PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MODIFICACIÓN DEL PRI DE "SAN RAMÓN" (PGOU. DE PICASSENT).

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Y BORRADOR DE PLAN

MAYO 2025.

(DOCUMENTO CORREGIDO TRAS INFORME DEL STUV DEL 03/01/2025)



Ajuntament de Picassent

PAU URBANISMO

ÍNDICE.

1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y JURÍDICO-URBANÍSTICOS DEL ENCARGO. 2

1.1. Objeto del Encargo. 2

1.2. Antecedentes Administrativos, Normativos y Jurídico-urbanísticos que afectan al contenido y determinaciones del "Plan de Reforma Interior (PRI) de la Zona de Equipamientos del Barrio de San Ramón". 2

2. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTE AL "PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS DEL BARRIO DE SAN RAMÓN". 4

3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Y BORRADOR DE PLAN DE LA MODIFICACIÓN DEL "PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS DEL BARRIO DE SAN RAMÓN". 6

3.1. Solicitud de Inicio: contenido del Documento Inicial Estratégico y del Borrador de Plan. 6

3.2. Objetivos de la Formulación del nuevo PRI. 10

4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PRI QUE SE PROPONE. 10

5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO. 12

5.1. Localización. 13

5.2. Climatología. 13

5.3. Calidad del Aire. 14

5.4. Geología. 14

5.5. Hidrología Superficial. 15

5.6. Hidrología Subterránea. 15

5.7. Vegetación. 15

5.8. Fauna. 15

6. EFECTOS PREVISIBLES DEL PRI SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO. 15

7. INCARDINACIÓN DEL PRI EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL. 16

8. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA. 18

9. TRAMITACIÓN DE ESTE DOCUMENTO DEL PRI. 19

10. DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN DEL "PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS DEL BARRIO DE SAN RAMÓN". 20

10.1. Marco Jurídico. Normativa de Aplicación. Condiciones Legales de la Ordenación. 20

10.2. Modificación Puntual de Planeamiento. 21

10.3. Aprovechamiento Urbanístico. Edificabilidad. 21

10.4. Ordenanzas de Edificación. 22

10.5. Gestión de la Actuación. Unidades de Ejecución. 23

1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y JURÍDICO-URBANÍSTICOS DEL ENCARGO.

1.1. Objeto del Encargo.

El Ayuntamiento de Picassent, mediante Resolución Nº 1442 de 22/04/2021 procedió a contratar asistencia técnica a la Consultora PAU URBANISMO, S.L.P para la redacción de la Modificación del "Plan de Reforma Interior (PRI) de la Zona de Equipamientos del Barrio de San Ramón" correspondiente al Plan General vigente en el municipio en función del nuevo Índice de Edificabilidad Bruta, IEB, establecido.

Aceptando responsablemente el encargo por el arquitecto Gerardo Roger Fernández Fernández, Socio Director de PAU URBANISMO, S.L.P. dada la amplia experiencia que dispone en materia de planeamiento y gestión urbanística tal como se acredita en el Currículum Vitae que se adjunta como **ANEXO I**, procede formular el documento técnico contratado consistente en la Modificación del PRI encargado, con el contenido y determinaciones establecidas en el artículo 40.3 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP), documento básico para la tramitación y aprobación administrativa de la Ordenación Urbanística definitiva correspondiente al ámbito espacial de Suelo Urbano correspondiente a esta Actuación de Transformación Urbanística.

1.2. Antecedentes Administrativos, Normativos y Jurídico-urbanísticos que afectan al contenido y determinaciones del "Plan de Reforma Interior (PRI) de la Zona de Equipamientos del Barrio de San Ramón".

Procede desglosar los documentos jurídico-urbanísticos que afectan al contenido del "Plan de Reforma Interior (PRI) de la Zona de Equipamientos del Barrio de San Ramón" previo al presente documento de Modificación del PRI:

- El Plan General de Ordenación Urbana de Picassent (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por la CTU de Valencia el 29/septiembre/1.998.
- El "Plan de Reforma Interior (PRI) de la Zona de Equipamientos del Barrio de San Ramón" incluido en el Plan General de Ordenación Urbana de la Picassent, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 2/diciembre/2010 (BOP 4/enero/2011).
- Sentencia Nº 254 del TSJ de la Comunitat Valenciana de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, de 14/marzo/2014, por la que se admite la reducción de la superficie de Equipamiento Socio-Cultural llevada a cabo por el Ayuntamiento en el ámbito espacial del "Plan de Reforma Interior (PRI) de la Zona de Equipamientos del Barrio de San Ramón" por ser desproporcionada en función de la Edificabilidad atribuida al PRI (se adjunta como **ANEXO III**).
- Definición del Índice de Edificabilidad Bruta, IEB, en Informe de Viabilidad Económica del PRI de "San Ramón" emitido el 31/julio/2020 (se adjunta como **ANEXO II**).
- Ley 3/2020, de 30 de diciembre, de Reforma la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS/15).
- Por último, tras el Informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia (STUV) el 03/01/2025 sobre varios aspectos de la Propuesta de Ordenación presentada en el proceso de Información Pública de la presente Evaluación Ambiental Estratégica, se adjunta ANEXO VI de Contestación a dicho Informe y se procede a incorporar en este Documento las Modificaciones que

solventan las cuestiones presentadas en el citado Informe (En Imagen Final - pag.5 – y en el Plano O5).

2. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTE AL "PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS DEL BARRIO DE SAN RAMÓN".

Se procede a exponer en este Apartado las Conclusiones establecidas en el Análisis Jurídico-Económico ya señalado en el apartado anterior y realizado el 31/julio/2020 por quien suscribe este Documento y que se adjunta como **ANEXO II** a este PRI**,** Análisis redactado con la finalidad de constatar la adecuación de los parámetros jurídico-urbanísticos atribuidos al originario "Plan de Reforma Interior (PRI) de la Zona de Equipamientos del Barrio de San Ramón" a la realidad socioeconómica vigente y, en consecuencia, formulado con el objetivo básico de garantizar razonablemente una mínima Viabilidad Económica que posibilite el desarrollo urbanístico de la Actuación para lo cual resultó procedente reajustar tanto el Índice de Edificabilidad Bruta, IEB, como la reserva de suelo Dotacional, SD, sobre la base de la Sentencia Nº 254 del TSJ de la Comunitat Valenciana de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, de 14/marzo/2014 que se acompaña como **ANEXO III** a este Documento de PRI.

La preceptividad de la Memoria Jurídico-Económico realizada viene establecida como determinación básica en el artículo 22.5 del TRLS/15 cuando regula que las actuaciones sobre el medio urbano "*requerirán la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad"*, así como también en el artículo 30.1 de la LOTUP cuando establece que el planeamiento general *"establecerá criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística"* posibilitando, con ese objetivo, incrementar

razonablemente el aprovechamiento urbanístico y reajustar, en su caso, las reservas Dotacionales atribuidas en origen en los términos establecidos en el artículo 36.4 de la LOTUP.

Pues bien, sin perjuicio de poder contrastar pormenorizadamente el Análisis de Viabilidad Económica realizado cuyo texto completo se adjunta como **ANEXO II** a este Documento de Modificación del PRI, procede exponer aquí la Conclusión Final del mismo, a saber:

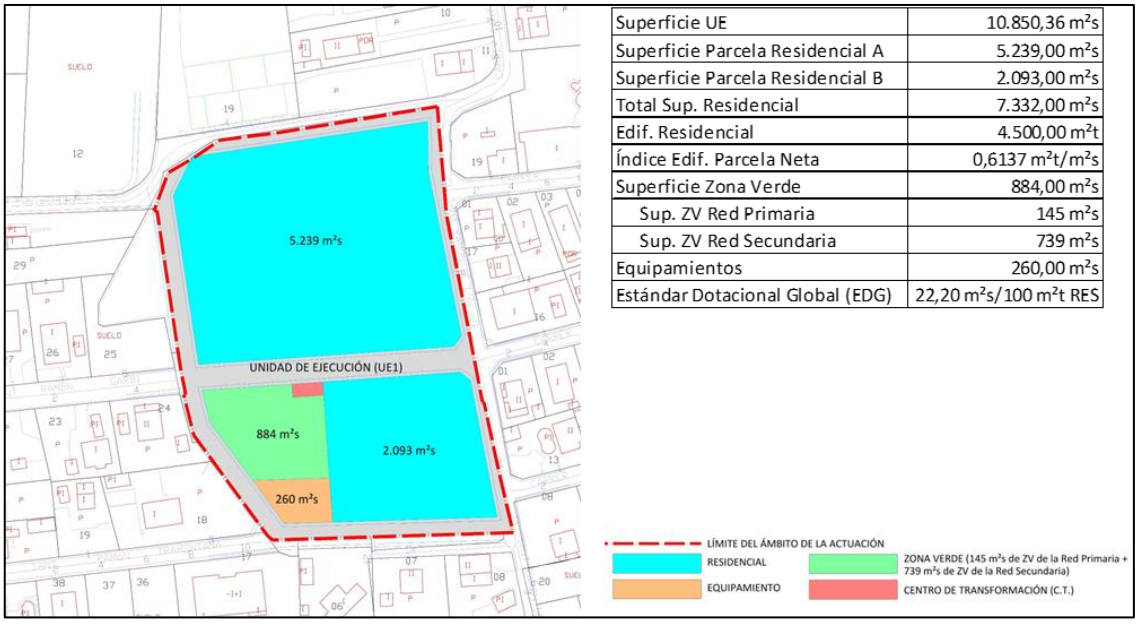
"7.3. Conclusión Final.

En consecuencia, procede adoptar como nuevo IEB aplicable a la Actuación:

IEB = 0,4147 m²t/m²s

Obviamente, la adopción de esta medida comporta la formulación de un nuevo PRI en función del nuevo Índice de Edificabilidad, así como el resto de documentos de gestión (Proyecto de Urbanización y Reparcelación), lo que garantizará el resultado de la Viabilidad Económica del mismo".

Asimismo, la Ordenación Final establecida para esta Modificación del "Plan de Reforma Interior (PRI) de la Zona de Equipamientos del Barrio de San Ramón" resulta ser la siguiente (para mayor escala, ver **ANEXO IV**):



Superficie UE	10.850,36 m²s
Superficie Parcela Residencial A	5.239,00 m²s
Superficie Parcela Residencial B	2.093,00 m²s
Total Sup. Residencial	7.332,00 m²s
Edif. Residencial	4.500,00 m²t
Índice Edif. Parcela Neta	0,6137 m²t/m²s
Superficie Zona Verde	884,00 m²s
Sup. ZV Red Primaria	145 m²s
Sup. ZV Red Secundaria	739 m²s
Equipamientos	260,00 m²s
Estándar Dotacional Global (EDG)	22,20 m²s/100 m²t RES

ORDENACIÓN FINAL.

3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Y BORRADOR DE PLAN DE LA MODIFICACIÓN DEL "PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS DEL BARRIO DE SAN RAMÓN".

3.1. Solicitud de Inicio: contenido del Documento Inicial Estratégico y del Borrador de Plan.

Se redacta el presente **Documento Inicial Estratégico**, que junto al **Borrador de la Modificación del PRI** de "San Ramón" conforman la **Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica** en virtud de lo establecido en los **artículos 49 y 50 de la LOTUP** que se transcriben a continuación:

"Artículo 49. Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. La tramitación de un plan o programa que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:

a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.

b) Consulta a las administraciones públicas afectadas.

c) Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental y territorial, en el caso del procedimiento simplificado.

d) Formulación, por el órgano promotor, de una versión preliminar del plan o programa, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.

e) Sometimiento de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.

f) Elaboración de la propuesta de plan o programa.

g) Declaración ambiental y territorial estratégica.

h) En su caso, adecuación del plan o programa a la declaración ambiental y territorial estratégica.

i) Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en la presente ley en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan o programa, nueva información al público.

j) Aprobación del plan o programa y publicidad.

k) Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan o programa y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.

2. La documentación del plan o programa deberá ser accesible al público y podrá ser consultada durante y una vez superada la fase correspondiente del procedimiento, de conformidad con lo establecido en este capítulo. A tal efecto, el órgano promotor adoptará las medidas necesarias para que sean accesibles por medios electrónicos los siguientes documentos: el borrador del plan o programa, que incluirá un documento inicial estratégico; el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o la resolución de informe ambiental y territorial; la versión preliminar del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico; el instrumento de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la propuesta del plan o programa y la declaración ambiental y territorial estratégica.

Artículo 50. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

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

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

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

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

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

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

2. En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

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

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

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

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

3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.

4. En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental y territorial examinará la documentación presentada. Si apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al órgano promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación de la documentación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al promotor por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental y territorial. Este plazo podrá ser ampliado hasta cinco días, a petición del interesado o a iniciativa del órgano ambiental y territorial, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

Asimismo, si el órgano ambiental y territorial estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales, o cuando el documento inicial estratégico no reúna condiciones de calidad suficientes apreciadas por dicho órgano, o cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una declaración ambiental y territorial estratégica desfavorable en un plan o programa análogo al presentado, podrá declarar la inadmisión en el plazo de treinta días. Previamente, deberá dar audiencia al órgano sustantivo y al órgano promotor, por un plazo de diez días, que suspenderá el plazo para declarar la inadmisión. La resolución por la que se acuerde la inadmisión justificará las razones por las que se aprecia la causa de la misma, y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso".

De hecho, los dos artículos transcritos se refieren a la forma en que se tramita e inicia la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelñante EAE).

También procede considerar lo prescrito en el **Artículo 48 de la LOTUP que define las Personas e Instituciones participantes** en dicho procedimiento, a saber:

*"**a).Órgano promotor:** órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

Los planes y programas de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.

***b). Órgano sustantivo**: órgano de la administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa.*

c). Órgano ambiental y territorial:** Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. **El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental**, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, **en los siguientes casos:

*1. **En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley".***

Pues bien, en aplicación de los artículos anteriormente expuestos se concluye lo siguiente:

- Se redacta el Presente Documento Inical Estratégico (DIE) y Borrador del Programa (BP) como inicio del procedimiento Juridico-Urbanístico necesario para la Modificación del PRI de San Ramón. Dicho DIE se desarrolla según lo expuesto en el artículo 50 de la LOTUP.
- En aplicación del artículo 48.a), el Órgano Promotor es el Ayuntamiento de Picassent (Pleno o Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento).
- En aplicación del artículo 48.b), el Órgano Sustantivo es el Ayuntamiento de Picassent (Pleno del Ayuntamiento).

- En aplicación del artículo 48.c), el Órgano Ambiental y Territorial es el Ayuntamiento de Picassent (Órgano designado por el Ayuntamiento) y será quien determine, si la EAE es Ordinaria o Simplificada.

3.2. Objetivos de la Formulación del nuevo PRI.

El objetivo fundamental de la formulación fundamental del nuevo PRI es la Modificación del "Plan de Reforma Interior de la Zona de Equipamientos del Barrio de San Ramón" para posibilitar el desarrollo urbanístico de dicha Actuación que se encontraba paralizada debido a la Inviabilidad Económica que se derivaba de los parámetros urbanísticos que tenía atribuidos el PRI originario (el aprovechamiento constituido por el Índice de Edificabilidad y la superficie de suelo privativo con relación al suelo Dotacional), pues el resultado de su aplicación generaba una situación de agravio comparativo inadmisible en comparación con el desarrollo de los suelos contiguos (ver **ANEXO II**).

Por lo tanto, la finalidad de esta Modificación del PRI es la tramitación y aprobación de la nueva Ordenación Pormenorizada que venga a garantizar una Viabilidad Económica razonable que no se satisfacía con los parámetros ortiginarios atribuidos por el PRI anterior.

4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PRI QUE SE PROPONE.

Se debe resaltar que tal como se ha mencionado con anterioridad, la Modificación afecta exclusivamente a una pequeña parte del suelo Urbano del Barrio de San Ramón y tiene su razón de ser en el reajuste de sus parámetros urbanísticos sin variar las contantes tipológicas básicas que caracterizan arquitectónicamente las arquitecturas del Barrio (Vivienda Unifamiliar e Índice de Edificabilidad Neta), con el

objetivo de conseguir una garantía razonable de Viabilidad Económica que permita su desarrollo urbanístico normalizado, análogamente al resto de suelos del Barrio.

Pues bien, desde las premisas señaladas procede mostrar ahora las eventuales Alternativas que puede comportar la Modificación del "Plan de Reforma Interior de la Zona de Equipamientos del Barrio de San Ramón" a prever con la finalidad de garantizar razonablemente el desarrollo del nuevo PRI de San Ramón.

Teniendo en cuenta que el ámbito espacial de la Actuación ya se encuentra delimitado y que las variables a considerar afectan exclusivamente a los parámetros relativos a la edificabilidad y suelos Dotacionales internos a la Actuación, sólo cabe la consideración real de dos Alternativas, a saber:

- La Alternativa 1: como es común, dicha Alternativa consistiría en mantener el statu quo actual, es decir, no desarrollar ninguna modificación del PRI vigente. Obviamente esta propuesta es rechazable en sí misma, ya que ha quedado demostrada la Inviabilidad Económica que presenta el actual PRI, razón por la cual se mantiene paralizado improcedentemente el desarrollo ejecutivo previsto y establecido en el PGOU.
- Alternativa 2: la derivada del Análisis de Viabilidad Económica cuyos datos y parámetros se adjuntan como **ANEXO II** a este Documento y que constituyen la base jurídico-económica que justifica y acredita la formulación y tramitación de este nuevo PRI.

Obviamente, esta Alternativa 2 es la que se adopta para la redacción y desarrollo del presente Documento de PRI y su Ordenación Pormenorizada formal se puede observar en el Plano integrado en el Apartado 2 anterior de este Documento.

5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO.

Con respecto a la situaciónm medioambiental que caracteriza a esta Actuación, procede señalar que los Suelos incluidos en el ámbito del PRI se encuentran dentro del entorno urbano del Barrio de San Ramón, desarrollado y flanqueado por una ordenación tipológica y homogénea de Vivienda Unifamiliar.

Como se puede comprobar en la documentación fotográfica adjunta, la vegetación presente en los suelos objeto de la Actuación son arbustos de generación expontánea, sin la presencia de ningun tipo de previsión agraria previa y, consecuentemente sin valor botánico alguno.



FOTOGRÍA AÉREA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

5.1. Localización.

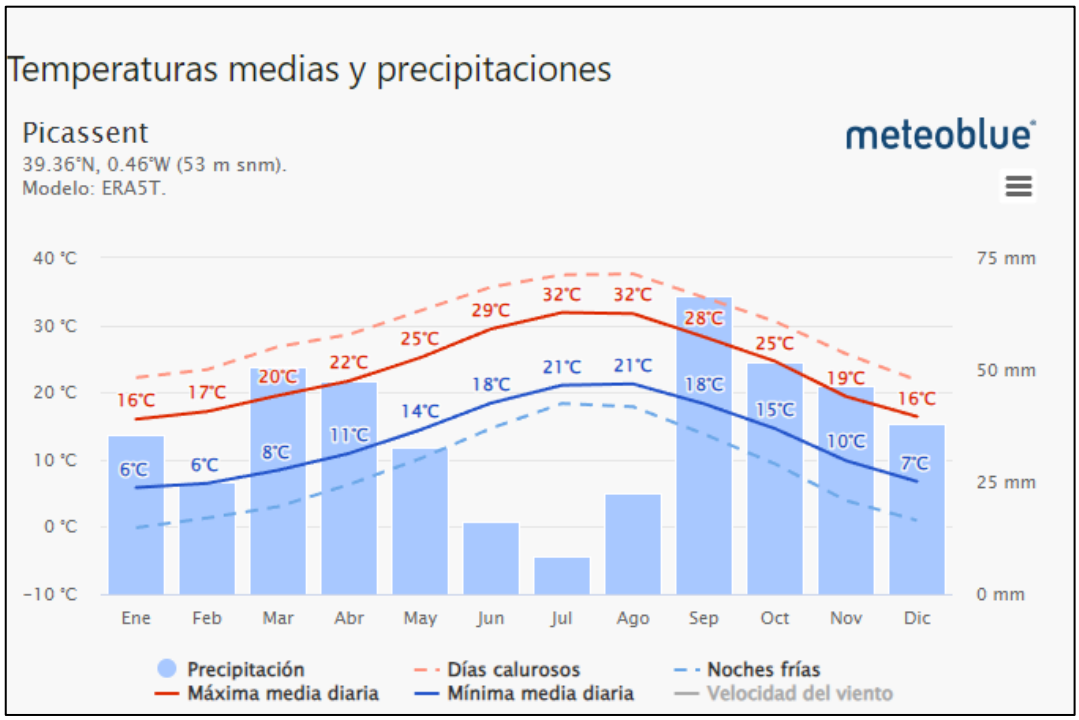
El municipio de Picassent se encuentra en la Comarca de l`Horta Sud en la Provincia de Valencia.

Limites:

Noroeste: Torrente	**Norte:** Torrente y Alcácer	**Noreste:** Alcácer
Oeste: Monserrat		**Este:** Silla
Suroeste: Llombay	**Sur:** Alfarp y Benifayó	**Sureste:** Almusafes

5.2. Climatología.

Clima Meditarraneo típico con Inviernos suaves y veranos largos y secos.



5.3. Calidad del Aire.

Picassent se encuentra en la Zona de Calidad del aire ES1007:Turia (Área Costera) y no está incluido en el Plan de Calidad del Aire, ni en el Plan de Mejora del Aire PM10 y NO2.

5.4. Geología.

El ámbito del Sector se encuentra en la Unidad Geológica 27 de la GeoCV350 y la Unidad M5 de la GeoCV25, cuyas fichas son las siguientes:

Codi unitat: **27**	
Domini	Neogen i Quaternari
Rang	No especificat
Tipus	Unitat litoestratigràfica
Descripció	Margues i calcarenites (Neogen continental)
Nom	No especificat
Edat inferior	Tortonià
Edat superior	Tortonià
Edat representativa	Tortonià
Superfície	7787.68 Ha

Codi unitat: **M5**	
Descripció	Margues i arenes margoses groguenques, amb ocasionals nivells de calcàries. Fm Torrent
Edat inferior	TORTONIÀ
Edat superior	TORTONIÀ
Superfície	1345,68 Ha

5.5. Hidrología Superficial.

No existe en el ámbito o próximo a éste, ninguna masa superficial de agua.

5.6. Hidrología Subterránea.

El ámbito del Sector sobre la masa de agua subterránea denominada "Terciarios de Chiva – Montserrat" y cuyo código en el Plan Hidrológico del Júcar es 080-140C.

5.7. Vegetación.

El suelo analizado se compone principalmente por vegetación Arvense y Nitrófila. Además, se encuentra alguna Buganvilla y Cítricos.

5.8. Fauna.

La Fauna presente en la Zona es la típica de los Suelos Urbanos por lo que se puede clasificar de trivial y generalista.

6. EFECTOS PREVISIBLES DEL PRI SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.

A este respecto, no se estima ningún efecto medioambiental debido al desarrollo del PRI, ya que el suelo se encuentra dentro del Urbano consolidado del Municipio dotados de una vegetación expontánea sin ningún valor paisajístico ni agrario, y los usos previstos son los existentes en su entorno, siendo los mismos que plantea el PGOU vigente.

Además, según la Cartografia Temática de la Generalitat Valenciana, el suelo del Sector no se encuentra incluido en niguna de las capas que indican las diferentes afecciones sectoriales en dicha Cartografia, tal como se señala en la siguiente Tabla:

ESPACIOS PROTEGIDOS	
RED NATURA 2000	NO AFECTADO
HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO	NO AFECTADO
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	NO AFECTADO
MONTE UTILIDAD PÚBLICA	NO AFECTADO
RIESGOS NATURALES	
RIESGO DE INUNDACIÓN	NO AFECTADO
RIESGO DE EROSIÓN	BAJA / ADMISIBLE-MODERADA
RIESGO DE DESLIZAMIENTO	NO AFECTADO
RIESGO DE VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS	3 / MEDIA
VÍAS PECUARIAS	
VÍAS PECUARIAS	NO AFECTADO

Con respecto al Riesgo Sísmico, ninguno de los Usos a implantar está considerado en el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico de la Comunitat Valenciana.

7. INCARDINACIÓN DEL PRI EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

Pasemos a analizar los Objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y extraer aquellos que pudieran tener alguna relación, aun colateral, con la propuesta de PRI realizada:

OBJETIVOS GENERALES:

- Mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.
- Mejora del entorno urbano y de su incidencia en el paisaje.
- Accesibilidad del ciudadano al entorno urbano.
- Movilidad urbana eficiente y fomento del transporte público.

- Ordenación e implantación de los equipamientos y dotaciones públicas con calidad, racionalidad y eficiencia, tanto en las ciudades como en el medio rural.

Pues bien, de lo expuesto a lo largo de este Documento, se deduce que la ordenación que plantea el nuevo PRI satisface, sin problema alguno, los Objetivos Generales señalados.

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE:

- La conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

De lo expuesto a lo largo de este Documento, se deduce que no existe ningún elemento de Patrimonio Cultural en el ámbito de la Actuación.

- El óptimo desarrollo de los crecimientos urbanos e infraestructuras, con la menor ocupación del suelo.

Igualmente, de lo expuesto a lo largo de este Documento, se deduce que el PRI desarrolla de forma óptima el suelo Urbano del Barrio de acuerdo a lo previsto en las determinaciones del PGOU vigente.

- La implantación de Infraestructuras necesarias, siguiendo criterios de calidad, economía, eficiencia, ambientales.

También se desarrollan las infraestructuras viarias necesarias para la correcta funcionalidad y movilidad del PRI dentro del Barrio de San Ramón en el que se inserta y con ninguna afección ambiental previsible.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

Objetivo 18. Mejorar la conectividad externa e interna.

Como se constata directamente en la Ordenación propuesta, el desarrollo del PRI mejorará los espacios públicos y conexiones de viario con el Barrio de San Ramón en el que se inserta.

En consecuencia, procede entender que la propuesta de PRI que se analiza en el presente Documento Inicial Estratégico es completamente acorde con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Por otra parte, tampoco incide en ningún instrumento de Planificación Territorial o Sectorial vigentes.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

La propuesta de Ordenación Pormenorizada que comporta el nuevo PRI afecta eclusivamente a una parte de la total superficie de suelo Urbano que integra el Barrio de San Ramón y que viene a completar su consolidación mediante una Actuación de Vivienda Unifamiliar totalmente similar a la del resto del Barrio (misma tipología, misma ocupación de parcela, misma altura y mismo Índice de Edificabilidad Neta) y en la que incorpora, como es obvio y preceptivo, las superficies adecuadas de suelos de dominio público destinadas a Viario, Espacios Libres y Equipamientos.

Por otro lado, tampoco este PRI afecta a otros planes o programas vigentes que pudieran generar, incluso de manera indirecta, problemas ambientales.

Por lo tanto, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP, procede considerar con todo rigor que el presente PRI no produce efectos significativos sobre el medio ambiente, lo que consiguientemente comporta que la formulación de su EAE, ya que no puede eximirse de su aplicación, pueda resolverse por el procedimiento Simplificado.

9. TRAMITACIÓN DE ESTE DOCUMENTO DEL PRI.

Tras el **sometimiento de este Documento de Inicio y de Borrador de Plan a Información Pública y a consultas de las Administraciones públicas afectadas** por un plazo mínimo de 30 días hábiles (artículo 51 LOTUP), el Ayuntamiento, como Órgano Ambiental en este caso, evacuará **Informe Ambiental y Territorial Estratégico** como corresponde a la EAE en la modalidad de Simplificada, dictando, en su caso, la continuidad del procedimiento de aprobación de la Modificación del Plan.

Procederá entonces elaborar **como complemento necesario de este Documento** de Inicio y Borrador de Plan, bien de oficio por el Ayuntamiento mediante iniciativa pública directa o bien, en su caso, por la iniciativa privada, la **Versión Final de la Modificación del PRI completa** junto al **documento de EATE**, **con una Memoria de Viabilidad Económica** (que ya se encuentra redactada y se acompaña como **ANEXO II** a este documento de PRI), **con un Informe de Sostenibilidad Económica** que analice el equilibrio entre los costes de mantenimiento público de los servicios urbanos y de los ingresos tributarios que se deriven de los usos lucrativos a implantar, así como y finalmente la **formulación del Informe de Género y de la Infancia** que analicen el impacto que la nueva Ordenación puede causar en el vecindario del Barrio.

En este punto conviene señalar que la **vigencia del Informe Ambiental** se perderá una vez transcurridos cuatro años desde su publicación y no se hubiera aprobado definitivamente el PRI (artículo 51.7 LOTUP).

En cualquier caso**, tras someterse dicha documentación de nuevo a Participación pública y a consultas** (artículo 57 LOTUP) durante 45 días y con las correcciones que, en su caso, resultaran oportunas, se formulará el **Documento**

Definitivo de la Modificación para su sometimiento a la aprobación Definitiva de la misma (artículo 55 LOTUP).

Finalmente procederá acometer la **ejecución de la Actuación mediante la oportuna Programación de la misma**, desarrollada bien de oficio por el Ayuntamiento mediante iniciativa pública directa o bien por delegación en la iniciativa privada de acuerdo a lo regulado en el artículo 113 de la LOTUP.

10. DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN DEL "PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS DEL BARRIO DE SAN RAMÓN".

10.1. Marco Jurídico. Normativa de Aplicación. Condiciones Legales de la Ordenación.

El presente PRI se redacta conforme a lo dispuesto en la LOTUP en lo referente a Planes de Reforma Interior y a sus Modificaciones puntuales de planeamiento siguiendo los criterios genéricos en lo que respecta a las determinaciones expuestas en el Plan General de Ordenación Urbana de Picassent aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha de 29 de septiembre de 1998 y publicado en el BOP nº 26 de 1 de febrero de 1999.

La Actuación que se propone está sujeta a la aplicación de las disposiciones urbanísticas contenidas en las siguientes normas legislativas:

- Texto Refundido 7/2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLS/15.
- Ley de Ordenación Territorial, Urbanística y del Paisaje Valenciana, LOTUP.

Asimismo, y respecto de las determinaciones del Planeamiento, la Ordenación urbanística de los terrenos incluidos en el ámbito de la presente Actuación se ajusta

a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Picassent y a las Modificaciones puntuales aprobadas.

10.2. Modificación Puntual de Planeamiento.

Calificación de suelo.

La Modificación de Planeamiento que se plantea mantiene la clasificación de suelo Urbano y consiste en plantear una nueva Ordenación Pormenorizada que reconduce a la Viabilidad Económica el anterior PRI de "Zona de Equipamientos del Barrio de San Ramón" que resultaba inviable por exceso de Cargas y acotado Aprovechamiento Urbanístico.

10.3. Aprovechamiento Urbanístico. Edificabilidad.

La presente Modificación Puntual supone un ligero incremento de la Edificabilidad y, consecuentemente, del aprovechamiento para uso Residencial con respecto al anterior PRI que asciende a 0,4147 m^2t/m^2s (ver ANEXO II), con la finalidad, ya señalada, de garantizar una Viabilidad Económica razonable.

En concreto, la propuesta que se efectúa asimila el Índice de Edificabilidad Neta de las parcelas calificadas para uso Residencial con la del entorno urbano en el que se inserta y al que pertenece (Barrio de San Ramón), o sea prácticamente equivalente a 0,60 $m^2t./m^2s.$ (0,6137 $m^2t./m^2s$) conforme se determina en el artículo 7.77.1 de la Normativa del Plan General para la UNI-8 SAN RAMÓN.

10.4. Ordenanzas de Edificación.

Tipología de Edificación.

- Vivienda Unifamiliar Aislada.

Las manzanas que quedarían como Residencial tendrían dos opciones alternativas de implantación: una la correspondiente a parcelas de superficie superior a 400 m^2s. y edificación de Vivienda Unifamiliar Aislada, aunque ello supondría un producto comercial no adecuado a las circunstancias actuales.

Una segunda alternativa consistiría en la posibilidad de establecer tipología de Viviendas en Hilera o Adosada con posibilidad de ubicar Jardines Comunitarios privados en la parte anterior y/o posterior, o con Zonas Comunitarias de Espacios Verdes, Piscina y Juegos.

- Viviendas en Hilera.

La opción tipo considerada al objeto de establecer el número de viviendas ha sido la implantación de Casas en Hilera con posibilidad de patio privativo anterior y/o posterior, de 6 m. de fachada y 10 ó 12 m. de profundidad.

En función de esta hipótesis de dimensionado, resulta:

Planta Baja 6 x10 = 60,00 m^2.

Planta Piso 6 x10 = 60,00 m^2.

Total: 120,00 m^2.

Planta Baja 6 x12 = 72,00 m^2.

Planta Piso 6 x12 = 72,00 m^2.

Total 144,00 m^2

Construcción Bajo Cubierta.

Aparte de las dos Plantas de la Vivienda, puede habilitarse un espacio Bajo Cubierta, tal como se especifica en el apartado 4 del artículo 7.77 referente a las condiciones de aprovechamiento en la Subzona UNI-8, Barrio de San Ramón.

Regulación Complementaria.

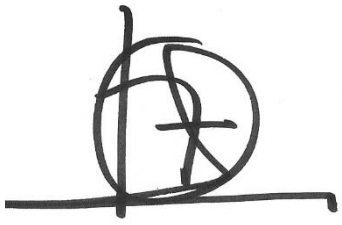
En todo lo no dispuesto en estas Ordenanzas, se estará a lo establecido en el Plan General vigente.

10.5. Gestión de la Actuación. Unidades de Ejecución.

El ámbito de Actuación que se propone constituye un única Unidad de Gestión como base para la formulación del Programa de Actuación Integrada (PAI) a desarrollar bien por Iniciativa Pública, bien por Iniciativa Privada, a decidir por el Ayuntamiento en el momento oportuno.

En València para Picassent, a mayo 2025.

Por PAU URBANISMO, S.L.P.



Gerardo Roger Fernández Fernández

ANEXO I. CURRICULUM VITAE DE GERARDO ROGER FERNÁNDEZ.

Currículum Vitae.



Gerardo Roger Fernández Fernández.

Arquitecto-Urbanista y Diplomado en Ordenación del Territorio.

gerardoroger@pausl.com

T. 96.334.22.16

F. 96.395.63.42

Situación Profesional.

Desde el año 1973 desempeña el ejercicio libre de la profesión de Arquitecto y Diplomado en Ordenación del Territorio.

De 1990-1995 Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.

En la actualidad es Socio-Director de PAU URBANISMO, S.L.P. (Consultora especializada en Planeamiento y Gestión Urbanística, así como en Análisis Económicos de la actividad Urbanística).

Desarrollo Profesional.

- Redactor de diversos Planes Generales, Proyectos de Desarrollo Urbano y Planes Parciales y Especiales y del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias (ROTU). En la actualidad, Director del Equipo Redactor del Plan Especial del Cabanyal, Aprobado definitivamente en mayo de 2023.
- Corredactor de diversas Leyes Urbanísticas: Valenciana (1994), Castellano-Manchega y sus Reglamentos (1998 y 2010), Extremeña (2001), Estatal de Suelo (2007 y 2008) y su Reglamento (2011), Reforma de la Andaluza (2012), Balear (2018), Reglamento de Asturias (2019) y Colaborador en la Aragonesa (2009) y en las Valencianas (2014 y 2019).
- Profesor en diversos Cursos y Másteres de Urbanismo en Universidades españolas.

Formación.

Arquitecto – Urbanista.

Diplomado en Ordenación del Territorio.

Docencia.

Alterna el ejercicio libre de la profesión con la docencia en diversos Masters y Cursos de Postgrado en la Universidad Politécnica de Valencia, Universidad Carlos III de Madrid, INAP (Instituto Nacional de Administración Pública), Universidad Europea de Madrid, etc…

Publicaciones y otros.

- Libro "Valoración Urbanística en la Ley de Suelo" con Vicente Caballer (Wolters Kluwer 2020).
- Libro "Modelos de Gestión en Suelo Urbano" (Wolters Kluwer, 2019).
- Libro "Para Comprender el Urbanismo Español (Actualizado en 2017. IUSTEL 2017).
- "Manual de Valoraciones Urbanísticas" con Vicente Caballer, texto actualizado y adaptado a las nuevas disposiciones legislativas y sentencias del Tribunal Constitucional que han venido a modificar sensiblemente el régimen de Valoraciones (Tirant lo Blanch, 2017).
- Libro "Gestionar la Ciudad Consolidada" (Tirant lo Blanch, 2014).
- Libro "Comentarios a la Ley de Suelo (Texto Refundido aprobado por RDL 2/2008 de 20 de junio, modificado por la Disposición Final 12ª de la Ley 8/2013, de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas)" con Luciano Parejo (Tirant lo Blanch, 2014).
- Libro "Comentarios a la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (Ley 8/2013, de 26 de junio)" con Luciano Parejo (IUSTEL, 2014).
- "Manual de Valoraciones Urbanísticas Según el Reglamento de la Ley del Suelo con Vicente Caballer (RD 1.492/2011)" (Tirant lo Blanch 2012).
- "Manual Práctico de Gestión Urbanística Andaluza" Ito. Andaluz de Administración Pública (2012).
- Coordinador de la "Guía Metodológica para la Redacción de los Informes de Sostenibilidad Económica" con Blanca Marín (Ministerio de Fomento 2012).
- Libro "Para Comprender el Urbanismo Español (IUSTEL 2011).
- "Comentarios a la Ley del Suelo 2007" y "Comentarios al Texto Refundido de la Ley del Suelo" con Luciano Parejo (IUSTEL, 2008).
- Corredactor del "Manual del Agente Urbanizador Vasco" (Orubide).
- "Comentarios a la Legislación de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (Artículos 160 a 170, Montecorvo, S.A. 2005).
- Corredactor del "Análisis de la Viabilidad Económica de las Actuaciones Urbanísticas" con Blanca Marín y Pablo Fernández (Colegio de Arquitectos de Valencia 2003).
- "Del Desarrollismo al Urbanismo de la Democracia" (IEAL 1994).

Asociaciones.

- Miembro del Instituto Pascual Madoz de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Universidad Carlos III.
- Miembro del Consejo Asesor de la Revista Práctica Urbanística (2015).
- Miembro de la Asociación Española de Técnicos Urbanistas.
- Miembro de la Agrupación de Arquitectos Urbanistas de la Comunidad Valenciana.

ANEXO II. ANÁLISIS FINAL SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS SUELOS UBICADOS EN EL PRI “SAN RAMÓN”.

ANÁLISIS FINAL SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS SUELOS UBICADOS EN EL PRI "SAN RAMÓN" DEL PGOU DE PICASSENT.

31 de julio de 2020.



Ajuntament de Picassent

PAU URBANISMO

ÍNDICE.

1. OBJETO. 3

2. PLANEAMIENTO Y NORMATIVA APLICABLE AL PRESENTE ANÁLISIS..... 4

3. PARÁMETROS URBANÍTICOS DEL SUELO ANALIZADO. 4

4. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA. 5

4.1. Identificación de los Ingresos en una Actuación 6

4.2. Identificación de los Costes de Producción. 6

4.3. Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica. 8

5. VALOR INICIAL DEL SUELO Y UMV. 10

6. DETERMINACIÓN DEL VRS FINAL..... 13

7. CONCLUSIONES FINALES A LA VIABILIDAD ECONÓMICA EN EL PRI "SAN RAMÓN". 14

7.1. Determinación del Índice de Edificabilidad Bruta. 14

7.2. Consideraciones sobre el Índice de Edificabilidad Neta. 15

7.3. Conclusión Final. 18

1. OBJETO.

Se redacta el presente Informe que tiene como finalidad la formulación de un Análisis de Viabilidad Económica del Programa de Actuación Integrada de Gestión Urbanística del PRI "Zona Equipamiento Sant Ramón de Picassent".

El Ayuntamiento de Picassent es la entidad pública que encarga dicho Informe a Gerardo Roger Fernández Fernandez, Arquitecto-Urbanista y Socio-Director de la Consultora Urbanística PAU Urbanismo SLP, la cual dispone de una experiencia de más de 20 años en el Sector Urbanístico, tal como se puede constatar en el Currículum adjunto del firmante de este Informe (ver Anexo 1).

La necesidad de la redacción del presente documento deviene de la reclamación interpuesta por los titulares del Suelo del Sector sobre el eventual incumplimiento del art. 111.4 de la LOTUP/19 sobre la documentación requerida en la Tramitación Administrativa del Planeamiento, documentación que debe incluir una Memoria de Viabilidad Económica (MVE).

Junto a la reclamación, lo titulares de suelo adjuntan una Memoria de Viabilidad que arroja como resultado la inviabilidad de la Actuación con los parámetros jurídico-urbanísticos atribuidos a la Ordenación que se propone por el Ayuntamiento para el PRI "Zona de Equipamiento Sant Ramón".

Por ello, el Ayuntamiento de Picassent solicita a PAU Urbanismo, SLP la elaboración del presente análisis que determine si se cumple la Viabilidad Económica en la Actuación propuesta, o en caso contrario, proponga las medidas correctoras necesarias para garantizar dicha Viabilidad.

2. PLANEAMIENTO Y NORMATIVA APLICABLE AL PRESENTE ANÁLISIS.

- Plan General de Ordenación Urbana de Picassent, aprobado definitivamente el 29-9-1998.
- Proyecto de Reforma Interior P.R.I "Zona Equipamiento Sant Ramón" de Picassent, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento 2-12-2010, BOP 4-01-2011.
- Ley 1/2019, de modificación de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP/19).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS/15).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RVLS).

3. PARÁMETROS URBANÍTICOS DEL SUELO ANALIZADO.



IMAGEN DE LA ORDENACIÓN DEL PRI APROBADO.

Los parámetros jurídico-urbanísticos atribuidos por el planeamiento al PRI aprobado, resultan ser:

Superficie del Ámbito		10.720,99 m²s
Superficie de Parcela		
	Residencial	5.171,88 m²s
	Equipamientos	2.629,95 m²s
	Zonas Verdes	775,13 m²s
	Viarios	2.144,03 m²s
Edificabilidad Residencial		
	Edif bruta.	0,2894 m²t/m²s
	Edif. Parcela Neta	0,60 m²t/m²s
	Edif. Total	3.103,13 m²t
	Edif. Subjetiva	2.947,97 m²t
	Edif. Admin.	155,16 m²t

4. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Como resulta normal en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la Viabilidad Económica de una Actuación (en este caso de las dos situaciones, la originaria y la definitiva) deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que los Ingresos derivados de la venta del producto inmobiliario final (identificado por el Valor de Repercusión de Suelo, en €/m²t, derivado del desarrollo de las Actuaciones Urbanizadoras) resulten ser superiores a los Costes de Producción. Es decir, deberán cumplir la siguiente ecuación básica:

$$\text{Ingresos} > \text{Costes}$$

Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas, Ingresos y Costes.

4.1. Identificación de los Ingresos en una Actuación

Los Ingresos son los procedentes de la enajenación de los productos finales resultantes del proceso de equidistribución pertinente, es decir del Reparto de Cargas y Beneficios derivados de la venta de los solares resultantes de las Actuaciones Urbanizadoras (artículo 7-1-a) del TRLS/15) determinados mediante la aplicación de la Metodología Residual a los valores en venta de los productos finales edificados (es decir, "los pisos").

En este sentido, los Ingresos generados por la venta de los productos inmobiliarios, vendrán determinados por la identificación de los Valores de Repercusión del Suelo (en adelante VRS), medidos en €/m2t, correspondientes a cada uno de los usos atribuidos a la Actuación Urbanizadora que se estén analizando y calculados, como resulta pertinente, mediante la formulación de un Estudio de Mercado.

Una vez identificados los VRS correspondiente a cada Uso "i" presente en la Actuación (VRSi, en €/m^2t), para determinar los Ingresos generados por la Actuación derivados del Valor en Venta de las parcelas edificables correspondientes a los usos en ella integradas (en adelante VV, en €), procederá sumar los productos correspondientes a cada uno de los VRSi por las superficies edificables atribuidas a cada Uso, Ei (en m^2t), de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VV\ (€) = \sum VRSi\ (€/m^2t) \times Ei\ (m^2t)$$

4.2. Identificación de los Costes de Producción.

Los Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística no son otros que aquellos que se derivan de la satisfacción de las Cargas y Deberes de la promoción inmobiliaria establecidos en la legislación estatal (artículos 18 del

TRLS/15) y en la LOTUP/19 (artículo 144) y pormenorizados por el planeamiento, costes necesarios para la generación del suelo edificable resultante del proceso de equidistribución correspondiente y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la Actuación.

Los Costes de Producción (CP) responden a la suma de cinco factores (como máximo) de acuerdo a la siguiente expresión:

$$CP = CC + GG + GF + BE + IN$$

, correspondiendo las siglas a los siguientes factores:

- CC.- Costes derivados de la Ejecución por Contrata de las Obras de Ejecución Urbanizadora para las Unidades de Ejecución (pavimentación del viario, redes públicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, obras de ajardinamiento de zonas verdes, etc.).

- GG.- Gastos Generales, desagregados normalmente en Gastos Técnicos y Jurídicos derivados de los Honorarios profesionales, Tasas, etc., y Gastos de Promoción y Gestión.

- GF.- Gastos Financieros, gastos derivados de las operaciones crediticias "no constructivas", que comporta la financiación externa (bancaria) del desarrollo de la Actuación.

- BE.- Beneficio Empresarial derivada de la promoción de la Actuación de Transformación Urbanística por la gestión que comporta el desarrollo y ejecución de la misma.

Como cuantificación agregada de los factores anteriores, los Gastos Generales, Financieros y Beneficio del Promotor, en la realización de los análisis económicos normalizados se suele aplicar el coeficiente 1,40 de la Normativa Catastral (Norma Técnica 16 del Real Decreto 1.020/1.993) que, sin perjuicio de las salvedades que realiza el artículo 22.2 del RVLS con relación a la variabilidad que

puede adoptar su cuantificación concreta (horquilla 1,20-1,50), establece que el precio del producto final (VV) resulta de incrementar en un 40% el conjunto de componentes de su producción, Valor del Suelo (VS) y Valor de la Ejecución (VC, de Urbanización y/o Edificación), según la conocida expresión (en su doble formulación):

$$VV = 1{,}4 \times (VS + VC)$$

$$VS = (VV / 1{,}4) - VC$$

- IN.- Eventuales Indemnizaciones derivadas de la supresión de Usos o Actividades preexistentes, lícitamente realizadas, que resulten incompatibles con la nueva Ordenación, o de la aplicación del Derecho al Realojo.

4.3. Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica.

Tal como se ha comentado, la formulación de las MVEs deberá acometerse en dos situaciones diferenciadas: en la correspondiente al escenario originario derivado del planeamiento vigente determinable en función de los parámetros jurídico-urbanísticos establecidos en el mismo y, en segundo lugar, al escenario derivado de la ejecución final del PRI y de los nuevos parámetros jurídico-urbanísticos atribuidos ex novo a éste.

Pues bien, una vez cuantificados los Costes de Producción y conocidos los Valores en Venta de los productos y, en consecuencia, los Valores de Repercusión del Suelo correspondientes a las dos situaciones señaladas, la originaria y la derivada del PRI definitivo, podrán considerarse viable en los términos determinantes que conforman la elaboración de las MVEs si se satisface el requisito de Viabilidad siguiente:

$$VRS\ final \geq Umbral\ mínimo\ de\ Viabilidad\ (UMV)$$

El UMV responde al concepto de rentabilidad que garantice "el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares", tal como se establece el artículo 22.5.c) del TRLS/15 y que se determina como la diferencia de valores entre la situación originaria y la definitiva, cantidad que viene a compensar a la propiedad el valor que comporta la aportación de sus terrenos a la Actuación de Transformación planteada.

En este sentido, la determinación de ese UmV traerá causa de las dos situaciones de análisis a las que se someten las Actuaciones de Transformación Urbanística, es decir, la originaria derivada del planeamiento anterior y la propuesta de ordenación final modificada, con la finalidad obvia de optimizar, de manera justificada y razonable su Viabilidad Económica a través del desarrollo de este PRI.

En concreto, resulta razonable y justificado establecer el UmV como la suma del Valor Residual del Suelo derivado de la situación de origen (VSO) que se altera, incrementado en un diferencial equivalente al Beneficio Empresarial, (BE), derivado de la inversión (Costes de Producción) a realizar en la promoción correspondiente a la situación final propuesta por el PRI.

En este Sentido, con la finalidad de determinar dicho Beneficio como un valor objetivo medio y adecuado a la evolución del mercado que evite la indeseable discrecionalidad que se produciría en su fijación aleatoria y subjetiva, resulta justificado y conveniente su establecimiento de manera análoga al criterio básico regulado en el artículo 22-3 RVLS, Beneficio cuantificado por la aplicación a los Costes de Producción de la Actuación (CP) de la suma de los dos factores siguientes:

1. la Tasa Libre de Riesgo (TLR), así definida en el artículo 22.3 del RVLS como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años, y

2. la Prima de Riesgo (PR), así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

Es decir, la cuantificación del BE se determina de acuerdo a la siguiente expresión:

$$BE = (TLR + PR) \times CP$$

Finalmente, en este caso resulta innecesario aplicar los costes derivados de las eventuales Indemnizaciones (IN) que hubiera que abonar a la propiedad, pues serían costes aplicables de manera análoga a las dos situaciones, la de origen y la final, del análisis de viabilidad a realizar.

En consecuencia, el UmV, Valor mínimo del Suelo "neto" que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo del PRI, se determina según la siguiente expresión:

$$UmV = VSO + (TLR + PR) \times CP.$$

En resumen, el UmV viene a significar una rentabilidad mínima "razonablemente adecuada y justificada" para posibilitar la factibilidad del desarrollo de la propuesta final de la Actuación y, en consecuencia, incentivar su ejecución por la iniciativa privada.

5. VALOR INICIAL DEL SUELO Y UMV.

Como se menciona con anterioridad, se realiza un Estudio de Mercado actualizado (ver Anexo 2), identificándose en el mismo el Valor de Mercado por Comparación de los solares (suelos urbanizados) calificados para el Uso de Vivienda Unifamiliar próximos al suelo analizado, obteniéndose los siguientes valores:

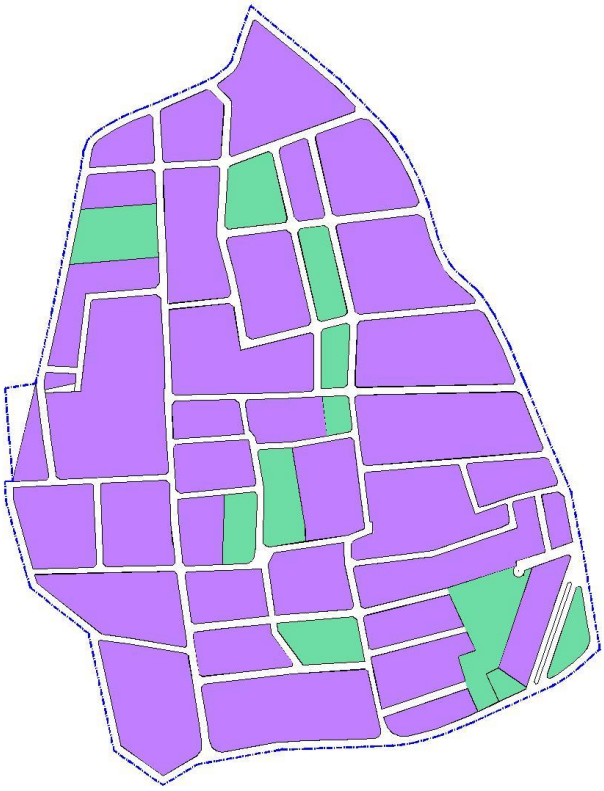
Nº TESTIGO	SUPERFICIE	VALOR VENTA	VALOR UNITARIO
1	2.650,00 m²s	530.000,00 €	200,00 €/m²s
2	493,00 m²s	47.000,00 €	95,33 €/m²s
3	530,00 m²s	92.100,00 €	173,77 €/m²s
4	789,00 m²s	116.560,00 €	147,73 €/m²s
5	1.000,00 m²s	110.000,00 €	110,00 €/m²s
6	3.000,00 m²s	265.000,00 €	88,33 €/m²s
7	837,00 m²s	74.000,00 €	88,41 €/m²s
8	502,00 m²s	60.000,00 €	119,52 €/m²s
9	1.331,00 m²s	54.000,00 €	40,57 €/m²s
10	600,00 m²s	38.000,00 €	63,33 €/m²s
			112,70 €/m²s

Valor Unitario Medio (parcela neta) = 112,70 €/m²s

Asimismo, la comparación se realizará sobre el Valor Unitario Urbanizado. Para ello, procede tomar en cuenta que el Coste medio estimado para la urbanización normal de un Sector Residencial asciende a 50 €/m²s.

En este sentido, es imprescindible realizar la comparación sobre la Superficie Total de suelo aportado por los titulares y no sobre el de la parcela neta, introduciendo, así, la variable del Índice de Edificabilidad Bruta, parámetro primordial en la determinación de la Viabilidad Económica.

Por lo tanto, se debe determinar la "Ratio de Cesiones Totales" (incluidos, en este caso, los Viarios, Z. Verdes y Equipamientos) presente en el Ámbito Espacial Homogéneo próximo al suelo a analizar, utilizando para este análisis inicial el proveniente del desarrollo del Sector UNI-8 (sector de origen), y que resulta ser:



Cómputo Ratio Dotacional	
Sup UNI 08	317.883,00 m²s
Suelo Lucrativo	231.264,00 m²s
Dotaciones Públicas	32.771,00 m²s
Viarios	53.848,00 m²s
Indidce Edif Neta	0,60 m²s
Edificabilidad	138.758,40 m²t
Ratio Dotacional	23,62 m²s/100 m²t

UNI 08.

Superficie Total UNI-8 ..... 317.883,00 m²s

Superficie de Parcelas Netas en UNI-8 ..... 231.264,00 m²s

Porcentaje de Cesiones = 1 – (231.264,00 m²s / 317.883,00 m²s) =

= 0,2725 (en tanto por 1).

De lo que se deduce que los titulares obtuvieron 0,7275 m²s de parcela neta por cada 1 m²s aportado, resultando como Valor Unitario sobre el total del suelo aportado, el siguiente:

Valor Unitario (parcela aportada) = 112,70 €/m²s P. Neta x 0,7275 m²s P. Neta/m²s P. Aport. = Valor Unitario (parcela aportada) = 81,99 €/m²s

TLR (enero 2020) = - 0,253 % (hoy negativa).

PR = 8% (Primera Residencia).

Como se han utilizado Testigos de Suelo Urbanizado sin edificar para la obtención del VSO, procede utilizar como CP únicamente los referentes a los Costes de Urbanización, resultando como valor mínimo de suelo neto en origen, lo siguiente:

UMV = 81,99 €/m²s + (8% - 0,253%) x 50€/m²s = 85,86 €/m²s

6. DETERMINACIÓN DEL VRS FINAL.

De los datos extraídos en la elaboración del Estudio de Mercado realizado para este Informe (ver Anexo 3 Estudio de Mercado) y la Metodología para la determinación del VRS desarrollada con anterioridad, se obtiene la siguiente Tabla:

Rª	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 2T 2019	€/ m² CCC	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m2t	AJUSTE VC	Vv/m2t Corregido	V Residual Suelo €/m²t
1	180,00	247.000,00	1.372,22	10-14	0,85	Normal	1,00	795,67	676,32 €	119,35 €	1.539,31 €	303,84
2	150,00	198.000,00	1.320,00	10-14	0,85	Normal	1,00	795,67	676,32 €	119,35 €	1.487,09 €	266,54
3	127,00	155.000,00	1.220,47	10-14	0,85	Normal	1,00	795,67	676,32 €	119,35 €	1.387,56 €	195,45
4	174,00	190.000,00	1.091,95	20-24	0,73	Normal	1,00	795,67	580,84 €	214,83 €	1.392,72 €	199,13
5	174,00	183.000,00	1.051,72	15-19	0,79	Normal	1,00	795,67	628,58 €	167,09 €	1.285,65 €	122,65
6	480,00	500.000,00	1.041,67	15-19	0,79	Normal	1,00	795,67	628,58 €	167,09 €	1.275,59 €	115,47
7	153,00	149.800,00	979,08	25-29	0,68	Normal	1,00	795,67	541,06 €	254,61 €	1.335,54 €	158,29
8	146,00	140.000,00	958,90	45-49	0,52	Normal	1,00	795,67	413,75 €	381,92 €	1.493,59 €	271,18
(SUMA TOTAL/ Nº D			1.105,41 €								1.378,95 €	204,07

Por lo que el Valor Residual del Suelo Urbanizado asciende a:

VRS = 204,07 €/m²t.

Al dato anterior se le debe aplicar el Índice de Edificabilidad Bruta resultante del PRI, obteniendo así, el Valor unitario de Suelo Urbanizado:

Valor Unitario = 204,07 €/m²t x 0,2894 m²t/m²s = 59,06 €/m²s

Valor claramente inferior (en un 47%) al obtenido en el Mercado Inmobiliario próximo (112,70 €/m²s) y, por lo tanto, aunque el Valor resulte positivo, su Rentabilidad es inferior a la de los desarrollos colindantes, lo que implica un resultado "impropio", que debe ser corregido, sobre la base de la aplicación del Principio de Igualdad.

7. CONCLUSIONES FINALES A LA VIABILIDAD ECONÓMICA EN EL PRI "SAN RAMÓN".

7.1. Determinación del Índice de Edificabilidad Bruta.

En el presente Informe se llega a la conclusión inicial que por causa del acotado Índice de Edificabilidad Bruta que se propuso en el PRI originario (0,2894 m²t/m²s) con relación a los valores de mercado existentes, los suelos presentan un déficit de valor con relación a la rentabilidad económica determinada sobre la base del mercado inmobiliario próximo, que debe servir de referente para su determinación.

Por ello, con la finalidad de conseguir una viabilidad económica razonable que permita desarrollar la actuación, procede disponer de un Incremento acotado del Índice de Edificabilidad Bruta en la proporción necesaria para equiparar el Valor del Suelo Final con el de referencia. Es más, en bien de la seguridad jurídica se recomienda implantar un Índice de Edificabilidad Bruta ligeramente superior al

mínimo resultante, garantizándose así, tanto su Viabilidad al compararlo con el suelo próximo de Referencia, como al Valor Inicial de los Suelos antes de la aprobación del PRI.

El procedimiento aplicable no es otro que disponer una metodología iterativa que posibilite identificar un Índice de Edificabilidad Bruta que permita garantizar alcanzar la viabilidad económica razonable que perseguimos con la finalidad de "desbloquear" el desarrollo de la actuación que nos ocupa. En este sentido, una edificabilidad Bruta de 4.500 m²t (alternativa a los 3.143,29 m²t del PRI originario) generaría un Índice de Edificabilidad Bruta, IEB, de 0,4147 m²t/m²s.

De acuerdo a ello, la propuesta de IEB señalada arrojaría el siguiente VRS unitario final:

Valor Unitario = 204,07 €/m²t x 0,4147 m²t/m²s = 84,62 €/m²s

, valor prácticamente igual al deducido como valor mínimo (apartado 5), que ascendía a:

UMV = 85,86 €/m²s

, por lo que, al constatarse que el VRS final es análogo al UMV, se cumple la premisa de la viabilidad económica establecida.

7.2. Consideraciones sobre el Índice de Edificabilidad Neta.

Si bien el IEB = 0, 41417 m²t/m²s se manifiesta plausible para la viabilidad económica de la actuación, su aplicación a las Parcelas Netas edificables de la Unidad de Ejecución genera una disfunción de gran relevancia.

Téngase en cuenta que el Índice de Edificabilidad Neta, IEN, ascendería a 0,86 m²t/m²s, sensiblemente superior al 0,60 m²t/m²s que el Plan General establece para todo S. Ramón, lo que obligaría a disponer unas Viviendas Unifamiliares

dotadas de una superficie construida muy grande que se encontraría totalmente "fuera de mercado" (más de 300 m²t/vivda.), lo que comportaría la renuncia a una parte de la misma lo que reconduciría la actuación a una inviabilidad "de facto" por razones funcionales sobrevenidas en una "segunda derivada".

La solución no es otra que la de incrementar la superficie de parcela de suelo edificable que permita disponer de un número superior de viviendas unifamiliares o, en otras palabras, consiste en reducir la superficie de suelo Dotacional, siempre que se respeten, obviamente, los límites legales indisponibles.

Pues bien, ningún problema legal existe a este respecto pues como ya se justificó detalladamente en el PERI originario ya aprobado (ver "Informe Referente a la Justificación de la Disminución de la superficie de Equipamientos que se determina en el Plan de Reforma Interior Modificativo de Plan General. Zona Equipamiento, Barrio de San Ramón") existe un desproporcionado exceso de Dotaciones en S. Ramón con respecto al resto de actuaciones del entorno (Tancat de l'Alter, La Coma, S. José, etc.). De hecho, la ratio de superficie dotacional en proporción a la edificabilidad prevista por el Plan General alcanza un 46% superior (0.079 m² dot./m²t) a la media de todas las barriadas contiguas (0,042 m²s dot./m²t), circunstancia que fue confirmada por la Sentencia Nº 254 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad, de 14 de marzo de 2014.

De acuerdo a ello, en virtud del artículo 36.4.d) de la LOTUP/19, procede llevar a cabo, en primer lugar, un análisis del suelo Dotacional preciso (para Zonas Verdes y Equipamientos) que debe establecer la Unidad de Ejecución que nos ocupa y, consecuentemente, la superficie de suelo edificable.

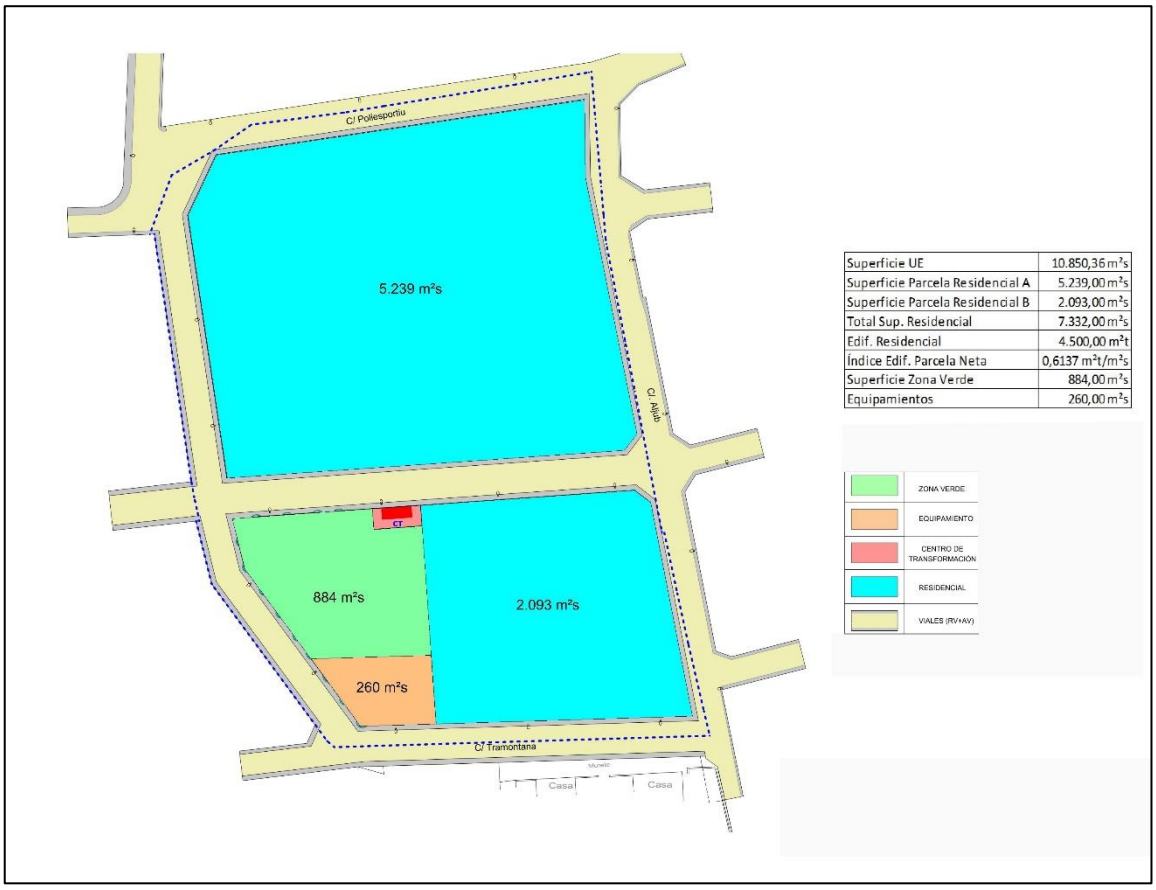
Teniendo en cuenta que la superficie total de la UNI-8 asciende a 317.883,00 m²s, que la superficie de suelo de Dotaciones públicas (de Zonas Verdes y Equipamientos) alcanza los 32.771,00 m²s y que la edificabilidad total de su ámbito

se establece en 138.758,40 m²t (231.264,00 m²s de parcelas netas por 0,60 m²t/m²s), la ratio Dotacional existente resulta ser 23,62 m²s/100 m²t.

Consecuentemente (y sin recurrir a la excepción del límite de 15 m²s dot/100 m²t recogidos en el último párrafo del art. 36.4.d citado). la superficie de suelo Dotacional de Zonas Verdes y Equipamientos, SD, a prever en la Unidad de Ejecución asciende, como mínimo, a:

SD = 23,62 m²s dot./100 m²t x 4.500 m²s/100 = 1.062,90 m²s dot.

Pues bien, si reservamos en la manzana B una superficie Dotacional que asciende a 1.144,00 m²s dot., desagregados en 884,00 m²s para Zonas verdes y 260,00 m²s para Equipamientos, se cumple holgadamente el mínimo establecido.



ORDENACIÓN FINAL

En consecuencia, esta reserva de suelo Dotacional permite disponer una superficie total de suelo Edificable en la UE de 7.332,00 m^2s, lo que posibilita un Índice de Edificabilidad neta, IEN, de:

$$IEN = 0{,}6137\ m^2t/m^2s$$

, IEN que se adecua perfectamente al genérico de 0,60 m^2t/m^2s y que posibilita la ejecución de las tipologías de Viviendas Unifamiliares que se prevén en el ámbito espacial del entorno de S. Ramón.

7.3. Conclusión Final.

En consecuencia, procede adoptar como nuevo IEB aplicable a la Actuación:

$IEB = 0{,}4147\ m^2t/m^2s.$

Obviamente, la adopción de esta medida comporta la formulación de un nuevo PRI en función del nuevo Índice de Edificabilidad, así como el resto de documentos de gestión (Proyecto de Urbanización y Reparcelación), lo que garantizará el resultado de la Viabilidad Económica del mismo.

Lo que informo al Ayuntamiento de Picassent para conocimiento de los responsables del Urbanismo municipal y adopción de la alternativa que mejor se ajuste a derecho.

Valencia para Picassent, 31 de julio 2020.



Gerardo Roger Fernández Fernández.

PAU URBANISMO

Anexo II: Estudio de Mercado Solares de Suelo Urbanizable.

idealista

Profesional
josep gonzalez ribera

campcopi
Picassent

961 284 953
Anuncio: 33107899



Nota personal

Terreno en venta en carretera de montserrat s/n

Picassent

530.000 €

2.650 m² | Urbano (solar)

Características básicas

Superficie total del terreno 2.650 m²
Superficie mínima en venta 600 m²
Superficie edificable 2.650 m²
Acceso via urbana

Situación urbanística

Terreno urbano (solar)
Calificado para terciario oficinas y terciario comercial

Equipamiento

Agua
Electricidad
Alcantarillado
Gas natural
Alumbrado público
Aceras

Comentario del anunciante

"En zona terciaria SUZT-1 de Picassent, Valencia, se venden dos parcelas contiguas de 1024 y 1626,92 metros cuadrados, respectivamente, parcelas 102 y 103 de la mencionada actuación. Zona completamente urbanizada y muy bien comunicada (metro, autobús, autovía, autopista). Población cercana a Valencia y en continúo desarrollo.

Es posible edificar hasta 1,38 metros de techo por metros de suelo. La parcela mínima a la venta es de 600 metros."

Ubicación

Carretera de montserrat s/n
Picassent
L'Horta Sud, València

idealista

Profesional
Francisco Simó

GRUPO SIMÓ Cons...
Picassent

960 960 903
Ref.: CC-18



Nota personal

Terreno en venta en calle L'Alcalaten

Picassent

47.000 €

493 m² | Urbano (solar)

Características básicas

Superficie total del terreno 493 m²
Superficie mínima en venta 493 m²
Superficie edificable 493 m²
Acceso via urbana
A 1 km del núcleo urbano más cercano

Situación urbanística

Terreno urbano (solar)
Calificado para residencial unifamiliar (chalets)

Comentario del anunciante

"PARCELA URBANA EN LA URBANIZACIÓN SAN FRANCISCO DE PICASSENT. Consta de una superficie de 493 m2, parcela esquinera a 2 calles, forma muy plana y rectangular. Servicio de autobús escolar, vecinos viviendo todo el año y a un minuto del pueblo en coche.

Precio: 47.000 €.

GRUPO SIMÓ Consultores Inmobiliarios."

Ubicación

Calle L'Alcalaten

Urb. Calle Els Serrans
Picassent
L'Horta Sud, València

idealista

Profesional
Solvia inmobiliaria

Solvia

Solvia inmobiliaria
Alicante / Alacant

965 095 581
Ref.: 14-00347-0...



Nota personal

Terreno en venta en calle omet carrer 18, 13

Picassent

92.100 €

530 m²

Características básicas

Superficie total del terreno
530 m²

Comentario del anunciante

"Suelo Urbano en Picassent. Cuenta con una superficie de 530 m². En cuanto a la superficie construida permitida, se dispone de 952 m² sobre rasante más 530 m², bajo rasante, con lo que se hace un total de 1.482 m². Se encuentra en el Barrio del Omet un pequeño nucleo de población a 1 Km, aproximadamente, al Sur del casco urbano de la población. Está próximo al apeadero de metrovalencia denominado Omet."

Ubicación

Calle omet carrer 18, 13
Urb. Anexo del Omet - Número 2
Picassent
L'Horta Sud, València

idealista

Profesional
pisos en la red, s.l

Pisosenlared.com

Pisosenlared
València

960 964 385
Ref.: 318085



Nota personal

Terreno en venta en Beniparrel, 20

Picassent

116.560 € ~~145.700 €~~ ↓ 20%

789 m² | Urbano (solar)

Características básicas

Superficie total del terreno
789 m²
Superficie mínima en venta
789 m²
Superficie edificable 789 m²
Acceso via urbana

Situación urbanística

Terreno urbano (solar)
Calificado para residencial en altura (bloques)

Equipamiento

Agua
Electricidad
Alcantarillado
Alumbrado público
Aceras

Comentario del anunciante

"Solar urbano residencial, en zona de ensanche de Picassent, rectangular, lindes bien definidos, zona totalmente urbanizada, en las cercanías de la estación del metro. Directo de propiedad."

Ubicación

Beniparrel, 20
Picassent
L'Horta Sud, València

idealista

Profesional

DISPO&NIBLE

DISPO & NIBLE Ag...
Benetusser

961 287 215
Ref.: V304



Nota personal

Terreno en venta en Picassent

L'Horta Sud, València

110.000 €

1.000 m²

Características básicas

Superficie total del terreno
1.000 m²

Comentario del anunciante

"En la urbanización de Sierramar en Picassent tenemos DISPO&NIBLE una parcela de 1.000 m2. La parcela cuenta con todos los servicios, agua, luz y gas ciudad. Además es completamente cuadrada y no tiene desniveles, lo que te permite ahorrar muchos gastos a la hora de empezar a construir."

Ubicación

Picassent
L'Horta Sud, València

idealista

Profesional
Engel & Völkers Valencia
MMC

ENGEL&VÖLKERS

Engel & Völkers Va...
València

960 960 891
Ref.: W-025OV8



Nota personal

Terreno en venta en Picassent

L'Horta Sud, València

265.000 €

3.000 m²

Características básicas

Superficie total del terreno
3.000 m²

Comentario del anunciante

"La Parcela se encuentra en la urbanización del Alter, en la Población de Picassent. Esta urbanización cuenta con seguridad 24 horas y es una urbanización cerrada, la parcela se encuentra en los límites exteriores de la urbanización lo que nos da unas vistas excepcionales y con las que cuentan muy pocas parcelas dentro de la urbanización, podemos ver de fondo tanto el mar como la ciudad de Valencia. A escasos metros de la parcela nos encontramos una zona ajardinada con parque infantil, además dentro de la misma se encuentra el colegio internacional Ausias March.

La propiedad se encuentra en la población de Picassent, donde encontramos servicios de transportes publicos como Metro a escasos 10 minutos andando desde la Urbanización y

servicio de autobús, los dos nos dejan en el centro de Valencia en unos 20 minutos, también disponemos de autobús hasta la playa en los meses de verano, a pocos metros de la urbanización nos encontramos supermercados, restaurantes y cafeterias. La población de Picassent es una ciudad de unos 20.000 habitantes, en la que encontramos diferentes guarderías, colegios e institutos, un gran polideportivo con piscinas cubiertas y descubiertas y diferentes actividades deportivas. En el centro de la población encontramos el mercado tradicional el cual fue remodelado hace pocos años y se celebra dos días a la semana su mercado grande en especial los sábados. En los alrededores de éste, podemos encontrar bares y cafeterías donde poder tomar algo."

Ubicación

Picassent
L'Horta Sud, València

idealista

Profesional
ALIAGA Inmobiliaria

ALIAGA Inmobiliaria
Alginet

960 969 649
Ref.: NV00096



Nota personal

Terreno en venta en Urbanizacion Sierramar, 213

Picassent

74.000 €

837 m²

Características básicas

Superficie total del terreno
837 m²

Comentario del anunciante

"Pon tú el Precio y nosotros la Financiación hasta 80%, parcela nº 213 en venta Picassent, Urbanización Sierramar, la urbanización dispone de club social con restaurante, instalaciones deportivas y espectacular piscina comunitaria, la parcela tiene 837 m2 de superficie. No lo pienses más, solicita visitar el inmueble y descubrirás el lugar donde construir la vivienda que se adapta a tu estilo de vida. (Propuesta de precio sujeta a aprobación de la Propiedad y financiación sujeta a aprobación de la Entidad Financiera)."

Ubicación

Urbanizacion Sierramar, 213

Picassent

idealista

Profesional
josep gonzalez ribera

campcopi
Picassent

961 284 953
Anuncio: 33108535



Nota personal

Terreno en venta en calle de la vinya s/n

Picassent

60.000 €

502 m² | Urbano (solar)

Características básicas

Superficie total del terreno
502 m²
Superficie mínima en venta
502 m²
Superficie edificable 502 m²
Acceso via urbana

Situación urbanística

Terreno urbano (solar)
Calificado para residencial unifamiliar (chalets)
2 plantas edificables

Equipamiento

Agua
Electricidad
Alcantarillado
Alumbrado público
Aceras

Comentario del anunciante

"Cuatro parcelas a la venta en la Urbanización del Pedregal. La urbanización de las parcelas está por terminar pero la propiedad se encargaría de la misma, por lo que se entregarían urbanizadas. Las parcelas están situadas en una urbanización tranquila y agradable, cercana a la población, y bien comunicada con Valencia y otras localidades."

Ubicación

Calle de la vinya s/n
Urb. Pedregal
Picassent
L'Horta Sud, València



PARCELA URBANA URB/ EL PINAR REF: CC-8

54.000 €

Ref: **295238303** Profesional **OFERTA** - Solares en Picassent (VALENCIA)

Calle la pedra negra. Parcela urbana en la urbanización el pinar de picassent. consta con una superficie de 1. 331 m2, parcela plana y rectangular, de 20 metros de fachada y 65 metros de profundidad. calles asfaltadas, servicio de autobús escolar y vecinos viviendo todo el año. a 7 min en coche del centro de picassent. precio: 54. 000 €. grupo simó consultores inmobiliarios.

1331m² 41 €/m²

VER MAPA





Grupo simÓ
Profesional

CONTACTAR

DENUNCIAR ESTE ANUNCIO

ESTADÍSTICAS 19-12-2019

8462 Veces listado	**0** Contactos
1 Veces compartido	**4** Veces favorito
0 Renovados	

VER MÁS ESTADÍSTICAS

Comparte este anuncio


GRUPO SIMÓ


GRUPO SIMÓ
VENDE
645 500 578
GRUPO SIMÓ



PARCELA URBANA EN VENTA PICASSENT

38.000 €

Ref: **312423509** Profesional **OFERTA** - Solares en Picassent (VALENCIA)

Venta parcela en urbanización Loma de la Verge Picasent. 600m2 urbanos con reparcelación, carreteras y alumbrado, a 10 mm del Vedad y a 2mm de la Escolá Comarcal y Carolines Vajada de precio de 65000 € a 38000 Promovido por Inmobiliaria Almudever

600m² 63 €/m²





Roxana
Profesional
VER TODOS SUS ANUNCIOS
CONTACTAR

DENUNCIAR ESTE ANUNCIO

ESTADÍSTICAS 20-12-2019

3025 Veces listado
0 Contactos
9 Veces compartido
1 Veces favorito
0 Renovados

VER MÁS ESTADÍSTICAS

Comparte este anuncio





Ver en fotocasa

Precio medio zona | Noticias

Más anuncios en la zona

DISPONIBLE EN Google Play
Disponible en el App Store

Síguenos

CONDICIONES DE USO POLÍTICA DE PRIVACIDAD POLÍTICA DE COOKIES CONTACTAR SALA DE PRENSA

Milanuncios es parte de **Adevinta** junto con:

fotocasa habitaclia.com infojobs.net coches.net motos.net vibbo.com

Anexo III: Estudio de Mercado Residencial Unifamiliar.

RESUMEN DE PRECIOS UNIFAMILIAR, PICASSENT (Valencia)

FECHA DEL ESTUDIO	05/12/2019

Rª	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 4T 2019	€/ m² CCC	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m2t	AJUSTE VC	Vv/m2t Corregido	V Residual Suelo €/m²t
1	Picassent URB SAN RAMON ZONA DELICIAS DEL REALON 4 HAB 3 WC POR 247000 €	180,00	247.000,00	1.372,22	10-14	0,85	Normal	1,00	795,67	676,32 €	119,35 €	1.539,31 €	303,84
2	Chalet en Venta en Picassent - Balcón	150,00	198.000,00	1.320,00	10-14	0,85	Normal	1,00	795,67	676,32 €	119,35 €	1.487,09 €	266,54
3	Picassent, Zona de - Omet - Chimenea	127,00	155.000,00	1.220,47	10-14	0,85	Normal	1,00	795,67	676,32 €	119,35 €	1.387,56 €	195,45
4	Picassent, Zona de - Picassent - Casa	174,00	190.000,00	1.091,95	20-24	0,73	Normal	1,00	795,67	580,84 €	214,83 €	1.392,72 €	199,13
5	Picassent, Zona de - Picassent - Casa	174,00	183.000,00	1.051,72	15-19	0,79	Normal	1,00	795,67	628,58 €	167,09 €	1.285,65 €	122,65
6	URB. TANCAT DE L'ALTER - Casa, Jardín	480,00	500.000,00	1.041,67	15-19	0,79	Normal	1,00	795,67	628,58 €	167,09 €	1.275,59 €	115,47
7	Avenida Avinguda Cristofol Aguado I Medina	153,00	149.800,00	979,08	25-29	0,68	Normal	1,00	795,67	541,06 €	254,61 €	1.335,54 €	158,29
8	Calle Sant Josep (Ibiza, 26) - Casa	146,00	140.000,00	958,90	45-49	0,52	Normal	1,00	795,67	413,75 €	381,92 €	1.493,59 €	271,18
9	Chalet en Venta en Avenida Nord	355,00	324.000,00	912,68	20-24	0,73	Normal	1,00	795,67	580,84 €	214,83 €	1.213,44 €	71,07
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)				**1.105,41 €**								**1.378,95 €**	204,07

247.000 €

Compartir Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

4 habs. 3 baños 180 m² 400 m² terreno 1.372 €/m²

Casa o chalet en Picassent

CHALET EN PICASSENT URB SAN RAMON DELICIAS DEL REALON CON PARCELA PLANA DE 400 M VIVIENDA EN 2 PLANTAS DEL 2007 PLANTA PRIMERA: COCINA GRAN SALON COMEDOR CON AIRE ACONDICIONADO, CON SALIDA A TERRAZA Y PARCELA TRASERA Y HABITACION Y BAÑO COMPLETO 1 PLANTA: 3 HAB DOBLES CON ARMARIOS EMPOTRADOS Y 2 WC. CAPACIDAD PARA APARCAR 3 COCHES DENTRO DE LA PARCELA. PABELLERO CON JARDIN Y COBERTIZO DE MADERA TIPO TRASTERO

Leer más

Pedir más datos al anunciante

Orientación
Este

Estado
Casi nuevo

Antigüedad
10 a 20 años

Tipo de inmueble
Casa o chalet

Aire acondicionado Armarios Jardín Privado Terraza Trastero Patio

Suite - con baño Horno Balcón Puerta Blindada Cocina Equipada



PUBLICIDAD

Municipio, barrio, CP Buscar Publica tu anuncio gratis



GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

7331215YJ1673S0003BP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL GESSAMINS -DEL.REALON 16 PI:00 Pt:03

46220 PICASSENT [VALENCIA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	2006

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
23,950000	189

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL GESSAMINS -DEL.REALON 14

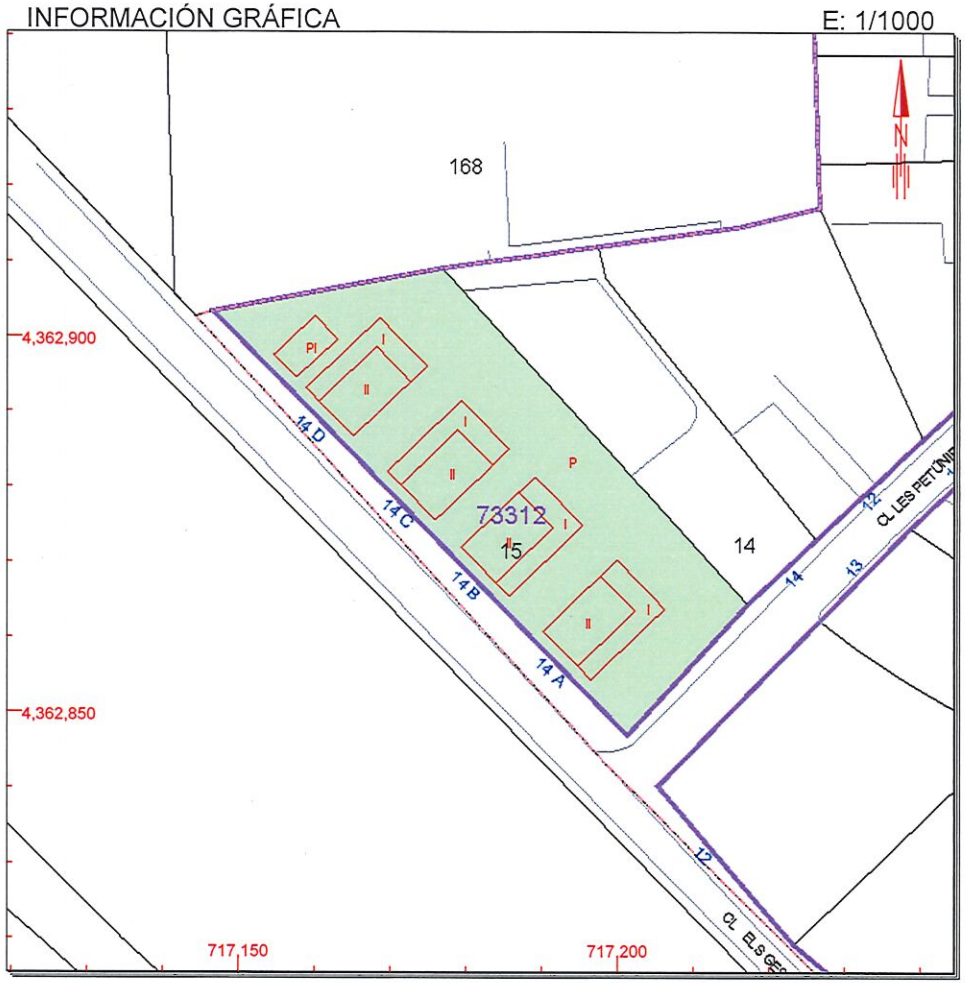
PICASSENT [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
788	1.719	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00	03	95
PORCHE 100%		00	03	26
VIVIENDA		01	03	68

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

717,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Martes , 26 de Noviembre de 2019

CONSULTA

© 2019, Ad Origins, S.L. All Right Reserved

CHALET DE 4 HAB 400M DE PARCELA ZONA URB DELICIAS DEL REALON

Aviso Legal (/aviso-legal) | Política de privacidad (/politica-privacidad) | Política de cookies (/politica-cookies)

Precio: 198.000€

4 Hab. | 3 Baños | 150.00 M2



Servicios y planes

¿Cómo funciona 1001 portales? (/como-funciona)

Planes para particulares (/planes-particulares)

Planes Profesionales inmobiliario (/planes-profesionales-inmobiliario)

Recursos y más

Preguntas frecuentes (/faq)

Sobre nosotros (/sobre-nosotros)

Blog (https://www.1001portales.com/blog)

Contacto (/contacto)

Colaboradores (/colaboradores)

(https://www.facebook.com/pages/1001-Portales/231935106981052?ref=hl)

(https://plus.google.com/u/0/104979738973390012276)

(https://twitter.com/1001portales)

(http://www.pinterest.com/1001portalescom/)

(https://www.youtube.com/channel/UC3pyHtHQwF_M6RovPeOtE5A)

(https://www.instagram.com/1001portales/?hl=es)

(https://www.1001portales.com/imagenes/anuncios/po-inmovi_305304_10-2.jpg)

SOLICITUD DE INFORMACIÓN

Nombre y apellidos*

Mail*

Teléfono

Me gustaría recibir más información de este inmueble

Acepto las condiciones de uso (/aviso-legal la politica de privacidad (/politica-privacidad) c 1001Portales.com

Enviar contacto

Descripción:

Chalet Independiente en Picassent zona Delicias del realon, . . Entramos al chalet desde un porche de 18 m, y accedemos al chalet, en la planta baja nos encontramos con un gran salon comedor de 25m. con un armario grande y recibidor, seguimos con la cocina que comunica con el patio trasero y la terraza, por ultimo en la planta baja encontramos una habitacion doble y un bano reformado con plato de ducha.. . En la planta alta encontramos la habitacion principal que tiene bano en suite, un vestidor de 6 m. y un balcon con vistas al parque y la urbanizacion. En la misma planta tenemos otro bano con banera y otras dos habitaciones todas dobles y con armarios empotrados. . . Con respecto a la parcela tiene 407 m. distribuidos en 200 m de terraza, en las que hay un trastero de 15 m. cubierto, tambien tenemos una zona para hacer barbacoa con su encimera y toma de agua. . . La propiedad esta para entrar a vivir es de 2006, tiene la cocina equipada, carpinteria interior de madera, suelo de gres, carpinteria exterior de aluminio blanco / climalit en todas las ventanas.. Extras: agua, aire acond. central, aire acondicionado por conductos en todo el chalet, armar empotrados, balcon , barbacoa, calefaccion, garaje doble, lavanderia , lir telefonica, luminoso, luz, patio, puerta blindada, terraza, trastero, garaje inclui para 6 coches.. . Cerca a esta propiedad tienes, autobuses, arboles, colegi metro, montana, parques, urbanizacion, vistas al mar, vistas despejadas, zor infantiles.. . Gastos de comunidad: 15 Eur./ano por pertenecer a la urbanizacion

Si estas interesado en vivir en una urbanizacion tranquila y cerca de Valen contacto con nosotros.

INMUEBLE DE PROFESIONAL

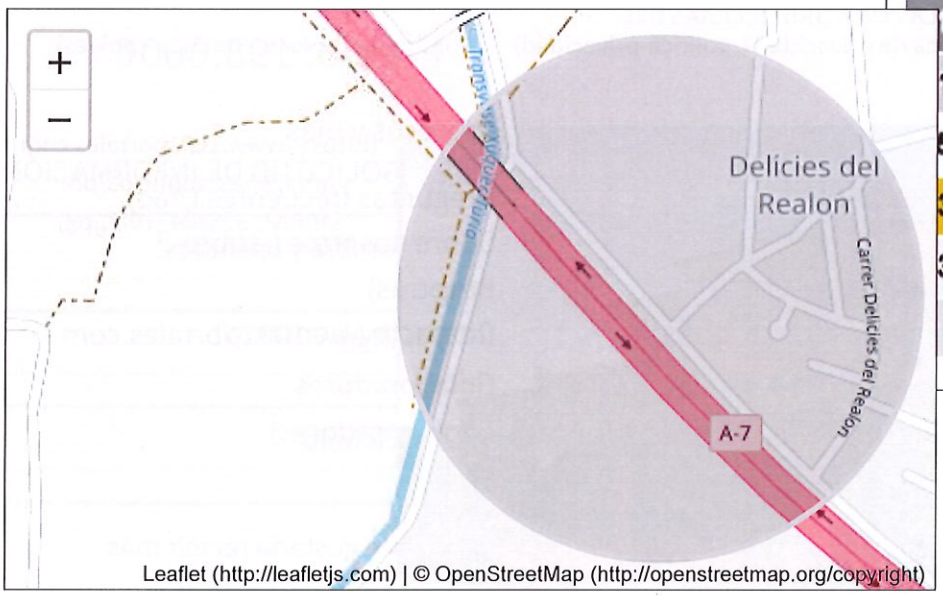
Teléfono: 961564544

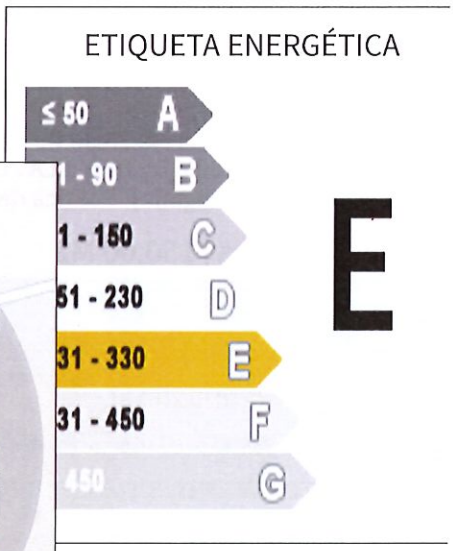
AGORA
MLS AGRUPACIÓN INMOBILIARIA

Nuestro sitio (1001portales.com) utiliza "cookies" propias y de terceros para mejorar sus servicios y elaborar información estadística. Si continúa navegando acepta su uso. Más información (/politica-cookies) X Cerrar (https://www.1001portales.com)

Ubicación:

País: España
Provincia: Valencia
Población: Picassent





Nuestro sitio (1001portales.com). Utiliza "cookies" propias y de terceros para mejorar sus servicios y elaborar información estadística. Si continúa navegando acepta su uso. Más información (/politica-cookies) X Cerrar

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

7431010YJ1673S0001EI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL PETUNIES -DEL.REALON 5

46220 PICASSENT [VALENCIA]

USO PRINCIPAL: Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN: 2006

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 182

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL PETUNIES -DEL.REALON 5

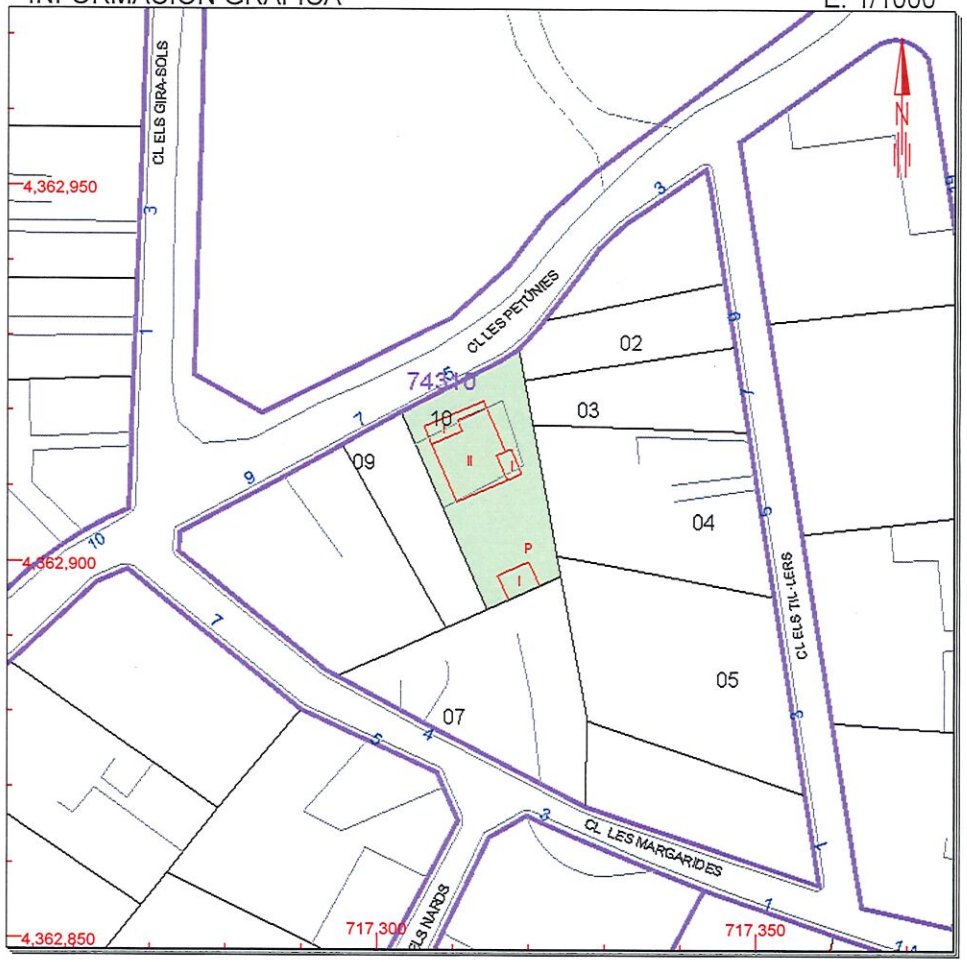
PICASSENT [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
182	407	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	77
PORCHE 100%	1	00	02	18
VIVIENDA	1	01	01	71
ALMACEN	1	00	03	16

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

717,350 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 27 de Noviembre de 2019

155.000 € Ha bajado 8.000€ Compartir Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

4 habs. 3 baños 127 m² 65 m² terreno 1.220 €/m²

Casa adosada en Picassent

Estupenda casa pareada situada en barrio Omet, con zona en la entrada para un coche y acceso a la vivienda por el salón comedor con chimenea y AA, un baño con ducha, un dormitorio, cocina office con vitro y acceso a la terraza de unos 60 m2 con paellero, en la planta superior, tenemos la habitación principal con baño en suite, un dormitorio doble, otro sencillo y un baño completo con bañera.

Suelos de gres, ventanas de aluminio con climalit, puertas de roble, paredes lisas

Leer más

Pedir más datos al anunciante

Agua caliente Butano	Estado Muy bien	Antigüedad 10 a 20 años
Parking Privado	Amueblado Sí	Tipo de inmueble Casa adosada

Aire acondicionado Armarios Calefacción Gres Cerámica Terraza Trastero

Cocina Office Suite - con baño Electrodomésticos Horno Lavadora Nevera

Balcón Puerta Blindada Lavadero Cocina Equipada

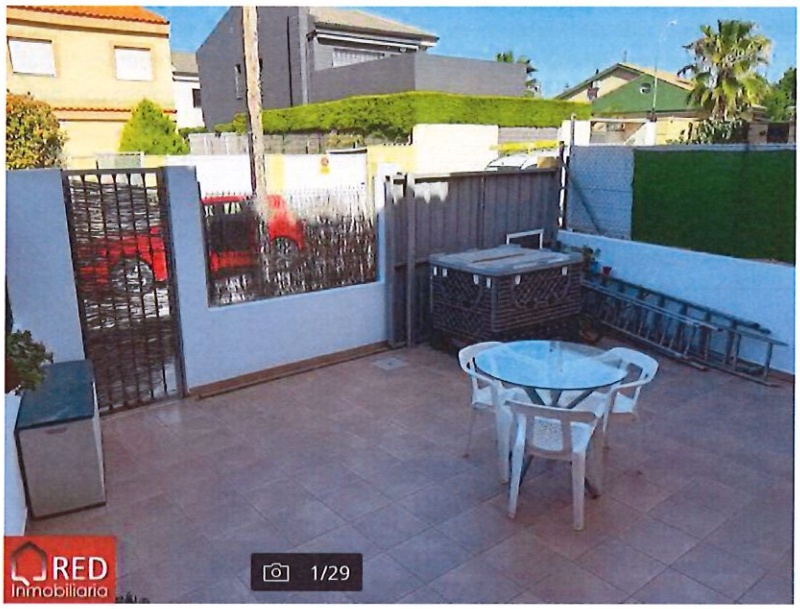
Preguntar la dirección exacta

Certificado energético

En trámite

PUBLICIDAD

Municipio, barrio, CP Buscar Publica tu anuncio gratis



GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

7692001YJ1579S0002AF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL OMET-NUMERO 12 2[D] PI:00 Pt:02

46220 PICASSENT [VALENCIA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	2006

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
12,110000	127

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL OMET-NUMERO 12 2[C]

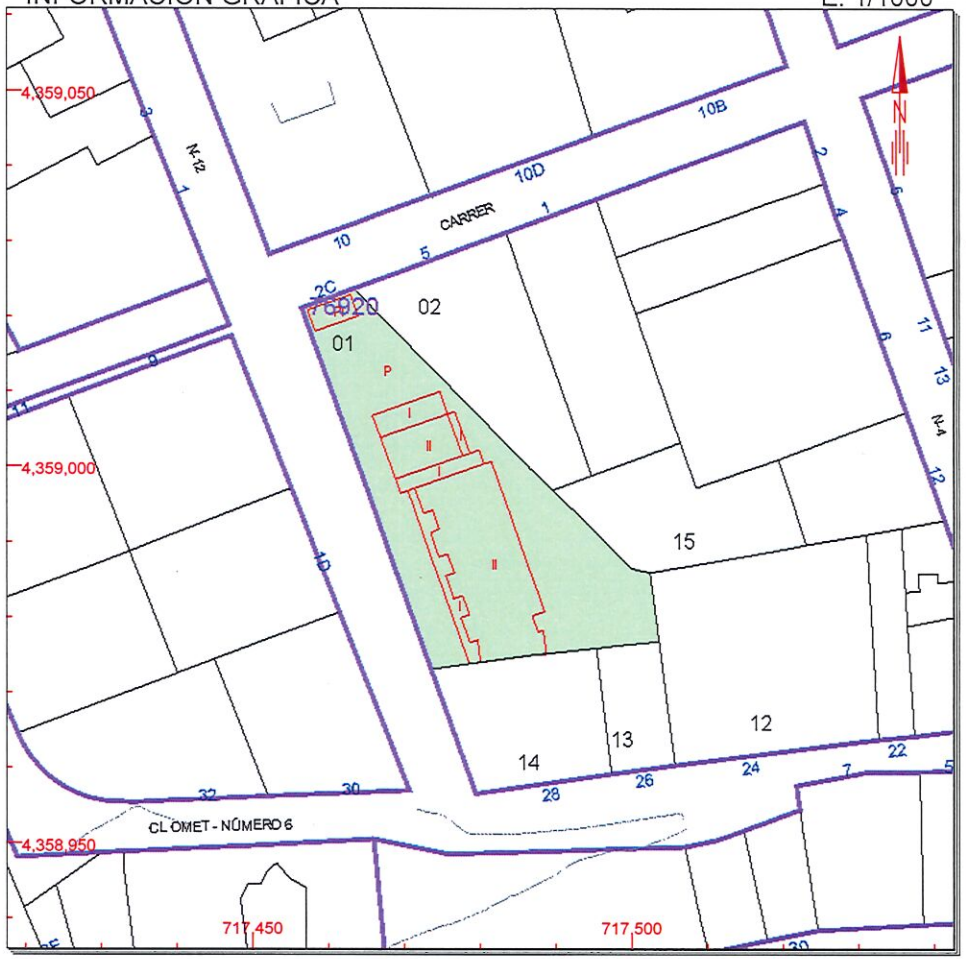
PICASSENT [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
708	1.079	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00	02	65
VIVIENDA		01	02	62

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

717,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes , 25 de Noviembre de 2019

CONSULTA

190.000 €

Ha bajado 10.000€

Compartir Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

3 habs. 2 baños 174 m² 70 m² terreno 1.092 €/m²

Casa adosada en Picassent

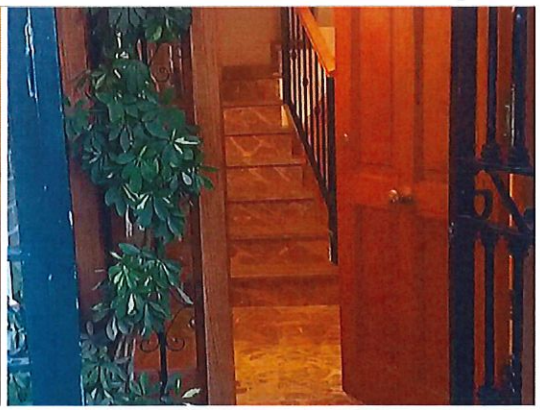
POSIBILIDAD DE ALQUILAR CON OPCION DE COMPRA, CONDICIONES A CONSULTAR
Casa adosada esquinera, toda exterior, situada en zona norte, muy cerca de supermercados, a un paso de colegios y comercios así como rápido acceso al by pass.
Con 3 alturas, distribuidas en : p. baja; 2 puertas de garaje y acceso a una terraza de unos 20 m2, en p. 1ª, encontramos un aseo, salón comedor con chimenea y AA, y gran cocina office de roble con

Leer más

Pedir más datos al anunciante

Orientación Noroeste	Agua caliente Butano	Estado Muy bien
Antigüedad 10 a 20 años	Parking Privado	Amueblado No
Tipo de inmueble Casa adosada		

Aire acondicionado Armarios Terraza Trastero Cocina Office Suite - con baño Horno Cocina Equipada



PUBLICIDAD

Municipio, barrio, CP Buscar Publica tu anuncio gratis



GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

8807004YJ1680N0042ET

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL POUET 10 Es:1 Pl:00 Pt:01

46220 PICASSENT [VALENCIA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1999

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
2,430000	174

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL TORRENT 110

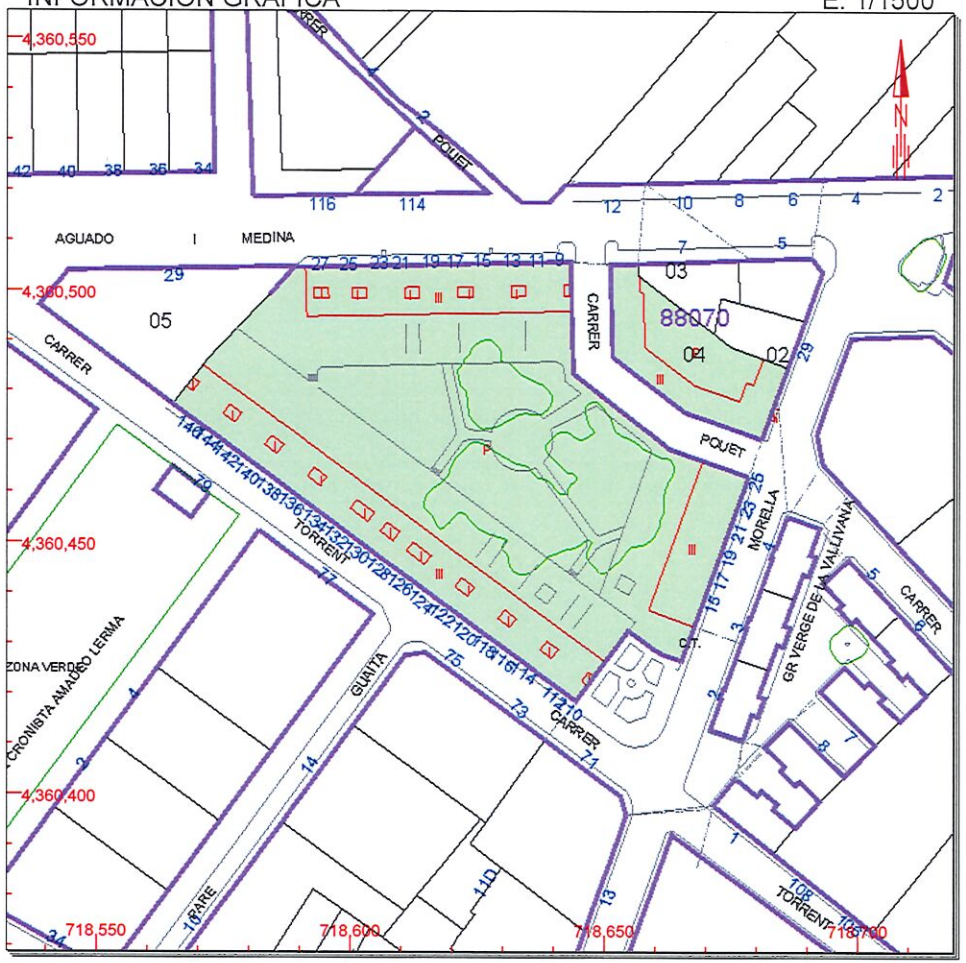
PICASSENT [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
6.418	6.128	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	12
ALMACEN	1	00	01	3
APARCAMIENTO	1	00	01	26
ALMACEN	1	00	01	17
VIVIENDA	1	01	01	58
VIVIENDA	1	02	01	58

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

718,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 25 de Noviembre de 2019

CONSULTA

183.000 €

Compartir Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

4 habs. 3 baños 174 m² 1.052 €/m²

Casa adosada en Picassent

Precioso adosado en venta en Picassent. Rosa Aurora Inmobiliaria de Picassent dispone de este bonita casa adosada en el Omet, en una de las mejores calles y con excelentes calidades de construcción.
Si buscas esa casa especial, no dudes y ven a verla. Dispone de 174m2 construidos, tiene tres terrazas, dos en la planta baja, de 28m2 cada una, una delantera y otra con paellero en la parte trasera. Cuenta con un bonito recibidor, amplio salón comedor, amplísima cocina donde realizarás media vida, con

Leer más

Pedir más datos al anunciante

Calefacción Electricidad	Estado Bien	Antigüedad 10 a 20 años
Parking Privado	Amueblado No	Tipo de inmueble Casa adosada

Aire acondicionado Armarios Gres Cerámica Jardín Privado Terraza Trastero

Cocina Office Suite - con baño Balcón Puerta Blindada Lavadero Cocina Equipada








PUBLICIDAD

Municipio, barrio, CP Buscar Publica tu anuncio gratis



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

7693602YJ1579S0001WD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL OMET-NUMERO 03 2 Es:1 Pl:00 Pt:01

46220 PICASSENT [VALENCIA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	2001

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
19,400000	143

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL OMET-NUMERO 03 2

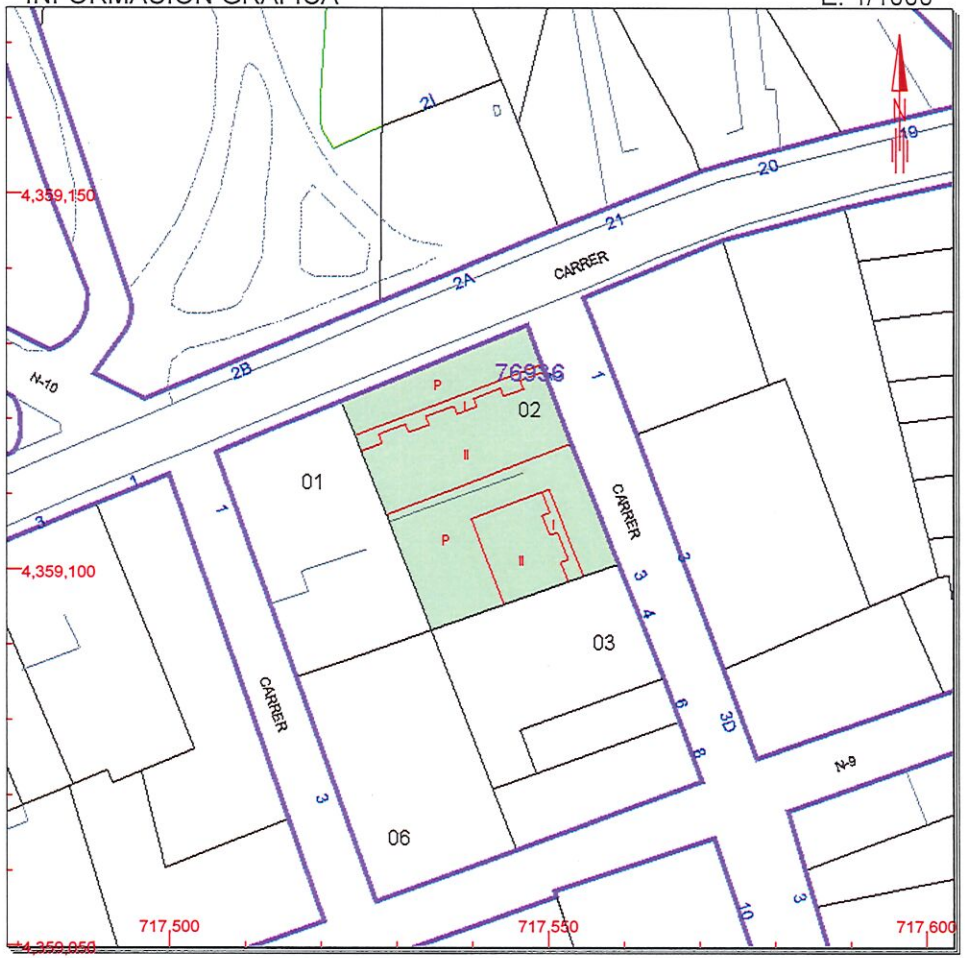
PICASSENT [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
854	877	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	73
ALMACEN	1	00	01	4
VIVIENDA	1	01	01	66

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

717,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes , 25 de Noviembre de 2019

COPIA

500.000 €

Compartir Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

5 habs. 3 baños 480 m² 1187 m² terreno 1.042 €/m²

Casa o chalet en Picassent

Chalet de lujo en urbanización cercana a Picassent, con vigilancia 24 h y colegio internacional. Excelente vivienda en 2 alturas más sótano, con calidades de lujo como suelos cerámicos, maderas nobles, cristales de aluminio con climalit, paredes lisas, armarios empotrados, AA y calefacción de gas natural.

La parcela mide 1.187 m2 con jardín consolidado, piscina chapada con depuradora y paellero

Leer más

Pedir más datos al anunciante

Agua caliente Gas Natural	Calefacción Gas Natural	Estado Casi nuevo
Antigüedad 10 a 20 años	Parking Privado	Amueblado No
Tipo de inmueble Casa o chalet		

Aire acondicionado Armarios Jardín Privado Terraza Trastero Z. Comunitaria Cocina Office Piscina Suite - con baño Horno Balcón Puerta Blindada Lavadero Cocina Equipada

Preguntar la dirección exacta

Certificado energético

En trámite

PUBLICIDAD

Municipio, barrio, CP Buscar Publica tu anuncio gratis



GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

7010014YJ1671S0001LB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

UR TANCAT DE L'ALTER 2301[G]

46220 PICASSENT [VALENCIA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	2003

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	480

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

UR TANCAT DE L'ALTER 2301[G]

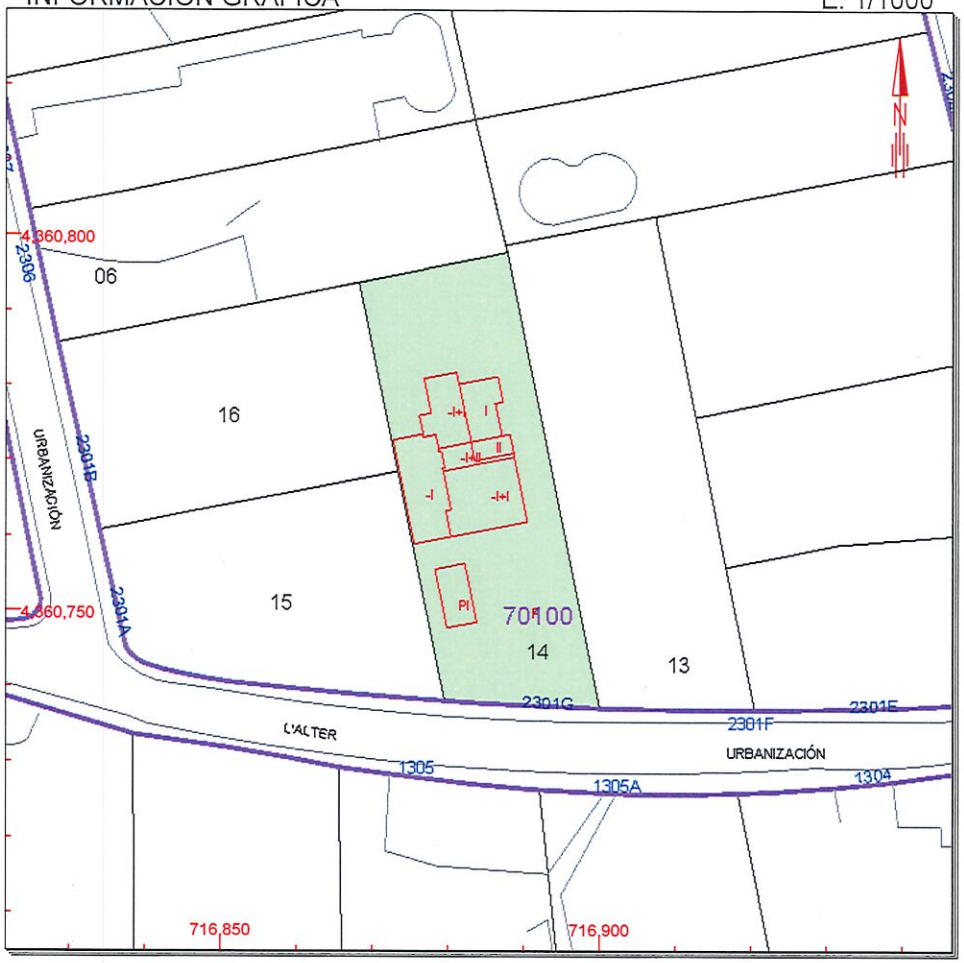
PICASSENT [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
480	1.183	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00	01	176
PORCHE 100%		00	01	21
DEPORTIVO		00	01	32
VIVIENDA		01	01	29
ALMACEN		-1	01	57
PORCHE 100%		-1	01	165

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

716,900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 25 de Noviembre de 2019

CONSULTA

149.800 €

Ha bajado 7.600€

Compartir Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

3 habs. 2 baños 153 m² Principal 979 €/m²

Casa adosada en Avenida Avinguda Cristofol Aguado I Medina, Picassent

Adosado en la zona Norte de Picassent. Consta 153 m2 + una terraza de 25 m2 con barbacoa y con salida a una zona ajardinada comunitaria. Construido en 2 alturas + la planta de garaje privado. En la planta baja se encuentra el garaje de 45 m2 con persiana automática y con salida a la terraza con barbacoa y acceso a la zona ajardinada comunitaria. En la primera planta se encuentra el salón comedor con chimenea y con salida a otra terraza pequeña de 3 m2, un baño completo y una cocina

Leer más

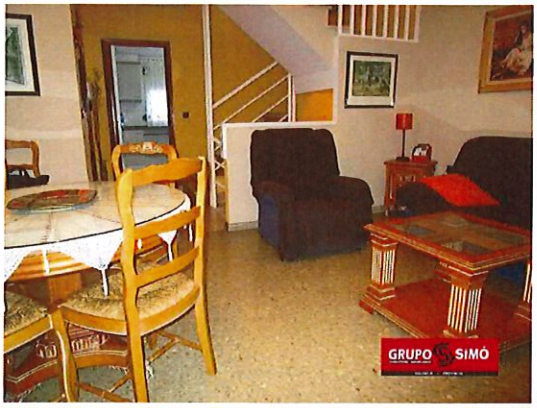
Pedir más datos al anunciante

Estado Casi nuevo	Planta Principal	Parking Privado
Amueblado No	Tipo de inmueble Casa adosada	

Aire acondicionado Armarios Jardín Privado Terraza Z. Comunitaria Patio Horno Balcón Puerta Blindada Lavadero Cocina Equipada













PUBLICIDAD

Municipio, barrio, CP Buscar Publica tu anuncio gratis



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

8807004YJ1680N0001BX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL TORRENT 146 Es:1 Pl:00 Pt:01

46220 PICASSENT [VALENCIA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1990

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
2,450000	153

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL TORRENT 110

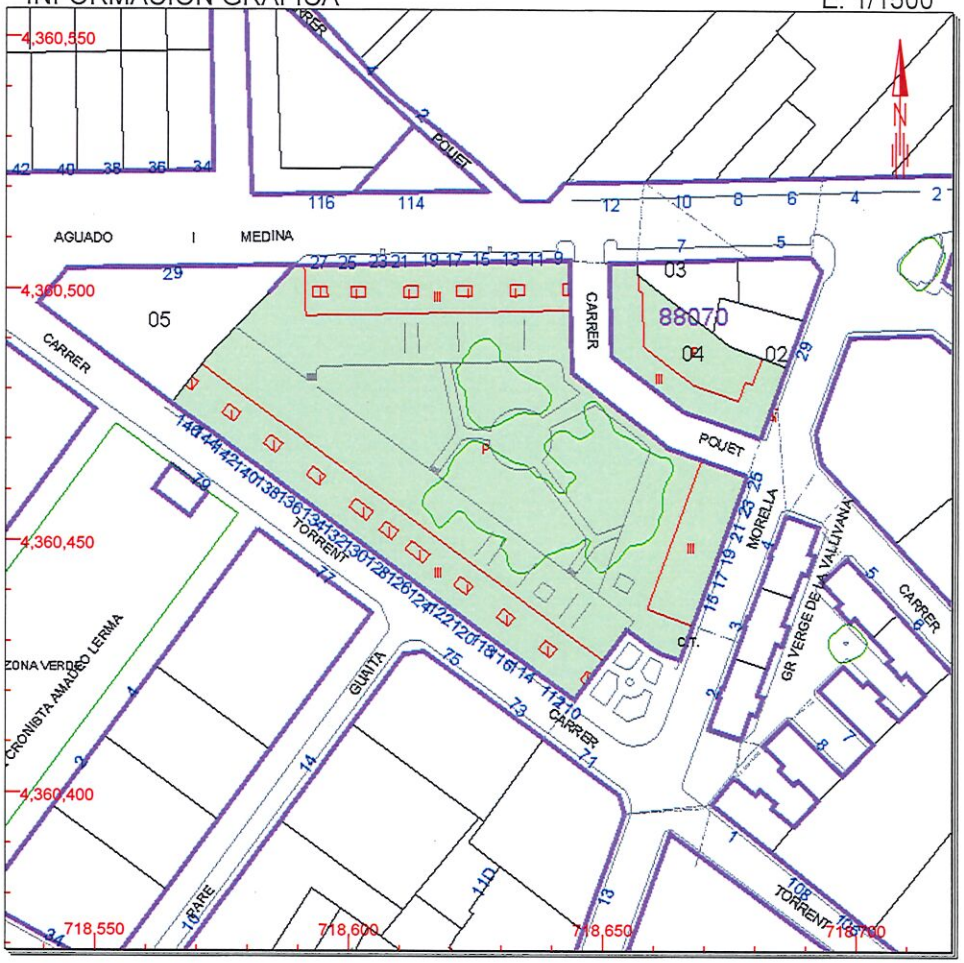
PICASSENT [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
6.418	6.128	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	11
ALMACEN	1	00	01	20
APARCAMIENTO	1	00	01	24
VIVIENDA	1	01	01	49
VIVIENDA	1	02	01	49

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

718,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 25 de Noviembre de 2019

140.000 €

Compartir Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

4 habs. 2 baños 146 m² Bajos 959 €/m²

Casa o chalet en Calle Sant Josep (ibiza, 26), Picassent

REF: 13750. Chalet en venta en la localidad de Picassent, situado en la zona de Sant Josep, a tan solo 10 minutos a pie de la parada de metro de Realón. Se encuentra en una zona tranquila, rodeado de viviendas de la misma índole y es perfecta tanto para residencial habitual como estacional. Este bonito chalet está ubicado a 5 kilómetros del centro del municipio de Picassent, donde podrá encontrar todos los servicios necesarios para el día a día. Dispone de 146m² construidos que se distribuyen en cuatro

Leer más

Pedir más datos al anunciante

Agua caliente Electricidad	Estado Muy bien	Antigüedad 30 a 50 años
Planta Bajos	Parking Privado	Amueblado No
Tipo de inmueble Casa o chalet		

Armarios Gres Cerámica Jardín Privado Terraza Piscina Suite - con baño Horno Balcón Puerta Blindada Lavadero Cocina Equipada

Preguntar la dirección exacta

Certificado energético

En trámite

PUBLICIDAD

Municipio, Barrio, CP Buscar

Publica tu anuncio gratis



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

7942011YJ1674S0001SW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL IBIZA 26

46220 PICASSENT [VALENCIA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1971

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	146

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL IBIZA 26

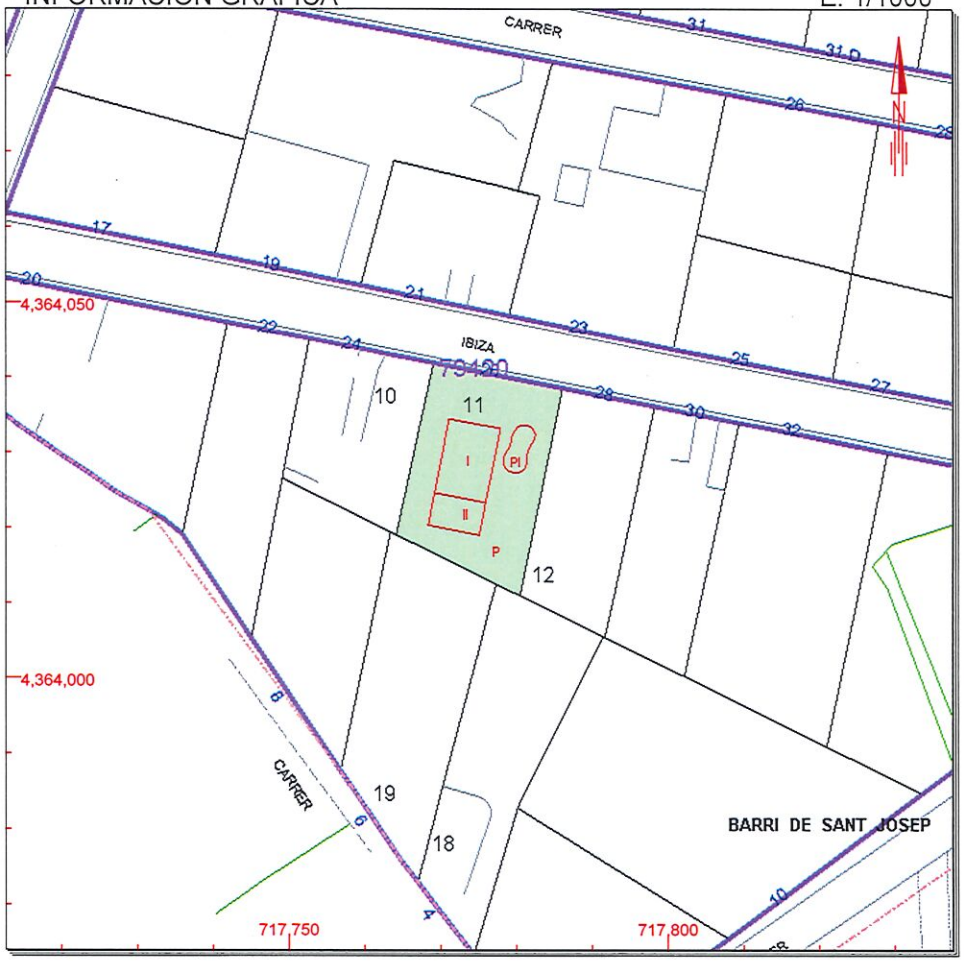
PICASSENT [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
146	451	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	73
ALMACEN	1	00	02	26
DEPORTIVO	1	00	03	17
VIVIENDA	1	01	01	30

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

717,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes , 25 de Noviembre de 2019

CONSULTA

324.000 €

Compartir Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

3 habs. 2 baños 355 m² 150 m² terreno Bajos 913 €/m²

Casa adosada en Avenida Nord, Picassent

ADOSADO SEMINUEVO Y AMPLIO EN PLENA AVDA. DEL NORTE DE PICASSENT. Consta de 355 m2 distribuidos en 3 plantas + sótano. En la planta baja con acceso desde la Avd. del Norte se encuentra un salón con chimenea, cocina amplia con una zona comedor con salida a una terraza de 60 m2 y un aseo de cortesía. En la primera planta se encuentran 3 habitaciones amplias con armarios empotrados y 2 baños completos / la habitación principal con baño completo incorporado y un vestidor y todas

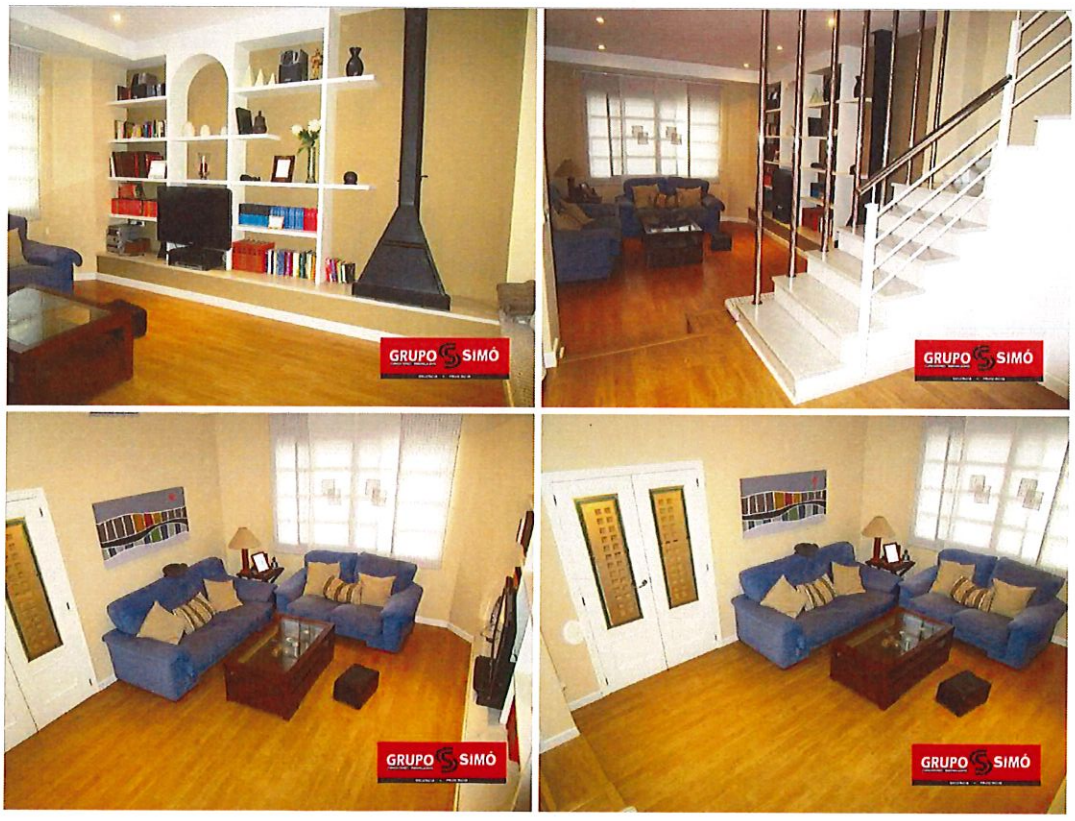
Leer más

Pedir más datos al anunciante

Orientación Noreste	Agua caliente Gas Natural	Calefacción Electricidad
Estado Casi nuevo	Antigüedad 10 a 20 años	Planta Bajos
Parking Privado	Amueblado No	Tipo de inmueble Casa adosada

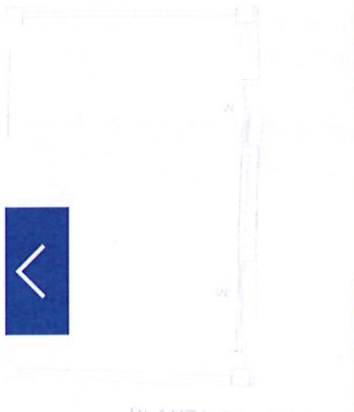
Aire acondicionado Armarios Jardín Privado Parquet Terraza Trastero

Suite - con baño Balcón Puerta Blindada



PUBLICIDAD

Municipio, barrio, CP Buscar Publica tu anuncio gratis





GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9006519YJ1690N0001DE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV NORD 78

46220 PICASSENT [VALENCIA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1999

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	355

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV NORD 78

PICASSENT [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
355	162	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	78
ALMACEN	1	00	01	2
VIVIENDA	1	01	01	80
ALMACEN	1	02	01	62
APARCAMIENTO	1	SM	01	133

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

718,950 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes , 25 de Noviembre de 2019

COPIA

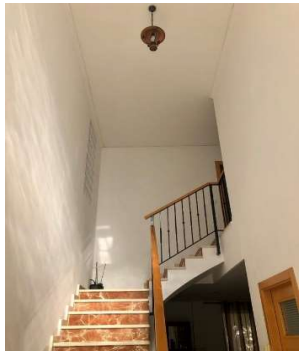
MUESTRA	1	CP 46220	FECHA MUESTRA	diciembre	2019
SITUACIÓN	CL	Gesssamins del Realon		Nº	16
MUNICIPIO	Picassent		FUENTE	fotocasa	

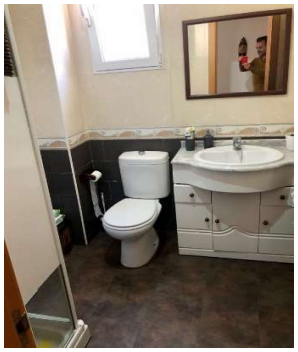












CARACTERÍSTICAS	
Edificabilidad Viv. Catastro	189
Edificabilidad Viv. Oferta	180
Superficie Parcela	400
Edificabilidad Adoptada	**189**
Nº de Dormitorios	4
Nº de Baños	3
Estado de Conservación	Bueno
Fecha de Construcción	2006
Fecha de Reforma	
% de Reforma	
Antigüedad Adoptada	2006
VALORES	
Precio Total Oferta	247000
Precio Unitario	1.306,88
INFORMACIÓN CATASTRAL	
Referencia Catastral	

MUESTRA	2	CP 46220	FECHA MUESTRA	diciembre	2019
SITUACIÓN	CL	Petunies del Realon		Nº	5
MUNICIPIO	Picassent		FUENTE	1001 portales	











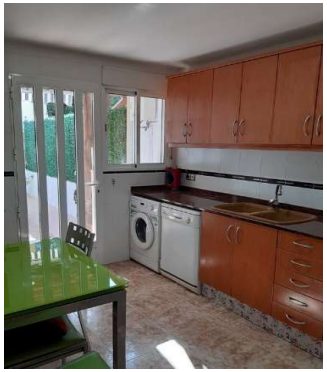


CARACTERÍSTICAS	
Edificabilidad Viv. Catastro	182
Edificabilidad Viv. Oferta	150
Superficie Parcela	407
Edificabilidad Adoptada	**182**
Nº de Dormitorios	4
Nº de Baños	3
Estado de Conservación	Bueno
Fecha de Construcción	2006
Fecha de Reforma	
% de Reforma	
Antigüedad Adoptada	2006
VALORES	
Precio Total Oferta	198000
Precio Unitario	1.087,91
INFORMACIÓN CATASTRAL	
Referencia Catastral	

MUESTRA	3	CP 46220	FECHA MUESTRA	diciembre	2019
SITUACIÓN	CL	Omet		Nº	12
MUNICIPIO	Picassent	FUENTE		fotocasa	













CARACTERÍSTICAS	
Edificabilidad Viv. Catastro	127
Edificabilidad Viv. Oferta	127
Superficie Parcela	1079
Edificabilidad Adoptada	**127**
Nº de Dormitorios	4
Nº de Baños	3
Estado de Conservación	Bueno
Fecha de Construcción	2006
Fecha de Reforma	
% de Reforma	
Antigüedad Adoptada	2006
VALORES	
Precio Total Oferta	155000
Precio Unitario	1.220,47
INFORMACIÓN CATASTRAL	
Referencia Catastral	

MUESTRA	4	CP 46220	FECHA MUESTRA	diciembre	2019
SITUACIÓN	CL	Pouet		Nº	10
MUNICIPIO	Picassent	FUENTE		fotocasa	













CARACTERÍSTICAS	
Edificabilidad Viv. Catastro	174
Edificabilidad Viv. Oferta	174
Superficie Parcela	6128(común)
Edificabilidad Adoptada	**174**
Nº de Dormitorios	3
Nº de Baños	2
Estado de Conservación	Regular
Fecha de Construcción	1999
Fecha de Reforma	
% de Reforma	
Antigüedad Adoptada	1999
VALORES	
Precio Total Oferta	190000
Precio Unitario	1.091,95
INFORMACIÓN CATASTRAL	
Referencia Catastral	

MUESTRA	5	CP 46220	FECHA MUESTRA	diciembre	2019
SITUACIÓN	CL	Omet		Nº	3
MUNICIPIO	Picassent	FUENTE		fotocasa	













CARACTERÍSTICAS	
Edificabilidad Viv. Catastro	143
Edificabilidad Viv. Oferta	174
Superficie Parcela	877 (común)
Edificabilidad Adoptada	**143**
Nº de Dormitorios	4
Nº de Baños	3
Estado de Conservación	Bueno
Fecha de Construcción	2001
Fecha de Reforma	
% de Reforma	
Antigüedad Adoptada	2001
VALORES	
Precio Total Oferta	183000
Precio Unitario	1.279,72
INFORMACIÓN CATASTRAL	
Referencia Catastral	

MUESTRA	6	CP 46220	FECHA MUESTRA	diciembre	2019
SITUACIÓN	CL	UR Tancat de L'alter		Nº	2301
MUNICIPIO	Picassent		FUENTE	fotocasa	













CARACTERÍSTICAS	
Edificabilidad Viv. Catastro	480
Edificabilidad Viv. Oferta	480
Superficie Parcela	1183
Edificabilidad Adoptada	**480**
Nº de Dormitorios	5
Nº de Baños	3
Estado de Conservación	Bueno
Fecha de Construcción	2003
Fecha de Reforma	
% de Reforma	
Antigüedad Adoptada	2003
VALORES	
Precio Total Oferta	500000
Precio Unitario	1.041,67
INFORMACIÓN CATASTRAL	
Referencia Catastral	

MUESTRA	7	CP 46220	FECHA MUESTRA	diciembre	2019	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	CL	Torrent		Nº	146	Edificabilidad Viv. Catastro	153
MUNICIPIO	Picassent		FUENTE	fotocasa		Edificabilidad Viv. Oferta	153
						Superficie Parcela	6128 (Común)
						Edificabilidad Adoptada	**153**
						Nº de Dormitorios	3
						Nº de Baños	2
						Estado de Conservación	Bueno
						Fecha de Construcción	1990
						Fecha de Reforma	
						% de Reforma	
						Antigüedad Adoptada	1990
						VALORES	
						Precio Total Oferta	149800
						Precio Unitario	979,08
						INFORMACIÓN CATASTRAL	
						Referencia Catastral	













MUESTRA	8	CP 46220	FECHA MUESTRA	diciembre	2019
SITUACIÓN	CL	Ibiza		Nº	26
MUNICIPIO	Picassent	FUENTE		fotocasa	













CARACTERÍSTICAS	
Edificabilidad Viv. Catastro	146
Edificabilidad Viv. Oferta	146
Superficie Parcela	451
Edificabilidad Adoptada	**146**
Nº de Dormitorios	4
Nº de Baños	2
Estado de Conservación	Regular
Fecha de Construcción	1971
Fecha de Reforma	
% de Reforma	
Antigüedad Adoptada	1971
VALORES	
Precio Total Oferta	140000
Precio Unitario	958,90
INFORMACIÓN CATASTRAL	
Referencia Catastral	

MUESTRA	9	CP 46220	FECHA MUESTRA	diciembre	2019
SITUACIÓN	CL	Avda Nord		Nº	78
MUNICIPIO	Picassent		FUENTE	fotocasa	













CARACTERÍSTICAS	
Edificabilidad Viv. Catastro	355
Edificabilidad Viv. Oferta	355
Superficie Parcela	162
Edificabilidad Adoptada	**355**
Nº de Dormitorios	3
Nº de Baños	2
Estado de Conservación	Bueno
Fecha de Construcción	1999
Fecha de Reforma	
% de Reforma	
Antigüedad Adoptada	1999
VALORES	
Precio Total Oferta	324000
Precio Unitario	912,68
INFORMACIÓN CATASTRAL	
Referencia Catastral	

ANEXO III. SENTENCIA Nº 254 DEL TSJ DE LA SALA PRIMERA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, de 14/03/2014.

SENTENCIA Nº 254

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO
SECCIÓN PRIMERA

Ilmo. Sres.:
Presidente
Mariano Ferrando Marzal
Magistrados
D. Carlos Altarriba Cano
D. Edilberto José Narbón Lainez
Dª Desamparados Iruela Jiménez
Dª Estrella Blanes Rodriguez
****

En Valencia, a 14 de marzo del año 2014.

VISTO por el Tribunal el Recurso Contencioso-Administrativo nº 53/11 promovido por el Procurador D. María Cristina Litago LLedó, en nombre y representación de D. Candido Romero Saura, contra el Ayuntamiento de Picasent. Ha comparecido en estos autos la administración demandada por medio del Procurador D. Arturo Terol Castera.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el recurso y seguidos los tramites prevenidos por la Ley, se emplazo a los demandante para que formalizara las demanda, lo que verificaron mediante sendos escrito en el que se suplicaba se dicte sentencia declarando no ajustada a derecho la resolución recurrida.

SEGUNDO.-La representación de la parte demandada, contestaron la demanda mediante escrito en el que se suplicaba se dicte sentencia por la que se confirme las resoluciones recurridas.

TERCERO.-Habiéndose recibido el proceso a prueba, se emplazo a las partes para que evacuasen el trámite de conclusiones prevenido por el artículo 78 de la ley de esta jurisdicción y, verificado, quedaron los Autos pendientes para votación y fallo.

CUARTO.-Se señalo votación y fallo para la audiencia del día 4, teniendo así lugar.

QUINTO.- En la tramitación del presente procedimiento se han observado todas las formalidades legales.

Ha sido ponente de estos Autos el Ilmo. MAGISTRADO DON **CARLOS ALTARRIBA CANO**.

VISTOS los preceptos legales citados por las partes, concordantes y, demás de general aplicación, se hacen los siguientes.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se interpone el presente recurso contencioso-administrativo contra un Acuerdo de 2 de diciembre de 2010, por el, que desestimando la alegación presentada, se aprueba definitivamente el plan de reforma interior de la Zona de Equipamientos de la urbanización "Barrio de san Ramón·"

La Actora, aparte de la desviación de poder y la cuestión relativa a la reducción de dotaciones, alega como argumento esencial, el referido al incumplimiento de los requisitos que exigen la actualización del Ius Variandi de la administración.

SEGUNDO.- La primera cuestión que debe quedar clara de antemano es la **AMPLIA DISCRECIONALIDAD de que goza la Administración en el ejercicio de sus potestades urbanísticas de planeamiento y la legitimación del "ius variandi" de la Administración urbanística competente,** delimitando con ello el contenido del derecho de propiedad.

La Tribunal Supremo ha consagrado este amplio 'ius variandi" de la Administración competente en materia urbanística, como *"una facultad inherente a la función planificadora, en cuanto la misma es dinámica y*

debe adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad" (STS 21 de diciembre de 2004 y las que en ella se citan).

En cuanto al **fundamento** de esta potestad discrecional de .fa Administración, la **STS de 11 de noviembre de 2004,** entre otras, parte de que

"la ordenación urbanística ha de tratar de conjugar (!os *principios fundamentales, bien el de estabilidad y seguridad jurídicas, bien de modificación, revisión* o *incluso nuevo planteamiento, pues* si *bien es atendible la necesidad de permanencia de los Planes* (...), *ello no debe conllevar posiciones y situaciones inmovilistas, en franca contradicción con los requerimientos derivados de las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas, políticas, entre otras, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias, y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo* (...). y *ello es así pues una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades y conveniencias podría llevar a la negación del mismo, perpetuando ordenaciones obsoletas, erróneas* o *incluso perjudiciales al interés público y privado. Reconociéndose, por tanto la posibilidad de cambio, la misma, sin embargo, como hemos señalado, ha de venir avalada, como cualquier actuación administrativa, por la correspondiente motivación y justificación".*

Finalmente, en cuanto a los límites de ese 'ius variandi', el Tribunal Supremo (en SSTS de 10 de marzo de 2004 y de 23 de abril de 1998) considera que

"esta facultad innovadora tiene sus propios límites derivados del necesario acatamiento de los estándares urbanísticos revistos en la legislación general básica sobre ordenación del suelo de la adecuada satisfacción de las necesidades sociales del interés público a cuyo servicio ha de estar subordinada la ordenación territorial, con ausencia de cualquier tipo de arbitrariedad en la solución de la problemática urbanística planteada dentro de una realidad social determinada ".

Además el ejercicio de dicha potestad, dentro de los límites legalmente permitidos, está sujeto al correspondiente control jurisdiccional,por imperativo del **artículo 106.1** de la Constitución, a través de las distintas técnicas de reducción de la discrecionalidad (control de los hechos determinantes, de los elementos reglados y del respeto de los principios generales del Derecho).

Las consecuencias que la modificación del planeamiento pueda tener

sobre los derechos dominicales del propietario de suelo urbano y la legitimidad de tales repercusiones han sido recogidas por **numerosas sentencias de esta Sala, entre la que podemos citar la nº 586/2004, de 28 de abril,** que expone lo que siempre se dijo, al referirse al llamado *"ius variandi"* en los siguientes términos:

Quinto. El artículo 58.2 *de la Ley valenciana* 6/1994 *de* 15 *de noviembre/ Reguladora de la Actividad Urbanística (en lo sucesivo LRAU) afirma el principio de* vigencia *indefinida de los Planes, pero ello no implica que sea un documento estático, sino al contrario es un instrumento susceptible de modificación o revisión cuyas alteraciones se subsumen dentro de loque ha venido llamándose "ius Variandi", como inherente a la potestad de planificación urbanística. Su fundamento se encuentra en la necesidad de adoptar las previsiones urbanísticas y dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano. Así lo han declarado reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de* 24 *de febrero de* 1984; 24 *de septiembre y* 9 *de diciembre de* 1989; 6 *de febrero y* 3 *de abril de* 1990; 15 *de abril de* 1992 *y* 8 *de mayo de* 1992). De *entre ellas cabe destacarse la Sentencia de* 9 *de diciembre de* 1989, *que define "ius variandi" como "una potestad no fundamentada en criterios subjetivos ejercitable en* cualquier *momento, sino como remedio establecido por la Ley para que la Administración objetivando alteraciones reales. realice las modificaciones que impongan las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo".*

Como afirma la Sentencia de 3 *de enero de* 1996, *la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público justifican plenamente el "ius variandi", lo que implica un amplio margen de discrecionalidad acotada por la interdicción de la arbitrariedad (artículo* 9.3 *de fa Constitución). Esta misma jurisprudencia se ha preocupado de fijar los principios operativos a través de los cuales se actualiza aquella potestad, uno de ellos, no es sino el del interés general, en el que constitucionalmente se ancla todo el quehacer de la Administración Pública "al servir con objetividad los intereses generales " (Art. 1O3 CE). De ahí la justificación del sacrificio que muchas veces se impone no solo a simples expectativas, sino a titularidades dominicales.* ***Los*** *Planes, dice la Sentencia de* 19 *de de febrero de* 1987, *no se trazan* ***en función de los propietarios del suelo sino de los ciudadanos y de las necesidades colectivas",*** *Proyección de aquel principio resulta el de la presunción de legalidad de la actuación administrativa que tienda* o *pretenda cubrir déficits, estableciendo nuevas dotaciones urbanísticas (Sentencias de* 30 *de junio de 1980 y* 21 *de febrero de* 1984). *De esta manera, las coordenadas del interés general se cierran con la exigencia de*

racionalidad de las nuevas decisiones urbanísticas, que las situaciones fácticas estén valoradas correctamente, que la utilización del suelo sea coherente con las necesidades objetivas de la comunidad y se formule una adecuada ordenación territorial y un correcto ajuste a las finalidades perseguidas, que la decisión planificadora guarde coherencia con la realidad de los hechos (Sentencia de 3 *de enero de* 1996), *Racionalidad que es a la postre proporcionalidad u optimización de medios, de modo que las previsiones actualicen un mínimo coste para la obtención de un máximo beneficio, Como afirman las* ***Sentencias de* 3 *de enero y* 26 *de marzo de* 1996,** *el control jurisdiccional* de las facultades *discrecionales de la Administración debe encaminarse a examinar " la existencia de un desacomodamiento a lo legal o reglamentariamente dispuesto, una desviación de poder* o *una arbitrariedad* o *irracionalidad en la* ***libertad para elegir la forma en que el territorio ha de quedar ordenado,****motivo por el que se impone para desechar ésta la presencia de una argumentación* o *prueba que demuestre la concurrencia de los supuestos de excepción". En el mismo sentido, la Sentencia de* 3 *de julio de* 1995 *señala que dicha potestad discrecional "para ser adecuadamente combatida ha de basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración ha incurrido en error* o *con alejamiento de los intereses generales a que deba servir, sin tener en cuenta la función social de la propiedad, la estabilidad y la seguridad jurídica* o *con desviación de poder* o *con falta de motivación en la toma de decisiones",* ***La*** *potestad* ***planificadora de la Administración afecta indudablemente en ocasiones, al derecho de los propietarios del suelo****. Debe decirse que la facultad de alterar la planificación tiene perfecta cobertura constitucional y está basada en el artículo* 33 *(que habla de la función social de la propiedad) y en el artículo* 45 *(referido al medio ambiente, la calidad de vida y la utilización racional de los recursos). De esta manera, la concepción dinámica de la estructura jurídica urbana impide hablar de derechos adquiridos en el sentido clásico del término, a tenor de reiterada jurisprudencia (Sentencias* 15 *de mayo de* 1987, 7 *de noviembre de* 1988., *17 junio de* 1989, 5 *de enero de* 1990, 4 *de enero de* 1991, 16 *de abril de* 1991,15 *de abril de* 1992) *al decir que: "Frente al plan no existen derechos adquiridos!'* o *que 'frente a la actuación del ius variandi los derechos de los propietarios no son un obstáculo impediente", "ya que el plan puede afectar a terrenos ya ordenados, bien para conservar su situación urbanística, bien para modificarla, por lo que prescindiendo del grado de desarrollo de la planificación, su sola existencia no impide su posterior modificación".*

TERCERO.- En el supuesto de autos la administración ha juicio de la sala no ha quebrantado los criterios antes expuestos, según se desprende de lo que se pone de manifiesto en la memoria del Plan que analizamos

pues.

a).- El Plan general no incluyó la superficies de estos equipamientos en ningún área de reparto, por lo que la gestión para su adquisición resulta muy costosa y dificultosa. De esta forma la actuación que se propone facilitaría su gestión, así como la cesión del resto de suelo que conserva esa calificación y la de los viales que los atraviesan y circundan, eludiendo así los costes de expropiación de estos suelos

b).-Los equipamientos que se suprimen no se corresponden con los referidos a espacios libres, zonas verdes o suelos de equipamiento docente, sino que están referidos a equipamiento socio cultural, infraestructuras y servicios, considerándose sobre dimensionados los previstos y no ejecutados, pues las superficies a estas finalidades destinada, es excesiva y muy superior a las necesidades reales del barrio de San Ramón.

c).-La urbanización, es mayoritariamente de segunda residencia, con lo que se considera suficiente el mantenimiento de uno de los equipamientos socioculturales, para satisfacer adecuadamente las necesidades del barrio. Por ello, esa razonable la supresión de uno de estos elementos, tanto por su previsible infrautilización, como por el coste de su mantenimiento.

d).- El plan tiene además por objeto, completar la trama urbana del barrio de San Ramón, clarificando la viabilidad de su zona central. Lo que implica mejoras de conexión viaria y circulatoria dentro del barrio.

e).- La urbanización de San ramón tiene resueltos los problemas de infraestructuras de servicios urbanísticos, en lo que se refiere a saneamiento, depuración y ubicación de centros de transformación, con lo que el suelo para equipamiento IS-2, no es necesario, y en este sentido se ha optado por destinar una superficie equivalente a zona verde o espacio libre para compensar los incrementos de aprovechamiento.

f).-La actuación no es más que la continuación de semejantes formas de actuación en otros supuestos, para aquellos casos en los que el Plan no haya previsto la inclusión del suelo correspondiente en la oportuna área de reparto.

g).- Consta en autos que, la superficie destinada a equipamiento socio cultural, en el barrio de San Ramón, es no solo excesiva, sino incluso puede afirmarse que es desproporcionada, según un informe emitido por la administración municipal, del que se desprenden estos datos.

Baste señalar que, para la UN-1, "Tancat de L'Alter", que dispone de una superficie edificable de más de 600.000 m2 de suelo, se prevén 6.104 para la finalidad aludida; mientras que, en el caso de la urbanización de san Ramón, para 157.781 m2 edificables, se prevén mas de 11.000, de superficies socio culturales.

CUARTO.- La Sala entiende que la reducción de los elementos que se ha mencionado, es posible, y que en ningún caso se ha producido violación de lo dispuesto en los artículos 38 de le LUV, o 2 y 3 del Texto refundido de la Ley del suelo, ni tampoco a resultas de la actividad que se cuestiona, se ha producido una perdida de dotaciones, sino que como pone de manifiesto la prueba (minuto 2123, "*desde hace más de treinta años esos equipamientos no se han podido desarrollar ... ha fracasado el diseño que había en el Plan general porque no eran necesarios, porque no era ágil su gestión, porque son muy caros, por lo que el ayuntamiento ha valorado esas necesidades con la situación actual y ha estimado que un equipamiento era necesario ... ahí habían dos equipamientos en dos manzanas una pegada a la otra y no se necesitan por lo que se ha reducido todo a una sola manzana.*

No basta, como afirma el actor para neutralizar el acto recurrido que, se hayan simplemente suprimido suelos dotacionales, además es preciso que la supresión no sea razonable, lo que desde luego no concurre en el caso de autos si combinamos los criterios de racionalidad, oportunidad, coste real, eficacia y sobredimensionamiento.

Tampoco creemos que haya resultado violado el Art. 94 de la LUV, pues no se ha acreditado que las nuevas soluciones provoquen desequilibrios en el marco de las dotaciones, o incumpla de manera manifiesta los criterios de calidad, capacidad o idoneidad que señala la propia ley.

QUINTO.- Resta por añadir que, en ningún caso se ha producido desviación de poder pues, la finalidad del PRI es el argumentado en su Memoria Justificativa, que no es otro que el de completar la urbanización del barrio mediante la ejecución de las dotaciones necesarias, complementando y terminando viales.

Todo ello DETERMINA LA ÍNTEGRA DESESTIMACIÓN DEL RECURSO PLANTEADO, sin hacer expresa imposición de las costas causadas, pues no se observa el concurso de las determinantes circunstancias, que señala el artículo 139 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción.

F A L L A M O S

Que DEBEMOS DESESTIMAR el recurso Contencioso-Administrativo formulado el Procurador D. María Cristina Litago LLedó, en nombre y representación de D. Candido Romero Saura, contra un Acuerdo de 2 de diciembre de 2010, por el, que desestimando la alegación presentada, se aprueba definitivamente el plan de reforma interior de la Zona de Equipamientos de la urbanización "Barrio de San Ramón·", que CONFIRMAMOS.

Todo ello sin hacer expresa imposición de las costas causadas.

A su tiempo y con certificación literal de la presente, devuélvase el expediente administrativo a su centro de referencia.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos, y firmamos.

PUBLICACIÓN:*Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Magistrado ponente, que lo ha sido para la celebración del presente recurso, celebrando Audiencia Publica esta sala, de lo que, como Secretaria de la misma, certifico. Valencia fecha ut supra.*

ANEXO IV. PLANO DE ORDENACIÓN FINAL.



LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

AJUNTAMENT DE PICASSENT

DOCUMENTO DE INICIO Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PRI DE "SAN RAMÓN" (PGOU DE PICASSENT).

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE PICASSENT

Plano de:

SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN

mayo 2025

1/2.500

01

PAU URBANISMO

UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE1)

LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE1)

02

mayo 2025

1/1.000

PAU URBANISMO

Plano de:

DELIMITACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

AJUNTAMENT DE PICASSENT

DOCUMENTO DE INICIO Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PRI DE "SAN RAMÓN" (PGOU DE PICASSENT).

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE PICASSENT

UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE1)

LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

AJUNTAMENT DE PICASSENT

Picassent

DOCUMENTO DE INICIO Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PRI DE "SAN RAMÓN" (PGOU DE PICASSENT).

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE PICASSENT

Plano de:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

mayo 2025

1/1.000

03

PAU URBANISMO

UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE1)

LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

RESIDENCIAL

ZONA VERDE

EQUIPAMIENTO

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (C.T.)

04

mayo 2025

1/1.000

PAU URBANISMO

Plano de:

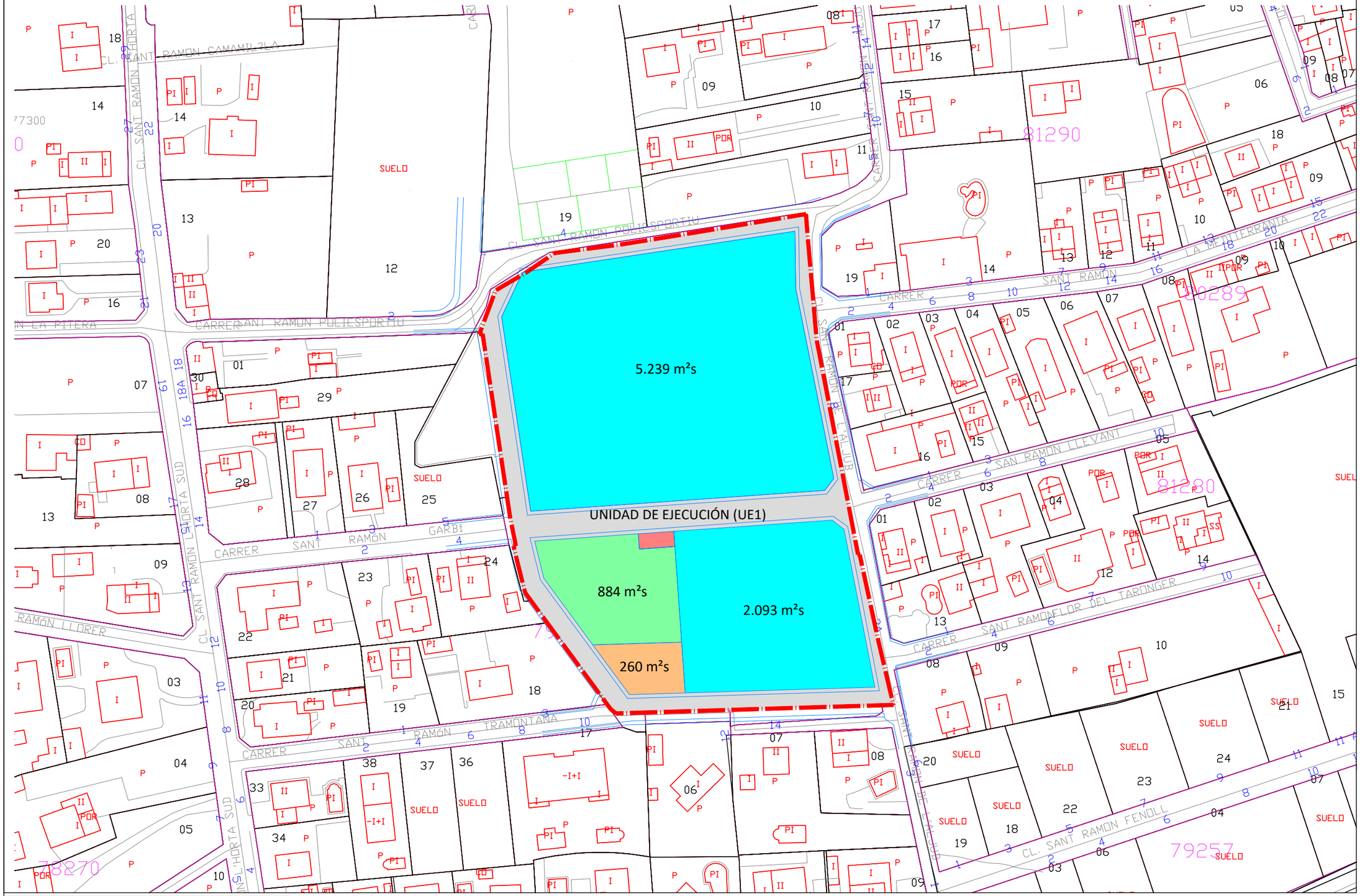
PLANEAMIENTO VIGENTE

AJUNTAMENT DE PICASSENT

DOCUMENTO DE INICIO Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PRI DE "SAN RAMÓN" (PGOU DE PICASSENT).

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE PICASSENT



Superficie UE	10.850,36 m²s
Superficie Parcela Residencial A	5.239,00 m²s
Superficie Parcela Residencial B	2.093,00 m²s
Total Sup. Residencial	7.332,00 m²s
Edif. Residencial	4.500,00 m²t
Índice Edif. Parcela Neta	0,6137 m²t/m²s
Superficie Zona Verde	884,00 m²s
Sup. ZV Red Primaria	145 m²s
Sup. ZV Red Secundaria	739 m²s
Equipamientos	260,00 m²s
Estándar Dotacional Global (EDG)	22,20 m²s/100 m²t RES

LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTO

ZONA VERDE S = 884 m²s (145 m²s de ZV de la Red Primaria + 739 m²s de ZV de la Red Secundaria)

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (C.T.)

05

mayo 2025

1/1.000

PAU URBANISMO

Plano de:

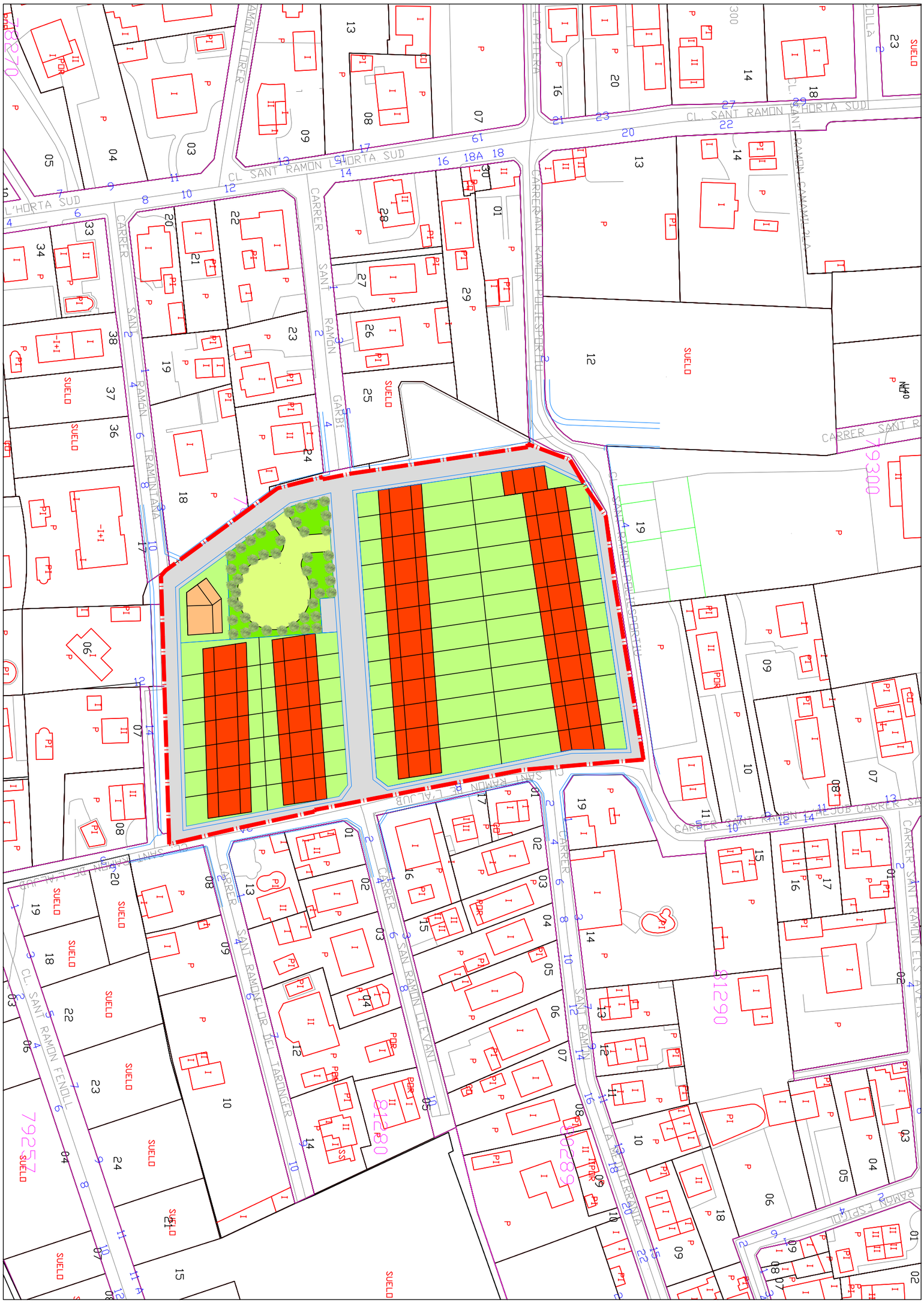
ORDENACIÓN PROPUESTA

AJUNTAMENT DE PICASSENT

DOCUMENTO DE INICIO Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PRI DE "SAN RAMÓN" (PGOU DE PICASSENT).

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE PICASSENT


CL. SANT RAMON L'HORTA SUD
CARRER SANT RAMON PUIGESPORTIU
CARRER SANT RAMON LLEVANT
CARRER SANT RAMON FENDLL
CARRER SANT RAMON DE TRAMUNTANA
CARRER SANT RAMON GARBI
CARRER SANT RAMON DE L'ALCUB
CARRER SANT RAMON DEL TARONGER
CARRER SANT RAMON ELS AVELLANERS
CARRER SANT RAMON DE LA MUNTANYA
CARRER SANT RAMON ESPERIT
CARRER SANT RAMON DE LA TERRANYA
CARRER SANT RAMON DE LA FLOR DEL TARONGER
CARRER SANT RAMON DE LA SUB
CARRER SANT RAMON DE LA SUB
CARRER SANT RAMON DE LA SUB

LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

AJUNTAMENT DE PICASSENT

Picassent

DOCUMENTO DE INICIO Y BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PRI DE "SAN RAMÓN" (PGOU DE PICASSENT).

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE PICASSENT

Plano de:

DIMENSIONES DE LA ACTUACIÓN

mayo 2025

1/750

07

PAU URBANISMO

ANEXO VI. CONTESTACIÓN AL INFORME (03/01/25) DEL SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO (STU) DE VALENCIA SOBRE LAS OBSERVACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRIRORIAL ESTRATÉGICA (EATE) DEL PRI “SAN RAMÓN” DE PICASSENT.

Con referencia a la Observación realizada por el Informe del STU de Valencia relativa a que el Planeamiento deberá cumplir lo establecido en el Artículo 67.3 y los Apartados 8.2 y 8.3 del Punto III del Anexo IV de la TRLOTUP/21, procede exponer las siguientes Consideraciones:

Transcripción del Art. 67.3 de la TRLOTUP/21:

"Artículo 67. Modificación de los planes.

...

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán 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 cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4."

1ª) De acuerdo a la regulación transcrita, procede señalar lo siguiente:
El Documento de EATE formulado desarrolla la procedencia del reajuste de la Superficie Dotacional en el Planeamiento vigente en cumplimiento de la Sentencia Nº 254 del TSJ de la Comunitat Valenciana de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, de 14/marzo/2014, por la que se admite la reducción de la superficie de Equipamiento Socio-Cultural llevada a cabo por el Ayuntamiento en el Ámbito Espacial del PRI de la Zona de Equipamientos del Barrio de San Ramón" por ser desproporcionada en función de la Edificabilidad atribuida al PRI y que se adjunta como ANEXO III en la Documentación del EATE.

2ª) Por otro lado, con referencia a el mantenimiento del equilibrio de las Dotaciones Públicas y del Estándar Dotacional Global, EDG, cabe señalar que la ratio Dotacional en la Ordenación Propuesta (25,42 m^2s / 100 m^2t Residencial), supera, holgadamente, los 15 m^2s por cada 100 m^2t Residencial que regula, como mínimo, el Art. 36.6 del TRLOTUP/21, tal como se expone a continuación:

"Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana.

...

6. No obstante, en los ámbitos de referencia utilizados tanto para el uso residencial como el terciario o el industrial, cuando el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global."

3ª) Por último, con referencia a la justificación del Estándar de Parque Público de Red Primaria vinculado al incremento de población, cabe destacar que su superficie resulta ser prácticamente insignificante. No obstante, procede justificar su determinación y su incorporación a la Ordenación Propuesta.

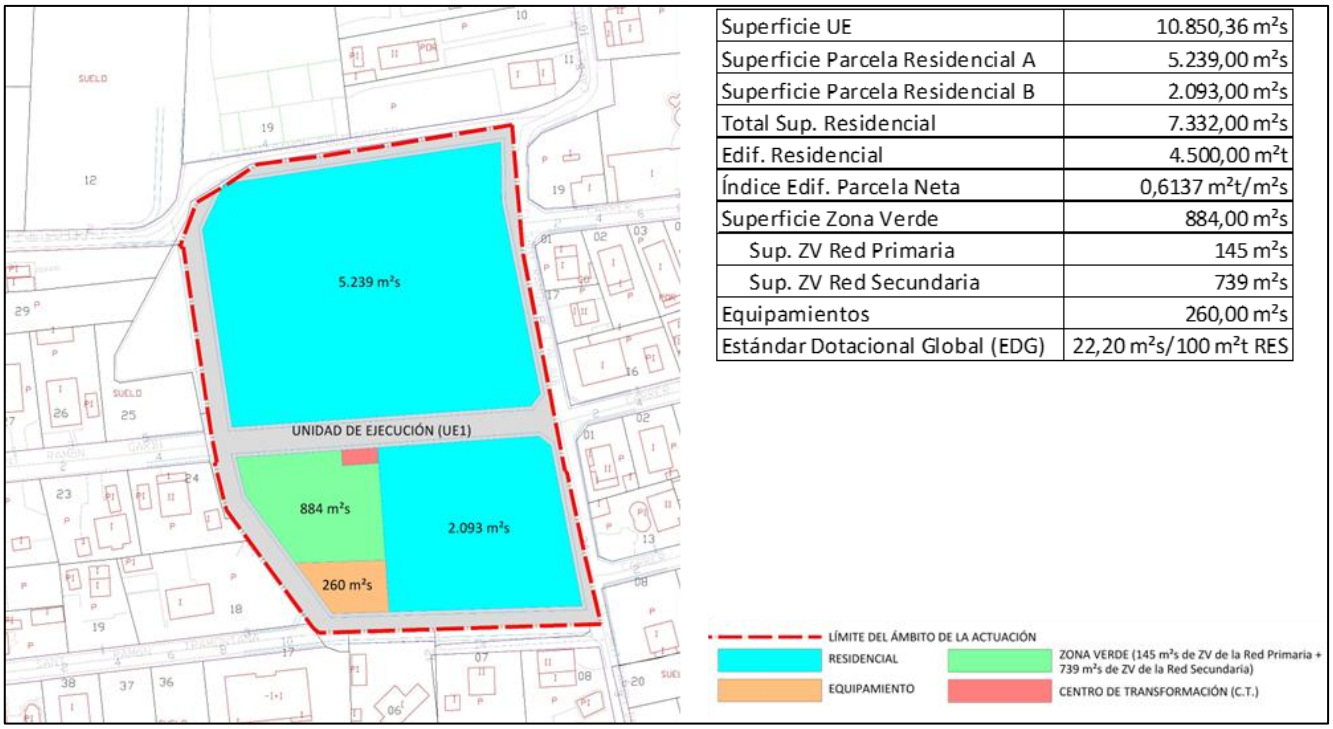
Inc. Población = (Edif. Propuesta - Edif. PGOU vigente) / Sup. Vivienda) x 2,4 Hab/Viv.

Inc. Población = (4.500 m^2t - 3.103,13 m^2t) / 120 m^2t x 2,4 Hab/Viv. = **29 Hab**.

Superficie Red Primaria ZV = Inc. Población x 5 m^2s de ZV / Hab.

Superficie Red Primaria ZV = 29 Hab x 5 m^2s de ZV / Hab = **145 m^2s de ZV Red Primaria**.

Como se mencionó en el Apartado 2º) anterior, el EDG correspondiente a la Ordenación Propuesta, supera ampliamente el mínimo de 15 m^2s / 100 m^2t Residencial, por lo que, procede computar en la Zona Verde de la Red Secundaria de Zonas Verdes los 145 m^2s de ZV Red Primaria antes determinados, resultando un nuevo EDG que asciende a 22,20 m^2d /100 m^2t /100m^2t residencial, tal como se refleja en la siguiente Imagen:



Superficie UE	10.850,36 m²s
Superficie Parcela Residencial A	5.239,00 m²s
Superficie Parcela Residencial B	2.093,00 m²s
Total Sup. Residencial	7.332,00 m²s
Edif. Residencial	4.500,00 m²t
Índice Edif. Parcela Neta	0,6137 m²t/m²s
Superficie Zona Verde	884,00 m²s
Sup. ZV Red Primaria	145 m²s
Sup. ZV Red Secundaria	739 m²s
Equipamientos	260,00 m²s
Estándar Dotacional Global (EDG)	22,20 m²s/100 m²t RES

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

AJUNTAMENT DE PICASSENT

NIF: P4619600B

DOC-01-DIE Y BORRADOR DE PLAN

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:

URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: https://picassent.sedipualba.es/

Código Seguro de Verificación (CSV): J3AA AW2C 97ZZ C9LX PHZT

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	Registrado el 06/05/2025 a las 11:02 Nº de entrada 8104 / 2025	Sello electrónico - 06/05/2025 11:02 Sede Electrónica AJUNTAMENT DE PICASSENT