



AJUNTAMENT de  
RIBA-ROJA DE TÚRIA

Urbanisme

# MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 19 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIBA-ROJA DE TÚRIA.

## CAMBIO DE USO EN MASÍA DE TRAVER

### PROPUESTA DEL PLAN



**NOVIEMBRE 2020**



## INDICE

### 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

#### 1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

#### 2. ALCANCE Y CONTENIDO

- a. Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b. El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c. El desarrollo previsible del plan o programa.
- d. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e. Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f. Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.
- g. Justificación del contenido concreto de la propuesta de plan. Cumplimiento de los estándares dotacionales.

#### 3. PRECEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SEGUIDO

- a. La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

#### 4. RESUMEN DE SUPERFICIES



Identificador u0ij Lxka 0rha lr/+9 yhEM oQB1 lLI=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



5. ADMINISTRACIONES AFECTADAS
6. ADMINISTRACIONES CONSULTADAS EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.
7. FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA AFECTADA.
8. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
9. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
10. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTAL DEL PG.
11. PLANOS DE INFORMACIÓN

2. DOCUMENTOS CON EFICIENCIA NORMATIVA

1. PLANOS DE ORDENACIÓN



Identificador u0jj Lxka 0rha lr/+9 yhEM oQB1 lLI=  
URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



## **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

La ordenación urbanística vigente en el municipio es la definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 23 de octubre de 1996, con determinados condicionantes cuyo cumplimiento fue verificado por la Comisión el 13 de marzo de 1.997.

El citado PGOU recoge el Plan Parcial de Masía de Traver (aprobado definitivamente en fecha 28 de noviembre de 1989) como planeamiento en ejecución, con pequeñas modificaciones que no afectan a la zona de actuación objeto de la presente propuesta.

La carretera CV-370 Manises a Pedralba, que constituye la principal vía de comunicación entre Riba-roja de Túria y Valencia presentaba importantes deficiencias funcionales y de seguridad.

Para mejorar esta infraestructura viaria, la Diputación Provincial de Valencia y la Consellería de Infraestructuras y Transporte encargaron la redacción del proyecto de construcción de la “Vía Parque del Turia Manises – Riba-roja CV-370 (VP-6116)” con clave de Consellería 51-V-1965.

Por Resolución de fecha 20 de junio de 2006 de la Dirección General de Obras Públicas se aprobó provisionalmente el proyecto.

Por Resolución de 24 de octubre de 2008, de la Dirección General de Obras Públicas, se aprobó definitivamente el proyecto de construcción y el estudio de impacto ambiental.

Las obras se ejecutaron subdivididas en tres tramos, iniciándose su ejecución en septiembre de 2.013 y finalizándose a principios de 2.015.

Para conseguir una infraestructura viaria con las debidas condiciones de funcionalidad y seguridad, que incluyera una vía de comunicación no motorizada ha sido necesario ocupar parte del suelo dotacional (privado y público) colindante con la antigua carretera.

Por otra parte, el diseño de esta carretera ha desechado por cuestiones de seguridad la salida, planteada en el Plan General, al Sur-oeste de la actuación. Sin esta





salida, el uso comercial privado de la parcela ubicada en esta zona se hace inviable por merma de su accesibilidad.

Se trata, en concreto de la parcela denominada XXIV en el proyecto de reparcelación, hoy C/ Arlanza 47, de suelo calificado como “comercial de uso y dominio privado”, con una superficie de 5.280 m<sup>2</sup> de suelo, de los cuales 1.206 m<sup>2</sup> han sido expropiados por la Diputación Provincial de Valencia para la ejecución de las obras de la Vía Parque.

Para adaptar el Planeamiento de toda la zona Sur del sector Masía de Traver a las obras de ejecución de la Vía Parque y modificar el uso de la parcela XXIV de comercial privado a residencial, se redacta la presente **Modificación Puntual número 19 del Plan General**.

El Ayuntamiento, conforme a lo estipulado en el artículo 44.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal. Así, en este procedimiento el Ayuntamiento interviene como **órgano promotor**, elaborando como tal el Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico, y el Borrador de la Modificación Puntual nº 19 del Plan General.

El procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes y programas es el de su sujeción a **evaluación ambiental y territorial estratégica**, según lo estipulado en los artículos 50 y siguientes de la LOTUP, debiendo dirimirse en el mismo su tramitación ordinaria o simplificada.

En el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 23 de marzo de 2017 adoptó el acuerdo de emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº 19 del Plan General “Cambio de uso en Masía de Traver”, de Riba-roja de Túria, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el cumplimiento de las determinaciones que se incluyen en el citado informe.

Concluida esta evaluación ambiental y territorial estratégica **la aprobación inicial** de la presente modificación del Plan General le corresponde al **Ayuntamiento de Riba-roja de Túria**, como órgano promotor de la misma, y la aprobación definitiva le corresponde a la **Conselleria de Urbanismo**, por afectar la presente modificación sobre determinaciones de la ordenación estructural, siguiendo lo



Identificador u0ij Lxka 0rha lr/+9 yhEM oQB1 lLI=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



establecido en el artículo 57 de la LOTUP, referente a la tramitación de los planes que no están sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

## **2. ALCANCE Y CONTENIDO**

### **a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.**

La construcción de la “Vía Parque del Turia Manises – Riba-roja CV-370 (VP-6116”, ha dado solución a una necesidad histórica de mejora de las comunicaciones viarias de Riba-roja, que ha permitido, al mismo tiempo, la conexión no motorizada del casco urbano con las urbanizaciones situadas en la zona centro del término municipal.

La ejecución de esta infraestructura viaria ha supuesto la ocupación de superficie dotacional de diferentes usos (deportivo, zona verde, preescolar y escolar) y de cierta superficie denominada equipamiento comercial privado que, en realidad, debe considerarse suelo lucrativo de uso terciario.

Esta actuación se ha llevado a cabo sin previa o simultáneamente tramitar una modificación del Plan General.

Se hace necesario, en este momento, trasladar al Plan General el contenido de esta actuación para adecuarlo a la realidad fáctica.

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

El alcance de la presente modificación se limita a **recoger los cambios de hecho en el uso de las parcelas dotacionales** que se han producido con la ejecución de la Vía Parque.

Y, por otra parte, la eliminación del vial previsto en el Plan General que comunicaba Masía de Traver con el casco urbano, hace inviable el uso comercial privado previsto, por lo que se cambia su uso a residencial unifamiliar aislada.

El ámbito de la actuación es la franja sur del sector Masía de Traver que sufren distintos cambios en virtud de su distinta afección por la Vía Parque.





Ante la situación urbanística generada tras la construcción de la Vía-Parque CV-370, se han planteado las siguientes alternativas:

**1. Alternativa cero: Mantener la actual ordenación.**

El mantenimiento de la actual regulación de usos supone una contradicción con la situación que de hecho presenta la zona tras la ejecución de la Vía Parque.

**2. Alternativa uno: Cambiar el uso comercial de la parcela y mantener la ordenación del resto.**

Producido el cambio de hecho en las parcelas dotacionales que pasan a destinarse al uso de infraestructura viaria, se podría haber obviado la adaptación de este cambio producido, para centrarse en el cambio de uso del resto de la parcela comercial para destinarla a uso residencial ante la eliminación del vial de comunicación de Masía de Traver con el casco urbano.

De esta forma, documentalmente, la modificación quedaría reducida a la mínima expresión.

Si bien, podría aventurarse una tramitación más rápida porque la modificación quedaría desprovista del engorroso trabajo de plasmar el cambio de hecho producido al ejecutar la Vía Parque, la modificación puntual quedaría incompleta.

**3. Alternativa dos: Cambiar el uso comercial de la parcela y trasladar al planeamiento los cambios derivados de la ejecución de la carretera.**

Producido el cambio de hecho en las parcelas dotacionales que pasan a destinarse al uso de infraestructura viaria, trasladar al planeamiento estos cambios, reajustando cuando sea necesario el uso dotacional del resto que permanece no afectado por la Vía Parque.

Y, además, cambiar el uso del resto de la parcela comercial para destinarla a uso residencial unifamiliar aislada ante la eliminación del vial de comunicación de Masía de Traver con el casco urbano y su pérdida de viabilidad.

Esta alternativa, que documentalmente se convierte en más compleja, permitirá la completa adaptación del sector Masía de Traver a la realidad física y urbanística derivada de la ejecución de la Vía Parque.





Así, de estas tres alternativas, **se ha optado por la alternativa dos**, por las evidentes ventajas que presenta.

**c) El desarrollo previsible del plan o programa.**

El desarrollo previsible tras la aprobación de la Modificación nº 19 del Plan General no es mas que la **materialización de la edificación residencial, cinco viviendas unifamiliares, en la parcela con uso comercial.**

Respecto al resto de zonas que se ven afectadas por la presente modificación el desarrollo ya se ha producido, en modo de ejecución de las infraestructuras viarias necesarias así como el resto de zona verde.

No se produce, pues, una alteración apreciable en el desarrollo del Plan General.

**d) Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.**

La situación del medio ambiente y del territorio en **la zona no presenta ningún conflicto significativo** al margen de la problemática, ya solucionada, de la insuficiencia de las infraestructuras viarias con ausencia de vías de comunicación no motorizadas y con falta de seguridad y capacidad en horas punta de la anterior carretera.

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

La presente modificación se limita a regular los usos de los suelos dotacionales afectados por la construcción de la Vía Parque.

**No es previsible ningún efecto negativo** sobre el medio ambiente ni sobre el cambio climático.

En todo caso **su efecto sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos siempre sería positivo** puesto que se mejora la accesibilidad y la comunicación no motorizada.



Identificador u0ij Lxka 0rha lr/+9 yhEM oQB1 lLI=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



El procedimiento realizado para la evaluación ambiental y territorial estratégica, tras realizar todas las consultas públicas, ha finalizado con la emisión del Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

*f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*

La presente modificación **no entra en contradicción** con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y no tiene incidencia en ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

*g) Justificación del contenido concreto de la propuesta de plan. Cumplimiento de los estándares dotacionales.*

Al tratarse de la modificación de planeamiento preexistente, se deben aplicar las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes, según el apartado 8 del Anexo IV de la LOTUP. En dicho apartado, se establece lo siguiente:

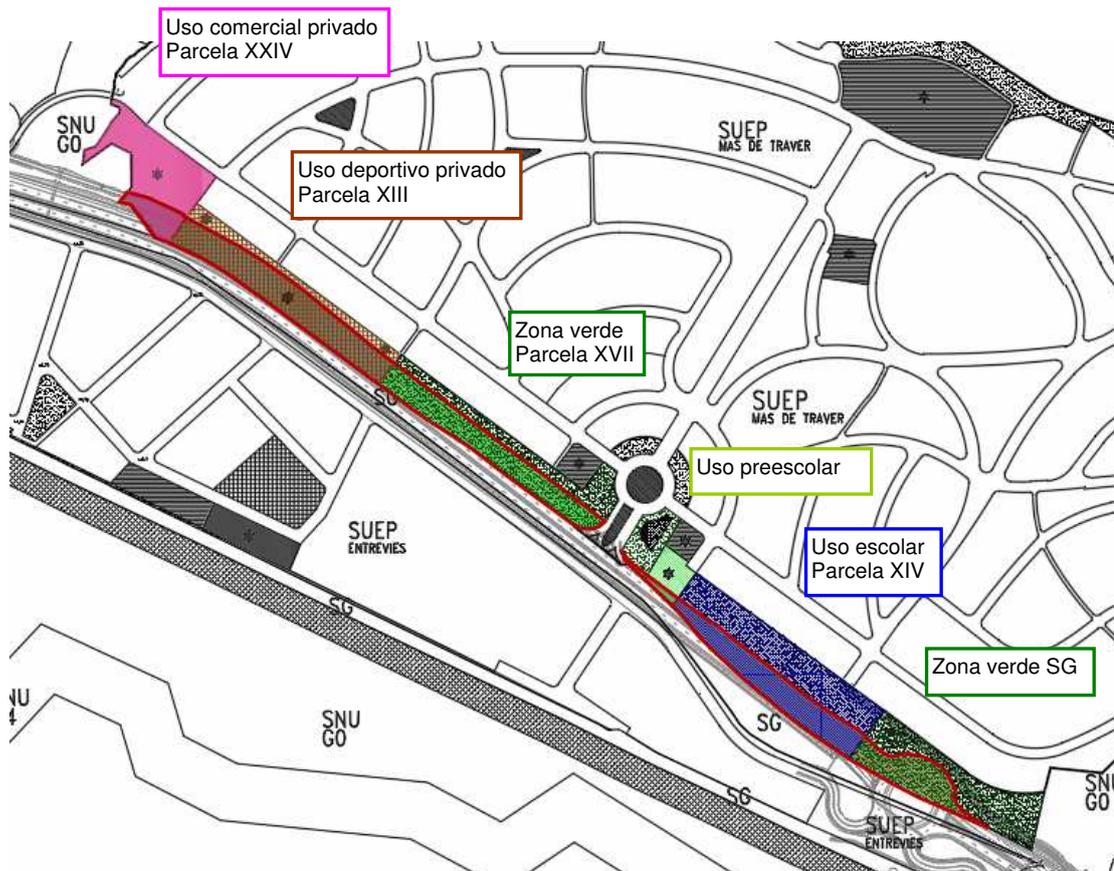
*“8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a.*

*8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.”*



## A) JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LAS SUPERFICIES

La construcción de la “Vía Parque del Turia Manises – Riba-roja CV-370” ha supuesto, de hecho, la ocupación de una superficie de 18.201 m<sup>2</sup>, como infraestructura viaria.



*Superficie y parcelas afectadas por la construcción de la Vía-Parque CV-370.  
Planeamiento vigente*

Así, la superficie expropiada o cedida a la Diputación de Valencia y que, en virtud de ello, pasa a estar clasificada y calificada como **Sistema General de Infraestructura Viaria** es la siguiente:

<b>Superficie expropiada o cedida a Diputación</b>	
Parcela comercial XXIV	1.320 m <sup>2</sup> s
Deportivo privado XIII	5.534 m <sup>2</sup> s
Zona Verde XVII	4.394 m <sup>2</sup> s
Zona Verde XVII	84 m <sup>2</sup> s

Identificador u0ij Lxka 0rha lr/+9 yhEM oQB1 lLI=  
URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



Escolar público XIV	4.154 m2s
Zona Verde SG (s)	2.552 m2s
Equipamiento preescolar *	277 m2s
<b>Total SG Infraestructura Viaria</b>	<b>18.315 m2s</b>

(\*) Superficie deducida anteriormente por separación a carretera

Reducida, inicialmente la superficie de **Zona Verde del Sistema General**, denominada "s" en el Plan General, se considera conveniente extender su superficie a costa del colindante equipamiento escolar que, por su situación y orografía es, en la práctica inviable para este uso.

Así, el Sistema General de Zona Verde queda de la siguiente forma:

<b>Zona verde del Sistema General (s)</b>	
Superficie inicial	6.954 m2s
Cedida a Diputación	-2.552 m2s
Parte del Escolar público	2.552 m2s
<b>Superficie final</b>	<b>6.954 m2s</b>



Situación planeamiento actual



Situación planeamiento propuesto

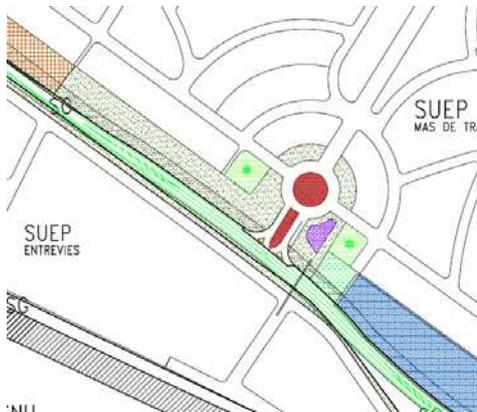
Respecto a la **zona verde de la Red Secundaria** del sector Masía de Traver, tras verse reducida por la ocupación de la carretera, se considera conveniente que se vea aumentada por la porción del Equipamiento Servicio Público y del resto del Escolar Público que son inviables para este uso.

Así, la Zona Verde de la Red Secundaria de Masía de Traver queda de la siguiente forma:

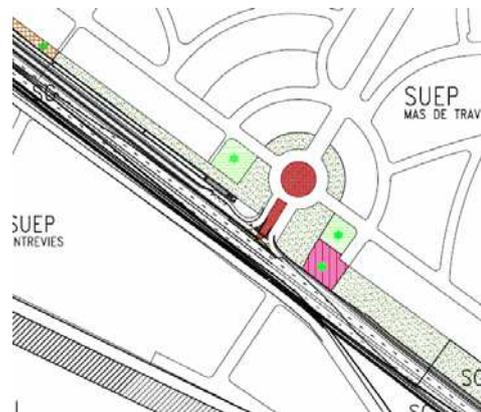
Identificador u0ij Lxka Orha Ir/+9 yhEM oQB1 lLI=  
URL Comprobar autenticidad en: http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania



<b>Zona verde Secundaria Masía de Traver</b>	
Superficie inicial	64.469 m2s
Zona Verde XVII	-4.394 m2s
Zona Verde XVII	-84 m2s
Servicio Público	415 m2s
Resto del Escolar público	2.954 m2s
<b>Superficie final</b>	<b>63.360 m2s</b>



*Situación planeamiento actual*



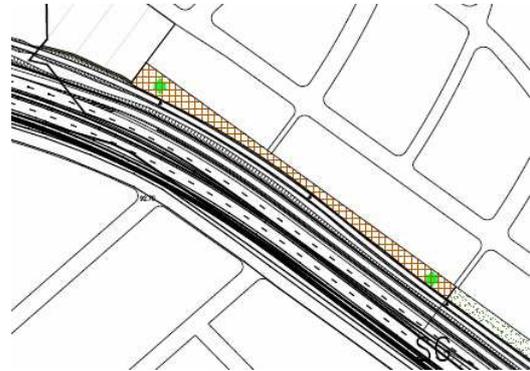
*Situación planeamiento propuesto*

El **equipamiento deportivo privado** que se ve reducido en su dimensión, respecto de la superficie total con esta calificación queda de la siguiente forma:

<b>Equipamiento deportivo privado</b>	
Superficie inicial	22.243 m2s
Cedida a Diputación	-5.534 m2s
<b>Superficie final</b>	<b>16.709 m2s</b>



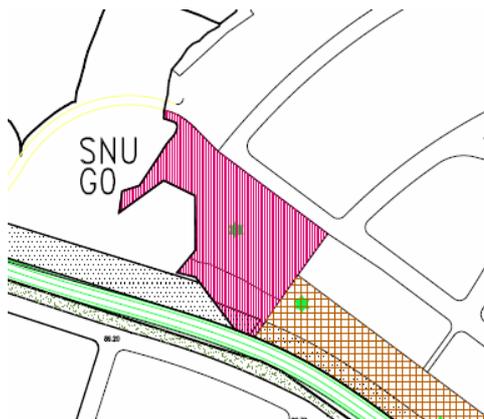
Situación planeamiento actual



Situación planeamiento propuesto

El **equipamiento comercial privado**, en realidad suelo lucrativo terciario, se ve reducido en su dimensión quedando de la siguiente forma:

<b>Equipamiento comercial privado</b>	
Superficie inicial	5.280 m2s
Cedida a Diputación	-1.320 m2s
<b>Superficie final</b>	<b>3.960 m2s</b>



Situación planeamiento actual



Situación planeamiento propuesto

Y en razón de la inconveniencia e inviabilidad de mantener el uso comercial tras la desaparición del vial de conexión del sector Masía de Traver con el casco urbano de Riba-roja de Túria, se plantea su cambio de uso, para que se convierta en **suelo**

Identificador: u0ij Lxka Orha Iv/+9 yhEM oQB1 lLI=  
URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



**residencial unifamiliar con tipología para viviendas aisladas** con una edificabilidad neta de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, similar a la edificabilidad de las manzanas colindantes.

Para realizar este cambio de uso, **se incrementa el sistema general de zonas verdes en una superficie de 114 m<sup>2</sup>**, de tal forma que se mantenga el estándar de 5 m<sup>2</sup> por habitante. Los habitantes que corresponden a las 5 viviendas que pueden ser construidas en la parcela restante, a razón de 2,5 habitantes por vivienda en base a lo estipulado en el artículo 22.1 de la LOTUP, son 12,5, que multiplicados por 5 m<sup>2</sup>/habitante, suponen un incremento de Zona Verde del sistema general de 62,5 m<sup>2</sup>, un 50% inferior a la realmente producida.

Esta modificación se explica de la siguiente forma:

<b>Residencial unifamiliar aislado</b>	
Superficie Comercial Privado	3.960 m <sup>2</sup> s
ZV Sistema General	-114 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie unifamiliar aislado</b>	<b>3.846 m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad neta	0,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Total edificabilidad residencial</b>	<b>1.154 m<sup>2</sup>t</b>
Nº Viviendas	5 ud
Habitantes (2,5 hab/vivienda)	12,5 hab
<b>Estándar ZV Sistema General</b> (m <sup>2</sup> ZV / hab)	<b>9,12 hab/m<sup>2</sup></b>

## B) JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES DEL SECTOR

La modificación puntual viene motivada por la adecuación del planeamiento de un sector ya desarrollado y consolidado, el cual se ha visto afectado por la expropiación de terrenos, todos ellos dotacionales, para la ampliación de la carretera CV-370. Es por ello que la superficie de los suelos dotacionales afectados no es posible compensarla con otros suelos dotacionales en el sector, como red secundaria. No obstante, a nivel global, la superficie afectada por la expropiación pasa a ser Sistema General Infraestructura Viaria, por lo que las superficies de suelo dotacional global (red primaria y secundaria) no se ven reducidas.

Por otro lado, la parcela que cambia el uso a residencial privado, inicialmente era suelo comercial privado. Atendido que el artículo 37 de la LOTUP, a efectos de estándares, considera los suelos dotacionales privados como usos terciarios este cambio de uso tampoco reduce el estándar dotacional del sector.





Y, a los efectos de compensar el incremento de edificabilidad ( $3.846 \times 0,3 = 1.154 \text{ m}^2$ ), se ceden 114 m<sup>2</sup> de zona verde, superficie superior al incremento de ZV SG que debiera producirse por el incremento de edificabilidad ( $5 \text{ m}^2/\text{hab} \times 12,5 \text{ hbs} = 62,5 \text{ m}^2$ ).

\* Incremento de edificabilidad:

Incremento de suelo residencial privado = 3.846 m<sup>2</sup>

Edificabilidad =  $0,3 \times 3.846 \text{ m}^2 = 1.154 \text{ m}^2\text{t}$

Edificabilidad del sector: inicial 140.306 m<sup>2</sup>t / resultante 141.460 m<sup>2</sup>t

\* Suelo dotacional total afectado por la modificación:

Inicial: 6.954 m<sup>2</sup> SG ZV + 75.661 m<sup>2</sup> RS = 82.615 m<sup>2</sup>

Superficie afectada por la expropiación que pasan a SG IV: 18.201 m<sup>2</sup>

Final: 7.068 m<sup>2</sup> SG ZV + 18.315 m<sup>2</sup> SG IV + 63.360 m<sup>2</sup> ZV RS = 88.743 m<sup>2</sup>  
(sin incluir el suelo dotacional deportivo, social y comercial privado)

Total suelo dotacional no viario red secundaria (público y privado) del sector Masía de Traver: 92.787 m<sup>2</sup>.

No obstante, a efectos del cálculo de los estándares, los equipamientos de uso privado no se consideran, por lo que el único uso dotacional público de la red secundaria del sector es la zona verde, con una superficie de 63.360 m<sup>2</sup>.

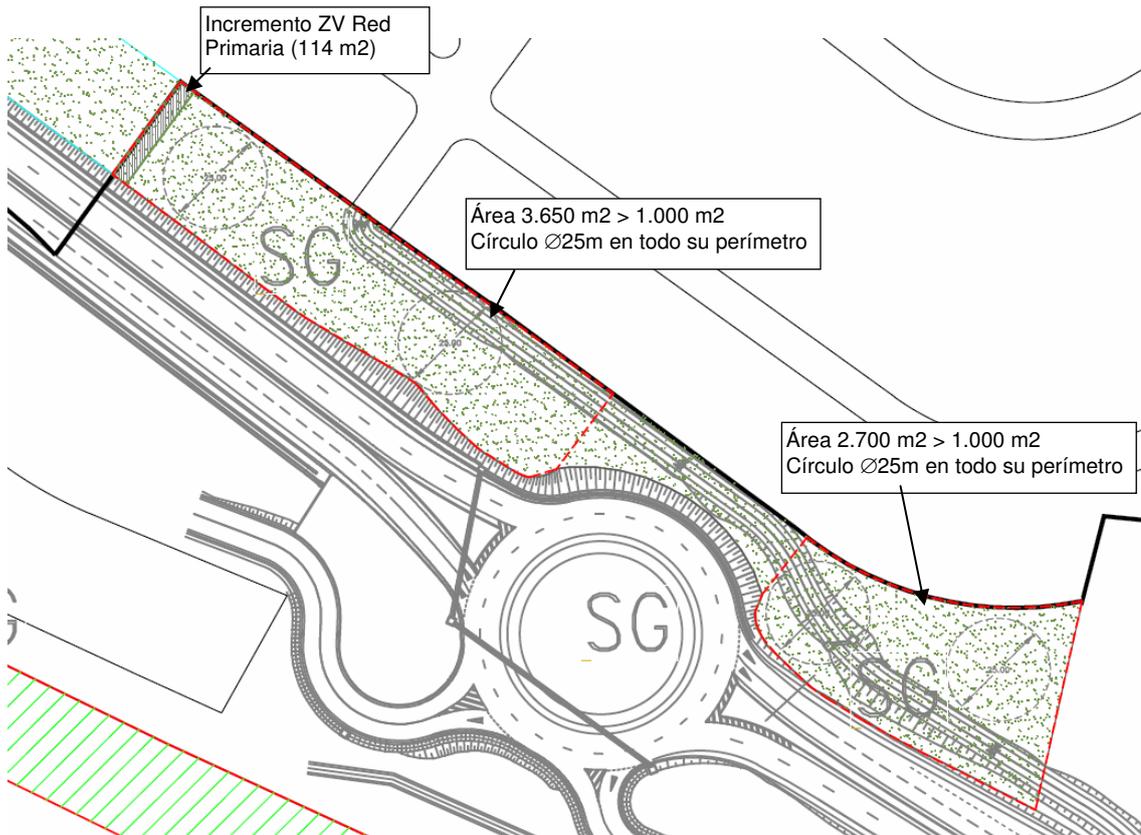
Ordenación	Dotacional	Superficie resultante	Estándar dotacional	
			Requerido	Resultante
Red Primaria (Ordenación Estructural)	ZV Parque Público	6.954 m <sup>2</sup> + 114 m <sup>2</sup> = 7.068 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup> /hab	9,12 m <sup>2</sup> /hab (relación entre la sup. incrementada de ZV RP y el incremento del núm. habs)
Red Secundaria (Ordenación Pormenorizada)	Zonas Verdes	63.360 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	44,79 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t
	Suelo dotacional no viario + ZV	63.360 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	44,79 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t





### C) INCREMENTO DE PARQUE PÚBLICO. CONDICIONES DIMENSIONALES

Respecto al tercer punto del apartado 8 del Anexo IV, queda justificado el suplemento de dotación de parque público de red primaria (114 m<sup>2</sup>). La superficie de zona verde cedida por la parcela que se convierte en residencial se queda como zona verde de la red secundaria, y se incrementa la parcela de zona verde del sistema general que ya existía en la parte sureste del sector. Esta zona verde de la red primaria no cumple con las condiciones dimensionales como parque público, pero sí cumple con las condiciones de jardín: superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y círculo inscribible de 25 m de diámetro.



Identificador u0ij Lxka 0rha lr/+9 yhEM oQB1 lll=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



### **3. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SEGUIDO**

*a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

Los supuestos en que un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial simplificada vienen determinados en el artículo 46.3 de la LOTUP.

- a) En el presente caso nos encontramos ante una modificación menor del Plan General que se limita a trasladar al planeamiento la modificación de hecho producida por la construcción de la “Vía Parque del Turia Manises – Riba-roja CV-370”
- b) La presente modificación tendrá efectos sobre una zona de reducida extensión en relación con la superficie total y no supondrá el cambio de clasificación del suelo, sino, simplemente el cambio de uso, manteniéndose siempre su carácter dotacional.
- c) **No se cumplen los demás requisitos** establecidos en el artículo 46.1 de la LOTUP.

Además, analizados los criterios del Anexo VIII de la LOTUP para determinar si un plan debe someterse a la evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, y en base a las características de la modificación de planeamiento objeto de este trámite, queda debidamente justificada la **procedencia de la evaluación ambiental y territorial simplificada**, cuya solicitud formal se realizó en su momento.

Y en este sentido el acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental, estimando la procedencia de la tramitación simplificada, acuerda emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE**, en sesión celebrada el 23 de marzo de 2017, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Así bien, establece en dicho informe que deberán cumplirse las siguientes **DETERMINACIONES**:

*1. El documento definitivo de la Modificación Puntual nº 19 del Plan General “Cambio de Uso en Masía de Traver”, de Riba-roja de Túria deberá redactarse incorporando:*



Identificador u0ij Lxka 0rha lr/49 yhEM oQB1 lLI=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



*1. Estudio Acústico que permita determinar la afección acústica sobre el suelo residencial derivada del tráfico de la Vía Parque CV-370 y, en su caso, recoger las medidas pertinentes que deberán ejecutarse con anterioridad a la obtención de la licencia de edificación.*

*2. La definición de la línea edificable siguiendo las determinaciones del Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 21 de marzo de 2017, incorporándose informe favorable de dicho servicio a la propuesta definitiva e incorporándose, en su caso, las consideraciones que pudiera realizar.*

*3. Las consideraciones de carácter urbanístico realizadas por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 22 de marzo de 2017.*

***b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.***

A tenor de lo argumentado en el punto 2.b) anterior, se hace evidente que **la alternativa dos, elegida, es la alternativa más viable técnica y procedimentalmente** porque:

- i) Permite, manteniendo la actual regulación de usos del Plan General, establecer condiciones para aquellos usos compatibles susceptibles de generar impactos en el medio ambiente.
- ii) Permite, en un tiempo razonable y en un procedimiento proporcional, conseguir estos objetivos.

***c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.***

Siendo nulo el efecto negativo que la presente modificación nº 19 del Plan General tiene sobre el medioambiente, el territorio o el cambio climático, tal y como se ha acreditado anteriormente, **no resulta procedente adoptar medidas** para prevenir, reducir, compensar o mitigar su incidencia.



Identificador u0ij Lxka 0rha lr/+9 yhEM oQB1 lLI=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



No obstante, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, por lo que respecta a la posible afección acústica de la Vía Parque CV-370 al nuevo suelo Residencial estimaba necesario que previamente a la aprobación definitiva de la modificación y, sin perjuicio, de cuanta documentación sea requerida desde la normativa urbanística y sectorial de cumplimiento, debería aportarse la siguiente documentación:

*“En el instrumento de planeamiento que sustente la modificación propuesta se llevarán a cabo los estudios acústicos pertinentes para determinar si son necesarias o no medidas protectoras para paliar la afección acústica en la nueva zona residencial propuesta y, en su caso, recogerlas y ejecutarlas a costa del sector.”*

En base a esta determinación, se ha realizado por la empresa Acusttel el estudio acústico requerido (Anexo 1 del presente documento), en el que se determina que para llegar a cumplir con los objetivos de calidad acústica para el uso residencial de la Ley 7/2002, se deben aplicar medidas correctoras para reducir el ruido procedente de la vía Parque CV-370, proponiendo la instalación de una **pantalla acústica** de 3 m de altura y 240 m de longitud, a continuación de la ya existente.



*Ubicación de la pantalla acústica propuesta*





Además, conforme a lo estipulado en el Informe Ambiental, esta medida correctora se deberá ejecutar a cargo del sector, en concreto a cargo de la parcela XXIV, con uso actual comercial privado la cual se pretende calificar como uso residencial, y en la que se prevé la ejecución de 5 viviendas como máximo.

*d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

En coherencia con lo explicado en los puntos anteriores **no resulta procedente** la adopción de medidas para el seguimiento ambiental del plan.

#### **4. RESÚMEN DE SUPERFICIES.**

La presente modificación supone la modificación de la superficie de 18.315 m<sup>2</sup> ocupados por la ejecución de la Vía Parque.

El detalle de los cambios de uso o calificación que comportan esta modificación se detallan en el apartado 3.g) de este documento.

En base a estas superficies la superficie edificable en el sector Masía de Traver pasa de 140.306 m<sup>2</sup>t a 141.460 m<sup>2</sup>t.

La zona verde incluida en el sector, pasa de 64.469 m<sup>2</sup> a 63.360 m<sup>2</sup>s. Esta nueva superficie respecto a la edificabilidad total supone un estándar de 44,79 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, muy superior al estándar de 15 y 35 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t exigible en virtud del apartado 4 del anexo III de la LOTUP.

La superficie de Zona Verde del Sistema General se mantiene en virtud de la transformación de parte del sobrante del suelo dotacional educativo. Y por otra parte, se incrementa en 114 m<sup>2</sup>s, para dar respuesta al incremento de edificabilidad residencial en 5 viviendas, manteniendo con holgura el estándar de 5 m<sup>2</sup>s por vivienda.

El resumen del total de las superficies afectadas por la modificación, tanto las iniciales como las finales se muestran en la tabla siguiente, diferenciadas según pertenecen a la Ordenación Estructural (Red Primaria) y a la Ordenación Pormenorizada (Red Secundaria del sector Masía de Traver):





ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN		SUPERFICIES		
		INICIALES	EXPROPIACIÓN DIPUTACIÓN	FINALES
Ord. Estructural	Zona Verde SG	6.954,00	2.552,00	7.068,00
	Incremento Infraest. viaria SG			18.315,00
	<b>TOTAL Red Primaria</b>	<b>6.954,00</b>	<b>2.552,00</b>	<b>25.383,00</b>
Ord. Pormenorizada	Zona verde Red Secundaria	64.469,00	4.478,00	63.360,00
	Servicio Público	415,00	0,00	0,00
	Escolar	9.660,00	4.154,00	0,00
	Preescolar	1.117,00	277,00	0,00
	Deportivo privado	22.243,00	5.534,00	16.709,00
	Comercial privado	5.280,00	1.320,00	938,00
	Socio-cultural privado	11.878,00	0,00	11.780,00
	<b>TOTAL Red Secundaria</b>	<b>115.062,00</b>	<b>15.763,00</b>	<b>92.787,00</b>
	Incremento Residencial			3.846,00
	<b>TOTAL SUPERFICIES</b>	<b>122.016,00</b>	<b>18.315,00</b>	<b>122.016,00</b>

## **5. ADMINISTRACIONES AFECTADAS.**

Las administraciones afectadas, de conformidad con el trámite ambiental y el Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido, son:

- Servicio Territorial de Urbanismo de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.
- Área de Carreteras de la Diputación Provincial de Valencia.
- Servicio de Infraestructuras Educativas de la Consellería d'Educació, Cultura i Esport
- Subdirección General de Medio Natural del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica.
- Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.



## **6. ADMINISTRACIONES CONSULTADAS EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.**

En el procedimiento de evaluación ambiental se han consultado las administraciones públicas expuestas en el apartado anterior, siendo el resultado de los informes emitidos por cada una de ellas el siguiente:

1.- Servicio de Infraestructuras Educativas. Informe de fecha 27.09.2016: informa favorablemente, puesto que no se reducen las dotaciones destinadas a equipamiento Educativo-Cultural prevista para el municipio ni a las reservas de suelo previstas para tal fin.

2.- Servicio de Ordenación y Gestión Forestal. Informe de fecha 21.12.2016: en el que pone de manifiesto que la modificación no afecta a monte de utilidad pública, ni a suelo forestal según PATFOR, ni a vía pecuaria, ni a Red Natura 2000, por lo que no encuentra inconveniente en que se lleve a cabo la modificación.

3.- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. Informe de fecha 21.03.2017: en el que se estima que la modificación no tendrá incidencia significativa sobre el paisaje y la Infraestructura Verde, con la condición de que se mantenga el borde de la carretera en su actual estado en continuidad con el existente en las parcelas colindantes para lo que se deberá establecer la misma profundidad edificable.

4.- Servicio Territorial de Urbanismo. Informe de fecha 22.03.2017: indica que la modificación altera determinaciones de la red estructural, por tanto, la tramitación ambiental corresponde al órgano ambiental autonómico, añadiendo que, desde el punto de vista de las competencias urbanísticas de dicho Servicio, no parece que la modificación vaya a tener efecto significativo sobre el medio ambiente. No obstante, a los efectos de la posterior tramitación urbanística de la modificación del Plan General se realizan varias consideraciones que deberán atenderse en la propuesta definitiva, como son:

- El documento urbanístico a tramitar debe diferenciar, a efectos de su aprobación definitiva, las determinaciones de la ordenación estructural del ámbito afectado por la modificación.
- El instrumento de planeamiento a redactar para su aprobación deberá redactarse conforme a lo previsto en la LOTUP, en especial lo dispuesto en el art. 63, y el apartado 8 “Modificaciones de planes” del punto III.



- El documento urbanístico deberá incluir los contenidos económicos previstos en el art. 30 de la LOTUP: informe de viabilidad que garantice la ejecución y memoria de sostenibilidad económica.
- Dentro del trámite de información pública y consultas previsto en el art. 53 de la LOTUP, el informe indica cuáles son las administraciones públicas a las que, como mínimo, deberá hacerse consulta.

Además, el Informe Ambiental, recoge una consideración más en cuanto a la posible afección acústica de la Vía Parque CV-370 al nuevo suelo residencial que se propone en la Modificación nº 19 del PG:

- En el instrumento de planeamiento que sustente la modificación propuesta se llevarán a cabo los estudios acústicos pertinentes para determinar si son necesarias o no medidas protectoras para paliar la afección acústica en la nueva zona residencial propuesta y, en su caso, recogerlas y ejecutarlas a costa del sector.

En este sentido, la propuesta de plan recoge todas las consideraciones del trámite ambiental:

- 1.- En la parcela residencial, se fija una profundidad edificable máxima de 26 m, para mantener la continuidad de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes.
- 2.- Se ha diferenciado en este documento, tanto en la memoria como en los planos, los elementos pertenecientes a la red primaria (ordenación estructural) como a la red secundaria (ordenación pormenorizada).
- 3.- Queda justificado el cumplimiento de los estándares dotacionales, ajustando el presente documento a lo dispuesto en el art. 63, y el apartado 8 “Modificaciones de planes” del punto 3 del Anexo IV de la LOTUP.
- 4.- La propuesta de plan incluye, en los apartados 8 y 9, memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica.

## **7. FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA AFECTADA**

La situación de la zona de actuación queda explicada gráficamente en las siguientes ortofotos que recoge la infraestructura viaria ejecutada y su afección a la franja sur dotacional del sector Masía de Traver:



Identificador u0ij Lxka Orha Ir/+9 yhEM oQB1 ILI=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



**ORTOFOTO ZONA DE ACTUACIÓN: SECTOR MASÍA DE TRAVER**





**ORTOFOTO ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL**



Identificador u0ij Lxka 0rha hv+9 yhEM oQB1 ILI=  
URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



**ORTOFOTO ZONA DE EQUIPAMIENTO PREESCOLAR**





**ORTOFOTO ZONA SISTEMA GENERAL ZONA VERDE**



Identificador u0j Lxka 0rha hv+9 yhEM oQB1 ILI=  
URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



## **8. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

### 8.1.- ANTECEDENTES

### 8.2.- VALORACION SUELO ORIGEN

### 8.3.- VALOR SUELO RESULTANTE COMO USO RESIDENCIAL

#### 3.1.- CALCULO VALOR VENTA VIVIENDA UNIFAMILIAR

#### 3.2.- CALCULO COSTES DE CONSTRUCCION

#### 3.3.- COSTES DE URBANIZACION DEBIDOS A CAMBIO DE USO

#### 3.4.- CALCULO VALOR SUELO

### 8.4.- CONCLUSION

### **8.1.- ANTECEDENTES**

Para adaptar el Planeamiento de toda la zona Sur del sector Masía de Traver a las obras de ejecución de la Vía Parque y modificar el uso de la parcela XXIV de comercial privado a residencial, el Ayuntamiento ha redactado la Modificación Puntual número 19 del Plan General.

Como parte de la documentación, para su aprobación definitiva se redacta la presente Memoria de Viabilidad Económica, según la normativa siguiente:

.- 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. (Texto consolidado 17 de enero de 2018)

.- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. (Texto consolidado 27 de junio de 2013)

.- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. (Texto consolidado 30 de diciembre de 2019)

La presente modificación sólo afecta a suelo urbano, urbanizado y gestionado. Al tratarse de la adaptación del planeamiento tras la expropiación del suelo afectado por la construcción de la Vía Parque CV-370, el cambio de la calificación de los usos dotacionales no tiene ninguna repercusión económica sobre las parcelas afectadas ni





sobre el sector. La única repercusión económica que presenta esta modificación es el cambio de calificación de la parcela sita en C/Arlanza 47.

Se trata, en concreto de la parcela denominada XXIV en el proyecto de reparcelación, hoy C/ Arlanza 47, de suelo calificado como “comercial de uso y dominio privado”, con una superficie de 5.280 m<sup>2</sup> de suelo, de los cuales 1.320 m<sup>2</sup> han sido expropiados por la Diputación Provincial de Valencia para la ejecución de las obras de la Vía Parque.

## 8.2.- VALORACIÓN SUELO ORIGEN

El suelo origen, antes de la modificación propuesta de cambio de uso a residencial, tiene un uso de comercial privado con una superficie de 3.960 m<sup>2</sup>, se encuentra en suelo urbano totalmente urbanizado, en la Urbanización Masía Tráver, en la actualidad totalmente consolidada.

La superficie inicial de la parcela comercial fue mermada por el diseño de la carretera “Vía Parque del Turia Manises – Riba-roja CV-370 (VP- 6116)”, que además ha desechado por cuestiones de seguridad la salida, planteada en el Plan General, al Sur-oeste de la actuación. Sin esta salida, el uso comercial privado de la parcela ubicada en esta zona se hace inviable por merma de su accesibilidad, reduciendo su valor actual.

Tomamos como valor unitario del suelo a origen, es decir como uso comercial privado, el valor obtenido para la expropiación de parte de dicho suelo por la Diputación de Valencia, según consta en el justiprecio definitivo del convenio de adquisición de fecha 5-02-14, de 58'79 €/m<sup>2</sup>, debido a que el mercado inmobiliario de suelo no ha sufrido apenas variación en estos últimos 6 años.

$$\underline{\text{Valor suelo origen} = 3.960 \text{ m}^2 \times 58'79 \text{ €/m}^2 = 232.808'40 \text{ euros}}$$

## 8.3.- VALOR SUELO RESULTANTE COMO USO RESIDENCIAL

### 8.3.1.- CALCULO VALOR VENTA VIVIENDA UNIFAMILIAR

Vamos a obtener el valor de la vivienda, según el artículo 24.2 y siguientes del citado Reglamento, es decir tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación utilizando técnicas de homogeneización.

#### *Artículo 24*

*2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los*





*atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.*

*Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$Vv' = Vv \cdot (1 - \beta \cdot F) / (1 - \beta_i \cdot F)$$

*Siendo:*

*Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.*

*Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.*

*F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.*

*$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.*

*$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.*

*A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.*

*3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.*

*Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.*

*4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.*

A continuación, se detalla en tabla de cálculo las muestras examinadas, aplicándoles un factor de mercado de 0.90 debido a la escasa existencia de demanda en estos momentos, así como coeficientes de homogeneización por antigüedad y conservación, localización y calidad de construcción.

Como superficie de la vivienda se considera la construida.





Muestras VIVIENDAS		Número orden	Valor venta euros	Coeficiente corrector valor oferta	Valor venta corregido		Antigüedad años	Vida útil años	a = años/vida útil %	Consevacion	Coste construccion / valor venta	Bi	(1-B x F) / (1-Bi x F)
Ubicación	euros				euros/m2t								
C/ Esla 52		1	260.000	0,90	234.000	1.696	22	100	22%	Normal	0,50	0,1342	1,07
Av. Masia Traver 8		2	275.000	0,90	247.500	1.707	19	100	19%	Normal	0,50	0,1131	1,06
C/ Jerte 54		3	246.000	0,90	221.400	1.538	19	100	19%	Normal	0,50	0,1131	1,06
C/ Iregua 31		4	316.000	0,90	284.400	2.046	20	100	20%	Normal	0,50	0,1200	1,06
C/ Ason 7		5	299.000	0,90	269.100	1.631	19	100	19%	Normal	0,50	0,1131	1,06
C/ Ermita 22		6	235.000	0,90	211.500	1.085	14	100	14%	Normal	0,50	0,0798	1,04

												B	
Parcela 1			317.204	1,00	317.204	2.332,38	0	100	0%	Normal	0,50	0,0000	1,00

Valor venta homogeneizado por antigüedad y conservacion euros	Localizacion	Uso	Uso			Calidad	Superficie Almacen-Aparcamien to m2	Superficie Vivienda m2	Superficie homogenea	Superficie parcela m2	Coef. Corrector por parcela	Piscina	Coef. Corrector por piscina	precio venta homogeneizado euros/m2t
			Número Habitac.	Número baños	Coeficiente uso									
250.380,00	1,00	Vivienda	4	3	1,00	1,00	41	138	158,5	512	1,20	NO	1,00	1.316,40
262.350,00	1,00	Vivienda	4	3	1,00	1,00	42	145	166	382	1,00	SI	1,10	1.436,75
234.684,00	1,00	Vivienda	4	3	1,00	1,00	21	144	154,5	195	0,90	NO	1,00	1.687,77
301.464,00	1,00	Vivienda	4	4	1,00	1,00	36	139	157	386	1,00	SI	1,10	1.745,59
285.246,00	1,00	Vivienda	6	3	1,00	1,00	0	165	165	525	1,20	SI	1,10	1.309,67
219.960,00	1,00	Vivienda	3	3	1,00	1,00	31	195	210,5	215	0,90	-	1,00	1.161,05
													MEDIA	1.442,87

317.204,00	0,95	Vivienda	3	2	1,00	1,10	34	136	153	637,84	1,25	SI	1,10	1.442,87
------------	------	----------	---	---	------	------	----	-----	-----	--------	------	----	------	----------

### 8.3.2.- CALCULO COSTES DE CONSTRUCCION

Para el cálculo del Valor de Construcción (Vc), se ha tenido en cuenta el valor de Precio de Ejecución material indicado en el Instituto Valenciano de la Edificación (se adjunta tabla obtenida), aumentando dicho precio con los porcentajes de un 13% perteneciente a Gastos Generales, un 6% a Beneficio Industrial, un 2,5% de ICIO y un 9% correspondiente a honorarios técnicos. Por tanto el valor de construcción es 925.09 €/m2.

Valor de construcción Vc	
PEM	708,88 €/m2
Gastos Generales	13%
Beneficio Industrial	6%
ICIO	2,5%
Honorarios	9%
<b>Vc =</b>	<b>925,09 €/m2</b>



MBE = 605 €/m<sup>2</sup>  
Módulo Básico de Edificación vigente desde julio 2019

### Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Junio 2020 MBE 06/2020 = 605 €/m<sup>2</sup> COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 798,88 €/m<sup>2</sup>

<p><b>Ct</b> TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>Unifamiliar aislada</b></p> <p><b>Cv</b> Nº DE VIVIENDAS:</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas &gt; 20</p> <p><input type="radio"/> 20 &lt; nº de viviendas &lt; 40</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>nº de viviendas &lt; 20</b></p>	<p><b>Ch</b> Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>nº de plantas &lt; 3</b></p> <p><input type="radio"/> 3 &lt; nº de plantas &lt; 8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas &gt; 8</p> <p><b>Cs</b> SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>5 viviendas &gt; 70m<sup>2</sup></b></p> <p><input type="radio"/> 45m<sup>2</sup> &lt; 5 viviendas &lt; 70m<sup>2</sup></p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas &lt; 45m<sup>2</sup></p>	<p><b>Cu</b> UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>No</b></p> <p><input type="radio"/> Sí</p> <p><b>Cc</b> CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>Medio</b></p> <p><input type="radio"/> Alto</p>
--	---	---

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

### 8.3.3.- COSTES DE URBANIZACION DEBIDOS AL CAMBIO DE USO.

Los costes de urbanización motivados por el cambio de uso de comercial a residencial son:

a) Coste urbanización de los 114 m<sup>2</sup> de zona verde de nueva creación.

Módulo de urbanización según Instituto Valenciano de la Edificación, 35,00 €/m<sup>2</sup> (PEM)

Coste de urbanización = Superficie x (PEM + Gastos Generales (13%) + Beneficio Industrial (6%))

Coste de urbanización = 114,00 m<sup>2</sup> x (35,00€/m<sup>2</sup> + 5,20€/m<sup>2</sup> + 2,40€/m<sup>2</sup>) = 4.856,40 €



Identificador u0ij Lxka 0rha lr/49 yhEM oQB1 ILI=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



Identificador u0ij Lxka 0rha lr+9 yhEM oQB1 lLI=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>

**Módulo de urbanización de viales**

**Plazas peatonales y zonas verdes**

Plaza peatonal

Plaza ajardinada

Zona verde

Instalaciones y dotaciones:

Red de alcantarillado

Alumbrado público

---

Módulo de urbanización:

Zona verde = 35,00 €/m<sup>2</sup>

**Descripción:**

**Pavimentos duros**

Pavimentos peatonales ejecutados sobre suelo con CBR>5, incluida la formación de la base de pavimentación, embaldosados, adoquinados, pavimentos de seguridad y deportivos, sin incluir la excavación.

**Pavimentos blandos**

Pavimento terrizo peatonal realizado con árido de distintas granulometrías, extendido y rasanteado, incluido el transporte.

**Red de riego**

Instalación de una conducción de riego compuesta por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

**Mobiliario urbano**

Suministro y montaje de conjunto de mobiliario urbano de gama media compuesto conjunto de juegos infantiles, equipamiento de pista deportiva, bancos, papeleras, aparcabicis, bolardos y bebederos, incluido las bases y/o soportes y elementos de fijación.

**Jardinería**

Suministro y plantación de arbolado de gama y altura media, incluido el relleno y apisonado del fondo del hoyo y el primer riego y formación de césped por siembra de semillas comprendiendo el rastrillado del terreno, el aporte de tierra y mantillo y el primer riego.

b) Coste Estudio Acústico que permita determinar la afección acústica sobre el suelo residencial derivada del tráfico de la Vía Parque CV- 370, según presupuesto Acusttel: 1.950,00 €



c) Coste pantalla acústica.

Instalación de pantalla acústica de 240m de longitud, sobre barreras existentes de hormigón (new jersey). Según base de Precios del IVE 2019, el presupuesto de ejecución material (PEM) de la pantalla acústica es de 151,79€/m2 (incluye la base de hormigón), como en nuestro caso la base de hormigón se encuentra ejecutada, la descontamos de dicho PEM  $(4.06+18.78+1.77) \times 1.02 = 25.10$  €/m2, por tanto, el PEM de la pantalla es de 126.69 €/m2.

Coste de pantalla acústica = Superficie x (PEM + Gastos Generales (13%) + Beneficio Industrial (6%))

Coste de pantalla acústica =  $(240m \times 2m) \times (126.69 \text{ €} + 16.47 \text{ €} + 7.60 \text{ €}) = 72.364'80 \text{ €}$

**Base de Precios del IVE 2019** Ambito: Valencia

US Señalización, balizamiento y contención vial > US1 Señalización, balizamiento y elementos de contención Interurbanos > USIP Pantallas acústicas > USIP.1\$ Pantalla acústica h<=4m

Pantalla acústica h<=4m

**MATERIAL PANELES**

- a  acero
- b  acero-metacrilato
- c  hormigón
- d  hormigón-metacrilato
- e  metacrilato

metacrilato Descargar Bc3

**USIP.1e - m2 - Pantalla acústica metacrilato h<=4m** 151,79

Pantalla acústica de 4 m de altura, formada panel prefabricado de polimetacrilato de 15 mm de espesor y 3 m de altura, zócalo prefabricado de hormigón armado de 1 m de altura, y soportes HEA-160 situados cada 4m, con un índice de aislamiento de 30dB (B3) según UNE-EN 1793-2, completamente montada, incluso parte proporcional de accesorios, gomas de sellado, perfilera metálica de rigidización, elementos de unión, placas de anclaje y cimentación.

	Código	U.M.	Descripción	Rdto.	Precio	Importe
	MOQA.8a	h	Oficial 1ª construcción	0,115	18,61	2,14
	MOQA12a	h	Peón ordinario construcción	0,345	15,57	5,37
	MMMG.1a	h	Omñ grúa 6T	0,115	44,69	5,14
	PEAW10c	u	Perno anclaje ø2.2 cm L=70cm	1,000	3,88	3,88
	PEAC16ba	kg	Acero S275JR en chapa	18,000	1,43	25,74
	PEAR.4ee	kg	Perfil HEA 160 S275JR	30,400	0,78	23,71
	PUSE17d	u	Panel metacrilato 3m p/pantalla acústica	0,063	930,00	58,13
	PUSE18b	u	Zócalo pref HA 1.00 m p/pantalla acústica	0,063	65,00	4,09
	%		Costes directos complementarios	0,020	128,67	2,57
	ECDZ.1abbaaa	m²	HA-25/B/20/IIa en zapatas-riostros	0,154	121,94	18,78
	ECHF.1bba	m²	Suministro y vertido de HL-150/B/20	0,020	88,32	1,77

Identificador u0ij Lxka 0rha hr+9 yhEM oQB1 lLI=  
 URL Comprobar autenticidad en: http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania



d) Coste honorarios facultativos.

Estimación costes arquitecto: 3.000 €

Resumen costes urbanización:

COSTES URBANIZACION	IMPORTE euros
Urbanización zona verde	4.856,40
Estudio acustico	1.950,00
Pantalla acústica	72.364,80
Honorarios facultativos	3.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>82.171,20</b>

#### 8.3.4.- CALCULO VALOR SUELO

Obtenemos el valor del suelo por el método residual estático, descontando la totalidad de los costes y gastos pendientes de urbanización, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, según el art. 22 del citado Reglamento de Valoraciones.

*Artículo 22. 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 euros por metro cuadrado de suelo.*

*E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

*2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia 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 euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado 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.*

*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.*

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado 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.*

*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 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

*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 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

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

Siendo:

*VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

*G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*

*TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*



PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis 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 de este Reglamento 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 método residual establecido en los apartados anteriores, 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.

El valor del suelo urbanizado no edificado (Vs), en euros, aplicando los valores obtenidos en los apartados 3.1 y 3.2, es 444'39 €/m2t Como la parcela en total tiene una superficie de 3.846 m2 (3.960 m2 iniciales menos 114 m2 destinados a zona verde) y la edificabilidad es de 0.30 m2t/m2, el valor del suelo de la parcela completa es:

$$Vs = 3.846 \text{ m}^2 \times 0.30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2 \times 444.39 \text{ €/m}^2\text{t} = 512.737'18 \text{ €}$$

<b>Valor del suelo Vs(urbanizado) = (Vv/1,4)-Vc</b>			
Valor de venta			317.204,00 €
Valor de construcción	925,09 €/m2	x 153,00 m2	= 141.538,53 €
<b>Valor del suelo Vs(urbanizado)</b>			<b>85.035,76 €</b>
Valor del suelo €/m2t	85.035,76 € /	153,00 m2	555,79 €/m2t
Valor repercusión suelo sobre edificabilidad máxima 0,3 m2t/m2s			<b>444,39 €/m2t</b>
Superficie parcela	637,84 m2s		
Edificabilidad máxima	191,35 m2t		

Los costes de urbanización pendientes de materialización (G), según el apartado 3.3, son 82.171'20 €.

La tasa libre de riesgo en tanto por uno (TLR) publicada es -0.054 %





### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### BANCO DE ESPAÑA

**7128** Resolución de 1 de julio de 2020, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Junio de 2020

Tipos de referencia <sup>1</sup>	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,054
2. Referencia interbancaria a un año (euribor).	-0,147
3. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años.	-0,300
4. Tipo interbancario a un año (mibor) <sup>2</sup> .	-0,147

Madrid, 1 de julio de 2020.-El Director General de Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución, Ángel Estrada García.

La prima de riesgo en tanto por uno (PR), según el cuadro del Anexo IV del citado Reglamento de Valoraciones, para uso residencial (primera residencia) es de 8 %.

Por lo tanto, el valor del suelo(VSo) descontados los deberes y cargas pendientes es

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

$$Vso = 512.737'18 \text{ €} - 82.171'20 \text{ €} \times (1 - 0.00054 + 0.08) = 424.036'66 \text{ €}$$

#### 8.4.- CONCLUSION

En base a los datos obtenidos en los apartados anteriores, el valor del suelo en su situación de origen, es decir como uso comercial privado, tiene un valor de 232.808'40 euros. El valor del suelo final, es decir como uso residencial, descontados los deberes y cargas pendientes, tiene un valor de 424.036'66 euros.

Por lo tanto, al ser el valor final del suelo superior al valor inicial del mismo, se considera que es **viable económicamente** el cambio de uso de comercial privado a residencial.

Identificador u0ij Lxka 0rha lr/49 yhEM oQB1 lLI=  
URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



## **9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### 9.1.- ANTECEDENTES

### 9.2.- DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

#### 9.2.1.- CUADROS-RESUMEN

#### 9.2.2.- COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL CAMBIO DE USO

### 9.3.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

#### 9.3.1.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

#### 9.3.2.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

#### 9.3.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS

#### 9.3.4.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

#### 9.3.5.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

### 9.4.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

### 9.5.- CONCLUSIONES

#### **9.1. ANTECEDENTES**

El diseño de la carretera “Vía Parque del Turia Manises – Riba-roja CV-370 (VP-6116)” con clave de Consellería 51-V-1965, ha desechado por cuestiones de seguridad la salida, planteada en el Plan General, al Sur-oeste de la actuación. Sin esta salida, el uso comercial privado de la parcela ubicada en esta zona se hace inviable por merma de su accesibilidad.

Se trata, en concreto de la parcela denominada XXIV en el proyecto de reparcelación, hoy C/ Arlanza 47, de suelo calificado como “comercial de uso y dominio privado”, con una superficie de 5.280 m<sup>2</sup> de suelo, de los cuales 1.320 m<sup>2</sup> han sido expropiados por la Diputación Provincial de Valencia para la ejecución de las obras de la Vía Parque.

Para adaptar el Planeamiento de toda la zona Sur del sector Masía de Traver a las obras de ejecución de la Vía Parque y modificar el uso de la parcela XXIV de comercial privado a residencial, el Ayuntamiento ha redactado la Modificación Puntual número 19 del Plan General.





Como parte de la documentación, para su aprobación definitiva se redacta el presente Informe de Sostenibilidad Económica, según la normativa siguiente:

1.1.- 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. (Texto consolidado 17 de enero de 2018)

*Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

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

1.2.- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. (Texto consolidado 27 de junio de 2013)

*Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.*

*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 socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

*2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.*



Identificador u0ij Lxka Orha Ir/+9 yhEM oQB1 lLI=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



1.3.- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. (Texto consolidado 30 de diciembre de 2019)

### ANEXO XIII

*Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario*

#### 2. Informe de sostenibilidad económica.

*El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.*

#### 9.2.- DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

La parcela objeto de este análisis económico es la parcela de suelo urbano XXIV de uso comercial privado, resultante de la reparcelación de la urbanización Masía Traver, de Riba-roja de Túria, después de verse mermada su superficie por expropiación para realizar la ampliación de la carretera y carril bici.

La citada parcela XXIV, catastralmente figura su localización como C/ Arlanza 47, con referencia catastral 0799201YJ1700S0001ME y 0799223YJ1700S0001YE. En realidad está conformada por dichas parcelas catastrales y la franja existente entre ellas, existiendo error en el catastro.

La citada parcela, con una superficie actual de 3.960 m<sup>2</sup>, se quiere modificar su uso de comercial a residencial unifamiliar, dado que al realizar la ampliación de la carretera ya no tiene acceso desde la misma y no es factible realizar un uso comercial con acceso únicamente por los viales del suelo residencial.

De la superficie actual de la parcela, 3.960 m<sup>2</sup>, se destinarán 114 m<sup>2</sup> a zona verde junto al borde del talud del carril bici, quedando por tanto como parcela residencial 3.846 m<sup>2</sup> que se quieren destinar para la construcción de 5 viviendas unifamiliares, 4 de ellas pareadas y una aislada.

##### 9.2.1.- CUADRO RESUMEN SUPERFICIES

La tabla siguiente contiene los datos de superficies y edificabilidades del cambio de uso propuesto para la parcela XXIV.



Identificador u0ij Lxka Orha Ir+9 yhEM oQB1 ILI=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



	<b>SUPERFICIE SUELO</b>	<b>USO</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>
<b>ACTUAL</b>	3.960 m2	Comercial privado	0,3 m2t/m2s
<b>MODIF. PUNTUAL Nº 19 DEL PG</b>	3.846 m2	Residencial unifamiliar	0,3 m2t/m2s
	114 m2	Zona Verde	-

### **9.2.2.- COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE CAMBIO DE USO DE PARCELA**

Para la ejecución de la urbanización no se requieren grandes obras, dado que el suelo ya es urbano con todos los servicios urbanísticos.

- a) Se habrá de realizar obras de acometidas a las 5 parcelas donde en la actualidad existe una única para la parcela comercial, no existiendo incrementos de potencias en el suministro eléctrico ni en incrementos en demanda de agua potable ni en capacidad de desagüe de la red general, pues las 5 viviendas tienen menor demanda que el centro comercial inicial.
- b) Se deberá urbanizar la superficie de 114 m2 de zona verde cedida por la actuación.
- c) Se deberá realizar, en su caso, las medidas correctoras pertinentes que se indiquen en el estudio acústico.

Todas las citadas obras correrán a cargo del propietario de la parcela cuyo uso se modifica, por tanto no supondrán coste para la administración, que recibirá la parcela destinada a zona verde urbanizada y libre de cargas de urbanización.

### **9.3.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS**

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red



viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

### **9.3.1.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del cambio de uso de la parcela comercial a residencial, no supone coste para la administración.

### **9.3.2.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS**

#### **9.3.2.1.- Infraestructuras viarias**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Debido a que el cambio de uso planteado por la presente modificación es de uso comercial privado, con una superficie de 3.960 m<sup>2</sup> a 5 viviendas unifamiliares, se considera que no existe incremento en el mantenimiento de la red viaria debido al cambio de uso, pues en el uso residencial se disminuye el tránsito de coches y personas respecto a la actividad inicial de comercial.

Por tanto el incremento de coste anual de este mantenimiento de viales debido al cambio de uso de comercial a residencial unifamiliar (5 viviendas) es **0.00 €/año**.

#### **9.3.2.2.- Zonas verdes públicas.**

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 1.00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes asciende a 114 m<sup>2</sup> x 1.00 €/m<sup>2</sup> = 114.00 €/año



Identificador u0ij Lxka 0rha lr/+9 yhEM oQB1 lLl=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



### **9.3.2.3.- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable**

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

### **9.3.2.4.- EDAR e infraestructura de saneamiento**

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

### **9.3.2.5.- Infraestructura suministro eléctrico**

Las infraestructuras de suministro eléctrico, están ya realizadas y gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se le carga directamente a los usuarios.

### **9.3.2.6.- Infraestructura telefonía**

Las infraestructuras de la red de telefonía, están y gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

## **9.3.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

### **Recogida de residuos sólidos urbanos**

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga alguna para el ayuntamiento.

## **9.3.4.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA**

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

- .- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- .- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- .- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

### **9.3.4.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI**





En la actualidad el Ayuntamiento está ingresando el IBI correspondiente al valor catastral del suelo como comercial por un importe de:

Referencia catastral: 0799201YJ1700S0001ME 1.237'73 €

0799223YJ1700S0001YE 264'33 €

Total IBI actual: 1.502'06 €

Tras la modificación de comercial a residencial y la construcción de las 5 viviendas unifamiliares, el valor catastral será:

Suelo 3.846 m<sup>2</sup> x 62.30 €/ m<sup>2</sup> = 239.605'80 €

Construcción 5 x 140 m<sup>2</sup> x 480 €/m<sup>2</sup> = 336.000'00 €

Total valor catastral 575.605'80 €

Siendo el tipo impositivo para vivienda el 0.47 %, resulta un IBI de 2.705'35 €

Lo que supone un incremento anual en la recaudación municipal debido al IBI de **1.203'29 €/año**.

#### **9.3.4.2.- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)**

Dada la situación y uso de vivienda unifamiliar, se prevé 1 o 2 vehículos por vivienda, es decir una media de 1.5 vehículos por vivienda.

Considerando una media, de 12 hasta 15,99 caballos fiscales, según la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, entrada en vigor 01/01/2017, el impuesto es de 90 € por vehículo.

Los ingresos obtenidos a través de este impuesto ascienden a 5 viviendas x 1.50 vehículos/vivienda x 90 euros/vehículo = **675'00 €/año**

#### **9.3.4.3.- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO**

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación residencial prevista en la modificación de uso, según la ordenanza fiscal aprobada 5/10/2015 establece un presupuesto mínimo de PEM de 675 €/m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar entre 115 a 180 m<sup>2</sup>, con un tipo de gravamen del 2,50%.

En el caso que nos ocupa, el PEM de 5 viviendas x 140 m<sup>2</sup> x 675 €/m<sup>2</sup> = 472.500'00 €, lo que resulta un ingreso para el Ayuntamiento de **11.812'50 €**.

#### **9.3.5.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN**

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que se producirán tras la modificación de cambio de uso de comercial a residencial,





calculamos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

#### GASTOS

Mantenimiento de infraestructuras viarias (no se crean) **0 €/año**

Mantenimiento zonas verdes públicas (114 m2) **114 €/año**

**TOTAL 114 €/año**

#### INGRESOS

IBI suelo residencial más edificaciones **1.203'29 €/año**

IVTM **675'00 €/año**

**TOTAL 1.878'29 €/año**

Por lo tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local de **1.764'29 €/año**.

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación, de 11.812'50 €, al producirse estos por una sola vez no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico.

#### **9.4.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.**

La modificación de uso de la parcela comercial privada a residencial unifamiliar (5 viviendas) en suelo urbano urbanizado, no genera cambio en los usos productivos.

#### **9.5.- CONCLUSIONES**

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la modificación puntual nº 19 del Plan General, de modificar el uso de comercial privado de una parcela a residencial unifamiliar (5 viviendas) en suelo urbano de la urbanización Masia de Traver, Riba-roja de Turia, **es favorable**, dado que el balance económico es positivo al ser los ingresos para el Ayuntamiento superiores a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, además de los ingresos puntuales por ICIO, por tanto la actuación se considera **económicamente sostenible**.





## **10. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG**

Al no quedar sujeta la presente Modificación Puntual nº 19 del Plan General al procedimiento ordinario sino al simplificado, una vez realizadas las actuaciones del artículo 50, solicitud de inicio de la evaluación ambiental y estratégica, y artículo 51, emisión del Informe ambiental y territorial estratégico favorable por acuerdo la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 23 de marzo de 2017, se seguirán los trámites previstos en el artículo 57 de la LOTUP:

- Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, publicando anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión indicando la dirección electrónica para su consulta y poniendo a disposición del público la documentación.
- Consultas a las administraciones públicas afectadas, relacionadas en los apartados 5 y 6 de la presente memoria, y a las personas interesadas.
- No resulta necesario efectuar consultas a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, porque se trata de suelos urbanizados, y todas las parcelas cuentan con los servicios urbanísticos ya implantados.
- Notificación a todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del procedimiento.

En cumplimiento del art. 70.ter.3 de la Ley //1985, de Bases del Régimen Local, modificado por la Disposición Adicional Novena del RDL 2/2008, aún cuando no se produce incremento de la edificabilidad o densidad ni se modifican los usos del suelo.

- Una vez concluidas estas actuaciones, y resueltas la alegaciones planteadas, si no se introducen cambios sustanciales que requieran una nueva información pública, la versión final del Plan se remitirá al órgano sustantivo, es decir, la Conselleria competente en materia de urbanismo, para su aprobación definitiva, así como su inscripción en el Registro Autonómico de instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia para su entrada en vigor.



Identificador: u0jj Lxka Orha Ir/+9 yhEM oQB1 lLI=

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>



## **11. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- 1.- Información Plan General. Clasificación y calificación. E. 1:2000
- 2.- Superficies de afección. Construcción Vía-Parque CV-370. E. 1:2000

## **DOCUMENTOS CON EFICIENCIA NORMATIVA**

### **1. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 3.- Ordenación Plan General. Clasificación y calificación. E. 1:2000
- 4.- Ordenación Plan General. Condiciones parcela residencial. E. 1:750

En Riba-roja de Túria, noviembre de 2020

Por la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL,  
La Arquitecta municipal.  
Ana Teresí Brisa



USOS PORMENORIZATS

[Pink box]	COMERCIAL.
[Green box]	ESPORTIU.
[Light green box]	SOCIO-CULTURAL.
[Blue box]	ESCOLAR
[Light blue box]	PREESCOLAR
[Green dots box]	JOCOS DE XIQUETS.
[Green dots box]	PARCS, ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES.
[Brown dots box]	APARCAMENTS PUBLICS.
[Purple dots box]	SERVICIS PUBLICS.
[Red box]	ILLETES.
[Red dashed line]	LINIA D'EDIFICACIÓ (PROTECCIÓ CARRETERES)
[Red solid line]	LINIA D'EDIFICACIÓ (PROTECCIÓ FGV I RENFE).
[Green star]	DOMINI I US PRIVAT.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU n° 19
M.I. AYUNTAMIENTO RIBA-ROJA DE TURIA	SITUACION MASIA DE TRAVER - RIBA-ROJA DE TURIA
LA ARQUITECTA:	PLANO
INFORMACIÓN PLAN GENERAL -CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN-	
FECHA NOVIEMBRE-2020	ESCALA 1:2000
ANA TERESÍ BRISA	REFERENCIA 1

Identificador codi: Lixa Dina i-v9 y-ENI i-ODEI LL-  
 URL Comprovar autenticitat en: <http://idm.murcia.es/PortalCidudadana>



SUPERFICIE AFECTADA POR LA CARRETERA	
Parcela comercial	1.320 m <sup>2</sup>
Deportivo	5.534 m <sup>2</sup>
Zona verde	4.478 m <sup>2</sup>
Preescolar	277 m <sup>2</sup>
Escolar	4.154 m <sup>2</sup>
Zona verde SG	2.552 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>18.315 m<sup>2</sup></b>

USOS PORMENORIZATS	
COMERCIAL.	[Color swatch]
ESPORTIU.	[Color swatch]
SOCIO-CULTURAL.	[Color swatch]
ESCOLAR	[Color swatch]
PREESCOLAR	[Color swatch]
JOCS DE XIQUETS.	[Color swatch]
PARCS, ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES.	[Color swatch]
APARCAMENTS PUBLICS.	[Color swatch]
SERVICIS PUBLICS.	[Color swatch]
ILLETES.	[Color swatch]
LINIA D'EDIFICACIO (PROTECCIO CARRETERES)	[Color swatch]
LINIA D'EDIFICACIO (PROTECCIO FGV I RENFE).	[Color swatch]
DOMINI I US PRIVAT.	[Green star symbol]

DEPARTAMENTO DE URBANISMO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU n°19
M.I. AYUNTAMIENTO RIBA-ROJA DE TURIA	SITUACION MASIA DE TRAVER – RIBA-ROJA DE TURIA
LA ARQUITECTA: ANA TERESI BRISA	PLANO SUPERFICIES DE AFECCIÓN CONSTRUCCIÓN VÍA-PARQUE CV-370
FECHA NOVIEMBRE-2020	ESCALA 1:2000
	REFERENCIA 2

Identificador codi: Lixa Lixa i-v-9 y-REU i-ODET LL-  
URL Comprovar autenticidad en: http://idocmanuallibreria.es/ProveCuidadana



USOS PORMENORIZATS	
	COMERCIAL.
	ESPORTIU.
	SOCIO-CULTURAL.
	ESCOLAR.
	PREESCOLAR.
	JOCES DE XIQUETS.
	PARCS, ZONES VERDES I ESPAIS LLIBRES.
	APARCAMENTS PUBLICS.
	SERVICIS PUBLICS.
	IL·LETS.
	LINIA D'EDIFICACIÓ (PROTECCIÓ CARRETERES).
	LINIA D'EDIFICACIÓ (PROTECCIÓ FGV I RENFE).
	DOMINI I US PRIVAT.

DEPARTAMENT DE URBANISME	MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU n° 19
M.I. AYUNTAMIENTO RIBA-ROJA DE TURIA LA ARQUITECTA:	SITUACIÓ MASIA DE TRAVER - RIBAR-ROJA DE TURIA PLANO
	ORDENACIÓ PLAN GENERAL -CLASIFICACIÓ Y CALIFICACIÓ-
ANA TERESI BRISA	FECHA NOVIEMBRE-2020 ESCALA 1:2000 REFERENCIA 3

Identificador URL: Lixa DINA i+e y+ENI iODEI LL+  
 URL: Comprobar autenticidad en: <http://idm.murcia.es/PortalCidudadana>

SUEP  
MAS DE TRAVER

SNU  
GO

SG

Pantalla acústica a ejecutar 240 m

Profundidad máx.  
edificable: 26 m

26.00

Pantalla acústica existente

USOS PORMENORIZATS	
	COMERCIAL.
	ESPORTIU.
	SOCIO-CULTURAL.
	ESCOLAR
	PREESCOLAR
	JOCS DE XIQUETS.
	PARCS, ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES.
	APARCAMENTS PUBLICS.
	SERVICIS PUBLICS.
	ILLETES.
	LINIA D'EDIFICACIO (PROTECCIO CARRETERES)
	LINIA D'EDIFICACIO (PROTECCIO FGV I RENFE).
	DOMINI I US PRIVAT.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU n° 19	
M.I. AYUNTAMIENTO RIBA-ROJA DE TURIA	SITUACION MASIA DE TRAVER - RIBAR-ROJA DE TURIA	
LA ARQUITECTA:	PLANO	
	ORDENACIÓN PLAN GENERAL CONDICIONES PARCELA RESIDENCIAL	
FECHA	ESCALA	REFERENCIA
NOVIEMBRE-2020	1:750	4

URL Comprobar autenticidad en: <http://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania>

Firmado por: ANA TERESI BRISA  
Departamento: CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO  
Fecha firm: 01/12/2020 14:23:56 CET