



Id. document: j1tb 9PLc HtM/ HuVF 9iZa Wbh+ nU8=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ  
URBANA I HABITATGE  
SERVEI DE PLANEJAMENT

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS, RESERVA DE SUELO Y  
ORDENACIÓ DE USOS "BENIMÁMET/FERIA VALENCIA"**  
**JARDÍN DE CUEVAS CAROLINAS**



**TEXTO REFUNDIDO**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



Id. document: j1tb 9PLc HTM/ HuVF 9IZa Wbh+ nU8=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



## ÍNDICE

### **DOCUMENTO I: PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

#### **A.- MEMORIA INFORMATIVA**

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
3. PLANEAMIENTO VIGENTE

#### **B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA
2. UTILIDAD PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN
3. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
4. INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE
5. OTRAS AFECCIONES

#### **C.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I.1. PLANO DE SITUACIÓN
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DEL SUELO. SERIE B. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA. SERIE C ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### **DOCUMENTO II: PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

#### **A.- NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **B.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

- O.1. PLANEAMIENTO MODIFICADO. CALIFICACIÓN DEL SUELO. SERIE B. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- O.2. PLANEAMIENTO MODIFICADO. ESTRUCTURA URBANA. SERIE C ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- O.3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA AJARDINADA (PVJ / P JL-4)

### **DOCUMENTO III: ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

#### **A.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

#### **B.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



Id. document: j1tb 9PLc HTM/ HuVF 9IZa Wbh+ nU8=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



## DOCUMENTO I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

### A.- MEMORIA INFORMATIVA

#### 1. ANTECEDENTES.

El 12 de marzo de 2015, a petición de la Comisión de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda del Ayuntamiento de Valencia, el Servicio municipal de Proyectos Urbanos emitió un informe de viabilidad sobre la mejor forma de completar la urbanización del Jardín de Cuevas Carolinas, una zona verde de cierta entidad, localizada en el barrio de Benimámet, que se encuentra pendiente de ejecución.

Este primer informe fue complementado atendiendo tanto a las previsiones de la Fundación Deportiva Municipal como a las aportaciones realizadas por Asociación de Vecinos de Benimámet, con la que se formalizaron consultas, quedando fijados finalmente los criterios de proyecto del futuro jardín con el objetivo de cubrir las necesidades deportivas y recreativas del barrio.

Realizados los análisis y estudios previos para redacción del proyecto, la gran cantidad de preexistencias, la compleja estructura de la propiedad, la difícil topografía de la zona y el amplio programa de necesidades a resolver llevaron a que, en julio de 2016, el Servicio municipal de Proyectos Urbanos elaborara un nuevo informe indicando la necesidad de contratar la redacción de un Proyecto Básico unitario que, haciendo las veces de Plan Director, programara la ejecución por fases del jardín y satisficiera las ya antiguas reivindicaciones vecinales, relativas la ejecución de un nuevo campo de fútbol 11.

En atención a ello, el 29 de julio de 2016 el Concejal delegado del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda formalizó una moción por la cual se requería al Servicio de Planeamiento que iniciara "las necesarias gestiones para la modificación de usos de las tres subparcelas que conforman el ámbito del Parque".

#### 2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente modificación es dar cumplimiento al mandato municipal modificando el planeamiento en lo estrictamente necesario para posibilitar la redacción del Proyecto Básico del Jardín de Cuevas Carolinas de acuerdo con el programa de necesidades previsto. El ámbito físico de la modificación se corresponde con la manzana norte del futuro Jardín y la red viaria imprescindible para su viabilidad.

#### 3. PLANEAMIENTO VIGENTE

Actualmente, en el ámbito de la modificación es de aplicación:

- El Plan Especial de Infraestructuras, Reserva de Suelo y Ordenación de Usos "Benimámet/Feria de Valencia", aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 20 de noviembre de 2002.
- El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, según Texto Refundido aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 22 de diciembre de 1992, de aplicación supletoria.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



## **B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA.**

Uno de los primeros problemas en la ejecución del Jardín de Cuevas Carolinas es que el planeamiento no se encuentra adaptado a la realidad física de las infraestructuras ejecutadas en desarrollo del Plan Especial vigente. Por diferentes motivos, dicho Plan fue ejecutado adaptando la red viaria a los condicionantes físicos del terreno, sin que tales cambios fueran recogidos en el planeamiento, y ello afecta a las posibilidades de materializar el programa de usos previsto para el jardín.

Por otra parte, la aprobación de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) ha supuesto un nuevo cambio en las condiciones que deben reunir las parcelas para formar parte del sistema dotacional de zonas verdes, lo que obliga a adaptar las determinaciones del suelo desarrollado al amparo de la legislación anterior a la nueva norma.

Por último, el planeamiento vigente califica parte de la superficie afectada como "espacio libre de uso deportivo", pero no toda, lo que dificulta la ubicación de la pista deportiva pretendida en la parte norte del Jardín. Y esto obliga a revisar también las determinaciones de planeamiento que afectan a la organización de los futuros espacios con el fin de permitir los usos deportivos previstos.

### **2. UTILIDAD PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN.**

La utilidad pública de la modificación debe deducirse de la moción que la motiva, suscrita el 29 de julio de 2016 por el Concejal delegado del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, y fundada en la necesidad de hacer posible las actuaciones que servirán de soporte al futuro Proyecto Básico del Jardín de Cuevas Carolinas.

### **3. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

#### **3.1. Cumplimiento de los estándares establecidos por la legislación urbanística para las modificaciones de planeamiento**

La ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, establece en su art. 63.3 que las nuevas soluciones propuestas deben mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones de forma que se cumplan los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en el anexo IV de la propia Ley.

En este caso, todo el suelo incluido en el ámbito de la modificación es y se prevé de destino público, circunstancia que con la modificación propuesta no varía. Por tanto, puesto que no se está incrementando el aprovechamiento lucrativo de las parcelas afectadas ni se está produciendo variación alguna en este equilibrio, no procede adoptar medida compensatoria alguna en los términos establecidos en los artículos 36.5 y 76 de la LOTUP.

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



### 3.2. Cumplimiento de las condiciones dimensionales y de aprovechamiento

En el caso que nos ocupa, el primer problema a resolver es que las determinaciones urbanísticas de la calificación "P.JL-4: Espacio libre de uso deportivo", según se regula en el Plan Especial vigente, no están adaptadas a las condiciones establecidas por la LOTUP para las zonas verdes públicas. En efecto, el Plan Especial de la Feria de Muestras ordena la Red Primaria de jardines bajo dos calificaciones:

- P.JL-2: Jardín urbano
- P.JL-4: Espacio libre de uso deportivo

Las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan para estas dos calificaciones son, de forma resumida:

- *P.JL-2: Jardín urbano*  
Uso global: Uso dotacional de espacios libres (Del)  
Condiciones específicas: En jardines de superficie inferior a 40.000 m<sup>2</sup>s, podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas con una ocupación máxima del 25% de la superficie del jardín y una edificabilidad máxima de 0'05 m<sup>2</sup>t. En jardines de superficie superior a 40.000 m<sup>2</sup>s, la edificabilidad máxima se eleva a 0'10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- *P.JL-4: Espacio libre de uso deportivo*  
Uso global: Uso dotacional de espacios libres (Del)  
Condiciones específicas: La ocupación de las edificaciones e instalaciones deportivas tienen como límite el 80% de la superficie del jardín y una edificabilidad máxima de 0'10 m<sup>2</sup>t, que debe materializarse en un máximo de dos plantas (PB+I).

Sin embargo, las condiciones dimensionales y de aprovechamiento que establece la LOTUP para las zonas verdes, en el apartado III.3. de su Anexo IV, son las siguientes:

- El 50% de la superficie del jardín será apta para la plantación de especies vegetales.
- Se admite el uso deportivo.
- Se admiten pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y superficie inferior al 5% del total del jardín.

Las previsiones a desarrollar en la manzana norte del Jardín incluyen la ejecución en el futuro de un campo de fútbol 11. Por tanto, las normas urbanísticas que corresponden a todo este suelo deben ser las correspondientes al P.JL-4: Espacio libre de uso deportivo, aunque adaptadas a las condiciones que se establecen en la LOTUP para las zonas verdes. De este modo, el cuadro de superficies de la modificación propuesta resulta en:

	ORDENACIÓN VIGENTE		ORDENACIÓN PROPUESTA	
	PE	Superficie m <sup>2</sup> s	LOTUP	Superficie m <sup>2</sup> s
Red Primaria Jardín Urbano	P.JL-2	13.046'04	PVJ/P.JL-2	0
Red Primaria Espacios libres de uso deportivo	P.JL-4	13.866'08	PVJ/P.JL-4	29.865'66
<b>Total Red Primaria Zonas Verdes</b>	<b>P.JL</b>	<b>26.912,12</b>	<b>PVJ/P.JL-4</b>	<b>29.865'66</b>
Red Primaria Viaria	PRV-2	2.172'92	PCV	3.797'69
Red Secundaria Viaria	RV-4	12.211'23	SCV	7.632'92
<b>Superficie total dotacional pública</b>		<b>41.296'27</b>		<b>41.296'27</b>

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



Como puede comprobarse, la superficie total destinada a red viaria se reduce en favor de la destinada a zonas verdes, de modo que la superficie de esta última es superior a la de partida. Por tanto, no procede establecer compensación alguna.

En cuanto al cómputo de superficie de Red Primaria de Zonas Verdes, de los 26.926'37 m<sup>2</sup> resultantes, un total de 749'85 m<sup>2</sup> se localizan en el término municipal de Paterna y, el resto, en total 26.176'52 m<sup>2</sup>, en el término municipal de Valencia.

### 3.3. Cumplimiento de las condiciones funcionales

Las condiciones funcionales que establece la LOTUP en su Anexo IV para las zonas verdes públicas son, también de forma resumida, las siguientes:

- *Las zonas verdes se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino.*
- *No se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta.*
- *Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para los usuarios.*
- *Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.*

En el caso que nos ocupa, la posición del Jardín de Cuevas Carolinas viene ya determinada por el Plan Especial de la Feria de Muestras. Configurado como parque de borde urbano este jardín desempeña, junto con los cometidos propios de cualquier zona verde, las funciones añadidas de finalización de la ciudad y barrera ambiental, frente al impacto de las infraestructuras viarias de acceso a la ciudad.

### 3.4. Carácter estructural de la modificación

La modificación propuesta afecta directamente a la ordenación de la Red Primaria de dotaciones públicas. Por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.c) de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, se trata de una modificación de planeamiento de carácter estructural.

## 4. INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

Por su antigüedad, el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia no define la Infraestructura Verde del territorio en el ámbito del municipio ni contiene determinaciones al respecto.

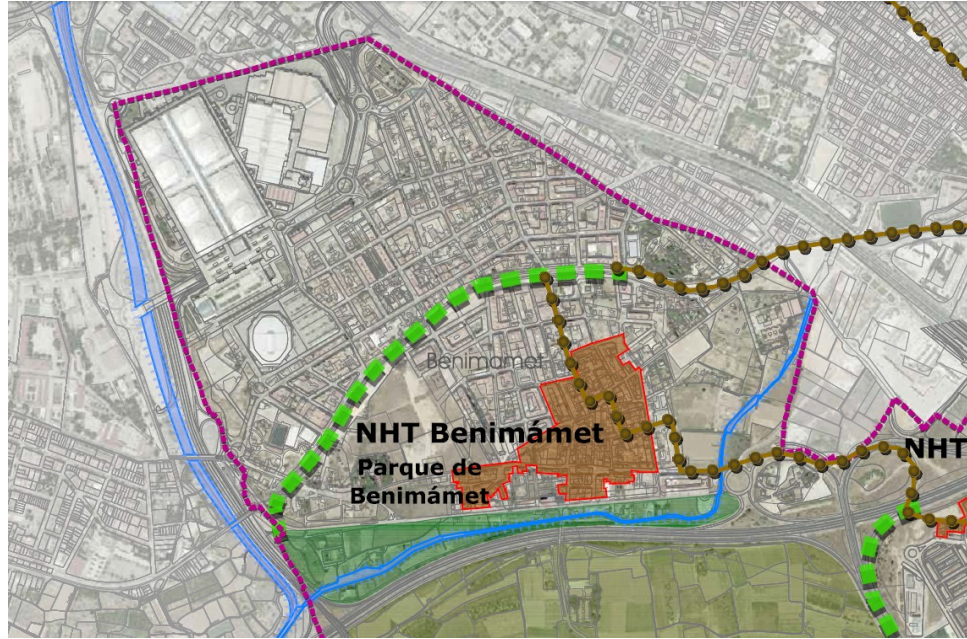
No obstante, estando actualmente el PGOU de Valencia en Revisión, el documento sometido a información pública en septiembre de 2010 sí incluyó, como documentación complementaria, un Estudio de Paisaje en el que se incorpora una versión preliminar de la Infraestructura Verde municipal que, posteriormente, en el documento sometido a información pública en diciembre de 2014, se corrige, completa y dota de normas urbanísticas de aplicación propia.

Actualmente, este esquema constituye la base estratégica global para la definición formal futura de la infraestructura verde de Valencia, y se viene utilizando como directriz para su definición, en los instrumentos de planeamiento que se tramiten, hasta que ésta se formalice adecuadamente en el correspondiente plan estructural municipal.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852





Propuesta de Infraestructura Verde Estructural. Revisión del Plan General de Valencia. Diciembre de 2014

En este caso, la zona verde de que se trata se encuentra fuera de este esquema estructural pero, por su posición periférica y funciones de defensa ambiental, reúne las condiciones necesarias para integrarse en la Infraestructura Verde del territorio a escala local.

## 5. OTRAS AFECCIONES

### 5.1. Afección al término municipal de Paterna

La presente modificación incluye en su ámbito unos 2.000 m<sup>2</sup> de suelo, pertenecientes al término municipal de Paterna. De éstos, 749'85 m<sup>2</sup>s formarán parte de la Red Primaria de zonas verdes del municipio y, el resto, de la Red Primaria viaria del mismo.

En este suelo, el principal motivo para modificar el planeamiento es la necesidad de ajustar los límites del futuro jardín al trazado de la carretera existente. En todo caso, los efectos previsibles son mínimos, puesto que se mantiene su destino como zona verde de acuerdo con lo dispuesto en el planeamiento vigente.

### 5.2. Servidumbres de carreteras

El ámbito de la presente modificación es limítrofe, por el oeste, con la carretera CV-31, perteneciente a la red autonómica de autovías, así como con algunos de sus enlaces y vías de servicio.

En general, las zonas de protección afectas al servicio de esta infraestructura (zona de dominio público, zona de protección y zona de reserva), así como las dimensiones y limitaciones legales al aprovechamiento y uso del suelo en estas zonas, se definen actualmente en la ley 6/1991 GV, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



No obstante, tal y como indica el art. 33.2 de dicha ley, tratándose de suelo urbano las zonas de protección pueden venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía. A este respecto, es de reseñar que el Plan Especial de Infraestructuras, Reserva de Suelo y Ordenación de Usos "Benimàmet/Feria Valencia", redactado en octubre de 2001 por la *Conselleria* de Innovación y Competitividad, no fija servidumbre alguna de carreteras en el tramo afectado.

Si se tiene en cuenta, además, que la CV-31 se encuentra en este tramo flanqueada por todo un sistema de enlaces y vías de servicio, que los usos que el Plan actual establece no introducen limitaciones ni suponen hipotecas a las futuras ampliaciones de la carretera, que estos usos son plenamente compatibles con la funcionalidad de la vía y que, en esencia, no varían con la presente modificación, la propuesta del presente documento es mantener la línea de dominio público a cinco metros de la arista exterior de la explanación, según se establece en el artículo 32.2 de la ley 6/1991 GV, y determinar que en este tramo no se establece zona alguna de protección o reserva de carreteras por no resultar necesario. En consecuencia, a efectos de estándares, la superficie de suelo destinada a jardín computará en su totalidad, como parte de la reserva de zonas verdes de Red Primaria.

No obstante, es preceptivo obtener el informe de la *Conselleria* de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio al respecto.

### 5.3. Servidumbres aeroportuarias

La presente modificación resulta afectada por las servidumbres aeronáuticas legales del aeropuerto de Valencia, que pertenece a la red de aeropuertos de interés general del Estado.

Las zonas de protección afectas al servicio de esta infraestructura, así como las limitaciones legales al aprovechamiento y uso del suelo en las zonas afectadas por dichas servidumbres (físicas, radioeléctricas, de operación y acústicas) se definen en la vigente legislación en materia aeronáutica, entre otras, en la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre navegación aérea, en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, en el Real Decreto 856/2008 de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia, en el Plan Director del aeropuerto de Valencia, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010, y en el Plan Especial del Aeropuerto de Valencia, aprobado por el Conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana el 8 de septiembre de 2004, o normativa que venga a sustituirlas.

En principio, los usos previstos en la presente modificación no afectan a estas servidumbres. No obstante, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 29 del Decreto 584/1972 de 24 II, de servidumbres aeronáuticas, es preceptivo obtener informe de la Dirección General de Aviación Civil al respecto.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



Id. document: j1tb 9PLc HTM/ HuVF 9IZa Wbh+ nU8=  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

### C.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. PLANO DE SITUACIÓN
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DEL SUELO. SERIE B.  
ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA. SERIE C  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



Id. document: j1tb 9PLc HTM/ HuVF 9IZa Wbh+ nU8=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



## DOCUMENTO II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

### A.- NORMAS URBANÍSTICAS

#### **Artículo 1.- Red Primaria de Zonas Verdes (PVJ)**

En los suelos dotacionales públicos calificados como "Red Primaria de Zonas Verdes - Jardines" (PVJ) que se encuentren incluidos en el ámbito de la presente modificación, serán de aplicación las normas urbanísticas del Plan Especial de Infraestructuras, Reserva de Suelo y Ordenación de Usos "Benimámet/Feria Valencia" para la calificación de "Red Primaria de Zonas Verdes y Espacios libres - Parque deportivo" (PJL-4), con las siguientes limitaciones:

- Se admite el uso deportivo.
- Se admiten pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y superficie inferior al 5% del total del jardín.
- El 50% de la superficie del jardín será apta para la plantación de especies vegetales.

#### **Artículo 2.- Red Primaria viaria (PCV)**

En los suelos dotacionales públicos calificados como red primaria viaria (PCV) que se encuentren incluidos en el ámbito de la presente modificación, serán de aplicación las normas urbanísticas del Plan Especial de Infraestructuras, Reserva de Suelo y Ordenación de Usos "Benimámet/Feria Valencia" vigente para la calificación de "Red Primaria viaria - Vía Metropolitana" (PRV-2).

#### **Artículo 3.- Red secundaria viaria (SCV)**

En los suelos dotacionales públicos calificados como red secundaria viaria (SCV) que se encuentren incluidos en el ámbito de la presente modificación, serán de aplicación las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia vigente para la calificación de "Sistema local de red viaria" (RV-4).

#### **Artículo 4.- Condiciones de urbanización en la franja de 25 m del plano O-3**

Como en el resto del territorio ocupado por la feria de muestras, en el ámbito de la presente modificación no se establece zona alguna de protección o reserva de carreteras. No obstante, en la franja de suelo indicada en el plano de ordenación O-3 "Propuesta de condiciones de urbanización en franja de 25 m", sólo se permitirán actuaciones de consolidación, señalización, protección acústica, ajardinamiento y vallado, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la carretera.

#### **Artículo 5.- Estudio acústico**

El proyecto de construcción de las instalaciones deportivas deberá incorporar un estudio acústico en el que se definan, si fuera el caso, las medidas correctoras a adoptar.

#### **Artículo 6.- Estudio de integración paisajística**

El proyecto de construcción de las instalaciones deportivas deberá incorporar un estudio de integración paisajística en el que se definan, si fuera el caso, las medidas correctoras a adoptar.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



Id. document: j1tb 9PLc HTM/ HuVF 9IZa Wbh+ nU8=  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

#### **Artículo 7.- Infraestructura verde del territorio**

Conforme a los artículos 4 y 5.3 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en virtud del presente documento se incorpora el Jardín de Cuevas Carolinas a la Infraestructura verde municipal.

**Disposición final.-** Se mantiene la vigencia del Plan Especial de Infraestructuras, Reserva de Suelo y Ordenación de Usos "Benimámet/Feria Valencia", aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 20 de noviembre de 2002, en todo lo que no se oponga al presente documento.

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



Id. document: j1tb 9PLc HTM/ HuVF 9Iza Wbh+ nU8=  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

### **B.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

- O.1. PLANEAMIENTO MODIFICADO. CALIFICACIÓN DEL SUELO. SERIE B.  
ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- O.2. PLANEAMIENTO MODIFICADO. ESTRUCTURA URBANA. SERIE C  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- O.3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA AJARDINADA (PVJ / P JL-4)

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



Id. document: j1tb 9PLc HTM/ HuVF 9IZa Wbh+ nU8=  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÓNICA)

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852





## DOCUMENTO III. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

### A.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

No procede redactar un Estudio de viabilidad económica porque no se están proponiendo acciones de transformación del territorio que sean susceptibles de generar productos urbanísticos de mercado.

### B.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### 1. OBJETO

Según se dispone en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, los informes o memorias de sostenibilidad económica tienen la doble finalidad de analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y de estimar cuál será el impacto de las actuaciones de transformación urbanística en las haciendas públicas afectadas.

El contenido específico de la memoria se concreta en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, donde se indica que, para el examen del impacto de las actuaciones de transformación urbanística incluidas en los planes, se deberá:

- 1) Cuantificar los costes de puesta en marcha y prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, así como los gastos de mantenimiento.
- 2) Estimar el importe de los ingresos municipales derivados del cobro de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que comporta la actuación.

Asimismo, en el Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021 GV, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje se requiere un análisis comparado entre:

- a) Los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes
- b) Y los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

Así como justificar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



## 2. HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

El Plan Especial de Infraestructuras, Reserva de Suelo y Ordenación de Usos "Benimámet/Feria de Valencia" es un plan de iniciativa autonómica que fue aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 20 de noviembre de 2002. La ejecución del Plan se produjo, también por iniciativa autonómica, entre los años 2002-2006, aproximadamente, quedando por ejecutar toda la parte de suelo dotacional destinada a zona verde que constituirá en el futuro el Jardín de Cuevas Carolinas.

Transcurridos casi veinte años desde que se aprobó el planeamiento y puesto que la finalización de los trabajos no parece entrar en las previsiones del órgano autonómico competente, el ayuntamiento de Valencia ha tomado la iniciativa en la finalización de los mismos acometiendo con fondos propios la expropiación de los terrenos pendientes, así como su urbanización, con la finalidad de atender a las necesidades dotacionales del barrio, de acuerdo con las aportaciones realizadas por la Asociación de Vecinos de Benimámet.

Por otro lado, dada la escasa superficie de jardín que se localizaría en el término municipal de Paterna, el ayuntamiento de Valencia se propone adquirir, ejecutar y mantener también esta parte, para lo que deberá formalizarse, en su momento, el consiguiente convenio con el ayuntamiento de Paterna.

Por tanto, la única entidad del sector público afectada por la modificación será el ayuntamiento de Valencia.

## 3. METODOLOGÍA

Un instrumento de planeamiento es económicamente sostenible cuando la Administración competente tiene capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos que conlleva y cuando los gastos necesarios para su puesta en servicio y futuro mantenimiento pueden ser financiados con cargo a los ingresos corrientes. En este caso, se considera que la estructura presupuestaria es equilibrada.

Entendiendo que las actuaciones propuestas son una extensión del actual modelo de ciudad y que, por tanto, los estados de gastos e ingresos pueden ser extrapolados a los nuevos desarrollos, el análisis de sostenibilidad se realizará atendiendo a los gastos e ingresos previstos en los presupuestos municipales vigentes, prorrateándolos entre la población o el suelo dotacional público existente, según sea el caso.

### A) Estimación de los gastos de inversión pública y de los gastos de funcionamiento.

1. Gastos de inversión: Incluye los gastos corrientes y de inversión que el Ayuntamiento deberá asumir por construcción de nuevas infraestructuras y su mantenimiento, distinguiendo los siguientes conceptos:

- Inversión pública en la adquisición de suelo u otros bienes inmuebles.
- Inversión pública en la construcción de equipamientos públicos.
- Inversión pública en obras de urbanización necesarias y ejecución de infraestructuras.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



En todo caso, sólo se tendrán en cuenta estos costes cuando la inversión pública sea imprescindible para la puesta en servicio de la urbanización o los equipamientos.

2. Gastos de funcionamiento: En el apartado relativo a los gastos de funcionamiento, el análisis del presupuesto de gastos debe realizarse sobre su clasificación por programas, distinguiendo los gastos que dependen de la población de los que se refieren a servicios relacionados con el territorio.

- Respecto de los gastos dependientes de los habitantes, se obtendrá la repercusión por habitante de los gastos corrientes de los Capítulos 1 y 2 y se aplicará ésta al número de nuevos habitantes generados por la actuación entendiéndose, como criterio más restrictivo, que todos ellos proceden de otros municipios.
- Por lo que se refiere a los servicios relacionados con el territorio, se calculará el gasto corriente por metro cuadrado de suelo público actualmente gestionado y se aplicará esta ratio sobre la nueva superficie de suelo público y equipamientos que resultará de la actuación propuesta.

B) Estimación de los ingresos corrientes municipales y del incremento patrimonial

En este apartado, la finalidad es conocer los ingresos municipales que pueden derivarse de la incorporación a la ciudad de nuevo suelo urbanizado, generalmente, entre ellos:

- a) Las operaciones corrientes, lo que incluye:
  - Los impuestos directos: impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones.
  - Los impuestos indirectos: recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc.
  - Las tasas y otros ingresos: ventas por patrimonio, las tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc.
- b) Los ingresos patrimoniales: rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc.
- c) Las operaciones de capital, lo que incluye las operaciones de enajenación de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc., generados como consecuencia de la actuación.

Del análisis de esta información podrá extraerse la cifra global de ingresos que es previsible genere la nueva actuación para la Administración, distinguiendo entre ingresos puntuales e ingresos permanentes.

- a) Son ingresos puntuales los relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria. Para su cálculo se hará una estimación directa de las bases imponibles partiendo de la valoración de los inmuebles y de las ordenanzas fiscales de los siguientes tributos:
  - Impuesto Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVT)
  - Impuesto de Instalaciones Construcciones y Obras (ICIO)
  - Tasas por expedición de licencias de obras e implantación de actividades

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



b) Son ingresos permanentes los vinculados o no a la actividad inmobiliaria. Contempla los ingresos debidos a:

- Impuesto de Bienes Inmuebles
- El Impuesto de Vehículos de tracción mecánica
- El Impuesto de Actividades Económicas
- Tasas, precios públicos y otros ingresos
- Transferencias corrientes

Salvo en las transferencias corrientes, que dependen fundamentalmente de la población residente, la variable más significativa para el establecimiento de ratios a partir de los ingresos permanentes es el techo total edificado.

C) Inventario de Bienes Inmuebles:

En general, las actuaciones urbanísticas suponen la incorporación de bienes inmuebles al Patrimonio municipal, produciéndose un incremento patrimonial que debe ser tenido en cuenta. Usualmente, este incremento se produce por las siguientes causas:

- a) Recepción de parcelas destinadas a equipamientos
- b) Parcelas lucrativas adjudicadas al Ayuntamiento
- c) Obras de urbanización e infraestructura que recibe la Administración.
- d) Dotaciones públicas que recibe la Administración

**4. BASES DE CÁLCULO**

A) Datos estadísticos

Los datos del municipio a considerar para realizar la estimación de los de ingresos y gastos generados por la actuación propuesta a partir del presupuesto municipal se detallan en el cuadro siguiente:

Información	Fuente	Dato
Total sup. red viaria pública	Memoria sostenibilidad RSPGV	17.032.271'48 m <sup>2</sup> s
Total sup. zonas verdes públicas	Memoria sostenibilidad RSPGV	5.684.861'36 m <sup>2</sup> s
Total sup. espacios libres públicos	Memoria sostenibilidad RSPGV	22.717.132,84 m <sup>2</sup> s

La ratio de habitantes por vivienda a aplicar resultará del cociente entre el número de habitantes y el número de viviendas. El Padrón municipal de 2020 arroja un total de 801.545 habitantes y, según la Dirección General del Catastro, en el mismo año se registraba un total de 410.518 viviendas. Ello resulta en una ratio de 1'95 hab./viv.

El tamaño medio de vivienda se establece, por otro lado, en 100 m<sup>2</sup>t por vivienda, que es el módulo de referencia utilizado en el Plan Especial de Directrices para la Mejora de la Calidad Urbana de los Barrios de Valencia, aprobado por el Pleno municipal de 28 de junio de 2018. De este modo:

Información	Fuente	Dato
Número habitantes	Padrón municipal 01-01-2020	801.545 hab.
Número de viviendas	Dirección General del Catastro 2020	410.518 viv.
Tamaño medio familia	Ratio N° habitantes / N° viviendas	1'95 hab./viv.
Tamaño medio vivienda	Plan Directrices de Calidad Urbana	100 m <sup>2</sup> t/viv.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



B) Parámetros urbanísticos de la actuación propuesta

Concepto	Suelo dotacional
Suelo destinado a zonas verdes (PJL-4)	29.865'66 m <sup>2</sup> s
Suelo destinado a red viaria (PCV + SCV)	11.430'61 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie total de la actuación</b>	<b>41.296'27 m<sup>2</sup>s</b>

5. **PARÁMETROS A CONSIDERAR EN LA EVALUACIÓN DE COSTES**

Las actuaciones que previsiblemente, como resultado de la presente propuesta de planeamiento, generarán cargas económicas para las Haciendas Locales, son:

1. La adquisición del suelo pendiente de expropiación
2. La urbanización de la zona
3. La ejecución de las instalaciones deportivas previstas
4. La implantación y mantenimiento del servicio

La estimación de los costes correspondientes a cada apartado ha sido facilitada por los Servicios municipales competentes.

6. **IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS LOCALES**

A) Gastos.

1. Expropiaciones

La ejecución del Jardín de cuevas Carolinas se prevé por fases. A tal efecto, el Servicio municipal competente ha dividido toda la zona en unidades funcionales, de las cuales, sólo cinco quedan incluidas en el ámbito del presente Plan. De este modo, las previsiones de gasto por expropiación de terrenos ascenderían a lo siguiente:

GASTOS DE EXPROPIACIÓN	
Unidad funcional	Total
Carrascal Norte	0'00 €
Campo de fútbol	1.163.549'66 €
Parque Norte	284.755'94 €
Alameda central	0'00 €
Urbanización exterior	656.325'47
<b>Total</b>	<b>2.104.631'07 €</b>

2. Gastos de inversión pública.

Como gasto de inversión, se contempla el coste de las obras de urbanización de los espacios libres y viales y de construcción de las nuevas instalaciones deportivas, incluido un 21% de IVA.

GASTOS DE INVERSIÓN	
Gastos repercutibles	Total
Carrascal Norte	472.122'97 €
Campo de fútbol	2.045.340'79 €
Parque Norte	1.088.209'19 €
Alameda central	403.042'27 €
Urbanización exterior	474.593'04 €
<b>Total</b>	<b>4.483.308'26 €</b>

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



A estos gastos, habrá que añadir los correspondientes a los honorarios técnicos de proyecto, dirección, control y seguridad y salud de las obras de urbanización, arqueología y paisaje, tanto de la obra de urbanización como de las instalaciones deportivas (IVA incl.)

<b>HONORARIOS TÉCNICOS</b>	
<b>Gastos repercutibles</b>	<b>Total</b>
Importe total de los honorarios técnicos de arqueología y paisaje, así como de proyecto, dirección, control y seguridad y salud de las obras de urbanización (IVA incl.)	119.231'72 €
Importe total de los honorarios técnicos de proyecto, dirección, control y seguridad y salud de las instalaciones deportivas (IVA incl.)	120.000 €
<b>Total</b>	<b>239.231'72 €</b>

### 3. Gastos de funcionamiento.

En general, en Valencia las instalaciones deportivas de cierta envergadura son ejecutadas por el ayuntamiento y concesionadas a clubes deportivos o empresas especializadas que afrontan los gastos de funcionamiento y se resarcen con los ingresos obtenidos del cobro de los precios públicos estipulados y las subvenciones a que tengan acceso. No suponen, por tanto, un impacto directo en las Haciendas locales.

No obstante, hasta que se produce la cesión del servicio es de prever que estos gastos, así como los de puesta en servicio de las instalaciones, sean soportados por el ayuntamiento. De acuerdo con lo informado al respecto por la fundación Deportiva Municipal, la inversión total necesaria para la gestión y mantenimiento de los futuros espacios deportivos sería la siguiente:

<b>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO</b>	
<b>Gastos repercutibles</b>	<b>Total</b>
Coste del personal de información, seguridad, mantenimiento y limpieza	30.000 €/año
Coste de los productos de limpieza y pequeño material	7.154 €/año
Coste de mantenimiento del césped artificial	2.500 €/año
Coste de las inspecciones técnicas de carácter obligatorio	10.000 €/año
Coste de los suministros de electricidad, agua y gas (incluso altas)	19.800 €/año
Coste de administración, gestión y seguros	2.000 €/año
<b>Total</b>	<b>71.454 €/año</b>

A los efectos del presente informe, se estimará que la prestación del servicio por el agente cesionario se produciría en el plazo máximo de un año desde la finalización de las obras de construcción.

Por su parte, es de prever que la urbanización y ajardinamiento de los espacios libres, así como la puesta en servicio de la red viaria y del resto de instalaciones e infraestructuras urbanas conllevará unos gastos de mantenimiento crecientes en el tiempo. El análisis del presupuesto de gastos se realizará sobre su clasificación por programas, distinguiendo los gastos que dependen de la población de los que se refieren a servicios relacionados con el territorio.

En el presente caso, con la actuación urbanística que se analiza no se prevé un aumento de población que requiera de los servicios municipales, por lo que no ha lugar considerar gastos dependientes de la población.

En cuanto a los servicios relacionados con el territorio, una vez identificados los programas correspondientes se obtiene el gasto corriente por metro cuadrado de

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



suelo público de gestión municipal. El gasto corriente municipal correspondiente a la actuación propuesta se calculará aplicando las ratios calculadas al aumento de suelo público que deberá ser mantenido como consecuencia de la misma.

Presupuesto de gastos - 2021			
Operaciones dependientes del territorio	Presupuesto	Suelo público	€/m <sup>2</sup> s
<b>Servicios relacionados con el territorio</b>			
Programa 13 – Seguridad y movilidad	20.598.724'06 €		
Programa 15 – Vivienda y urbanismo	22.831.346'60 €		
Programa 16 – Bienestar comunitario	18.466.960'09 €		
Programa 17 – Medioambiente	16.497.309'42 €		
Programa 44 – Transporte público	46.077.707'00 €		
<b>Total</b>	<b>124.472.047'17 €</b>	<b>22.717.132'84 m<sup>2</sup>s</b>	<b>5'48 €/m<sup>2</sup>s</b>

Finalmente, la proyección de gastos presupuestarios de funcionamiento de la nueva ordenación urbanística resulta en:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO			
Gastos repercutibles	Parámetro	Módulo	Total
Gastos de funcionamiento de las instalaciones deportivas			71.454 €
Servicios relacionados con el territorio Programas 13, 15, 16, 17 y 44	41.296'27 m <sup>2</sup> s	5'48 €/m <sup>2</sup> s	226.303'56 €
<b>Total gastos de funcionamiento</b>			<b>297.757'56 €</b>

B) Estimación de los ingresos corrientes municipales y del incremento patrimonial

1. Ingresos puntuales relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Puesto que las previsiones son que las instalaciones deportivas sean construidas por el ayuntamiento de forma directa, y puesto que en el planeamiento no se contempla la posibilidad de edificar, no se prevén ingresos puntuales derivados de la actividad inmobiliaria,

2. Ingresos permanentes

Para la estimación de los ingresos permanentes ha de recurrirse al presupuesto municipal de ingresos. La variable más significativa para el establecimiento de ratios sobre los ingresos permanentes es, en general, el techo potencial a edificar, salvo en lo que respecta al Capítulo de transferencias corrientes, que dependen fundamentalmente de la población.

Como se ha mencionado ya, en el presente caso no se prevé edificación lucrativa privada que vaya a generar más población ni ingresos por impuestos indirectos o tasas sobre la actividad inmobiliaria. Los únicos ingresos posibles serían el cobro de precios públicos por el uso de las instalaciones deportivas pero, como también se ha comentado, este tipo de instalaciones normalmente se ceden a clubs deportivos o empresas concesionarias que se financian con ello, por lo que no repercuten en las haciendas locales.

3. Ingresos patrimoniales e incremento patrimonial.

Ha de tenerse en cuenta la superficie de suelo que actualmente es de titularidad privada y que pasará a titularidad pública conforme se materialicen las expropiaciones necesarias. Esto dará lugar a los correspondientes movimientos en

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



el Inventario municipal de Bienes Inmuebles. En todo caso, el valor de los suelos incorporados al inventario debe coincidir con el coste de su expropiación.

## 7. ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

En general, los análisis de suficiencia y adecuación de la oferta de suelo productivo a las necesidades del mercado sirven para adoptar decisiones de carácter estratégico en esta materia, lo que requiere una lectura extensa sobre el territorio. En este caso, el uso del suelo viene determinado por un Plan Especial que lo destina a cumplir las reservas dotacionales del sector ordenado. Por tanto, independientemente de las necesidades de suelo productivo que puedan o no darse en la zona o en el resto de la ciudad, atendiendo al ámbito de la modificación que se pretende no existe margen para establecer otro tipo de usos.

## 8. CONCLUSIÓN

En sentido estricto, el "balance fiscal municipal sostenible" debe resultar de la diferencia entre ingresos permanentes y gastos de funcionamiento, sin incluir los gastos e ingresos puntuales (inversiones e incremento patrimonial, respectivamente) que, por su naturaleza, deben considerarse extraordinarios.

Debido a la poca entidad de la actuación, no resulta representativo su estudio en diferentes escenarios de dinámica inmobiliaria, por lo que el análisis de sostenibilidad se reduce al escenario de la actuación una vez completado el desarrollo. En este escenario, y conforme a la metodología y los datos empleados y de los cálculos realizados, resulta que:

- Los gastos debidos a las expropiaciones de suelo ascenderían, de forma estimativa, a unos **2.104.631'07 €**.
- Los gastos de inversión a cargo de la Administración local ascenderían a **4.722.539'98 €**
- Los gastos de funcionamiento, una vez completada la ejecución del planeamiento urbanístico propuesto, ascenderían a **297.757'56 €**.

Por tanto, los gastos totales que deberán soportar las haciendas públicas municipales ascenderían a la cantidad de **7.124.928'61 €**.

Dado que, fuera del incremento patrimonial producido, no se espera ingreso puntual o permanente alguno, la sostenibilidad económica de la actuación deberá asegurarse con cargo al Capítulo IX de los presupuestos municipales de los próximos años, previendo las correspondientes partidas presupuestarias y sin perjuicio de los ingresos finalistas que pudieran obtenerse para ello, vía subvenciones directas o programas de financiación específicos.

En estos momentos, el proyecto de la primera fase de urbanización del jardín y de la red viaria que le da servicio ha sido contratado con cargo a la partida presupuestaria GC340.17100.61900 del vigente presupuesto de gastos por un importe de 53.719'01 €. El resto de la inversión debe asignarse a las partidas presupuestarias que procedan en los presupuestos municipales de las siguientes anualidades, conforme a la programación de gasto que se efectúe al efecto.

En todo caso, respecto de la situación actual nada cambia, puesto que, con el planeamiento vigente, tanto la expropiación de los terrenos como la ejecución del jardín, corren a cargo de la Administración competente.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852





Id. document: j1tb 9PLc HTM/ HuVF 9Iza Wbh+ nU8=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	26/11/2021	ACCVCA-120	12629357184160352281 8882586260429974849
CAP SECCIO - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	26/11/2021	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852