



AYUNTAMIENTO  
**TORRECHIVA**

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

NOVIEMBRE 2019

## **EQUIPO REDACTOR**

### **Dirección y coordinación**

VÍCTOR GARCÍA GIL ..... *Arquitecto*

---

AGUILELLA ARZO, GUSTAU ..... *Arqueólogo de la Diputación de Castellón*

FALOMIR GRANELL, FERRÁN ..... *Arqueólogo de la Diputación de Castellón*

FERNÁNDEZ CALVO, CARLOS ..... *Licenciado en Biología*

GARCÍA YUSTA, ANA ..... *Licenciada en Ciencias Ambientales*

GIMENO GARCÍA, HÉCTOR ..... *Ingeniero Agrónomo*

GIMENO GARCÍA, JOAQUÍN ..... *Ingeniero Técnico en Diseño Industrial*

RUIZ CASTELLAR, JULIÁN ..... *Arquitecto*

SALAS IZQUIERDO, ESTEBAN ..... *Graduado en Historia*



**AUG-ARQUITECTOS, SLP**

[www.aug-arquitectos.com](http://www.aug-arquitectos.com)

Sociedad Colegiada: 09.685

CIF: B12640694

Calle Herrero 29, 1º

12005 Castellón de la Plana (España)

Teléfono: (+34) 964 340 074

Fax: (+34) 964 340 529

E-mail: [despacho@aug-arquitectos.com](mailto:despacho@aug-arquitectos.com)



## INDICE

<b>1 INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>5</b>
1.1 CONTENIDO.....	5
1.2 NORMATIVA.....	6
<b>2 DETERMINACIONES DEL P.G.E. PROPUESTO .....</b>	<b>7</b>
2.1 OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO .....	7
2.1.1 Modelo territorial.....	7
2.1.2 Adecuación del P.G.E. a las necesidades de vivienda local.....	11
2.1.3 Adecuación del suelo destinado a usos productivos.....	14
<b>3 CARACTERIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO .....</b>	<b>14</b>
3.1 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA DG ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE.....	14
3.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS REGULADORES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO .....	19
3.2.1 Cuadro resumen de las alternativas de ordenación estudiadas.....	19
3.2.2 Tabla de clasificación y calificación del suelo.....	20
3.3 FICHAS DE GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL.....	21
3.4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.....	27
<b>4 CARACTERIZACIÓN DE LAS VARIABLES ECONÓMICAS INMOBILIARIAS DEL ÁMBITO EVALUADO .....</b>	<b>27</b>
4.1 INGRESOS VINCULADOS AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO .....	27
4.1.1 Caracterización del mercado inmobiliario local.....	27
4.1.2 Determinación del valor en venta del producto inmobiliario.....	28
4.2 COSTES VINCULADOS AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO .....	30
4.2.1 Determinación de los costes de las obras de urbanización.....	31
4.2.2 Determinación de los costes de gestión y desarrollo técnico.....	31
4.2.3 Determinación de los costes de promoción inmobiliaria.....	32
<b>5 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>33</b>
5.1 INGRESOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO .....	33
5.1.1 Valor en venta del producto inmobiliario.....	34
5.2 GASTOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.....	34
5.2.1 Costes de las obras de urbanización.....	34
5.2.2 Costes de gestión y desarrollo técnico.....	34
5.2.3 Costes de promoción inmobiliaria .....	35
<b>6 BALANCE INMOBILIARIO VINCULADO A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.....</b>	<b>35</b>





## INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA



## 1 INTRODUCCIÓN

Como complemento a la Memoria de Sostenibilidad Económica, el presente análisis incorpora el INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA para establecer las pautas de la evaluación económica de costes y cargas vinculadas al desarrollo urbanístico de los ámbitos habilitados en el P.G.E. analizado, y verificar su viabilidad en términos económicos, atendiendo a las determinaciones establecidas en 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), recientemente modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero.

Magnitudes económicas que deberán en última instancia, contrastarse con las que resulten en el momento preciso de su programación específica, al no estar vinculada la aprobación del planeamiento general evaluado con su desarrollo urbanístico en el presente procedimiento.

### 1.1 CONTENIDO

Para dar cumplimiento a los preceptos reseñados, el INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA procede a la evaluación económica de los costes y cargas de desarrollo de los ámbitos habilitados en el P.G.E. planteado, y verifica su viabilidad en términos económicos, atendiendo a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial.

En ese sentido, los costes e ingresos han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en el momento de elaboración del presente documento. Por tanto, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Respecto al contenido del INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA, éste viene definido en el anteriormente transcrito artículo 22.5 del RDL 7/2015, cuyo tenor literal es el siguiente:

- 1. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, 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.*
- 2. 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.*
- 3. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, 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 referido en el párrafo 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.*

- 4.** *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- 5.** *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.*

Para racionalizar los objetivos planteados y los cálculos necesarios para determinar la viabilidad económica del ámbito evaluado, deberán tipificarse y cuantificarse los siguientes parámetros:

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

## **1.2 NORMATIVA**

---

La LOTUP establece en su artículo 30, los contenidos económicos del P.G.E., y sus modificaciones, la siguiente obligación:

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

A tal efecto, los mecanismos de gestión de suelo habilitados por la LOTUP son:

- Gestión Directa, (artículo 117 de la LOTUP).
- Gestión Indirecta, (artículo 118 de la LOTUP)

Las correspondientes fichas de gestión de los ámbitos delimitados en el modelo territorial del P.G.E. evaluado establecen el sistema de gestión que deberá ser observado en su desarrollo urbanístico, estableciendo así mismo en su caso, las condiciones específicas de desarrollo que sean precisas para garantizar su correcto desarrollo.

Por consiguiente, será en el momento de su programación cuando se establezca el procedimiento a seguir para sufragar los costes de obtención de las dotaciones públicas y la



participación en las plusvalías generadas por cada actuación corran a cargo de los propietarios del suelo, con el objeto de exonerar a la administración de afrontar los gastos necesarios para el desarrollo de las obras de urbanización y servicios necesarios, incluida su financiación, permitiendo así un menor riesgo económico en las cuentas públicas.

Por ello, la viabilidad económica que se pretende estudiar en este informe trata de mostrar si la actuación urbanística planteada es capaz de generar las plusvalías suficientes como para incentivar su ejecución y desarrollo, permitiendo lograr así los objetivos de solvencia y sostenibilidad económica requeridos por la legislación sectorial.

## 2 DETERMINACIONES DEL P.G.E. PROPUESTO

En la memoria justificativa del P.G.E. se ha diagnosticado la situación en la que se encuentra el municipio de Torrechiva, tras casi tres décadas de vigencia de su planeamiento.

Dejando a un lado el profundo cambio del marco jurídico que regula la ordenación del territorio, el urbanismo, el paisaje, el patrimonio y en general, de todo aquello que es objeto de un documento como el que ahora se presenta, **el principal reto que se plantea este P.G.E., es adaptar el crecimiento del pueblo en los próximos veinte años a un escenario de racionalidad y sostenibilidad económica en un contexto demográfico regresivo severo, articulando un modelo de desarrollo sencillo y por tanto creíble, adaptado a las expectativas y necesidades reales del municipio y también, obviamente, al nuevo marco legislativo.**

Se trata, no de perfilar un modelo cuyo desarrollo se presuma que vaya a producirse necesariamente durante la vigencia estimada de este plan –de unos veinte años– sino más bien de proponer un crecimiento razonable y vertebrador, que cubra las necesidades locales a largo plazo y contribuya a crear una estructura cohesionada y diversa, aunque no se desarrolle en todas sus previsiones. De hecho, el contraste de los datos tendenciales de población y vivienda que este equipo redactor ha manejado, sugiere con claridad que lo más probable es que no se consume todo el crecimiento previsto, pero ello no invalida el modelo ni afecta a su racionalidad.

### 2.1 OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO

#### 2.1.1 Modelo territorial.

El planeamiento vigente del municipio de Torrechiva está recogido, básicamente, en un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano aprobado definitivamente el 27 de junio de 1989 (en adelante PDSU), aprobado conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1975.

El PDSU clasificaba el municipio en Suelo Urbano (definiendo las ordenanzas municipales para su gestión), y en Suelo No Urbanizable, remitiendo su regulación urbanística a las normas de ordenación complementarias y subsidiarias de la provincia de Castellón (publicadas en los BOP de fechas 29.09.1973, 02.10.1973 y 04.10.1973), y a la legislación vigente en aquel momento, al quedar fuera del ámbito de su actuación.



Dejando a un lado el profundo cambio del marco jurídico que regula la ordenación del territorio, el urbanismo, el paisaje, el patrimonio y en general, de todo aquello que es objeto de un documento como el que ahora se presenta, son varias las circunstancias que justifican la elaboración de un nuevo Plan General en Torrechiva. De entre todas ellas, destacamos la necesidad de ordenar el suelo no urbanizable y de abrazar, con un marco de legalidad, las actuaciones de urbanización y edificación emprendidas por la administración pública fuera del suelo urbano sellado, pero próximas al mismo. Dichas actuaciones han permitido durante los últimos veinte años, la ejecución de las principales dotaciones y equipamientos públicos, así como la creación de dos ámbitos de suelo potencialmente edificable (de uso residencial), generando un modelo de pueblo compacto y bien ordenado, pero que hasta ahora ha transitado por la ilegalidad, en lo que se refiere a la situación urbanística. Es por ello, que este plan es el instrumento, imprescindible, para superar esa situación y de paso, alcanzar otros objetivos colaterales, igualmente deseables, como los relativos a la protección y catalogación del patrimonio local o la habilitación de unas ordenanzas de la edificación (ya en fase pormenorizada) que eviten la degradación de la escena urbana. Este aspecto ha sido muy valorado por los vecinos en el proceso de participación pública desarrollado en el marco de la redacción del plan.

Así pues, la filosofía que inspira este plan, cuyos principales objetivos y estrategia resumimos a continuación, pretende recoger también las indicaciones que enumeró el director general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en escrito dirigido a todos los ayuntamientos de la Comunidad Valenciana. Escrito en el que con argumentos tan sencillos como irrefutables, recuerda que ***“el suelo es un bien limitado que debe ser utilizado de forma eficiente y racional, que ha sido dilapidado por el modelo urbanístico expansivo, sellando y vinculando a determinados usos gran cantidad de terrenos que son despojados de actividades primarias y de las funciones territoriales y ambientales que ejercen”***, para concluir que ***“ante esta situación es necesario actuar”***.

En consecuencia, las directrices estratégicas del desarrollo previsto por el P.G.E., en consonancia con lo señalado por el director general de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje en el escrito invocado en distintos apartados de esta memoria, se pueden resumir del siguiente modo:

1. Ordenación de todo el término municipal, atribuyendo a cada una de sus grandes zonas el papel que le corresponde y, en consecuencia, preservando Torrechiva de cualquier desarrollo de suelo sellado fuera del núcleo urbano tradicional.
2. Adecuación de los umbrales de crecimiento a los parámetros racionales y sostenibles establecidos por la E.T.C.V. (2011), y refrendados por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje este mismo año, a cuyo efecto, el incremento de suelo sellado previsto para los próximos veinte años, con relación al escenario actual, es despreciable, ya que como se ha descrito anteriormente, el plan tan solo pretende transitar de la situación de ilegalidad del suelo sellado por la administración pública, a un escenario de legalidad en el que dicho suelo no se incremente, concentrando todos los posibles crecimientos residenciales en la bolsa



de suelo que actualmente está ya urbanizada y que tan solo representa el 0,44% del término municipal.<sup>1</sup>

3. Protección del patrimonio natural, de paisaje, arquitectónico arqueológico y etnológico en Torrechiva, mediante su localización y el establecimiento de las correspondientes medidas en el Catálogo de Protecciones (Sección Cultural) vinculado al P.G.E.
4. Actualización de toda la normativa del plan conforme establecen las determinaciones legales vigentes y adecuación del plan a todos los informes emitidos, singularmente el Documento de Referencia y el informe del Servicio de Ordenación Territorial
5. Preservación de las tipologías características de la arquitectura de Torrechiva, entendidas como elemento identitario sustancial. En este sentido, hay que apuntar que la ordenación pormenorizada del plan –estudiada el paralelo a la estructural– apuesta por la identificación de las pautas tipológicas tradicionales para, a partir de ellas, evitar las transgresiones sufridas en los últimos años con edificaciones impropias, ya sea por su volumetría, diseño o por los materiales empleados. **Torchiva debe recuperar la tutela sobre la calidad del patrimonio construido**, de modo que lejos de renunciar a cualquier control de la estética urbana (como ha consagrado el vigente P.D.S.U.), el nuevo plan venga a regular un tipo de edificaciones inspirado en la arquitectura vernácula, en el que, sin renunciar a un lenguaje contemporáneo, se ponga coto a la introducción de soluciones de todo tipo, ajenas a la morfología y las pautas compositivas de la arquitectura de la comarca. Este objetivo ha sido avalado de forma reiterada por los vecinos.

Estadísticamente, la comparación entre la ordenación prevista en el P.D.S.U. de 1989 y sus modificaciones, y el presente P.G.E. se resume del siguiente modo:

---

<sup>1</sup> Las zonas de nuevo desarrollo fueron calificadas en el Documento de Referencia como "ambientalmente viable, habiéndose realizado bajo los criterios de menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales relevantes presentes en él." (página 9 del DR)



COMPARACIÓN ENTRE LAS ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO ESTUDIADAS										
	ALTERNATIVA 0: PLANEAMIENTO VIGENTE (PDSU 1989)		ALTERNATIVA 1: SUELO SELLADO Y URBANIZADO SEGÚN ART. 21.3 DEL R.D.D 7/2015		ALTERNATIVA 2: PGOU (2010)		ALTERNATIVA 3: PLAN GENERAL ESTRUCTURAL (2017)		ALTERNATIVA 4: PLAN GENERAL ESTRUCTURAL (2019)	
<b>OCUPACIÓN DEL SUELO</b>										
<b>SUELO URBANO</b>										
Residencial	30.442 m <sup>2</sup>	0,26%	62.254 m <sup>2</sup>	0,53%	46.332 m <sup>2</sup>	0,39%	51.773 m <sup>2</sup>	0,44%	52.356 m <sup>2</sup>	0,44%
Terciario	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%
Industrial	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>30.442 m<sup>2</sup></b>	<b>0,26%</b>	<b>62.254 m<sup>2</sup></b>	<b>0,53%</b>	<b>46.332 m<sup>2</sup></b>	<b>0,39%</b>	<b>51.773 m<sup>2</sup></b>	<b>0,44%</b>	<b>52.356 m<sup>2</sup></b>	<b>0,44%</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>										
Residencial	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	12.438 m <sup>2</sup>	0,10%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%
Terciario	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%
Industrial	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Total Urbanizable</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>	<b>12.438 m<sup>2</sup></b>	<b>0,10%</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>										
Comun	No distingue		No distingue		7.013.006 m <sup>2</sup>	59,17%	2.210.563 m <sup>2</sup>	18,65%	2.210.860 m <sup>2</sup>	18,65%
Protegido	No distingue		No distingue		4.780.388 m <sup>2</sup>	40,33%	9.589.828 m <sup>2</sup>	80,91%	9.588.948 m <sup>2</sup>	80,90%
<b>Total No Urbanizable</b>	<b>11.821.722 m<sup>2</sup></b>	<b>99,74%</b>	<b>11.789.910 m<sup>2</sup></b>	<b>99,47%</b>	<b>11.793.394 m<sup>2</sup></b>	<b>99,50%</b>	<b>11.800.391 m<sup>2</sup></b>	<b>99,56%</b>	<b>11.799.808 m<sup>2</sup></b>	<b>99,56%</b>
<b>TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>11.852.164 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>11.852.164 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>11.852.164 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>11.852.164 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>11.852.164 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
<b>INDICADORES DE CRECIMIENTO ASOCIADOS AL USO RESIDENCIAL</b>										
<b>PONDERADOS, EN HORIZONTE TEMPORAL 2039, DURANTE 305 DÍAS AL AÑO</b>										
Viviendas potenciales estimadas	205 Viv.		261 Viv.		324 Viv.		266 Viv.		266 Viv.	
Techo poblacional estable según ETCV	83 hab.		83 hab.		83 hab.		83 hab.		83 hab.	
Consumo de recursos hídricos	12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día	
Gestión de aguas residuales	12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día	
Gestión de residuos sólidos urbanos	91 kg/día		91 kg/día		91 kg/día		91 kg/día		91 kg/día	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA (100%) EN HORIZONTE TEMPORAL 2039, DURANTE 60 DÍAS AL AÑO</b>										
Viviendas potenciales estimadas	205 Viv.		261 Viv.		324 Viv.		266 Viv.		266 Viv.	
Techo poblacional máximo estimado	513 hab.		653 hab.		810 hab.		665 hab.		665 hab.	
Consumo de recursos hídricos	77 m <sup>3</sup> /día		98 m <sup>3</sup> /día		122 m <sup>3</sup> /día		100 m <sup>3</sup> /día		100 m <sup>3</sup> /día	
Gestión de aguas residuales	77 m <sup>3</sup> /día		98 m <sup>3</sup> /día		122 m <sup>3</sup> /día		100 m <sup>3</sup> /día		100 m <sup>3</sup> /día	
Gestión de residuos sólidos urbanos	564 kg/día		718 kg/día		891 kg/día		732 kg/día		732 kg/día	

Por lo que respecta a la sostenibilidad del modelo propuesto, cabe mencionar desde el punto de vista medioambiental, que la eliminación de suelo urbanizable por carecer de justificación y no responder a las necesidades razonables de la población actual y futura, supone una clara minoración de las cargas ambientales potenciales.

Por otra parte, dentro del suelo no urbanizable, la mayor parte del mismo pasa a tener un carácter protegido (80,90%) y a mayor abundamiento, la Infraestructura Verde del territorio y del paisaje, como se ha señalado en la Memoria Informativa y Justificativa de este plan, ha constituido la base sobre la que se ha ordenado tanto el término municipal.

En cuanto a la sostenibilidad económica del plan, cabe invocar no solo lo contenido de sus magnitudes en términos cuantitativos, sino aspectos tan relevantes como la pequeña entidad del suelo dotacional público pendientes de expropiación (destinado a la construcción del helipuerto), la no existencia de edificaciones en suelo no urbanizable susceptible de constituir núcleos sujetos a minimización de impactos territoriales y la variedad y flexibilidad de las unidades de ejecución.

Todo ello dibuja un panorama en el que no es presumible la necesidad de tener que afrontar el desvío de nuevos recursos públicos derivados de las determinaciones del nuevo plan, sino todo lo contrario.

Debe destacarse que esta sostenibilidad obedece a un **apoyo responsable de la función pública en materia de tutela del territorio desarrollada por las administraciones supramunicipales, supliendo las carencias financieras del ayuntamiento de Torrechiva en**



**Los últimos años**, para poder abordar actuaciones básicas que han permitido garantizar una prestación de servicios adecuada, pese a las carencias que impone su demografía regresiva.

No en vano, el ayuntamiento de Torrechiva ha estado presentando un balance positivo en la liquidación de sus cuentas municipales a lo largo del Periodo 2007-2013, en el que se han llevado a cabo importantes inversiones en materia de infraestructuras y equipamientos, pero se detecta una preocupante bajada de las aportaciones externas como consecuencia de las restricciones presupuestarias, obligando a reducir notablemente el presupuesto municipal a niveles incluso inferiores a los registrados en el periodo 2004-2006, que de mantenerse, pueden comprometer la capacidad financiera del ayuntamiento para mantener los servicios básicos, por la incapacidad de generar con recursos propios, las obligaciones contraídas, por la demografía regresiva y la elevada estacionalidad de su población.

Desde la perspectiva social, que también atañe a la sostenibilidad del modelo, destacar que pasa necesariamente por revitalizar y rejuvenecer la demografía local, muy amenazada en estos momentos; en este sentido, la exigencia por parte de la Consejería de Educación de habilitar suelo para la construcción de un centro educativo de educación infantil y primaria en la zona de crecimiento previsto, debe ser visto en términos de oportunidad para retener a la población estacional que con carácter periódico, visita la población y mantiene un elevado parque de viviendas de 2ª residencia, pudiendo extenderse su ámbito d influencia a las poblaciones limítrofes.

Por su tamaño y características, el municipio no dispone de suelo productivo propiamente dicho, por lo que su incidencia en el análisis económico del modelo es irrelevante.

### **2.1.2 Adecuación del P.G.E. a las necesidades de vivienda local.**

El P.G.E. incorpora una estimación del número existente y potencial de viviendas, de acuerdo con los datos facilitados por el Ayuntamiento de Torrechiva, la Dirección General del Catastro y las previsiones del propio Plan.

Para la determinación del número de viviendas se ha distinguido entre aquellas que podrían desarrollarse en solares vacantes, dentro del actual suelo urbano y las que cabrían en los nuevos ámbitos de desarrollo propuestos por el P.G.E.

El estudio del número de viviendas distingue dos escenarios:

- La situación actual o de partida.
- La situación propuesta.

Como puede deducirse del planteamiento que ha guiado la elaboración de este P.G.E., **la contención en las previsiones de crecimiento se traduce en una variación mínima del número máximo de viviendas, pasándose de un techo actual de 205 viviendas** (192 existentes, más otras 13 adicionales en solares vacantes), **a otro de 266 viviendas potenciales.**

Señalar que el modelo propuesto, lejos de propugnar un modelo expansivo de crecimiento, se limita a ordenar un suelo de expansión natural existente de facto, entre el núcleo urbano y el complejo dotacional (Ayuntamiento, piscina y frontón municipal, jardines y almacén municipal, polideportivo, etc.), conectados a través de la C/ General Mola (ya urbanizada).



Por lo tanto, el crecimiento planteado permitiría con un coste muy ajustado en las obras de urbanización, generar el suelo necesario para implantar el nuevo centro educativo solicitado por el Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas, del Área de Infraestructuras de la Dirección General de Régimen Económico, de la Consellería de Educación (Exp.: 4/12/10/100), cuya ejecución debería ser el elemento catalizador sobre el que reconducir el severo desequilibrio demográfico que padece el municipio, al posibilitarse implantación la fijación de población joven en el municipio, y atender la demanda de este servicio en los municipios colindantes.

Este nuevo cambio de escenario demográfico permitiría romper la actual dinámica ocupacional, en virtud de la cual, el núcleo urbano presenta una severa estacionalidad en su régimen de ocupación, que se limita a los periodos estivales y festivos tradicionales, con un grado de ocupación muy importante del parque inmobiliario existente, pero que, en el resto del año, presenta un porcentaje de ocupación bajísimo, aunque ligeramente superior al reflejado en el censo del INE.

Las estimaciones de desarrollo del pueblo sugieren que el suelo de posible desarrollo que mantiene este P.G.E., no se agotará en los veinte años de vigencia estimada del plan.<sup>2</sup>

Empezando por la situación derivada del planeamiento vigente, tenemos lo siguiente:

ESTIMACIÓN ORIENTATIVA DEL NÚMERO EXISTENTE Y POTENCIAL DE VIVIENDAS TORRECHIVA (a partir de la situación actual y el Planeamiento Vigente)					
ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	IEB (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	TECHO EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./Ha)
<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>					
<b>CONSOLIDADO</b>	<b>30.442</b>	<b>1,92</b>	<b>58.358,03</b>	<b>205</b>	<b>67</b>
Residencial Intensivo	30.442	1,92	58.358,03	205	67
<b>TOTAL SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>	<b>30.442</b>	<b>-</b>	<b>58.358,03</b>	<b>205</b>	<b>67</b>
<b>VIVIENDAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE</b>					
SUELO URBANO (Máximo Potencial)			205		
<i>Existentes (*)</i>			192		
<i>Potenciales en solares vacantes</i>			13		
<b>TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS</b>			<b>205</b>		
<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS</b>					
SUELO URBANO			67,34		
<b>DENSIDAD TOTAL</b>			<b>67,00</b>		

\* Fuente: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO - 2014

<sup>2</sup> Véanse los datos del ISE sobre este particular para disponer de mayor información sobre los tipos de vivienda en el municipio.

Mientras que si examinamos es el escenario propuesto, el resultado es el siguiente:

ESTIMACIÓN ORIENTATIVA DEL NÚMERO EXISTENTE Y POTENCIAL DE VIVIENDAS EN TORRECHIVA (a partir de la situación actual y la ordenación prevista en el Plan General)					
ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	IEB (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	TECHO EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./Ha)
<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>					
<b>CONSOLIDADO</b>	<b>40.599</b>	<b>1,17</b>	<b>47.438,37</b>	<b>205</b>	<b>50</b>
ZUR-NH1 Zona Urbanizada, Núcleo Histórico Tradicional	2.796	1,71	4.772,24	28	100
ZUR-RE1 Zona Urbanizada, Residencial - Ensanche	37.804	1,13	42.666,13	177	46
<b>SOMETIDO A PROGRAMACIÓN</b>	<b>11.756</b>	<b>1,36</b>	<b>15.960,78</b>	<b>61</b>	<b>51</b>
UER-01	7.475	1,40	10.491,27	38	50
UER-02	4.281	1,28	5.469,51	23	53
<b>TOTAL SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>	<b>52.355</b>	<b>1,21</b>	<b>63.399,15</b>	<b>266</b>	<b>50</b>
<b>VIVIENDAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO PROPUESTO</b>					
SUELO URBANO				266	
<i>Existentes (*)</i>				192	
<i>Potenciales en solares vacantes</i>				13	
<i>Potenciales en Unidades de Ejecución</i>				61	
<b>TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS</b>				<b>266</b>	
<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS</b>					
SUELO URBANO				50,00	
<b>DENSIDAD TOTAL</b>				<b>50,00</b>	

\* Fuente: DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO - 2016

A efectos del artículo 15.5 de la Ley 2/2008, el desarrollo urbanístico previsto por el Plan se ha planteado de modo que el futuro del pueblo es independiente del mismo; es decir, si el impulso económico lo permite y a lo largo de un plazo estimado en torno a 20 - 30 años, es probable el desarrollo y urbanización de (al menos una parte de), los ámbitos sometidos al régimen de actuaciones integradas, pero si ello no fuera posible debido a falta de impulso económico, el funcionamiento normal del pueblo no se vería alterado, localizándose el crecimiento residencial en el suelo ya urbanizado, que como hemos visto aún tiene capacidad para aguantar un largo recorrido, de la mano de la rehabilitación y regeneración del parque inmobiliario existente.

En cualquier caso, el incremento residencial previsto en el planeamiento contempla un techo de viviendas ligeramente superior al previsto en el escenario optimista, que plantea como techo habitacional a 20 años vista, de 225 viviendas (Ejercicio 2037).

En este sentido, debe aclararse que los datos anteriores dibujan un escenario ideal que difícilmente se alcanzará a lo largo de la vida útil del plan, si no se reconduce la regresión demográfica detectada, por lo que la ejecución del centro educativo y el helipuerto previstos, se erigen en una apuesta estratégica irrenunciable para mejorar las condiciones habitacionales y servicios de la población, mejorando así el atractivo de su emplazamiento para fijar población.

En efecto, tanto los cálculos elaborados para la valoración económica del plan como para la estimación del número de viviendas demandadas o para el cálculo del IMOS, ponen de manifiesto que la posibilidad de agotar un techo de viviendas como el señalado en la tabla anterior es muy reducida si no se activan los mecanismos necesarios para regenerar la estructura socioeconómica y demográfica del municipio.

Por último, dentro de este análisis cabe indicar que la dotación de superficies por unidad de ejecución de este P.G.E. para la construcción de Viviendas de Protección Pública prevista es la siguiente:

<b>DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN TORRECHIVA</b>						
Ámbito	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Índice Edificabilidad Bruta (IEB) (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad Residencial (m <sup>2</sup> R) (máxima)	Edificabilidad Residencial VPP (m <sup>2</sup> R)	Porcentaje de Reserva VPP (%)	Número de Viviendas VPP Estimado
<b>SUELO URBANO</b>						
UER-01	7.475	1,4035	10.491,27	1.049,13	10	8
UER-02	4.281	1,2778	5.469,51	546,95	10	4
<b>TOTAL</b>	<b>11.756</b>	<b>1,3577</b>	<b>15.960,78</b>	<b>1.596,08</b>	<b>10</b>	<b>12</b>

### **2.1.3 Adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

De forma análoga a lo señalado para la previsión de suelo destinado a uso residencial, la propuesta de este P.G.E., parte del análisis del suelo productivo existente o pendiente de desarrollo.

La reducida población del municipio, y las servidumbres geo-morfológicas de su término municipal han dado lugar a la inexistencia de suelo productivo en el municipio, limitándose a pequeñas instalaciones de carácter agropecuario para el almacenamiento de maquinaria agrícola, por lo que no se aprecia la necesidad de prever suelo industrial o terciario de uso exclusivo en el nuevo P.G.E.

## **3 CARACTERIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO**

### **3.1 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA DG ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE.**

En el escrito remitido el 15 de enero de 2016 por el Director General de Ordenación el Territorio Urbanismo y Paisaje al alcalde de Torrechiva y a todos los alcaldes de la Comunidad Valenciana, invitándolos a intervenir en la ordenación del territorio "*preservando, manteniendo y conservando los valores territoriales, ambientales, paisajísticos y culturales residentes en nuestro territorio y adecuando los suelos clasificados como urbanos y urbanizables a los necesarios para atender las demandas residenciales, industriales y terciarias de la población*", se establece el marco en el que debe interpretarse el nuevo planeamiento evaluado.

A mayor abundamiento, la propia línea política del equipo de gobierno de Torrechiva y una simple reflexión racional sobre lo acontecido en los últimos años y las necesidades demográficas del municipio, conducen en todos los casos a la misma conclusión.



Como apunta el director general,

*“El medio ambiente es frágil y, en ocasiones, se ve comprometido por las nuevas urbanizaciones o, incluso, su mera planificación.*

*El suelo es un bien limitado que debe ser utilizado de forma eficiente y racional, que ha sido dilapidado por el modelo urbanístico expansivo, sellando y vinculando a determinados usos gran cantidad de terrenos que son desahuciados de actividades primarias y de las funciones territoriales y ambientales que ejercen.*

*En gran parte este suelo ha ido quedando, poco a poco, en manos de bancos y constructoras ajenas a la actividad agraria.”*

En el mismo escrito, se citan a continuación las consecuencias que esa política ha tenido, observándose en este caso, que precisamente la corrección de esas malas praxis ha sido la guía que ha orientado esta modificación de planeamiento. Sostiene el director general que, con relación a los propietarios de suelo,

*“tienen que pagar un Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de suelo urbano, cuando en realidad se trata de un suelo rústico, sin expectativa real de ser transformado en suelo urbano, dado que las posibilidades reales de que los suelos se urbanicen y puedan ser edificados es mínima.*

*Además, la previsión de la posible futura urbanización desincentiva las inversiones en las actividades propias del suelo rural y la pérdida de las rentas que hasta entonces se obtenían.”*

Situación que le lleva a afirmar que

*“Ante esta situación es necesario actuar. Adoptar medidas y ejecutar acciones que pongan racionalidad y sostenibilidad a esta realidad de nuestro territorio, y adaptar el planeamiento a las necesidades reales de crecimiento urbano.*

*El Consell de la Generalitat y Les Corts Valencianes están realizando un cambio en la política territorial y urbanística de la Comunidad Valenciana que supone una ordenación del territorio y usos del suelo más sostenible.*

*En este sentido, en el marco de las competencias urbanísticas de las entidades locales, es precisa la participación de los municipios en la concreción de este nuevo modelo territorial. Para ello el Ayuntamiento debe actuar en dos ámbitos de su competencia: la planificación y la programación urbanística.*

*En orden a la planificación urbanística, **el Ayuntamiento debe analizar el instrumento de planeamiento de ordenación urbanística y, conforme a los criterios de crecimiento territorial sostenible establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, adecuarlo a este nuevo modelo, a través de la revisión o modificación de la ordenación urbanística, clasificando como suelo no urbanizable los suelos urbanos o urbanizables cuya dimensión exceda de los referidos criterios de la E.T.C.V y, de este modo, conseguir una ordenación más***



*sostenible acorde con las características del territorio, manteniendo suelo clasificado suficiente para atender las demandas de los diferentes usos del suelo."*

Para resolver la situación que se presenta en gran parte de los municipios de la Comunitat, desde la Dirección General y en lo que se refiere a los ayuntamientos y sus planes generales, se insta en el caso de los "suelos ya clasificados como urbanizables, pero respecto de los que no se ha presentado programa de actuación integrada (PAI) para su desarrollo" a actuar del siguiente modo:

*"En este caso **las desclasificaciones podrán realizarse caso por caso, iniciando los Ayuntamientos la modificación de planeamiento necesaria para adecuar los suelos urbanizables a las necesidades reales**, que culminará con la aprobación de este documento por los órganos urbanísticos de la Generalitat.*

*O bien mediante una revisión del plan general, desclasificando todos aquellos suelos que excedan de los criterios de sostenibilidad territorial establecidos en la E.T.C.V."*

El director general concluye en su escrito con un exhorto de interpretación inequívoca, en el que tiene perfecto encaje esta propuesta de modificación de planeamiento:

*"Animamos al Ayuntamiento a que, en aras de una mejor ordenación del territorio, que repercutirá en la mejora de la calidad de vida de los habitantes de su municipio y, en general de la Comunitat Valenciana, **lleve a cabo las medidas que se indican en la presente carta**, poniéndonos su disposición desde esta Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje para colaborar en la materialización de las mismas."*

Llegado a este punto, y en un contexto económico como el actual parece una estrategia poco justificada y contraproducente establecer condiciones vinculantes de desarrollo o una secuencia determinada para la programación de suelo, ya que ha de ser el mercado y la propia evolución de la economía los que sugieran cuáles de los posibles ámbitos susceptibles de desarrollo, deben programarse primero.

Establecer una secuencia rígida y vinculante de toda la programación puede convertirse en un ejercicio estéril y arrogante, cargado de presunciones proféticas que, desde luego, este equipo redactor no tiene.

En cierto modo, esta interpretación ha sido avalada, además, por las últimas disposiciones aprobadas por la Conselleria de Territorio al efecto, encaminadas a flexibilizar la secuencia de desarrollo del suelo sellado.

De este modo, el suelo sometido a programación que prevé el P.G.E. está constituido por cuatro unidades de ejecución, independientes entre sí.

De este modo, **el suelo sometido a programación que prevé el P.G.E. está constituido por dos unidades de ejecución**, independientes entre sí.

El P.G.E. delimita dos unidades de ejecución en suelo urbano, ambas de uso residencial. Ocupan el suelo urbanizado que se ha generado como consecuencia de la actuación urbanizadora llevada a cabo por el ayuntamiento, entre el casco histórico y el conjunto de dotaciones públicas





el caso de la UER-01, es muy sencilla y se ha preparado pensando en el desarrollo de viviendas unifamiliares inspiradas en la arquitectura popular vernácula.

Por sus características, posición y por el papel que juegan en el diseño urbano, estos ámbitos son técnicamente autónomos y constituyen áreas de reparto independientes. Como se ha dicho, superficialmente son de muy escasa entidad y la estructura de propiedad del suelo es sencilla, lo que ha de coadyuvar en la materialización de su gestión y desarrollo, ya que se encuentran al alcance de las capacidades de un municipio de escasos recursos y nula trayectoria de gestión, como es Torrechiva.

Finalmente, este P.G.E. no incluye entre sus determinaciones, la delimitación de planes de reforma interior en suelo urbano, ni planes parciales en suelo urbanizable.

Llegado a este punto, y recogiendo lo señalado en la memoria informativa del PGE, y siendo el suelo computable sellado de uso residencial de **45.963 m<sup>2</sup>** y el I.M.O.S. del **22,87%**, el crecimiento máximo del suelo de uso residencial (sin aplicar criterios de flexibilidad), podría ser de **10.512 m<sup>2</sup>**, lo que supondría el **0,09%** del término municipal.

Además, según el punto 1 de la directriz 86. Factor de corrección de flexibilidad del suelo residencial:

*Los resultados que arroje el cálculo del índice máximo de ocupación de suelo para uso residencial de acuerdo con las reglas anteriores, se podrá incrementar hasta un 25 por ciento en función de las necesidades de cada municipio u ámbito territorial específico, para evitar rigideces en el mercado de suelo y la aparición de procesos especulativos sobre el mismo.*

*El factor de corrección de flexibilidad del suelo residencial se puede utilizar entre otros fines, para satisfacer incrementos de población no previstos, cubrir las posibles variaciones del tamaño medio familiar y sus efectos en las demandas de viviendas, o atender la demanda de vivienda secundaria.*

Por tanto, el crecimiento máximo del suelo de uso residencial, aplicando un incremento del 25% sobre el valor calculado anteriormente, podría ser de **13.140 m<sup>2</sup>**, lo que supondría el 0,11% del término municipal.

Por su parte, y de acuerdo con los datos anteriores y siendo el suelo computable sellado para actividades económicas de **0 m<sup>2</sup>** y el I.M.O.S.E. del **58,91%**, al ser un municipio sin suelo para actividades económicas se aplica la directriz 102 de la E.T.C.V., el crecimiento máximo del suelo destinado a actividades económicas, podría ser el **20%** del crecimiento máximo (20% de 11.756 m<sup>2</sup>), **2.628 m<sup>2</sup>**, lo que supondría el 0,02% del término municipal.

Por lo tanto, la revisión a la baja planteada homogeneiza y adecúa la oferta inmobiliaria del planeamiento vigente a la realidad y la demanda existente.

En efecto, el parque inmobiliario habilitado por el planeamiento vigente (205 Ud., con capacidad para albergar una población potencial de 513 habitantes), se incrementó en el Documento Consultivo 2010, que excedía claramente las previsiones de la E.T.C.V., y el nuevo escenario planteado en el PGE 2017 "congela" todas sus variables, reordenando el modelo (255 Ud., con capacidad para albergar una población potencial de 638 habitantes).

### 3.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS REGULADORES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

#### 3.2.1 Cuadro resumen de las alternativas de ordenación estudiadas.

COMPARACIÓN ENTRE LAS ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO ESTUDIADAS										
	ALTERNATIVA 0: PLANEAMIENTO VIGENTE (PDSU 1989)		ALTERNATIVA 1: SUELO SELLADO Y URBANIZADO SEGÚN ART. 21.3 DEL R.D.D 7/2015		ALTERNATIVA 2: PGOU (2010)		ALTERNATIVA 3: PLAN GENERAL ESTRUCTURAL (2017)		ALTERNATIVA 4: PLAN GENERAL ESTRUCTURAL (2019)	
<b>OCUPACIÓN DEL SUELO</b>										
<b>SUELO URBANO</b>										
Residencial	30.442 m <sup>2</sup>	0,26%	62.254 m <sup>2</sup>	0,53%	46.332 m <sup>2</sup>	0,39%	51.773 m <sup>2</sup>	0,44%	52.356 m <sup>2</sup>	0,44%
Terciario	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%
Industrial	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>30.442 m<sup>2</sup></b>	<b>0,26%</b>	<b>62.254 m<sup>2</sup></b>	<b>0,53%</b>	<b>46.332 m<sup>2</sup></b>	<b>0,39%</b>	<b>51.773 m<sup>2</sup></b>	<b>0,44%</b>	<b>52.356 m<sup>2</sup></b>	<b>0,44%</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>										
Residencial	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	12.438 m <sup>2</sup>	0,10%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%
Terciario	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%
Industrial	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Total Urbanizable</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>	<b>12.438 m<sup>2</sup></b>	<b>0,10%</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>										
Comun	No distingue		No distingue		7.013.006 m <sup>2</sup>	59,17%	2.210.563 m <sup>2</sup>	18,65%	2.210.860 m <sup>2</sup>	18,65%
Protegido	No distingue		No distingue		4.780.388 m <sup>2</sup>	40,33%	9.589.828 m <sup>2</sup>	80,91%	9.588.948 m <sup>2</sup>	80,90%
<b>Total No Urbanizable</b>	<b>11.821.722 m<sup>2</sup></b>	<b>99,74%</b>	<b>11.789.910 m<sup>2</sup></b>	<b>99,47%</b>	<b>11.793.394 m<sup>2</sup></b>	<b>99,50%</b>	<b>11.800.391 m<sup>2</sup></b>	<b>99,56%</b>	<b>11.799.808 m<sup>2</sup></b>	<b>99,56%</b>
<b>TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>11.852.164 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>11.852.164 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>11.852.164 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>11.852.164 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>11.852.164 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
<b>INDICADORES DE CRECIMIENTO ASOCIADOS AL USO RESIDENCIAL</b>										
<b>PONDERADOS, EN HORIZONTE TEMPORAL 2039, DURANTE 305 DÍAS AL AÑO</b>										
Viviendas potenciales estimadas	205 Viv.		261 Viv.		324 Viv.		266 Viv.		266 Viv.	
Techo poblacional estable según ETCV	83 hab.		83 hab.		83 hab.		83 hab.		83 hab.	
Consumo de recursos hídricos	12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día	
Gestión de aguas residuales	12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día		12 m <sup>3</sup> /día	
Gestión de residuos sólidos urbanos	91 kg/día		91 kg/día		91 kg/día		91 kg/día		91 kg/día	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA (100%) EN HORIZONTE TEMPORAL 2039, DURANTE 60 DÍAS AL AÑO</b>										
Viviendas potenciales estimadas	205 Viv.		261 Viv.		324 Viv.		266 Viv.		266 Viv.	
Techo poblacional máximo estimado	513 hab.		653 hab.		810 hab.		665 hab.		665 hab.	
Consumo de recursos hídricos	77 m <sup>3</sup> /día		98 m <sup>3</sup> /día		122 m <sup>3</sup> /día		100 m <sup>3</sup> /día		100 m <sup>3</sup> /día	
Gestión de aguas residuales	77 m <sup>3</sup> /día		98 m <sup>3</sup> /día		122 m <sup>3</sup> /día		100 m <sup>3</sup> /día		100 m <sup>3</sup> /día	
Gestión de residuos sólidos urbanos	564 kg/día		718 kg/día		891 kg/día		732 kg/día		732 kg/día	

Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

De la tabla anterior se infiere que el nuevo modelo de crecimiento apenas supone alteración alguna del escenario actual, limitándose a reorientar su crecimiento hacia zonas ambiental, paisajística y técnicamente adecuadas, colmatando el suelo vacante existente entre el casco urbano y el núcleo dotacional existente al este, para posibilitar la obtención del suelo dotacional necesario para la implantación del centro educativo demandado por la Consellería de Educación.

En este sentido, el nuevo modelo es una corrección técnica y mejora de lo existente y una pequeña actuación proporcional al perfil del municipio para hacer viable la obtención de suelo para materializar el requerimiento sectorial demandado, como expresión de la filosofía de que **"ordenar no es sinónimo de crecer"** en planeamiento.

En efecto, se constata en esta tabla comparativa que, si el suelo sellado crece, en realidad se debe a la importante aportación de suelo dotacional educativo reclamado, junto con la red viaria vinculada necesaria para asegurar la accesibilidad al centro.

Como no puede ser de otro modo, el P.G.E. apuesta por un crecimiento contenido del suelo urbano y renuncia a la programación de suelo urbanizable, confiando el crecimiento urbano a las dos unidades de ejecución delimitadas cuyo pequeño tamaño permiten establecer una



secuencia de pequeñas actuaciones de programación, en general independientes, adaptadas a las necesidades y dinamismo inmobiliario local.

Desde el punto de vista del ajuste económico de la propuesta, la puesta en carga de estos suelos supone el mínimo coste de repercusión de la obra urbanizadora, habida cuenta de la proximidad de todos ellos a las infraestructuras urbanas existentes y de la idoneidad del terreno.

Destaca también la adecuación de la propuesta a los criterios de ocupación racional y sostenible del suelo propugnados por la E.T.C.V., así como la mejora de la seguridad vial en el tramo de la CV-20 a su paso por el núcleo urbano, de forma que se garantice la necesaria compatibilidad de las necesidades funcionales de la infraestructura, con la seguridad vial y acondicionamiento acústico que se precisa en un tramo donde no es factible implementar un trazado alternativo que desvincule su traza del núcleo urbano residencial adyacente, atendiendo así las recomendaciones señaladas por la administración titular de la infraestructura, con cuyos servicios técnicos se ha consensuado la ordenación, de modo que ésta no interfiera en sus políticas y estrategias.

Ambientalmente, en lo que se refiere al suelo no urbanizable, el plan recoge todas las determinaciones de la normativa vigente y las distintas figuras de protección con afección sobre el término municipal, así como la delimitación del Plan Eólico de la Zona 5, aprobado con anterioridad a la redacción de este P.G.E.

### **3.2.2 *Tabla de clasificación y calificación del suelo.***

La siguiente tabla expresa la clasificación y calificación propuestas por el P.G.E. para todo el término municipal.

Los datos estadísticos han sido obtenidos de la base digitalizada a Escala 1/5.000 de la Consellería de Medi Ambient y del vuelo digitalizado, aportado por la Diputación de Castellón. La cartografía ha sido adaptada al sistema geodésico de referencia ETRS89.

Los datos numéricos se refieren a una "tabla tipo", en la que se expresan todas las situaciones urbanísticas que podrían darse en un municipio de estas características, con independencia de que el P.G.E. prevea, o no, suelo para cada categoría o situación concreta.

El resultado global es el siguiente:



<b>ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERMINO DE TORRECHIVA</b>		
<b>SUELO URBANO</b>		
<b>ZONAS URBANIZADAS</b>	<b>40.600</b>	<b>0,34%</b>
<i>ZUR-NH1 Zona Urbanizada, Núcleo Histórico Tradicional</i>	<i>2.796</i>	<i>0,02%</i>
<i>ZUR-RE1 Zona Urbanizada, Residencial - Ensanche</i>	<i>37.804</i>	<i>0,32%</i>
<b>ZONAS DE NUEVO DESARROLLO</b>	<b>11.756</b>	<b>0,10%</b>
<i>ZND-RE1 Zona de Nuevo Desarrollo, Residencial - Ensanche</i>	<i>6.183</i>	<i>0,05%</i>
<i>ZND-RE2 Zona de Nuevo Desarrollo, Residencial - Extensivo</i>	<i>5.573</i>	<i>0,05%</i>
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>52.356</b>	<b>0,44%</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>		
<b>ZONAS DE NUEVO DESARROLLO</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>		
<b>ZONAS RURALES COMUNES</b>	<b>2.210.860</b>	<b>18,65%</b>
<i>ZRC-AG1 Zona Rural Común, Agropecuaria</i>	<i>242.908</i>	<i>2,05%</i>
<i>ZRC-FO1 Zona Rural Común, Forestal</i>	<i>1.967.952</i>	<i>16,60%</i>
<b>ZONAS RURALES PROTEGIDAS</b>	<b>9.588.948</b>	<b>80,90%</b>
<i>ZRP-AG1 Zona Rural Protegida, Agrícola</i>	<i>425.697</i>	<i>3,59%</i>
<i>ZRP-NA1 Zona Rural Protegida, Natural</i>	<i>8.288.033</i>	<i>69,93%</i>
<i>ZRP-AF1 Zona Rural Protegida, Afecciones - Vías pecuarias</i>	<i>216.613</i>	<i>1,83%</i>
<i>ZRP-AF2 Zona Rural Protegida, Afecciones - Dominio Público Hidráulico</i>	<i>333.187</i>	<i>2,81%</i>
<i>ZRP-AF3 Zona Rural Protegida, Afecciones - Carreteras</i>	<i>36.763</i>	<i>0,31%</i>
<i>ZRP-RI1 Zona Rural Protegida, Riesgos - Inundación</i>	<i>288.655</i>	<i>2,44%</i>
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>11.799.808</b>	<b>99,56%</b>
<b>TOTAL SUELO DEL TERMINO DE TORRECHIVA</b>	<b>11.852.164</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Elaboración propia.

Como puede observarse, la aplicación de las directrices definitorias del planeamiento en un municipio que conserva su condición rural y en el que se pretende preservar su estructura orgánica, da como resultado una previsión mínima pero suficiente de suelo urbano y urbanizable, coherente con su adscripción al área funcional.

En la clasificación del suelo hay que tener en cuenta que la misma se ha adaptado a la legislación vigente y a la realidad física de los terrenos analizados, sometiendo a programación a todo el suelo urbano o urbanizable que no tenga consolidada la urbanización.

### **3.3 FICHAS DE GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL**



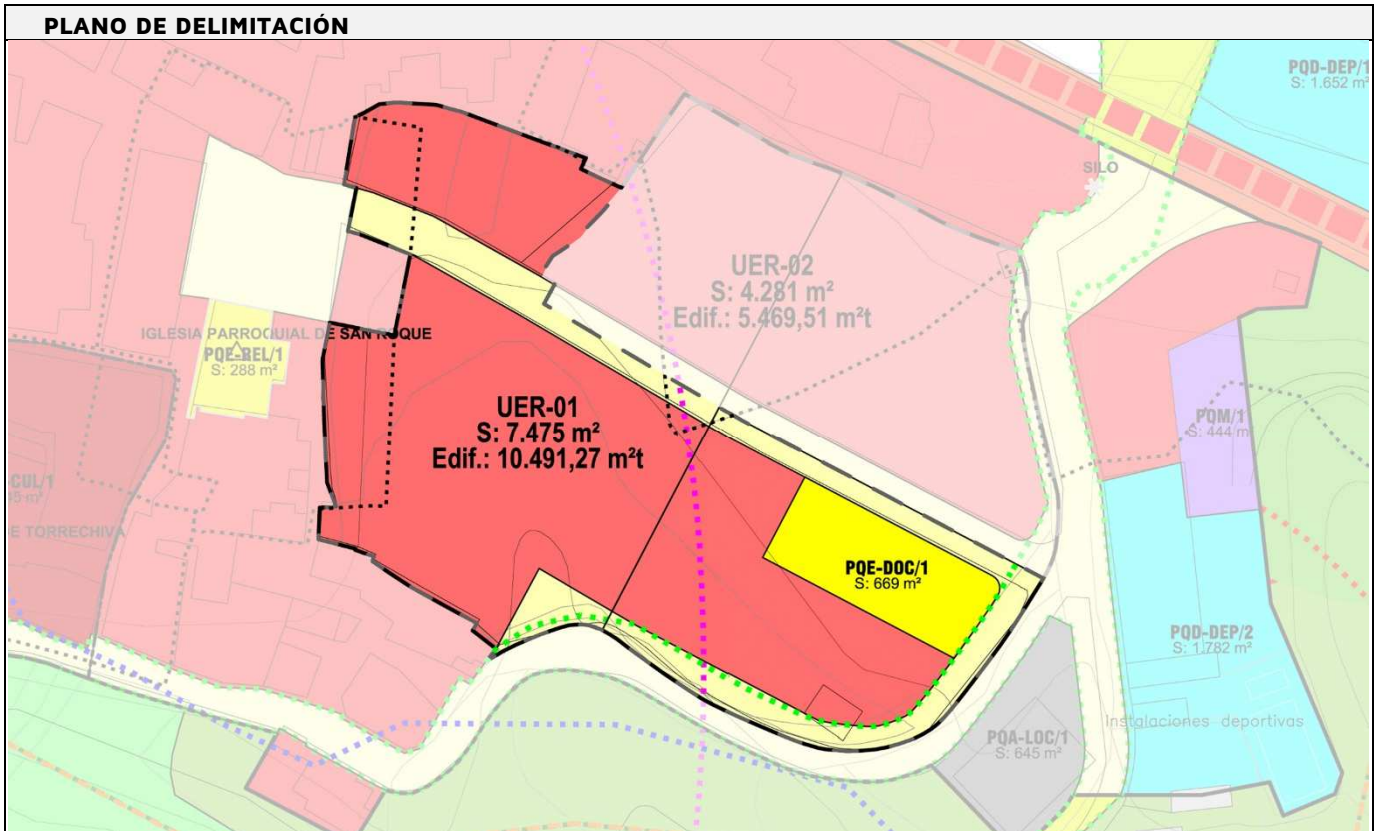




**FICHA DE GESTIÓN - UNIDAD DE EJECUCIÓN  
SUELO URBANO**

**UER-01**

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
Zona de Ordenación		ZND-RE1	ZND-RE2
Uso Dominante	RESIDENCIAL Manzana Densa y Unitario Bloque Adosado	RMD	RuBA
Usos Compatibles	TERCIARIO Manzana Densa	TMD	
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL		
Criterios de Aprovechamiento Tipo y Área de Reparto	No se establecen coeficientes de ponderación. Este ámbito constituye un área de reparto autónoma.		



PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
Superficie del ámbito de gestión		<b>7.475 m<sup>2</sup>s</b>
Superficie RED PRIMARIA afecta a su destino		<b>588 m<sup>2</sup>s</b>
Superficie computable del ámbito de gestión		<b>6.887 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Total Superficie DOTACIONAL INSCRITA</b>	<b>(a determinar en el PGP)</b>	<b>- m<sup>2</sup>s</b>
Superficie inscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PGP)	- m <sup>2</sup> s
Superficie inscrita ZONAS VERDES	(a determinar en el PGP)	- m <sup>2</sup> s
Superficie inscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PGP)	- m <sup>2</sup> s
<b>Superficie RED PRIMARIA INSCRITA</b>	<b>(a determinar en el PGP)</b>	<b>- m<sup>2</sup>s</b>
<b>Total Superficie DOTACIONAL ADSCRITA</b>	<b>(a determinar en el PGP)</b>	<b>- m<sup>2</sup>s</b>
Superficie adscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PGP)	- m <sup>2</sup> s
Superficie adscrita ZONAS VERDES	(a determinar en el PGP)	- m <sup>2</sup> s
Superficie adscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PGP)	- m <sup>2</sup> s
<b>Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA</b>	<b>(a determinar en el PGP)</b>	<b>- m<sup>2</sup>s</b>


**FICHA DE GESTIÓN - UNIDAD DE EJECUCIÓN**  
**SUELO URBANO**
**UER-01**

<b>Edificabilidad Total</b>		10.491,27	m <sup>2</sup> t
<b>Edificabilidad en Uso Residencial</b>	Dominante - Máximo	10.491,27	m <sup>2</sup> tR
<b>Edificabilidad en Uso Residencial VPP</b>	Se estará a lo establecido en el art. 33 de la LOTUP	-	m <sup>2</sup> tR
<b>Edificabilidad en Uso Terciario</b>	Compatible - Hasta un 5% del total	524,56	m <sup>2</sup> tT
<b>Edificabilidad en Uso Industrial</b>	Incompatible	-	m <sup>2</sup> tI
<b>Porcentaje de Reserva VPP</b>		-	%
<b>Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)</b>		1,5233	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
<b>Índice de Edificabilidad Residencial (IER)</b>	Máximo	1,5233	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
<b>Índice de Edificabilidad Terciario (IET)</b>	Máximo	0,0762	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
<b>Índice de Edificabilidad Industrial (IEI)</b>		-	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
<b>Nº Viviendas Total</b>		38	Ud.
<b>Nº Habitantes Estimados</b>		95	Hab.
<b>Densidad</b>		50	Hab./Ha.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

La ordenación pormenorizada viene establecida en el Plan de Ordenación Pormenorizada. Se pretende desarrollar esta zona con una tipología similar a la del NHT BRL, de forma que se perciba como una extensión natural del mismo. Se hace notar que hay una zona en contacto directo con la iglesia parroquial (BRL), por lo que deberá extremarse el control de la calidad arquitectónica de los proyectos en esta zona. Otro de los objetivos prioritarios es conseguir que con el desarrollo de este ámbito se obtenga para la administración el suelo dotacional escolar PQE-DOC/1. Dicho equipamiento deberá estar rodeado de red viaria, zona verde o espacio público.

La urbanización de la calle que une la Plaza de la Iglesia con el ayuntamiento deberá hacerse disponiendo arbolado de sombra en las dos aceras y primando la calidad de la urbanización, de modo que se cree un eje verde en el centro urbano del pueblo. Previamente al desarrollo de la unidad de ejecución se definirá el asiento de la infraestructura verde en este ámbito, si es que la hubiera. Deberá integrarse, en la medida de lo posible, el arbolado existente, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación de patrimonio arbóreo.

Por la Unidad de Ejecución discurre la vía pecuaria n<sup>o</sup>2 "Azagador del Moreral", cualquier actuación en suelo de dominio público pecuario deberá ser conforme a la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías pecuarias de la Comunitat Valenciana.

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

**Figura de Planeamiento:** Innecesaria **Tipo de Gestión:** A determinar en la programación

Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas. El porcentaje señalado en el artículo 33 de la LOTUP se destinará a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. No se establecen otras condiciones específicas de gestión. El desarrollo de esta unidad de ejecución deberá ser previo al de la UER-02. Para iniciar la programación de la UER-02, la UER-01 deberá estar completamente urbanizada y consolidada por la edificación en al menos el 40% de su techo edificable.

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV.

El desarrollo podrá hacerse de forma independiente o simultánea a las demás unidades de ejecución previstas en el P.G.E. En el caso de que el desarrollo de la unidad de ejecución se realice por fases, en cada una de las éstas deberá garantizarse la funcionalidad viaria y del resto de las infraestructuras.

Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos.

Con relación a la concesión de licencias en este ámbito, se estará a lo establecido en el artículo 177.3 de la L.O.T.U.P.

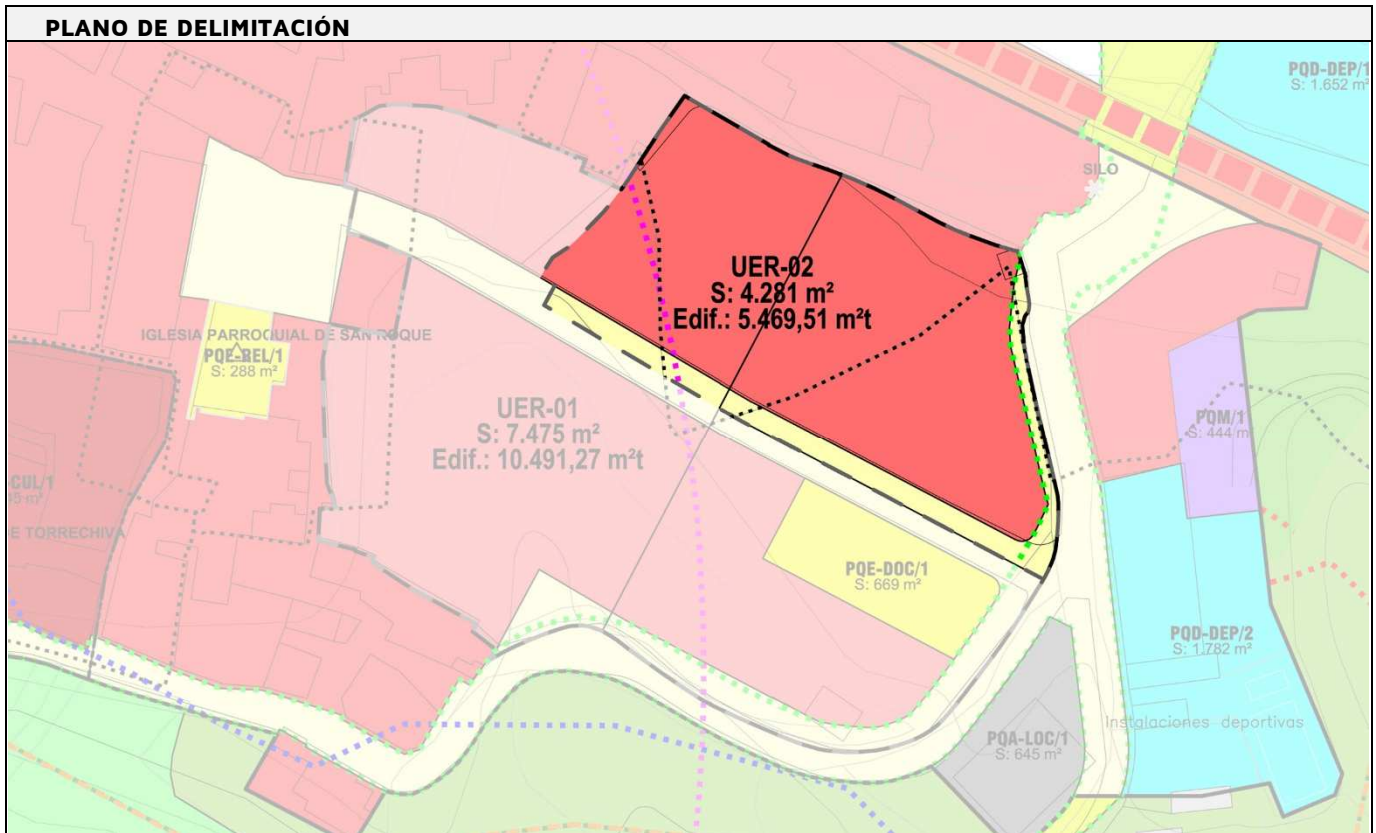
El proyecto de urbanización de los viales circundantes a la parcela educativa deberá tener en cuenta la topografía del entorno, en cuanto al diseño de recogida de aguas pluviales, para evitar que afecte gravemente sobre la parcela educativa.



**FICHA DE GESTIÓN - UNIDAD DE EJECUCIÓN  
SUELO URBANO**

**UER-02**

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
<b>Zona de Ordenación</b>		ZND-RE1	ZND-RE2
<b>Uso Dominante</b>	RESIDENCIAL Manzana Densa y Unitario Bloque Adosado	RMD	RuBA
<b>Usos Compatibles</b>	TERCIARIO Manzana Densa	TMD	
<b>Usos Incompatibles</b>	INDUSTRIAL		
<b>Criterios de Aprovechamiento Tipo y Área de Reparto</b>	No se establecen coeficientes de ponderación. Este ámbito constituye un área de reparto autónoma.		



PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
<b>Superficie del ámbito de gestión</b>		<b>4.281 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Superficie RED PRIMARIA afecta a su destino</b>		<b>426 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Superficie computable del ámbito de gestión</b>		<b>3.854 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Total Superficie DOTACIONAL INSCRITA</b>	<b>(a determinar en el PGP)</b>	<b>- m<sup>2</sup>s</b>
Superficie inscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PGP)	- m <sup>2</sup> s
Superficie inscrita ZONAS VERDES	(a determinar en el PGP)	- m <sup>2</sup> s
Superficie inscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PGP)	- m <sup>2</sup> s
<b>Superficie RED PRIMARIA INSCRITA</b>	<b>(a determinar en el PGP)</b>	<b>- m<sup>2</sup>s</b>
<b>Total Superficie DOTACIONAL ADSCRITA</b>	<b>(a determinar en el PGP)</b>	<b>- m<sup>2</sup>s</b>
Superficie adscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PGP)	- m <sup>2</sup> s
Superficie adscrita ZONAS VERDES	(a determinar en el PGP)	- m <sup>2</sup> s
Superficie adscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PGP)	- m <sup>2</sup> s
<b>Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA</b>	<b>(a determinar en el PGP)</b>	<b>- m<sup>2</sup>s</b>

**FICHA DE GESTIÓN - UNIDAD DE EJECUCIÓN  
SUELO URBANO****UER-02**

<b>Edificabilidad Total</b>		5.469,51	m <sup>2</sup> t
<b>Edificabilidad en Uso Residencial</b>	Dominante - Máximo	5.469,51	m <sup>2</sup> tR
<b>Edificabilidad en Uso Residencial VPP</b>	Se estará a lo establecido en el art. 33 de la LOTUP	-	m <sup>2</sup> tR
<b>Edificabilidad en Uso Terciario</b>	Compatible - Hasta un 5% del total	273,48	m <sup>2</sup> tT
<b>Edificabilidad en Uso Industrial</b>	Incompatible	-	m <sup>2</sup> tI
<b>Porcentaje de Reserva VPP</b>		-	%
<b>Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)</b>		1,4191	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
<b>Índice de Edificabilidad Residencial (IER)</b>	Máximo	1,4191	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
<b>Índice de Edificabilidad Terciario (IET)</b>	Máximo	0,0710	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
<b>Índice de Edificabilidad Industrial (IEI)</b>		-	m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
<b>Nº Viviendas Total</b>		23	Ud.
<b>Nº Habitantes Estimados</b>		57	Hab.
<b>Densidad</b>		53	Hab./Ha.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

La ordenación pormenorizada viene establecida en el Plan de Ordenación Pormenorizada. Se pretende generar un espacio en el que junto a las tipologías propias del Núcleo Histórico Tradicional (es decir, la manzana compacta), se pueda disponer de un espacio para las viviendas unifamiliares adosadas.

Previamente al desarrollo de la unidad de ejecución se definirá el asiento de la infraestructura verde en este ámbito, si es que la hubiera.

Deberá integrarse, en la medida de lo posible, el arbolado existente, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación de patrimonio arbóreo.

El desarrollo de esta unidad de ejecución está condicionado a la urbanización previa de la UER-01 y a la consolidación de su techo edificable en al menos, un 40%.

Por la Unidad de Ejecución discurre la vía pecuaria n<sup>o</sup>2 "Azagador del Moreral", cualquier actuación en suelo de dominio público pecuario deberá ser conforme a la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías pecuarias de la Comunitat Valenciana.

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

**Figura de Planeamiento:** Innecesaria      **Tipo de Gestión:** A determinar en el momento de la programación

Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas. El porcentaje señalado en el artículo 33 de la LOTUP se destinará a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. No se establecen otras condiciones específicas de gestión.

Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas. El 10% del techo edificable de la unidad de ejecución se destinará a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. No se establecen otras condiciones específicas de gestión.

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV.

El desarrollo podrá hacerse de forma independiente o simultánea a las demás unidades de ejecución previstas en el P.G.E. En el caso de que el desarrollo de la unidad de ejecución se realice por fases, en cada una de las éstas deberá garantizarse la funcionalidad viaria y del resto de las infraestructuras.

Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos.

Con relación a la concesión de licencias en este ámbito, se estará a lo establecido en el artículo 177.3 de la L.O.T.U.P.

### 3.4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

El desarrollo de los ámbitos de gestión delimitados se subrogará a las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de gestión, donde se recogen las condiciones para su ordenación pormenorizada, gestión y ejecución en los términos establecidos en el Anexo V de la LOTUP.

No se establece un calendario de desarrollo del planeamiento propuesto, ya que como hemos apuntado, las mismas obedecen a la necesidad de racionalizar el modelo territorial, y no tanto a satisfacer demandas de crecimiento concretas.

Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre suelo y bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística habilitadas en los ámbitos de planeamiento diferido previstos, tienen expresamente reconocidas las facultades y deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio, conforme establece el artículo 69 de la LOTUP.

## 4 CARACTERIZACIÓN DE LAS VARIABLES ECONÓMICAS INMOBILIARIAS DEL ÁMBITO EVALUADO

### 4.1 INGRESOS VINCULADOS AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

#### 4.1.1 Caracterización del mercado inmobiliario local

Tomando como base de cálculo los datos recogidos en el **Censo de Población y Vivienda 2001 y 2011**, del Instituto Nacional de Estadística, el parque inmobiliario residencial dispone de 47 inmuebles como viviendas principales (24,48%), 18 como viviendas secundarias (9,38%), y 127 como viviendas vacías (66,15%), con un promedio de 0,39 Hab./Viv. Por su parte, el catastro inmobiliario de urbana 2016, presenta unos valores homogéneos a los recogidos en el Censo 2011, en los que el parque inmobiliario residencial representa el 84% de los bienes inmuebles inventariados (192 Ud.).



Descargar como:

Castellón/Castelló por municipios y bienes inmuebles por usos  
Unidades: Municipios

	Almacén, Est.	Comercial	Cultural	Ocio, Hostelería	Industrial	Deportivo	Suelo	Oficinas	Edif. Singular	Religioso	Espectáculos	Residencial	Sanidad, Benef.	Total
Torrechiva	11	1	0	1	5	2	14	0	2	1	0	192	0	229

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro



Aplicando la ratio establecida en el artículo 22 de la LOTUP para señalar la población potencial del PGE, y contabilizando el crecimiento vinculado a la ocupación de los solares vacantes habilitados por el planeamiento vigente, comportaría que la población potencial del planeamiento vigente superaría holgadamente la población estimada por la E.T.C.V para el año 2030.

Por lo tanto, la revisión a la baja planteada no busca tanto el adecuar la oferta inmobiliaria del PGE a la realidad y la demanda existente (que también), sino el posibilitar la adquisición no onerosa para las arcas municipales, del equipamiento educativo solicitado por la administración competente, como elemento clave dinamizador para fijar población y cambiar la actual dinámica demográfica regresiva.

#### **4.1.2 Determinación del valor en venta del producto inmobiliario**

Para determinar los precios de referencia, la Dirección General del Catastro no aporta información estadística sobre la Ponencia de Valores vigente en el municipio, y los portales inmobiliarios de venta por internet tampoco aportan información suficiente para constituir un campo de muestra lo suficientemente amplio y representativo como para determinar el precio medio de venta del m<sup>2</sup> construido de vivienda unifamiliar (aislada o adosada), y plurifamiliar (con división horizontal; pisos), de referencia en el ámbito proyectado, por lo que basaremos el estudio económico en los precios máximos de vivienda de protección pública fijados en la normativa sectorial vigente.

Hecho comprensible al tener en cuenta que el mercado inmobiliario atraviesa actualmente un ciclo recesivo.

Para determinar el valor en venta del producto inmobiliario resultante utilizaremos como elemento nodal de referencia la "vivienda equivalente", definida como el conjunto de viviendas de régimen libre y de protección pública prevista (asumiendo que, en la época actual, ambos tipos pueden soportar similar carga urbanística), más la edificabilidad residencial equivalente vinculada a la edificabilidad industrial o terciaria, una vez ponderadas.

Aplicando estos coeficientes, puede calcularse la carga de la urbanización sobre el número total de viviendas equivalentes proyectado.

Para determinar el **precio máximo de vivienda de protección pública**, se observan las determinaciones señaladas en el Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de protección Pública (DOCV nº 7178, de 23.12.2013)



<b>DECRETO 191/2013 DOCV 23/12/2013</b> <small>(Sin perjuicio de la posibilidad de aplicarse excepcionalmente precios superiores de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del D. 191/2013)</small>		<b>VPNC</b>						<b>VU</b>	
		<b>VPRE</b>		<b>VPRG</b>		<b>VPRC</b>			
<b>PRECIO BÁSICO</b>	<b>LOCALIZACIÓN MUNICIPIOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>	<b>PMV RMV</b>	<b>COEFICIENTE</b>	<b>PMV RMV</b>	<b>COEFICIENTE</b>	<b>PMV RMV</b>	<b>COEFICIENTE</b>	<b>PMV</b>
758,00	<b>ATPMS Grupo:</b> A VALENCIA A2 ALICANTE CASTELLÓN B Ver Listado C1 Ver Listado C2 Ver Listado	2,25	1.705,5 59,69	2,40	1.819,20 63,67	3,06	2.319,48 81,18	3,04	2.304,32
		2,10	1.591,80 55,71	2,24	1.697,92 59,43	2,88	2.183,04 76,41	2,88	2.183,04
		1,95	1.478,10 51,73	2,08	1.576,64 55,18	2,52	1.910,16 66,86	2,52	1.910,16
		1,72	1.303,76 45,63	1,84	1.394,72 48,82	2,25	1.705,50 59,69	2,08	1.576,64
		1,72	1.303,76 45,63	1,84	1.394,72 48,82	2,16	1.637,28 57,30	2,00	1.516,00
	Zona A	Resto de municipios	1,50	1.137,00 39,80	1,60	1.212,80 42,45	1,80	1.364,40 47,75	1,60

VPNC = Vivienda Protegida Nueva Construcción  
 VPRE = Vivienda Protegida Régimen Especial  
 VPRG = Vivienda Protegida Régimen General  
 VPRC = Vivienda Protegida Régimen Concertado  
 VU = Vivienda Usada

- El cálculo de la renta máxima anual para las viviendas destinadas a arrendamiento será el 3.5 % del precio máximo legal

- Las viviendas calificadas para arrendamiento se registrarán por su normativa específica.

PMV = Precio Máximo Venta  
 RMV = Renta Máxima Viv. calificadas para venta

Torrechiva está adscrito a la **Zona "A" de ATPMS**, por lo que al precio básico fijado en el Decreto 191/2013, de 20 de diciembre (**758,00 €/m<sup>2</sup> útil**), se le aplicarán los siguientes valores de referencia para determinar los precios de venta máximo (PVM), y precios de renta máxima (RMV), para vivienda protegida de nueva construcción, en las diferentes categorías de vivienda previstas en la normativa sectorial:

	Coef.	PVM (€)	RMV (€)
▪ Vivienda Protec. Régimen Especial VPRE	1,50		39,80
▪ Vivienda Protec. Régimen General VPRG	1,60	1.212,80	42,45
▪ Vivienda Protec. Régimen Concertado VPRC	1,80	1.364,40	47,75

Obtenido el VPRG como valor de referencia, y siendo la tipología preponderante en el municipio y el sector previsto en el plan, la vivienda unifamiliar de régimen libre, el análisis económico adopta los siguientes coeficientes de homogeneización, según el régimen de usos definidos en el Plan:

Uso pormenorizado	Coefficiente Corrector
Residencial Unifamiliar de régimen libre	1,00
Residencial Plurifamiliar, de régimen libre	0,87
Vivienda de Protección Pública (VPRC)	0,84
Terciario de oficinas y comercial en nave	0,70
Terciario Hotelero	0,70
Industrial y almacenes	0,60
Dotacional y Servicios Urbanos	0,50

Por analogía a la dinámica del mercado inmobiliario local, y a efectos de homogeneización para evaluar la repercusión del coste de urbanización en nuevos desarrollos, puede considerarse un precio de venta del producto inmobiliario residencial de referencia fijado en **1.137,00 euros/m<sup>2</sup>t**, que se correspondería con el valor medio entre los precios obtenidos para las viviendas unifamiliar y plurifamiliar de nueva construcción, de régimen libre corregido con un factor de corrección 1,2, obtenido al aplicarse sobre viviendas de obra nueva.



## **4.2 COSTES VINCULADOS AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO**

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

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

El estudio de la viabilidad financiera del planeamiento propuesto contemplaría dos escenarios. Por una parte, se analizaría la viabilidad de la promoción (ejecución material), que no es objeto de análisis en este caso, dado que el Plan analizado se limita a la fase de planeamiento y no comporta su desarrollo urbanístico.

Por otra parte, se analizaría el impacto económico que comportaría en las arcas municipales la recepción, mantenimiento y prestación de nuevos servicios surgidos en el ámbito programado para los próximos años por el incremento de población y actividad previstos, en base a la capacidad financiera del Ayuntamiento, tomando como punto de referencia la liquidación del último ejercicio por habitante.

El coste municipal del desarrollo urbanístico se define según la valoración de las actuaciones previstas, aplicando un módulo de coste unitario a la ejecución de las dotaciones públicas y el mantenimiento de zonas verdes, viario y dotaciones previstas en desarrollo del ámbito evaluado.

Para la evaluación del coste municipal de edificación de las parcelas dotacionales, se hace una hipótesis del porcentaje de suelo que previsiblemente se desarrolle en ese ámbito. A este último dato habría que añadir el valor de la cesión de suelo para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo de cada desarrollo; sin embargo, el presente estudio no lo contempla como un factor de financiación del desarrollo urbanístico del ámbito evaluado, sino como un factor más de sostenibilidad, en este caso para incrementar el patrimonio municipal de suelo edificable.

En base a estos análisis, la sostenibilidad de la capacidad financiera del Ayuntamiento para soportar el desarrollo del planeamiento propuesto se fundamentará en la comparación entre el coste de las actuaciones y los ingresos anuales generados vinculados a su desarrollo.

Por su parte, el estudio de la viabilidad financiera para el sector privado analiza la repercusión por vivienda y habitante (o metros de techo), de las actuaciones urbanizadoras y edificaciones previstas, basadas en el coste de la urbanización de las zonas verdes de índole general y local,



y los costes vinculados a la urbanización de las infraestructuras de viario y actuaciones en infraestructuras de abastecimiento o saneamiento, aplicando un módulo de coste unitario en cada caso.

En zonas de uso terciario o industrial se realiza una conversión de viviendas equivalentes a la edificabilidad propuesta de usos no residenciales.

Por último, el estudio de viabilidad financiera establecerá un coste de inversiones necesarias y definidas en el Plan que se asignan a otros agentes inversores, asignando un coste medio estimado en función de estándares actuales.

#### **4.2.1 Determinación de los costes de las obras de urbanización**

A falta de un estudio estadístico de costes de urbanización específico para el caso de Torrechiva, de la provincia de Castellón o la Comunidad Autónoma Valenciana, para calcular el coste de las obras de urbanización se adoptará como referencia un valor estándar por metro cuadrado urbanizado distinguiendo los dos tipos básicos de urbanización: los viales y las áreas ajardinadas

Para evaluar el coste de la red viaria a ejecutar, se ha tomado como módulo de referencia **150€/m<sup>2</sup>c**, apropiado para viales con ancho estándar de 12,00 m., para viarios de sentido único, y de 16,00 m., para viarios de doble sentido, conforme establece el Apdo. 2.4.a), del Anexo IV de la LOTUP, para nuevos desarrollos residenciales con  $0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} < \text{IEB} < 0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , como es la red viaria prevista en el planeamiento evaluado.

Estimación que debe ser considerada como presupuesto de contrata, es decir, incluye los gastos de gestión y beneficio industrial del contratista, y recoge la totalidad de las unidades de obra necesarias para su ejecución (excavación, formación de terraplenes, disposición de zahorras, sub-bases y mezclas bituminosas, redes y servicios urbanos, señalización y alumbrado, incluyendo la repercusión del coste de transformadores y cuadros de maniobra necesarios.

Respecto a los módulos aplicados a los terrenos de cesión son los siguientes:

- Zonas verdes: 70,00 euros/m<sup>2</sup>s
- Equipamientos: 1.455,36 euros/m<sup>2</sup>s

#### **4.2.2 Determinación de los costes de gestión y desarrollo técnico.**

El análisis económico de la viabilidad del planeamiento propuesto deberá incorporar una estimación de los gastos asociados al desarrollo y gestión de los instrumentos técnicos y actos jurídicos documentados derivados de la tramitación del expediente administrativo, incluyendo en este caso, los gastos de promoción y gestión de la urbanización.

Adicionalmente, se implementarían aquellas obras, afecciones o indemnizaciones que, de forma sobrevenida, fueran imputables al desarrollo del ámbito evaluado en los términos señalados en la correspondiente ficha de gestión del planeamiento de desarrollo.

Dado que este tipo de determinaciones solo pueden concretarse en las fases posteriores de gestión y ejecución de la urbanización urbanística pormenorizada, suele aplicarse un porcentaje en torno a los **5-10 €/m<sup>2</sup>t**.

#### 4.2.3 Determinación de los costes de promoción inmobiliaria

Para valorar los costes de edificación inducidos por el desarrollo del planeamiento propuesto, es necesario conocer los costes de ejecutar las edificaciones que podrán ser puestas en venta.

Para ello calcularíamos los valores unitarios de coste en euros por cada metro cuadrado construido dependiendo de los distintos usos previstos.

Para el uso residencial característico en la **UER-01** (ZUR-RE1; Edificación residencial entre medianeras con una altura menor o igual a 3 plantas, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70 m<sup>2</sup> y de un nivel medio de acabados), obtenemos el valor aplicando el método indicado por el Instituto Valenciano de Edificación que consiste en aplicar, al módulo vigente aprobado por este mismo organismo, diversos factores correctores que ajustan este valor a las características y tipologías de la promociones estudiadas.

El módulo de coste unitario de ejecución de edificación residencial fijado por el Instituto Valenciano de Edificación (IVE) en la fecha de este informe asciende a 586,00 €/m<sup>2</sup>, que se corrige mediante los coeficientes indicados en la metodología del IVE, resultando finalmente un coste de **597,06€/m<sup>2</sup>**:

€/m<sup>2</sup>

Coste Unitario de Ejecución  
Edificación Residencial

**MBE vigente = 586 €/m<sup>2</sup>**  
Noviembre 2016

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

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
<input checked="" type="radio"/> (1.000) Entre medianeras	<input checked="" type="radio"/> (0.975) nº de plantas < 3	<input checked="" type="radio"/> (1.000) No
<input type="radio"/> (1.050) Abierta	<input type="radio"/> (1.000) 3 < nº de plantas < 8	<input type="radio"/> (1.250) Si
<input type="radio"/> (1.100) En hilera	<input type="radio"/> (1.025) nº de plantas > 8	
<input type="radio"/> (1.150) Unifamiliar aislada		
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Cc CALIDADES
<input type="radio"/> (0.900) nº de viviendas > 80	<input checked="" type="radio"/> (0.950) S viviendas > 70m <sup>2</sup>	<input type="radio"/> (0.800) Básico
<input type="radio"/> (1.000) 20 < nº de viviendas < 80	<input type="radio"/> (1.000) 45m <sup>2</sup> < S viviendas < 70m <sup>2</sup>	<input checked="" type="radio"/> (1.000) Medio
<input checked="" type="radio"/> (1.100) nº de viviendas < 20	<input type="radio"/> (1.050) S viviendas < 45m <sup>2</sup>	<input type="radio"/> (1.200) Alto

FECHA CÁLCULO

MES  AÑO 
MBE 03/2017 = 586 €/m<sup>2</sup>

**Coste Unitario de Ejecución = 597,06 €/m<sup>2</sup>**

Finalmente, para el uso residencial complementario habilitado en la **UER-02** (ZUR-RE2; Edificación residencial entre medianeras con una altura menor o igual a 3 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70 m<sup>2</sup> y de un nivel medio de acabados), el módulo de coste unitario de ejecución de edificación residencial fijado por el Instituto Valenciano de Edificación (IVE) en la fecha de este informe asciende a 586,00 €/m<sup>2</sup>, que se corrige mediante los coeficientes indicados en la metodología del IVE, resultando finalmente un coste de **656,77€/m<sup>2</sup>**:

€/m<sup>2</sup>

Coste Unitario de Ejecución  
Edificación Residencial

**MBE vigente = 586 €/m<sup>2</sup>**  
Noviembre 2016

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

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
<input type="radio"/> (1.000) Entre medianeras	<input checked="" type="radio"/> (0.975) nº de plantas<3	<input checked="" type="radio"/> (1.000) No
<input type="radio"/> (1.050) Abierta	<input type="radio"/> (1.000) 3 < nº de plantas<8	<input type="radio"/> (1.250) Si
<input checked="" type="radio"/> (1.100) En hilera	<input type="radio"/> (1.025) nº de plantas>8	
<input type="radio"/> (1.150) Unifamiliar aislada		
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Cc CALIDADES
<input type="radio"/> (0.900) nº de viviendas>80	<input checked="" type="radio"/> (0.950) S viviendas>70m <sup>2</sup>	<input type="radio"/> (0.800) Básico
<input type="radio"/> (1.000) 20 < nº de viviendas<80	<input type="radio"/> (1.000) 45m <sup>2</sup> < S viviendas < 70m <sup>2</sup>	<input checked="" type="radio"/> (1.000) Medio
<input checked="" type="radio"/> (1.100) nº de viviendas < 20	<input type="radio"/> (1.050) S viviendas < 45m <sup>2</sup>	<input type="radio"/> (1.200) Alto

FECHA CÁLCULO

MES  AÑO

MBE 03/2017 = 586 €/m<sup>2</sup>

**Coste Unitario de Ejecución = 656,77 €/m<sup>2</sup>**

Al Coste Unitario de Ejecución "CUE" así obtenido, se le aplicará un incremento porcentual del 13%, en concepto de "Beneficio Industrial de la promoción", un 6% en concepto de "Gastos Generales", y un 3,5% adicional en concepto de "Honorarios facultativos (proyecto, D.O., etc.).

## 5 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

### 5.1 INGRESOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

Una vez conocidos los costes unitarios de los desarrollos previstos en el P.G.E. y los ingresos que son capaces de generar, incluidos los beneficios de la actividad económica que supone su promoción, puede obtenerse el remanente destinado a la obtención del suelo, es decir, su valor.

Por lo tanto, se toma como criterio para entender la viabilidad de los desarrollos propuestos el que obtenido un valor del suelo máximo para el cual las actuaciones urbanísticas sean económicamente viables, este valor del suelo sea identificado como el umbral a partir del cual pueda ser adquirido para llevar a cabo las actuaciones urbanísticas propuestas.

De igual forma y como consecuencia de ello, en caso de obtenerse el suelo a menor precio, se incrementaría el beneficio de la promoción planteada en el ámbito concreto.

**5.1.1 Valor en venta del producto inmobiliario**

Aplicando los precios de venta unitarios estimados para la patrimonialización inmobiliaria del aprovechamiento subjetivo en los diferentes ámbitos de gestión habilitados por el P.G.E. evaluado, resultan los siguientes ingresos por la venta del producto inmobiliario patrimonializable (90%, del A.T.), expresados en euros:

INGRESOS DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA							Total Ingresos Edificación (€)
Ámbito de gestión		Superficie (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Cesión Aprob. Subjetivo	VPRG: (€/m <sup>2</sup> t)	Coef. Pond. 1	
UER-01	RE1	4.535	8.931,27	90,00%	1.137,00	0,85	7.768.463,30
	RE2	2.940	1.560,00	90,00%	1.212,80	0,85	1.447.355,52
UER-02	RE1	1.648	3.245,07	90,00%	1.137,00	0,85	2.822.578,11
	RE2	2.633	2.224,44	90,00%	1.212,80	0,85	2.063.817,64
		<b>11.756</b>	<b>15.960,78</b>		<b>883,55</b>		<b>14.102.214,57</b>

**5.2 GASTOS VINCULADOS A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO****5.2.1 Costes de las obras de urbanización**

Aplicando los costes unitarios de las obras de urbanización previstas en la programación urbanística de los ámbitos de gestión habilitados por el P.G.E. evaluado, resultan los siguientes costes de las obras de urbanización, expresados en euros:

COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN							
Ámbito de gestión	Zonas Verdes (m <sup>2</sup> s)	(€)	Red Viaria (m <sup>2</sup> s)	(€)	Equipamientos (m <sup>2</sup> s)	Superficie Dot. (m <sup>2</sup> s)	Costes Urb. (€)
UER-01	0	0,00	2.241	336.077,88	669	2.910	336.077,88
UER-02	0	0,00	1.120	167.972,34	27	1.147	167.972,34
		<b>0,00</b>		<b>504.050,22</b>	<b>696</b>	<b>4.056</b>	<b>504.050,22</b>

**5.2.2 Costes de gestión y desarrollo técnico.**

Aplicando los costes unitarios por gestión y desarrollo técnico estimados para la formalización administrativa de los ámbitos de gestión habilitados por el P.G.E. evaluado, resultan los siguientes costes de gestión y desarrollo técnico, expresados en euros:

COSTES DE GESTIÓN Y DESARROLLO TÉCNICO						
Ámbito de gestión	Honorarios Técnicos (€)	Promoción y Gestión (€)	Otras Cargas (€)	Total Costes Gestión (€)	Repercusión (€/m <sup>2</sup> t)	
UER-01	78.684,53	11.762,73	78.684,53	169.131,78	16,12	
UER-02	41.021,33	5.879,03	41.021,33	87.921,68	27,09	
		<b>119.705,85</b>	<b>17.641,76</b>	<b>119.705,85</b>	<b>257.053,46</b>	<b>16,11</b>

### 5.2.3 Costes de promoción inmobiliaria

Aplicando los costes unitarios de promoción inmobiliaria estimados para la patrimonialización inmobiliaria del aprovechamiento subjetivo de los ámbitos de gestión habilitados por el P.G.E. evaluado, resultan los siguientes costes de promoción inmobiliaria, expresados en euros:

COSTES DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA				
Ámbito de gestión	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	CUE (€/m <sup>2</sup> )	Coef. Contrata %	Total Costes Edificación (€)
UER-01	8.931,27	597,06	1,23	6.532.317,48
	1.560,00	656,77	1,23	1.255.087,47
UER-02	3.245,07	597,06	1,23	2.373.439,33
	2.224,44	656,77	1,23	1.789.658,19
	<b>15.960,78</b>			<b>11.950.502,47</b>

## 6 BALANCE INMOBILIARIO VINCULADO A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

Cuantificados los ingresos obtenidos por la venta del producto inmobiliario patrimonializable (90%), y determinados los costes vinculados al desarrollo urbanístico de los ámbitos programados habilitados por el P.G.E. evaluado, puede concluirse el balance inmobiliario de la propuesta, esto es, su valor neto estimado.

EVALUACIÓN FINAL					
Ámbito de gestión	Ingresos (€)	Repercusión (€/m <sup>2</sup> )	Costes (€)	Repercusión (€/m <sup>2</sup> )	Balance Final (€)
UER-01	9.215.818,82	878,43	8.292.614,61	790,43	923.204,22
UER-02	4.886.395,75	1.505,79	4.418.991,54	807,93	467.404,21
	<b>14.102.214,57</b>	883,55	<b>12.711.606,15</b>	796,43	<b>1.390.608,42</b>

Queda pues fijado el valor del suelo máximo para que las actuaciones urbanísticas previstas para que resulten económicamente viables, esto es, el valor del suelo por el que podría ser adquirido para patrimonializar el aprovechamiento urbanístico habilitado por el planeamiento.

De igual forma, en caso de obtenerse el suelo a menor precio del reseñado, se incrementaría en idéntica proporción el beneficio de la promoción planteada.

Obtenido el valor total del suelo, se puede calcular el **valor de repercusión** del suelo dividiendo este valor entre la edificabilidad total de cada ámbito, y el **valor de suelo bruto aportado**, dividiendo el valor total del suelo entre la superficie bruta de cada actuación.



Los citados valores se muestran en la tabla siguiente:

<b>BALANCE FINAL</b>		
Ámbito de gestión	Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> t)	Valor del suelo aportado (€/m <sup>2</sup> s)
UER-01	88,00	123,51
UER-02	85,46	109,18

Queda con ello acreditada la viabilidad inmobiliaria del planeamiento evaluado.

Ahora bien, la puesta en carga de este modelo no es lineal ni inmediata.

Los gastos vinculados a las obras de urbanización deben ser imputados al 100% desde el inicio del proceso, al ser un requisito impuesto por la administración actuante para garantizar la cesión de los terrenos y poder ejecutar las obras necesarias para otorgar la condición de solar a los terrenos con aprovechamiento urbanístico, en los términos fijados por el planeamiento evaluado.

Por su parte, los ingresos están directamente vinculados al grado de ocupación del nuevo parque de viviendas. Del dinamismo del mercado local y atractivo del producto inmobiliario ofertado, dependerá la viabilidad del desarrollo urbanístico evaluado.

Para visualizar esta circunstancia, cruzamos el nivel de gasto imputable para el desarrollo urbanístico del ámbito evaluado, con una ocupación progresiva del parque inmobiliario previsto.

Como se aprecia en el cuadro adjunto, en una 1ª etapa tras la inmediata recepción de las obras de urbanización se produciría un desequilibrio presupuestario, ya que los costes de ejecución de las obras de urbanización solo son amortizables vía cuotas de urbanización o certificaciones cuya cuantía se determina en el correspondiente convenio urbanístico.

Dado que en este análisis no se contempla la gestión del ámbito evaluado, y para facilitar su interpretación, vamos a considerar una retribución en suelo al agente urbanizador, de forma los ingresos vendrán vinculados necesariamente a la promoción inmobiliaria del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento evaluado.

Tal y como se recoge en el cuadro adjunto, se ha ido incrementando progresivamente el % grado de ocupación del parque inmobiliario previsto, esto es, nº viviendas y habitantes previstos en el nuevo ámbito programado (25%, 50%, 75% y 100%).



ESCENARIO	GRADO DE DESARROLLO	VIVIENDAS (Nº Viviendas)	POBLACIÓN (Nº Habitantes)	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	BALANCE (€)
0	0,00%	0	0	0,00 €	761.103,68 €	-761.103,68 €
1	25,00%	15	38	3.525.553,64 €	3.748.729,29 €	-223.175,65 €
Pto. Equilibrio	35,37%	22	54	4.988.235,82 €	4.988.235,82 €	0,00 €
2	50,00%	31	76	7.051.107,29 €	6.736.354,91 €	314.752,37 €
3	75,00%	46	114	10.576.660,93 €	9.723.980,53 €	852.680,40 €
4	100,00%	61	153	14.102.214,57 €	12.711.606,15 €	1.390.608,42 €

Ingresos / Hab.	Gastos / Hab.
883,55 €	796,43 €

El punto de equilibrio presupuestario se alcanzaría con una ocupación del **35,37%** del nuevo parque inmobiliario, que se alcanzaría con la venta de 22 inmuebles (54 nuevos residentes), necesarias para amortizar los **883,55€/Hab.**, estimados como gastos globales unitarios.

Dado que las Unidades de Ejecución soportan cargas de urbanización divergentes, conviene particularizar los valores promedios obtenidos para cada uno de los ámbitos habilitados en el P.G.E. evaluado, obteniéndose los siguientes resultados:

■ Unidades de ejecución (uso residencial)

UER-01	GRADO DE DESARROLLO	VIVIENDAS (Nº Viviendas)	POBLACIÓN (Nº Habitantes)	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	BALANCE (€)
0	0,00%	0	0	0,00 €	505.209,66 €	-505.209,66 €
1	25,00%	10	24	2.303.954,71 €	2.452.060,89 €	-148.106,19 €
Pto. Equilibrio	35,37%	13	34	3.259.503,95 €	3.259.503,95 €	0,00 €
2	50,00%	19	48	4.607.909,41 €	4.398.912,13 €	208.997,28 €
3	75,00%	29	71	6.911.864,12 €	6.345.763,37 €	566.100,75 €
4	100,00%	38	95	9.215.818,82 €	8.292.614,61 €	923.204,22 €

El punto de equilibrio presupuestario en la **UER-01** se alcanzaría con una ocupación del **35,37%** del nuevo parque inmobiliario, que se alcanzaría con la venta de 13 inmuebles (34 nuevos residentes), necesarias para amortizar los **883,55€/Hab.**, estimados como gastos globales unitarios.

UER-02	GRADO DE DESARROLLO	VIVIENDAS (Nº Viviendas)	POBLACIÓN (Nº Habitantes)	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	BALANCE (€)
0	0,00%	0	0	0,00 €	255.894,02 €	-255.894,02 €
1	25,00%	6	14	1.221.598,94 €	1.296.668,40 €	-75.069,46 €
Pto. Equilibrio	35,38%	8	20	1.728.746,74 €	1.728.746,74 €	0,00 €
2	50,00%	12	29	2.443.197,87 €	2.337.442,78 €	105.755,09 €
3	75,00%	17	43	3.664.796,81 €	3.378.217,16 €	286.579,65 €
4	100,00%	23	58	4.886.395,75 €	4.418.991,54 €	467.404,21 €



El punto de equilibrio presupuestario en la **UER-02** se alcanzaría con una ocupación del **35,38%** del nuevo parque inmobiliario, que se alcanzaría con la venta de 8 inmuebles (20 nuevos residentes), necesarias para amortizar los **883,55€/Hab.**, estimados como gastos globales unitarios.

Su escaso tamaño y la importante repercusión de las cesiones impuestas (cesión del centro educativo), obligan necesariamente a incrementar el precio de venta, para mejorar la viabilidad económica del producto inmobiliario ofertado.

En consecuencia, y a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo bruto aportado, la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan viables económicamente.

.....