vial con prioridad peatonal público) 
- SCVP-PV (Vial de prioridad peatonal privado) 

INFRAESTRUCTURAS

- SQI - RESERVA ESPACIO CENTRO TRANSFORMACIÓN  
(Servicio urbano de la red secundaria de dotaciones) 

USOS PORMENORIZADOS

ORDENACIÓN

PROYECTO

ZONA VERDE, VIALES E  
INFRAESTRUCTURAS

Información de plano

e 1 : 750



Situación

Av. al Vedat ; C/Dr. Marañón;  
C/Dr. Álvaro López

Fecha

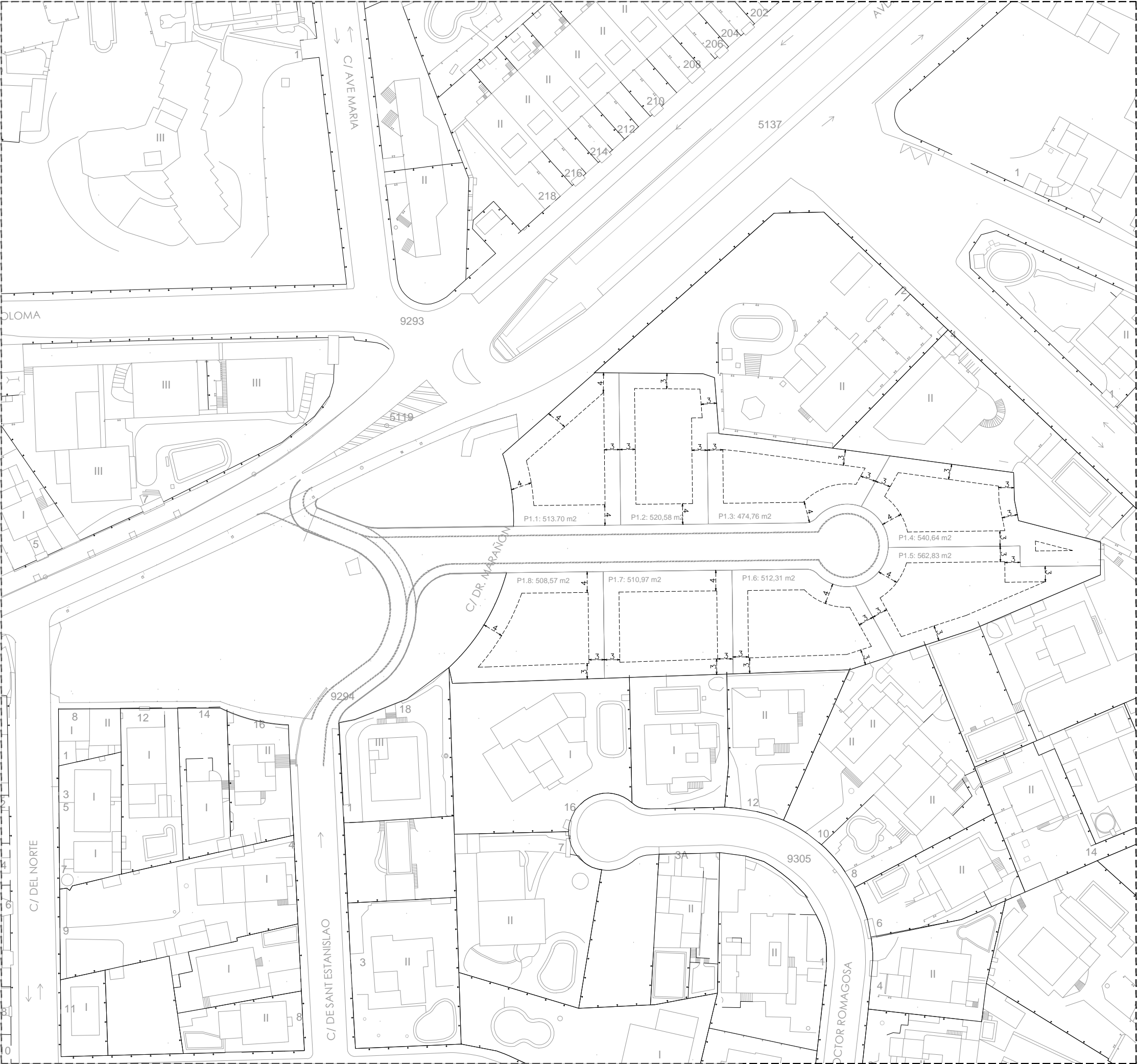
Febrero 2025

Arquitecto C.O.A.C.V.

Jose Alberto Álvaro Jáuregui. nº 4754

O\_04





MODIFICACION	Superficie parcela
P1-1	513,70 m2
P1-2	520,58
P1-3	474,76 m2
P1-4	540,64 m2
P1-5	562,83 m2
P1-6	512,31 m2
P1-7	510,97 m2
P1-8	508,57 m2

PARCELACIÓN  
ORDENACIÓN

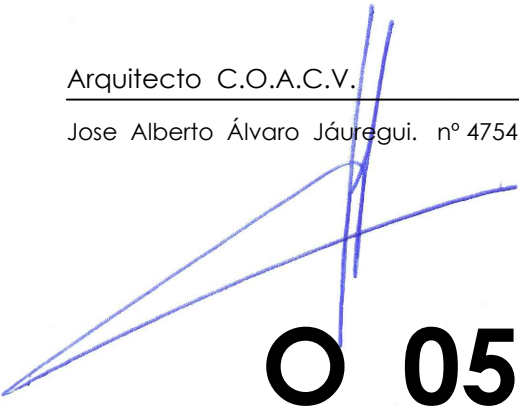
PROYECTO  
PARCELAS Y LINDES DE EDIFICACIÓN

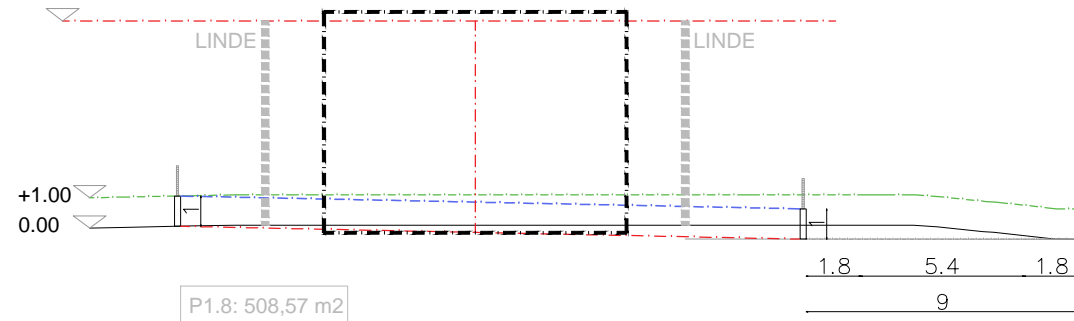
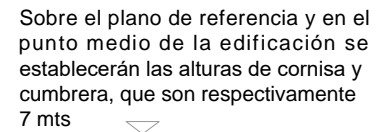
Información de plano  
e 1 : 750

Situación  
Av. al Vedat ; C/Dr. Marañón;  
C/Dr. Álvaro López

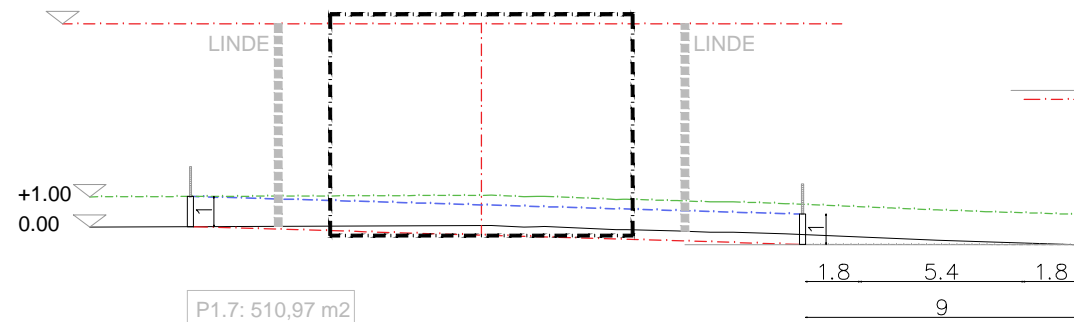
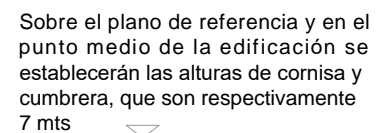
Fecha  
Febrero 2025

Arquitecto C.O.A.C.V.  
Jose Alberto Álvaro Jáuregui. nº 4754

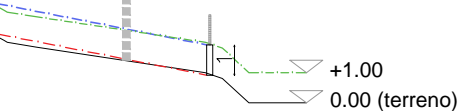
  
O\_05



Sobre el plano de referencia y en el punto medio de la edificación se establecerán las alturas de cornisa y cumbre, que son respectivamente 7 mts



Sobre el plano de referencia y en el punto medio de la edificación se establecerán las alturas de cornisa y cumbre, que son respectivamente 7 mts



ESQUEMA ACLARATORIO DE PARCELAS  
Y EDIFICACIONES CUMPLIENDO LA  
NORMATIVA APLICABLE

## PARCELACIÓN

## ORDENACIÓN

## PROYECTO

SECCIONES 1

### Información de plano

e 1 : 250

## Situación

Av. al Vedat ; C/Dr. Marañón;

C/Dr. Álvaro López

Fecha

Febrero 2025

Artículo 5.1.21.      Altura de cornisa \*

Se entiende por altura de cornisa la distancia existente entre el plano inferior del último forjado del edificio y la cota de origen. Cuando las ordenanzas de zona lo indiquen, en lugar de la cota de origen se tendrá en cuenta el plano de referencia.

\* Criterio interpretativo:

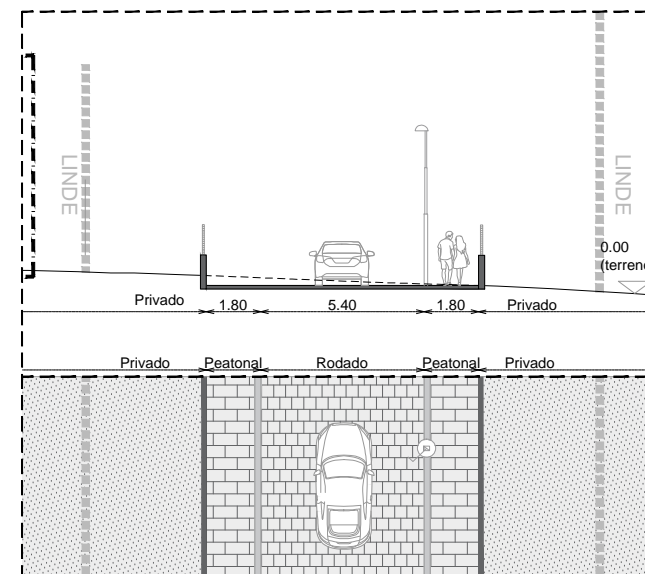
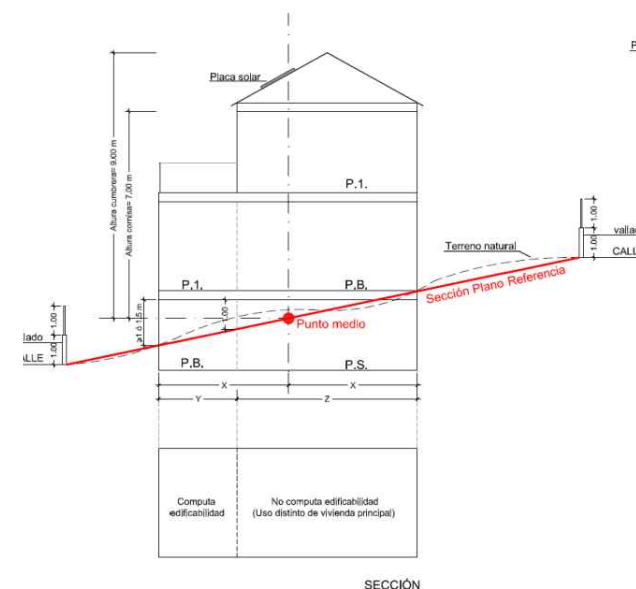
La determinación del PLANO DE REFERENCIA, se encuentra regulado en el artículo 5.1.19 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990 (Publicado en el D.O.G.V. el 28 de febrero de 1990. Que establece lo siguiente:

**"Artículo 5.1.19.- PLANO DE REFERENCIA.**

Se define como plano de referencia el que contiene a la línea rasante del vial, a que da frente la parcela, y al punto medio de la base o arranque del cerramiento o cerca posterior de la parcela. Si la parcela da a dos o más calles se tendrá en cuenta todos los planos de referencia que surjan a raíz de la presente definición".

POR TANTO, sobre los planos de sección deberá comprobarse lo determinado por el artículo descrito anteriormente y sobre dicho plano de referencia y en el punto medio de la edificación se establecerán las alturas de cornisa y cumbre, que son respectivamente 7 mts y 9 mts.

Así mismo la planta semisótano se situará a una altura máxima sobre el plano de referencia de 1 mts o 1,50 mts según zona de ordenanza (cara de forjado inferior) en cualquiera de sus puntos. Así mismo se debe incluir el corte por la rampa de acceso a la planta semisótano destinada aparcamiento considerando como criterio para viviendas unifamiliar que la pendiente máxima de la misma será del 20%.



DECRETO 65/2019, DE 26 DE ABRIL, DEL  
CONSELL, POR EL QUE SE REGULA LA  
ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN Y EN LOS  
ESPACIOS PÚBLICOS.

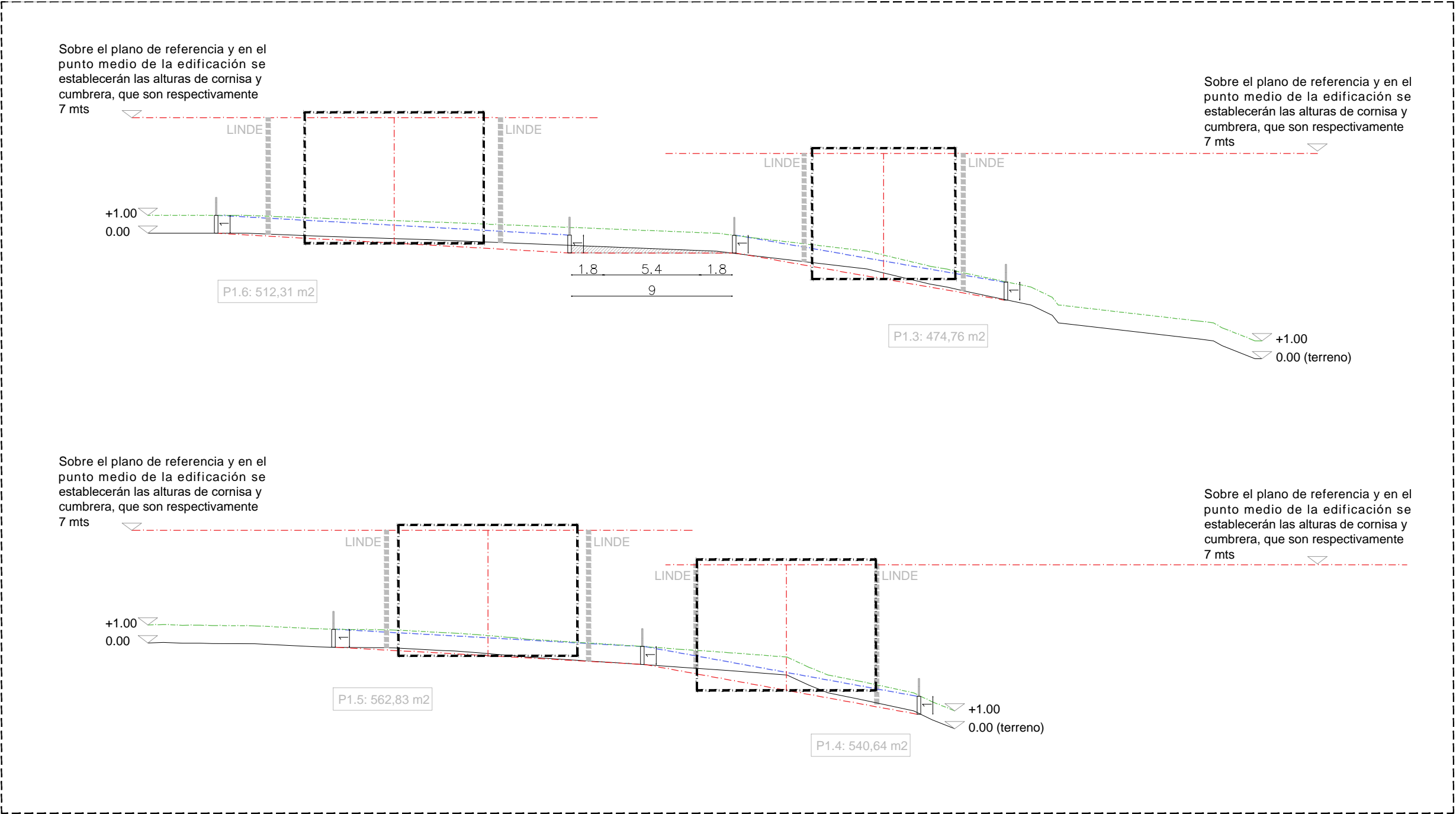
Ver : Artículo 25. Condiciones del itinerario peatonal accesible.

Los itinerarios peatonales accesibles y las plataformas únicas de uso mixto cumplirán las condiciones establecidas en la OM y, además, las características establecidas en el presente artículo que son complementarias a las establecidas en la OM.

Arquitecto C.O.A.C.V.

Jose Alberto Álvaro Jáuregui. nº 4754

0 06



ESQUEMA ACLARATORIO DE PARCELAS Y EDIFICACIONES CUMPLIENDO LA NORMATIVA APLICABLE

PARCELACIÓN  
ORDENACIÓN

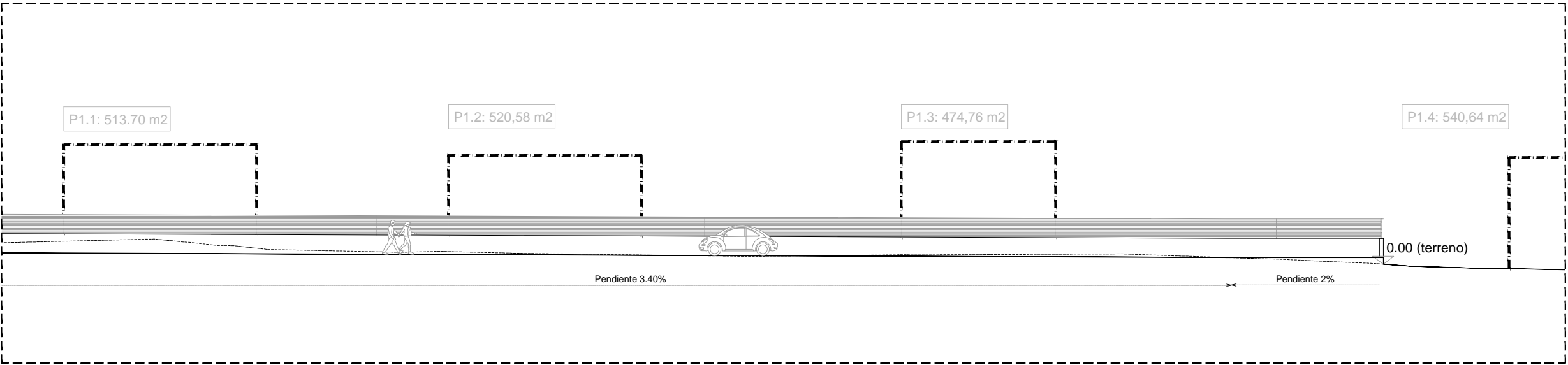
PROYECTO  
SECCIONES 2

Información de plano  
e 1 : 250

Situación  
Av. al Vedat ; C/Dr. Marañón;  
C/Dr. Álvaro López

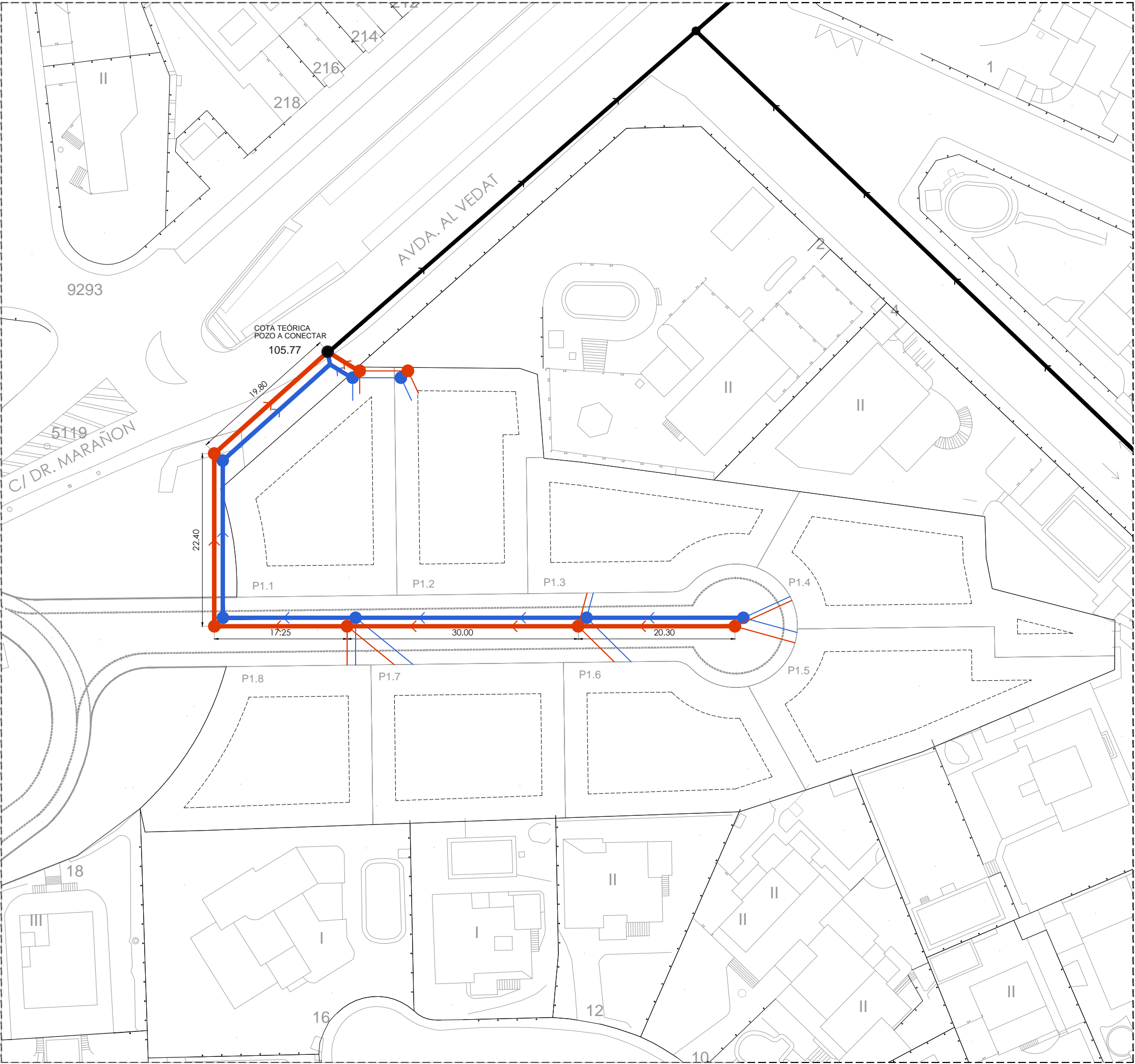
Fecha  
Febrero 2025

Arquitecto C.O.A.C.V.  
Jose Alberto Álvaro Jáuregui. nº 4754



O\_07





- POZO DE REGISTRO EXISTENTE
- POZO DE REGISTRO NUEVO
- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- NUEVO TRAZADO RED SANEAMIENTO RESIDUALES
- NUEVO TRAZADO RED SANEAMIENTO PLUVIALES

**SANEAMIENTO**

ORDENACIÓN

PROYECTO  
TRAZADO DE LA RED

Información de plano

e 1 : 500



Situación

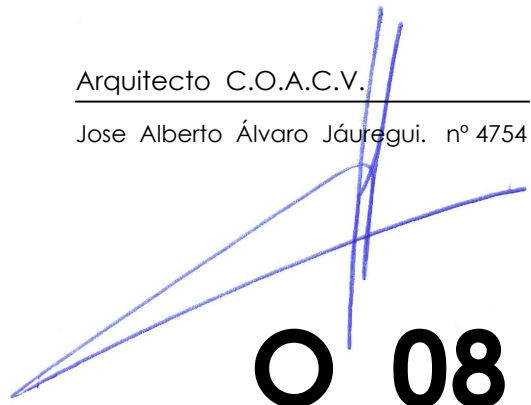
Av. al Vedat ; C/Dr. Marañón;  
C/Dr. Álvaro López

Fecha

Febrero 2025

Arquitecto C.O.A.C.V.

Jose Alberto Álvaro Jáuregui. nº 4754

  
**O\_08**









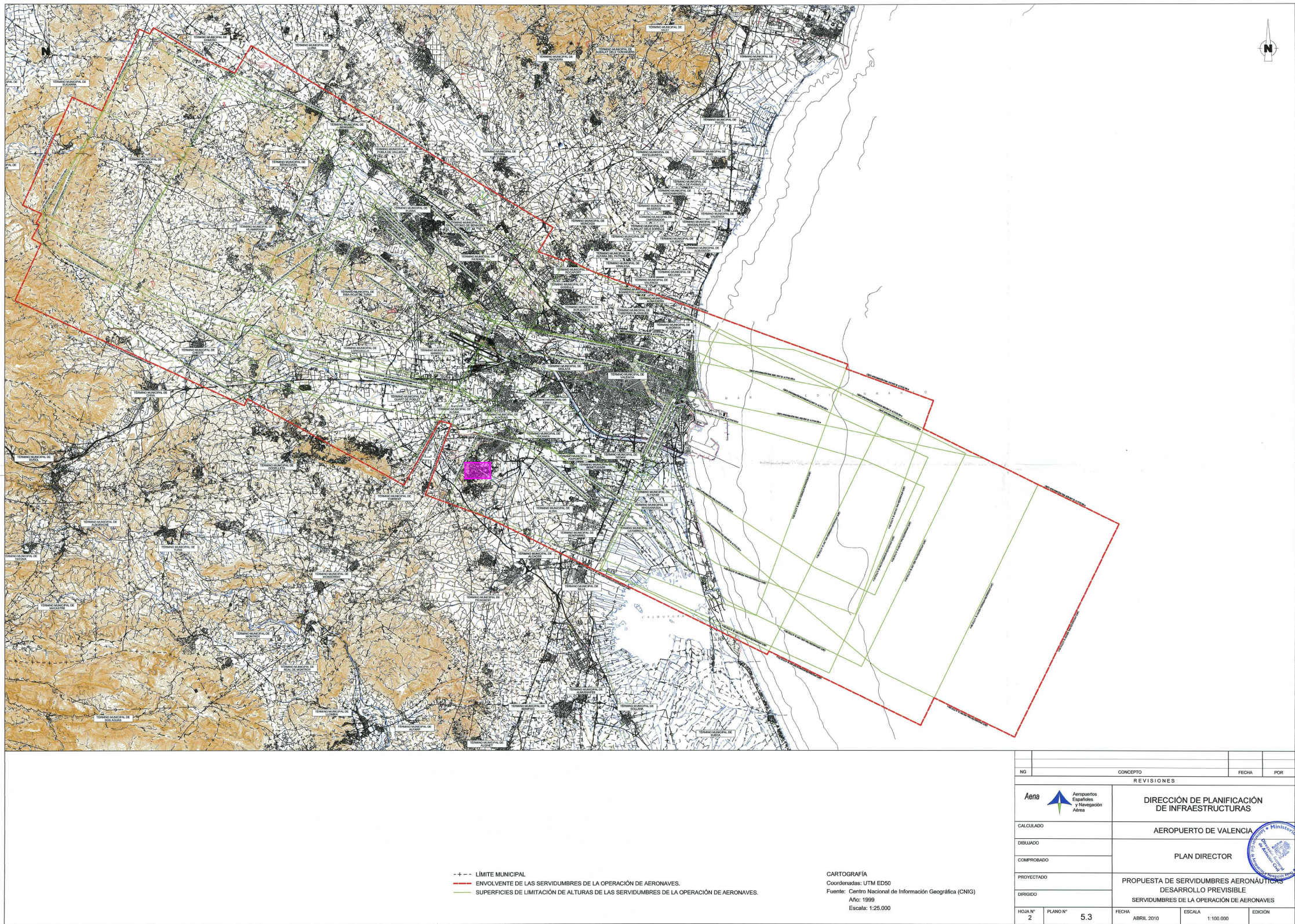
Información de plano  
e 1 : 1.000

Fecha  
Febrero 2025

Arquitecto C.O.A.C.V.  
Jose Alberto Álvaro Jáuregui. nº 4754

# I.a\_02





**CAMBIO DE ALINEACIONES Y  
USOS PORMENORIZADOS**  
INFORMACIÓN ANEJO

PLANO NORMATIVO  
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL  
AEROPUERTO DE VALENCIA

Información de plano  
e 1 : 75.000



Situación  
Av. al Vedat ; C/Dr. Marañón;  
C/Dr. Álvaro López

Fecha  
Febrero 2025

Arquitecto C.O.A.C.V.  
Jose Alberto Álvaro Jáuregui. nº 4754

*[Handwritten signature in blue ink]*  
**I.a\_03**