

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA
OLOCAU (VALENCIA)**

ANEXO I.- JUSTIFICACIÓN ACÚSTICA

MAYO 2026

INDICE

1.- INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO ACÚSTICO	3
2.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN PREVIA A LA ORDENACIÓN PREVISTA	3
2.1.- CLASIFICACIÓN Y USOS PREVIOS DEL SUELO	3
3.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN POSTERIOR A LA ORDENACIÓN PREVISTA	4
3.1.- CLASIFICACIÓN Y USOS PREVISTOS DEL SUELO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	4
3.2.- COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PREVISTOS CON LOS NIVELES SONOROS PREEXISTENTES	4
4.- CONCLUSIÓN	4

1.- INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO ACÚSTICO

El artículo 25 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán contemplar la información y las propuestas contenidos en los planes acústicos municipales. Y en defecto de éstos, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial deberán incorporar un estudio acústico en su ámbito de ordenación mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción.

En el momento en el que se redacta el presente documento, el municipio de Olocau no dispone de Plan Acústico Municipal.

Respecto de la eventual exigencia de incorporar un Estudio Acústico al presente documento de planeamiento en trámite procede remitirse a lo establecido en el apartado cuarto del artículo 14 del TRLOTUP, según el cual **"El contenido y documentos de los instrumentos de ordenación se ajustarán a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad. Solo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley"**.

En relación con lo anterior procede indicar, además, que el artículo 34 contempla la necesidad de elaborar estudios acústicos formando parte de la documentación de carácter justificativo en los Planes Generales Estructurales.

Tal y como se desprende del contenido de los documentos urbanísticos de la Modificación Puntual del Plan Parcial a la cual da cobertura el presente documento, su alcance afecta única y exclusivamente a la redistribución de las zonas verdes de red secundaria, actuaciones relativas a instalaciones y a determinaciones propias de la gestión, en tanto en cuanto redelimita la Unidad de Ejecución única en dos unidades. Además, corrige errores materiales detectados en los documentos aprobados definitivamente.

En consecuencia, la modificación no introduce ni establece las bases para permitir la implantación de actividades o infraestructuras generadoras de ruido. Por tanto, no supone una alteración de las previsiones y determinaciones del Plan General desde el punto de vista acústico. Por consiguiente, no procede la elaboración de un Estudio Acústico.

2.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN PREVIA A LA ORDENACIÓN PREVISTA

2.1.- CLASIFICACIÓN Y USOS PREVIOS DEL SUELO

Como se ha indicado previamente, la modificación se limita principalmente a subsanar la delimitación del AR-2, ajustar la ubicación del suelo dotacional y redelimitar la Unidad de Ejecución única en dos unidades.

- Clasificación del suelo: Urbano
- Calificación del suelo: Residencial y dotacional
- Usos dominantes de la zona: Residencial unifamiliar

3.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN POSTERIOR A LA ORDENACIÓN PREVISTA

3.1.- CLASIFICACIÓN Y USOS PREVISTOS DEL SUELO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

La modificación pretendida no altera ni la clasificación, ni los usos dominantes de la zona de ordenación.

- Clasificación del suelo: Urbano
- Calificación del suelo: Residencial
- Usos dominantes de la zona: Residencial unifamiliar

3.2.- COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PREVISTOS CON LOS NIVELES SONOROS PREEXISTENTES

La modificación no altera ni modifica los usos dominantes de la zona en la que interviene.

Igualmente, no introduce ni permite la implantación de nuevos usos o infraestructuras que generen unos niveles de recepción acústica exteriores superiores a los derivados de la situación actual o que resulten incompatibles con las previsiones del Plan General vigente.

4.- CONCLUSIÓN

La Modificación del Plan Parcial no tendrá afección desde el punto de vista acústico, con lo que no resulta necesario la elaboración de un estudio específico en esta materia.

Olocau, mayo de 2026

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA
OLOCAU (VALENCIA)**

ANEXO II.- PERSPECTIVA CLIMÁTICA

MAYO 2026

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN	3
2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LCCTE	4
3.- CONCLUSIONES	4

1.- INTRODUCCIÓN

La Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana -en adelante, LCCTE-, establece en su artículo 24 la necesidad de incorporar la perspectiva climática en los procesos de evaluación de ambiental en la nueva formulación, adaptación o revisión de los planes sectoriales y territoriales de carácter supramunicipal y en los instrumentos de planeamiento municipal que desarrollen ordenación detallada.

"Artículo 24. Perspectiva climática en los instrumentos de planificación

1. La nueva formulación, adaptación o revisión de los planes sectoriales y territoriales de carácter supramunicipal incorporarán la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental. Así mismo, la documentación ambiental de los instrumentos de planeamiento municipal estructural y de los instrumentos de planeamiento municipal que desarrollen ordenación detallada incluirán también esta perspectiva en el proceso de evaluación ambiental.

La perspectiva climática incluirá, al menos, los siguientes análisis:

a) Un análisis de su impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero directas e indirectas, así como medidas destinadas a minimizarlas o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.

b) Un análisis de riesgos y vulnerabilidad actual y prevista ante los efectos del cambio climático y medidas destinadas a reducirla.

c) Una evaluación de las necesidades energéticas de su ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y para garantizar la generación de energía de origen renovable.

2. Los planes generales de ordenación municipal reservarán una o varias zonas de suelo destinadas a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para atender las necesidades de energía que requieran los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el planeamiento".

Por otra parte, el artículo 25 del citado texto legal determina que en los procedimientos de evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que estén sujetos a dicho procedimiento se tendrán en cuenta los objetivos de esta ley y los del Plan Valenciano Integrado de Energía y Cambio Climático.

"Artículo 25. Evaluación ambiental

1. En los procedimientos de evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que estén sujetos a la misma se tendrán en cuenta los objetivos de esta ley y los del Plan Valenciano Integrado de Energía y Cambio Climático.

2. En los informes que emita el departamento con competencias en materia de cambio climático en estos procedimientos se evaluará el potencial impacto directo e inducido sobre el consumo energético y emisiones de gases de efecto invernadero y evaluación del riesgo climático, así como la adecuación en el Plan Valenciano Integrado de Energía y Cambio Climático y a la normativa vigente en materia de cambio climático".

Para ello, los artículos 26.3 y 71.3 de la LCCTE establecen que la Generalitat Valenciana pondrá al alcance de los sectores público y privado guías técnicas y herramientas para facilitar los cálculos, las evaluaciones y las actuaciones que indica la propia ley.

En el mes de julio de 2023 la Dirección General de Cambio Climático publicó una guía sobre las directrices para la integración de la perspectiva climática en el procedimiento de evaluación ambiental de los instrumentos de planificación urbanística de la Comunitat Valenciana, así como una herramienta para evaluar las consecuencias desde el punto de vista climático de desarrollar el instrumento de planificación considerado.

Tanto la guía como la herramienta elaborada por la Dirección General de Cambio Climático pretenden integrar la perspectiva climática en el procedimiento de evaluación ambiental de los instrumentos de planificación urbanística que se lleven a cabo en el territorio valenciano. Para facilitar dicha integración estos documentos plantean una metodología de aplicación acompañada por una herramienta de soporte para el diagnóstico, dotando así de un mecanismo simplificado y práctico para incorporar la evaluación de los efectos del cambio climático desde ambas perspectivas, mitigación y adaptación, como un criterio a considerar en la toma de decisiones dentro de la planificación urbana.

La modificación que pretende llevarse a cabo no tiene incidencia ambiental. No incrementa edificabilidades, ni altera superficies clasificadas, ni usos globales, ni ordena ninguna actuación de transformación urbanística. Únicamente afecta a determinaciones propias de la gestión del sector dividiendo la Unidad de Ejecución única en dos subunidades, reubicando equipamientos de red secundaria y corrigiendo errores materiales detectados en la documentación aprobada.

2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LCCTE

No hay que perder de vista el alcance y los objetivos de la Modificación Puntual del Plan General a la cual da cobertura el presente documento cuya incidencia es la indicada en apartados previos del presente documento.

La Modificación Puntual no supone una revisión del modelo territorial del municipio ni su completa adaptación ni reformulación. No incrementa la superficie sellada, ni la demanda de recursos, ni está planificando ni definiendo un nuevo ámbito objeto de desarrollo urbanístico.

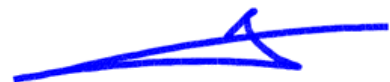
3.- CONCLUSIONES

De las cuestiones argumentadas y justificadas a lo largo del presente documento se puede concluir lo siguiente:

- La Modificación del Plan Parcial no incrementa la superficie de suelo sellado ni la superficie de suelo susceptible de ser transformada, únicamente se redelimita el área de reparto dentro del suelo urbano ya existente, lo cual no supone una alteración de dicho suelo.

- No se prevé la implantación de usos y actividades que supongan un empeoramiento de la situación climática actual derivada del planeamiento vigente.
- Teniendo en cuenta el alcance de la Modificación Puntual pretende abordar se considera que la nueva solución urbanística no tiene ninguna incidencia en las emisiones de gases de efecto invernadero, ni directas ni indirectas, ni en el riesgo de cambio climático.
- La modificación tampoco supone un incremento de las demandas energéticas respecto a la situación actual.
- La modificación no agrava la amenaza, la exposición ni la vulnerabilidad climática.
- Se considera, de acuerdo con lo indicado previamente, que la modificación cumple con los objetivos y criterios de establecidos en la LCCTE y en el Plan Valenciano Integrado de Energía y Cambio Climático.

Olocau, mayo de 2026



Por el equipo redactor,
Francisco J. Ávila Fernández

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA
OLOCAU (VALENCIA)**

ANEXO III.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MAYO 2026

INDICE

1.- INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INSTRUMENTO DE PAISAJE	3
---	---

1.- INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INSTRUMENTO DE PAISAJE

El artículo sexto del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP), define el concepto de paisaje, establece los objetivos que la planificación debe asegurar en esta materia e identifica los instrumentos de paisaje que, en función del alcance del instrumento de planeamiento, procede a elaborar.

Según determina el citado artículo legal, se entiende como paisaje cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por quien lo habita, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos. El paisaje debe integrarse en todas las políticas sectoriales que incidan en él, tanto a escala autonómica, como a escala supramunicipal o local y debe condicionar la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.

El apartado cuarto del artículo sexto del TRLOTUP identifica tres instrumentos de paisaje que procederá elaborar en función del alcance de la actuación.

Los **estudios de paisaje** son los instrumentos adecuados para dar cobertura y analizar la incidencia de los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los planes de ordenación pormenorizada y, según el alcance, de los planes especiales y modificaciones de planes generales de amplio ámbito territorial.

Los **estudios de integración paisajística** son instrumentos que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos.

Los **programas de paisaje**, por su parte, concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas.

No obstante, tal y como establece la letra b) del apartado cuarto del artículo sexto del TRLOTUP, en "**los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje**".

Se considera que la Modificación Puntual nº5 del Plan General de Olocau debe acogerse al procedimiento ambiental simplificado teniendo en cuenta su escasa (o nula) incidencia ambiental y el órgano ambiental debe ser, además, municipal de acuerdo con lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 49 del TRLOTUP.

El alcance de esta modificación es el establecido en la documentación de carácter justificativo a la cual da cobertura el presente documento y afecta, básicamente, a cuestiones propias de la gestión del sector en tanto en cuanto se divide la Unidad de Ejecución única en dos unidades sin alterar ningún parámetro urbanístico, más allá de corregir los errores materiales detectados.

En consecuencia, se considera que en este caso concreto no resulta exigible la elaboración de un estudio de integración paisajística en tanto en cuanto la modificación no

altera la percepción del paisaje ni sus elementos característicos y definitorios. Las condiciones edificatorias y de urbanización permanecen inalteradas respecto a las previsiones vigentes.

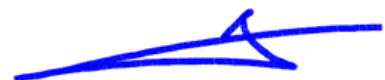
En relación con lo anterior, tal y como prevé la letra b) del apartado cuarto del artículo sexto del TRLOTUP, el órgano ambiental y el departamento con competencias en paisaje, en este caso municipal, se ha pronunciado sobre la innecesariedad de elaborar un instrumento de paisaje.

En este caso, en el Informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Olocau emitido el 2 de enero de 2025, con número de expediente 1572/2024, se reconoce la carencia de afecciones significativas sobre el medio ambiente, el paisaje y el territorio generadas por la modificación sujeto de este estudio. Esto se ratifica en el certificado emitido por el Órgano Ambiental y Territorial Estratégico del Ayuntamiento de Olocau, emitido el 2 de enero de 2025.

Por lo tanto, se puede concluir la innecesariedad de elaborar un instrumento de paisaje.

Olocau, mayo de 2026

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA
OLOCAU (VALENCIA)**

ANEXO IV.- ESCOLAR

MAYO 2026

INDICE

1.- INNECESARIEDAD DE INCREMENTAR O ALTERAR LA SUPERFICIE DE RESERVA ESCOLAR	3
--	---

1.- INNECESARIEDAD DE INCREMENTAR O ALTERAR LA SUPERFICIE DE RESERVA ESCOLAR

Tal y como se justifica en la documentación urbanística a la cual da cobertura el presente documento, el objeto de la Modificación Puntual n°5 del Plan General es la delimitación de dos unidades de ejecución que faciliten una futura gestión, y una modificación de los parámetros de ordenación relativos al trazado viario de red secundaria mediante la apertura de viales, con reordenación de las zonas verdes de red secundaria, para favorecer la futura intervención en la red de saneamiento y otras infraestructuras para completar la correcta urbanización de la zona.

La modificación no supone, por tanto, un incremento de la población potencial del municipio, dado que no se altera la capacidad residencial del ámbito de intervención. En consecuencia, en la presente modificación no resultan aplicables las determinaciones establecidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, ni en la ORDEN de 15 de mayo de 1992, de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, por la que aprueba los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, educación Secundaria Obligatoria y educación Secundaria completa, de titularidad de la Generalitat Valenciana.

Olocau, mayo de 2025

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA
OLOCAU (VALENCIA)**

ANEXO V.-INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

MAYO 2026

ÍNDICE

1.- MARCO NORMATIVO Y PROCEDENCIA DE LA ELABORACIÓN DEL INFORME	3
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y OBJETIVOS	4
2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS, LAS NECESIDADES Y LOS GRUPOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL PUEDE TENER IMPACTO	4
3.- NECESIDADES BÁSICAS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL PUEDEN TENER INCIDENCIA.	6
4.- ESPECIAL IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL EN GRUPOS CONCRETOS O CIRCUNSTANCIAS EN NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES	7
5.- IDENTIFICACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS Y COLECTIVOS DE FAMILIAS SOBRE EL QUE LA INICIATIVA PUEDE IMPACTAR	9
5.1.- TIPOS DE FAMILIA A LAS QUE AFECTA LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL	9
5.2.- TIPOS DE ACCIONES E IMPACTOS	9
6.- ANÁLISIS DEL IMPACTO	10
6.1.- ASPECTOS CONCRETOS QUE SE HAN IDENTIFICADO EN LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL COMO PRODUCTOR DE ALGÚN TIPO DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA O LA FAMILIA	10
6.2.- DATOS OBJETIVOS , OBSERVACIONES Y VALORACIÓN SUBJETIVA DE LOS ASPECTOS CONCRETOS ANALIZADOS QUE SE REFLEJAN EN LA SITUACIÓN DE PARTIDA Y LOS CAMBIOS QUE SOBRE ESTOS PUEDE PRODUCIR LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL	11
6.3.- VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA FAMILIA	12
6.3.1.- VALORACIÓN	12
6.3.2.- MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN	12
6.4.- VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA	12
6.4.1.- VALORACIÓN	12
6.4.2.- MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN	13
6.5.- RECOMENDACIONES SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMA/MODIFICACIÓN SOBRE LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS Y/O COMPENSATORIAS QUE PUEDAN EVITAR EL IMPACTO NEGATIVO O QUE PUEDAN GARANTIZAR Y REFORZAR EL IMPACTO POSITIVO.	13
6.6.- CONSULTAS Y PARTICIPACIÓN	13

1.- MARCO NORMATIVO Y PROCEDENCIA DE LA ELABORACIÓN DEL INFORME

La Convención sobre los Derechos del Niño de las Naciones Unidas, adoptada el 20 de noviembre de 1989 y ratificada por el Estado español en 1990, reconoce en el artículo 3.1:

"En todas las medidas concernientes a los niños que tomen las instituciones públicas o privadas de bienestar social, los tribunales, las autoridades administrativas o los órganos legislativos, una consideración primordial a que se atenderá será el interés superior del niño".

La mencionada Convención sobre los Derechos del Niño se basa en cuatro principios rectores: la no discriminación, la primacía del interés superior de menor, la garantía de la supervivencia y el pleno desarrollo, y la participación infantil.

La Constitución Española reconoce en su artículo 39 que *"los niños gozarán de la protección prevista en los acuerdos internacionales que velan por sus derechos"*. Así, su artículo 10, establece el cumplimiento de los tratados de Derechos Humanos del que el Estado español sea parte, y contempla, en su artículo 14, el derecho a la no discriminación por ninguna circunstancia. Los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Española implican una obligación para las administraciones públicas implicadas o competentes en el desarrollo de políticas sociales y económicas, de garantizar la calidad de vida de la infancia.

La Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia, texto legal que entró en vigor el 18 de agosto de 2015, ha establecido e introducido en nuestro ordenamiento jurídico estatal la obligación de valorar el impacto en la infancia y la adolescencia de todos los proyectos normativos, mediante la introducción de un nuevo artículo 22 quinquies, donde se establece:

"Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y los proyectos de reglamentos, incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia."

La Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, sobre Protección Jurídica del Menor de modificación parcial del Código Civil i de la Ley de Enjuiciamiento Civil, reforzaron la importancia del interés superior del niño y así en su artículo 2, se indica:

"En la aplicación de la presente Ley primará el interés superior de los menores sobre cualquier otro interés legítimo que pudiera concurrir (...)."

Esta obligación está recogida y ampliada en el ordenamiento jurídico valenciano mediante la aprobación de la nueva Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de la Generalitat, de derechos y garantías de la infancia y adolescencia, donde su artículo 6 incorpora la siguiente obligación:

"Los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat incorporarán un informe de impacto en la infancia y la adolescencia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación."

Para la elaboración de este informe se ha tomado como referencia los modelos de informes que la Generalitat Valenciana ha elaborado para evaluar los planes o programas elaborados por la propia administración.

1.- IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y OBJETIVOS

El instrumento de planeamiento que motiva la elaboración del presente informe es la Modificación Puntual nº 5 del Plan General de Olocau, cuyos objetivos son los indicados en los apartados siguientes. Ninguno de los cambios propuestos en la modificación supone una alteración de la ordenación estructural.

- Subsanción de errores gráficos en la delimitación del borde urbano al sur y sureste del AR-2.
- Mejora de la red viaria vigente eliminando las calles sin salida y mallando la trama viaria permitiendo una mejora en la accesibilidad y la movilidad del ámbito.
- Reajuste de las zonas verdes de red secundaria permitiendo que se conviertan en suelos dotacionales de apoyo para la evacuación por escorrentía de las aguas pluviales.
- Incorporar alumbrado público que mejore la visibilidad y la conectividad.
- Proponer una red de abastecimiento de agua potable capaz de abastecer a la totalidad de la capacidad edificativa del área de intervención.
- Responder de forma colectiva a las necesidades de evacuación implementando una red de saneamiento.
- Facilitar la gestión en la zona de una urbanización completa.

2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS, LAS NECESIDADES Y LOS GRUPOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL PUEDE TENER IMPACTO

En el siguiente párrafo se aporta una relación de los derechos concretos de la infancia y adolescencia, remarcando en **negrita** aquellos que pudieran verse afectados por el desarrollo de la modificación puntual del Plan General.

- Definición de niño, niña o adolescente.
- **Principio de no discriminación**
- Principio de interés superior de las personas menores de edad.
- Dar efectividad a los derechos mediante el máximo de los recursos disponibles.
- Derechos y deberes de los progenitores y evolución de las facultades del niño o la niña.

- Derecho a la vida, a la supervivencia y al desarrollo.
- Derecho a un nombre y una nacionalidad.
- Derecho a preservar una identidad.
- Derecho respecto a la separación de niños, niñas y adolescentes de sus progenitores.
- Derecho a la reunificación de la familia.
- Derechos frente a traslados ilícitos y la retención ilícita.
- Derecho de las personas menores de edad a ser escuchadas.
- Derecho a la libertad de expresión.
- Derecho a la libertad de pensamiento, de conciencia y de religión.
- **Derecho de asociación y reunión.**
- Derecho a la protección de la vida privada.
- Derecho a la información.
- Responsabilidades parentales y asistencia de los poderes públicos para llevarlas a cabo.
- Derecho a la protección contra toda forma de violencia.
- Derechos de la infancia y la adolescencia privada de su medio familiar.
- Derechos de las personas menores de edad en materia de adopción.
- Derechos de las personas menores de edad refugiadas.
- Derechos de las personas menores de edad con diversidad funcional.
- Derecho a la salud.
- Derecho a la evaluación periódica de internamiento.
- Derecho a beneficiarse de la Seguridad Social.
- Derecho a beneficiarse de un nivel de vida adecuado para su desarrollo.
- Derecho a la educación.
- Derechos como integrantes de minorías o de pueblos indígenas.

- **Derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales.**
- Derecho a la protección contra la explotación económica y el trabajo infantil.
- Derecho a la protección contra el uso ilícito y el tráfico de estupefacientes.
- Derecho a la protección contra la explotación y el abuso sexual.
- Derecho a la protección frente a la venta, tráfico y trata de personas.
- Derecho frente a la protección contra otras formas de explotación.
- Derechos frente a la tortura y respeto a la privación de libertad.
- Derechos de la infancia y adolescencia afectada por un conflicto armado.
- Derecho a la recuperación y reintegración social de las víctimas de todas formas de abandono o maltrato.
- Derechos de las personas menores de edad que han infringido las leyes penales.

Se considera que la propuesta de Modificación Puntual n°5 del Plan General tendrá un impacto positivo en las cuestiones anteriormente remarcadas, en la medida que se realizará una mejora en la habitabilidad en las unidades y se garantizará una mayor accesibilidad y movilidad en los espacios comunes. En definitiva, la ciudadanía afectada por la actuación disfrutará de entornos urbanizados más accesibles y seguros.

3.- NECESIDADES BÁSICAS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL PUEDEN TENER INCIDENCIA.

Seguidamente se aporta una relación de las necesidades básicas, remarcando en negrita aquellas que se pudieran verse afectadas por la propuesta de la modificación puntual n°5 del Plan General:

- Alimentación adecuada.
- **Vivienda adecuada.**
- Vestido e higiene adecuada.
- Atención sanitaria.
- Sueño y descanso.
- **Espacio exterior adecuado.**
- **Ejercicio físico.**
- Protección de riesgos físicos.

- Protección de riesgos psicológicos.
- Necesidades sexuales y reproductivas.
- Participación y normas estables.
- Vinculación afectiva primaria.
- **Interacción con personas adultas.**
- **Interacción con iguales.**
- Educación formal.
- Educación no formal.
- **Juego y tiempo de ocio.**

Se considera que la propuesta de la modificación puntual del Plan General tendrá un impacto positivo en los niños, niñas y adolescentes por los mismos motivos indicados en el apartado anterior.

4.- ESPECIAL IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL EN GRUPOS CONCRETOS O CIRCUNSTANCIAS EN NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES

A continuación, se aporta una relación de los grupos concretos o circunstancias de niños, niñas y adolescentes, reseñando en negrita aquellos respecto a los cuales la propuesta de la modificación puntual n°5 del Plan General tendrá incidencia:

a) No impacta a ningún grupo de forma especial

b) Sí, impacta de forma especial a los grupos que se indican a continuación:

- **Menores de edad hombres.**
- **Menores de edad mujeres.**
- **Niños y niñas de 0 a 3 años.**
- **Niños y niñas de 3 a 6 años.**
- **Niños y niñas de 6 a 12 años.**
- **Adolescentes.**
- Niños, niñas y adolescentes con problemas de salud mental.

- Niños, niñas y adolescentes con enfermedades crónicas y graves.
- Personas menores de edad consumidores de drogas.
- Niños, niñas y adolescentes que no asisten a clase o que abandona sus estudios prematuramente.
- Personas menores de edad víctimas de maltrato.
- Niños con dificultades de aprendizaje.
- Niños, niñas y adolescentes con trastornos de conducta.
- Personas menores de edad en conflicto con la Ley.
- Personas menores de edad en el sistema de protección por el riesgo y desamparo.
- Niños, niñas y adolescentes en procesos migratorios con referentes familiares adultos.
- Personas menores de edad extranjeras no acompañadas.
- Niños, niñas y adolescentes de etnia gitana y otras minorías.
- Niños, niñas y adolescentes con diversidad funcional.
- **Niños, niñas y adolescentes de entornos urbanos.**
- Niños, niñas y adolescentes de entornos rurales.
- Identidad sexual en la infancia y la adolescencia.
- **Otros grupos (especificar): personas mayores.**

Se considera que la propuesta de la modificación puntual Plan General tendrá un impacto positivo en los niños, niñas, adolescentes y personas mayores, por los mismos motivos indicados en los anteriores apartados. Por lo que se refiere a las personas mayores, el reajuste de las zonas verdes de red secundaria mejorará su acceso a espacios abiertos, de proximidad y a la realización de actividades libres y de ocio.

5.- IDENTIFICACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS Y COLECTIVOS DE FAMILIAS SOBRE EL QUE LA INICIATIVA PUEDE IMPACTAR

5.1.- TIPOS DE FAMILIA A LAS QUE AFECTA LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL

En los siguientes apartados se realiza una relación de los tipos de familia o grupos en los que una modificación de planeamiento podría tener incidencia. Se considera que la modificación, en los términos y con el alcance propuesto, no tendrá ningún impacto concreto o relevante:

- Familia nuclear
- Familia extensa
- Familia monoparental
- Familia reconstituida
- Familia homoparental
- Familia no parental (acogedoras o educadoras)
- Familia integrada por personas inmigrantes
- Familia integrada por personas refugiadas
- Familia integrada por personas de minorías étnicas (identificar)
- Familia integrada por parejas sin descendencia
- Familia integrada por personas individuales sin descendencia (persona sola)
- Grupos similares a familias
- Otros tipos de familia (especificar)

5.2.- TIPOS DE ACCIONES E IMPACTOS

A continuación, se realiza una relación de las acciones e impactos que la propuesta de la modificación puntual n°5 del Plan General de Olocau podría generar. No obstante, se considera que no tendrá ningún impacto concreto o relevante.

- Acciones encaminadas al mantenimiento de la unidad familiar.
- Acciones encaminadas al desarrollo individual de las personas integrantes de la unidad familiar

- Impacto sobre los derechos y obligaciones de las personas integrantes de la unidad familiar.
- Impacto sobre los derechos y obligaciones de las personas integrantes de la unidad familiar en cuanto a las relaciones interfamiliares.
- Acciones encaminadas a facilitar el acceso a la información como unidad familiar.
- Afectación sobre el sistema de protección a la familia (prestaciones económicas, acceso a recursos, etc.)
- Acciones dirigidas a la reunificación familiar.
- Otras acciones (especificar)

6.- ANÁLISIS DEL IMPACTO

6.1.- ASPECTOS CONCRETOS QUE SE HAN IDENTIFICADO EN LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL COMO PRODUCTOR DE ALGÚN TIPO DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA O LA FAMILIA

En la medida que propuesta de la Modificación Puntual nº5 del Plan General afecta a aspectos relacionados con el espacio público urbano, en particular con los espacios libres y ajardinados, las cuestiones que pueden afectar, de manera positiva, en la infancia, adolescencia o la familia, son los relacionados a continuación:

- **Principio de no discriminación:** El reajuste de las zonas verdes de red secundaria proporciona una mejor accesibilidad de los residentes del ámbito a la red de espacios comunes, lo cual facilita el acceso de toda la población infantil, adolescente o de cualquier edad podrán utilizar, de acuerdo con sus necesidades y sin ningún tipo de discriminación.
- **Derecho de asociación y reunión:** la reorganización de los espacios verdes permitirá a todos los grupos de población y de manera transversal, reunirse y socializarse en un entorno apropiado y de proximidad.
- **Derecho a un espacio de esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales:** la nueva distribución de las zonas verdes de red secundaria y la mejora de la conectividad mediante las intervenciones sobre la red viaria proporciona una mayor accesibilidad y habitabilidad de los espacios públicos de esparcimiento.

6.2.- DATOS OBJETIVOS , OBSERVACIONES Y VALORACIÓN SUBJETIVA DE LOS ASPECTOS CONCRETOS ANALIZADOS QUE SE REFLEJAN EN LA SITUACIÓN DE PARTIDA Y LOS CAMBIOS QUE SOBRE ESTOS PUEDE PRODUCIR LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL

a) Descripción de la situación de partida

El ámbito territorial delimitado por el Área de Reparto 2 del suelo urbano del Plan General se sitúa al sur del término municipal de Olocau, en el área urbana denominada "La Pedralvilla".

La Unidad de Ejecución delimita unos terrenos con una vocación claramente urbana rodeados por suelo consolidado por la urbanización y edificación.

Actualmente este ámbito presenta una red viaria inconexa en algunos viales propiciando calles sin salida o espacios residuales que dificultan la accesibilidad, visibilidad e incrementan la sensación de inseguridad urbana.

Además, la falta de alumbrado público en la red de espacios públicos no favorece una sensación de seguridad durante el uso de los vecinos.

La carencia de algunos servicios urbanísticos como una red de alcantarillado o una red de suministro de agua potable que de servicio a toda el área de reparto disminuye la calidad y habitabilidad de la zona de intervención.

Por otro lado, la forma y ubicación actual de las zonas verdes de red secundaria, sin tener en cuenta los errores de delimitación recogidos en el Plan General vigente, no favorecen la evacuación de agua por aprovechamiento de la permeabilidad de los suelos.

La estructura urbana en la ordenación vigente no responde a las necesidades y criterios actuales que permiten generar ciudad de acuerdo con las necesidades del ciudadano. El espacio público es inseguro y se limita a los viales de acceso a las parcelas lucrativas privadas. Estos espacios públicos de carácter viario se diseñan de acuerdo con las necesidades del vehículo privado.

b) Previsión de resultados que producirá la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General en el AR-2 del suelo urbano.

La apertura de las calles sin salida mejorará la conexión interna del área de reparto y conseguirá una mayor accesibilidad y movilidad, tanto en recorridos peatonales como motorizados, reduciendo así las distancias y tiempos invertidos en los desplazamientos.

Además, la incorporación de alumbrado en el sistema viario favorecerá la visibilidad y conectividad y propiciará una mayor sensación de seguridad en el espacio urbano.

La conexión de las infraestructuras urbanísticas, con una implantación de una red de evacuación de agua y el suplemento de la red de abastecimiento de agua potable que de servicio a todas las parcelas que componen el área de intervención, permitirán un aumento de la calidad y la habitabilidad.

La redistribución de la red de espacios verdes permitirá que se conviertan en espacios de apoyo para la evacuación de agua por escorrentía, aprovechando la permeabilidad de los suelos de estos espacios dotacionales.

6.3.- VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA FAMILIA

6.3.1.- VALORACIÓN

La valoración del impacto que puede tener la propuesta de la modificación puntual del Plan General en las familias debe considerarse negativa, nula, positiva o sin impacto. Se marca en negrita la valoración que se estima apropiada en este caso concreto.

1. Negativa. Cuando la aprobación de la iniciativa no se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o empeore la situación de partida, cualquiera que sea ésta.

2. Nula. Cuando la aprobación de la iniciativa no se derive ninguna modificación de la situación de partida.

3. Positiva. Cuando la aprobación de la iniciativa se derive de la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o mejore en todo caso la situación de partida, cualquiera que sea ésta.

4. Sin impacto

6.3.2.- MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN

Tal y como se ha indicado, la aprobación de la Modificación Puntual nº5 del Plan General mejorará, en accesibilidad y movilidad la trama viaria y calidad y habitabilidad de los espacios libres y las dotaciones de servicios, circunstancia que repercutirá positivamente en la infancia, adolescencia, gente mayor y familias.

6.4.- VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

6.4.1.- VALORACIÓN

La valoración de la propuesta de la modificación puntual del Plan General en la infancia y las familias puede considerarse como negativa, nula, positiva o sin impacto. Se marca en negrita la valoración que se estima procedente en este caso concreto.

1. Negativa. Cuando la aprobación de la iniciativa no se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o empeore la situación de partida, cualquiera que sea ésta.

2. Nula. Cuando la aprobación de la iniciativa no se derive ninguna modificación de la situación de partida.

3. Positiva. Cuando la aprobación de la iniciativa se derive de la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o mejore en todo caso la situación de partida, cualquiera que sea ésta.

4. Sin impacto

6.4.2.- MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN

Tal y como se ha indicado, la aprobación de la Modificación Puntual nº5 del Plan General mejorará, en accesibilidad y movilidad la trama viaria y calidad y habitabilidad de los espacios libres y las dotaciones de servicios, circunstancia que repercutirá positivamente en la infancia, adolescencia, gente mayor y familias.

6.5.- RECOMENDACIONES SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMA/MODIFICACIÓN SOBRE LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS Y/O COMPENSATORIAS QUE PUEDAN EVITAR EL IMPACTO NEGATIVO O QUE PUEDAN GARANTIZAR Y REFORZAR EL IMPACTO POSITIVO.

El impacto positivo de la propuesta de la Modificación Puntual nº5 del Plan General se reforzará mediante la incorporación de alumbrado público en la red vial mejorando así la visibilidad y conectividad del ámbito y aumentando la sensación de seguridad de los niños, niñas, adolescentes, gente mayor y familias durante su uso del espacio libre.

Esta nueva instalación será sencilla, práctica, segura y no discriminatoria y ofrecerá la oportunidad de que cada persona con independencia de sus capacidades o limitaciones pueda disfrutar del espacio público.

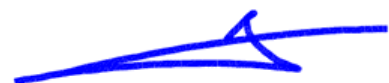
6.6.- CONSULTAS Y PARTICIPACIÓN

La propuesta de la modificación puntual del Plan General estará sometida al proceso de participación pública regulado en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, con la información pública y publicaciones en la página web del Ayuntamiento y otras plataformas.

En cualquier caso, desde el inicio de la tramitación ambiental se habilitaron mecanismos de participación para permitir que la ciudadanía valorara la propuesta y realizara las aportaciones que estimara oportunas.

Olocau, mayo de 2025

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA
OLOCAU (VALENCIA)**

ANEXO VI. -INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

MAYO 2026

ÍNDICE

1.- OBJETO DEL INFORME	3
2.- ANTECEDENTES	3
3.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN Y MOTIVACIÓN DEL INFORME	3
4.- CONTENIDO Y CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 7 DEL SUELO URBANO	6
5.- CUMPLIMIENTO DEL SET PARA INTRODUCIR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PROCESO URBANO. RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN EN MATERIA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	7
5.1.- ASPECTOS CON INCIDENCIA EN LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	7
5.2.- ASPECTOS Y OBJETIVOS RESPECTO A LA IGUALDAD DE GÉNERO EN LA MODIFICACIÓN	7
5.2.1.- ÁREA TEMÁTICA: PERCEPCIÓN DE SEGURIDAD	7
5.2.2.- ÁREA TEMÁTICA: ESPACIOS PÚBLICOS Y ACCESIBILIDAD	8
5.2.3.- ÁREA TEMÁTICA: REPRESENTATIVIDAD Y SEÑALIZACIÓN URBANA	9
5.2.4.- ÁREA TEMÁTICA: MOVILIDAD	10
5.2.6.- ÁREA TEMÁTICA: PARTICIPACIÓN CIUDADANA	12
4. CONCLUSIÓN	14

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es analizar la incidencia que pudiera derivarse de la propuesta de la Modificación Puntual n°5 del Plan General en el ámbito AR-2 en la Urbanización de Pedralvilla de suelo urbano y su posterior desarrollo en la discriminación sobre los diferentes grupos y personas por motivos de género.

2.- ANTECEDENTES

El presente documento forma parte de la Modificación Puntual n°5 del Plan General de Olocau, del suelo urbano del ámbito AR-2 en la Urbanización Predralvilla, cuya gestión se ha propuesto por el Ayuntamiento de Olocau.

Durante el periodo comprendido entre el 12/01/2024 y el 09/02/2024 se procedió al trámite de actuaciones previas previsto en el artículo 51 del TRLOTUP, efectuando a través del portal web una consulta pública previa. No obtuyéndose aportaciones durante esta fase y se procedió a elaborar la documentación de borrador de plan y documento inicial estratégico.

Posteriormente, el 05/12/24 tuvo lugar una reunión a la que asistieron representantes y técnicos del Ayuntamiento, miembros del equipo redactor contratado por el Ayuntamiento para la elaboración de los documentos y la asociación de propietarios y vecinos de Pedralvilla, a los efectos de poder realizar todas las consultas que considerasen oportunas.

3.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN Y MOTIVACIÓN DEL INFORME

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto refundido de la Ley de ordenación de territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), tal y como indica en su preámbulo, tiene como objetivo *"la incorporación de la perspectiva de género como concepto transversal y transformador"*, estableciendo los criterios y reglas para la planificación con la perspectiva de género que se han de ser tenidos en cuenta en cualquier instrumento de planificación.

Tal y como aparece en la redacción de la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas de la cumbre de Quito de 2017, existe un compromiso respecto al cambio de paradigma de los modelos de ciudades, en el sentido de adaptar el del desarrollo urbano y territorial hacia modelos sostenibles, integrados, centrados en las personas y que tengan en cuenta la edad y el género.

La legislación valenciana ha asumido estos principios de igualdad entre hombres y mujeres y reconoce que la división del trabajo según los roles asignados socialmente nos otorga diferentes usos de las ciudades y distintas necesidades que deben ser atendidas. Debemos avanzar hacia la ciudad cuidadora, donde los elementos deben atender a las personas y su diversidad, situarlas como elementos clave sobre los que regular el territorio que habitan.

La perspectiva de género aporta la visión de que el territorio, las ciudades, y la forma en que ordenamos el paisaje deben perseguir la idea de generar espacios sostenibles medioambiental y económicamente, y accesibles humanamente; es decir, que la finalidad

última de la ordenación y de la legislación aplicable en materia de género es mejorar de forma equitativa la vida de las personas teniendo en cuenta el conjunto de su diversidad y complejidad.

De conformidad con lo señalado en el preámbulo del TRLOTUP, la perspectiva de género se desarrolla a lo largo de su articulado en diversos aspectos.

El artículo 1 del TRLOTUP, dispone lo siguiente:

*"Este texto refundido tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, **desde una perspectiva de género e inclusiva**".*

En el artículo 13 del TRLOTUP sobre cohesión social, perspectiva de género y urbanismo, señala lo siguiente:

"1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, con los elementos clave siguientes:

a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.

b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.

c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.

e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión".

Por otro lado, en el Anexo IV del TRLOTUP, título III sobre estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas, apartado 1, relativo a los principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos, se establece que:

"El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes

calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad".

Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad el que debe garantizar la ordenación urbanística, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y asegurar así la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas
- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

Por último, el Anexo XII del TRLOTUP, establece una serie de criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género, centrándose en las siguientes áreas:

- Urbanismo para las personas
- Red de espacios comunes
- Proximidad de las actividades de la vida cotidiana
- Combinación de usos y actividades
- Seguridad en el espacio publico
- Habitabilidad del espacio publico
- Equipamientos
- Vivienda

En cumplimiento de lo dispuesto en el marco legal vigente en materia de género, en el año 2017 el Servicio de Planificación Económica y Regeneración Urbana de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, redactó la guía "SET PARA INTRODUCIR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PROCESO URBANO. RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN EN MATERIA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DESDE LA PERPECTIVA DE GÉNERO", cuyo objetivo es *"ofrecer un marco de apoyo para mejorar la capacitación técnica, formación y concienciación en la perspectiva de género aplicada al urbanismo y la arquitectura, a fin de incorporar el objetivo de la igualdad entre mujeres y hombres en los espacios urbanos y en la ordenación urbanística. Con este documento, se pretende impulsar la obligación de integrar el enfoque de género en todas las fases del proceso urbanístico, desde el diseño, la participación, la planificación y la ejecución, hasta la evaluación y el seguimiento. Las medidas propuestas tienen un efecto demostrativo. El alcance de las mismas es ejercer no sólo un papel didáctico y ejemplar, sino hacer práctica y visible la perspectiva de género aplicada al ámbito de las políticas públicas en materia urbana. El resultado final redunda a su vez en la mejora de la calidad de vida de toda la ciudadanía"*.

Los destinatarios principales del documento son todos aquellos técnicos involucrados en los procesos de creación de nuevos ámbitos urbanos o regeneración de los existentes, bien sean equipo de los Ayuntamientos, profesionales de la arquitectura, el urbanismo y la promoción inmobiliaria, así como otros expertos y expertas en ámbitos urbanos.

Estas líneas se aplican en las actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación, así como en la creación y consolidación de nuevos modelos de ciudad en todos los aspectos que influyen en el ámbito urbano.

Sirve, así mismo, de guía para proyectar espacios públicos y edificios desde la perspectiva de género. El documento muestra unas líneas básicas que resumen la problemática existente, aún ignorada y negada por muchas personas.

En consecuencia, con estos problemas y carencias detectados, se establece una serie de objetivos de partida y ejemplos de actuación que se pueden adoptar en la materia. Esta enumeración de objetivos y actuaciones no pretende ser una relación exhaustiva, sino recomendaciones o directrices, de carácter no vinculante, que pueden implementarse, existiendo muchos otros objetivos y propuestas que pueden completar este documento.

El documento propone desde cambios pequeños y de escasa dificultad, hasta actuaciones más complejas. Son cambios que afectan al espacio urbano en todas sus escalas, desde la vivienda y su entorno inmediato, hasta los barrios y el resto de la ciudad.

4.- CONTENIDO Y CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°5 DEL PLAN GENERAL EN EL ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA

El instrumento de planeamiento que motiva la elaboración del presente informe es la Modificación Puntual nº 5 del Plan General de Olocau, cuyos objetivos son los indicados en los apartados siguientes. Ninguno de los cambios propuestos en la modificación supone una alteración de la ordenación estructural.

- Subsanación de errores gráficos en la delimitación del borde urbano al sur y sureste del AR-2.
- Mejora de la red viaria vigente eliminando las calles sin salida y mallando la trama viaria permitiendo una mejora en la accesibilidad y la movilidad del ámbito.
- Reajuste de las zonas verdes de red secundaria permitiendo que se conviertan en suelos dotacionales de apoyo para la evacuación por escorrentía de las aguas pluviales.
- Incorporar alumbrado público que mejore la visibilidad y la conectividad.
- Proponer una red de abastecimiento de agua potable capaz de abastecer a la totalidad de la capacidad edificativa del área de intervención.
- Responder de forma colectiva a las necesidades de evacuación implementando una red de saneamiento.
- Facilitar la gestión en la zona de una urbanización completa.

5.- CUMPLIMIENTO DEL SET PARA INTRODUCIR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PROCESO URBANO. RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN EN MATERIA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

5.1.- ASPECTOS CON INCIDENCIA EN LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La Modificación Puntual del Plan General en el ámbito del Área de Reparto 2 no tiene incidencia, por sí misma, en la perspectiva de género, pero sí el desarrollo del referido ámbito de gestión en la medida que incide en la configuración y ordenación del espacio público, recorridos, accesibilidad, señalización, así como en los criterios para el diseño de los nuevos espacios libres ajardinados, cuestiones todas ellas que afectan a las siguientes áreas temáticas:

- PERCEPCIÓN DE LA SEGURIDAD
- ESPACIOS PÚBLICOS Y ACCESABILIDAD
- REPRESENTATIVIDAD Y SEÑALIZACIÓN URBANA
- MOVILIDAD
- VIVIENDA
- PARTICIPACIÓN CIUDADANA

5.2.- ASPECTOS Y OBJETIVOS RESPECTO A LA IGUALDAD DE GÉNERO EN LA MODIFICACIÓN

Las áreas sobre las cuales se analiza el impacto de género, son las siguientes:

5.2.1.- ÁREA TEMÁTICA: PERCEPCIÓN DE SEGURIDAD

Las líneas de actuación para aumentar la autonomía y la seguridad en el espacio público de las mujeres son variadas y van desde iniciativas encaminadas a favorecer la presencia de mujeres en todos los espacios públicos como forma de empoderamiento hasta su diseño, de manera que se permita aumentar la percepción de seguridad: buena visibilidad, buena iluminación, concurrencia de personas, control informal y oportunidad de pedir ayuda, etc.

Por ello, se prevén las siguientes actuaciones dotaran de una mayor seguridad, no solo al nuevo desarrollo sino al entorno urbanizado colindante:

- Instalación integral de las redes de alumbrado público en los viales y espacios libres proyectados de manera que se garantice que se evite la creación de espacios poco expuestos o visibles e incorrectamente iluminados.
- Eliminación de los viales en cul-de-sac definidos en la ordenación vigente.
- Eliminación de espacios marginales.
- Reajuste de las zonas verdes de la red secundaria, reubicando los espacios libres ajardinados.

Con todo ello, una vez desarrollada el Área de Reparto 2 se generará un nuevo espacio urbanizado accesible para toda la ciudadanía, sin distinción.

En relación con la percepción de la seguridad, el desarrollo propuesto cumple con los objetivos previstos en la Guía anteriormente en relación a la incorporación de la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana.

La modificación de la ordenación pormenorizada propuesta MEJORA LA SEGURIDAD Y HABITABILIDAD EN EL ESPACIO PÚBLICO, DONTÁNDOLO DEL ADECUADO MANTENIMIENTO, CONFORT Y CALIDAD URBANA.

¿Se han identificado los grupos que expresan mayor grado de inseguridad percibida en el espacio público?	✓
¿Existe la sensación de seguridad percibida, así como la real, aumentando la capacidad de control de la visibilidad y seguridad?	✓
¿Se evita diseñar espacios-túnel, es decir aquellos que solo tienen una entrada y salida obligatoria?	✓
¿Se comprueba el uso continuado del espacio público en todas las franjas horarias de los espacios urbanos?	✓
¿Se dispone de recursos para que los espacios públicos estén ocupados todo el año en condiciones adecuadas?	✓
¿La red de espacios públicos, en particular las calles, se presenta como una infraestructura de espacio social natural, accesible y asequible para todos?	✓

Tabla elaborada de conformidad con la Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana.

5.2.2.- ÁREA TEMÁTICA: ESPACIOS PÚBLICOS Y ACCESIBILIDAD

Las personas tienen distintas necesidades en relación con el espacio urbano derivadas de los roles de género que asumen en su vida cotidiana.

Estadísticamente, la mayor parte del trabajo no remunerado es asumido por mujeres, si bien se ha producido un incremento de la participación femenina en el sector productivo. La duplicidad de trabajo remunerado y no remunerado determina las necesidades de las mujeres en relación con el espacio público, el transporte y los equipamientos, los lugares de empleo, comercio y la vivienda.

Las personas que no asumen tareas de cuidado hacen un uso más limitado de la ciudad, acudiendo básicamente a lugares de empleo y ocio a ciertos horarios determinados.

Mientras que las personas que realizan tareas de cuidado (mayoritariamente las mujeres), habitualmente se encuentran con problemas de accesibilidad.

Los objetivos en esta área deben ser los siguientes:

- Crear infraestructuras, espacios urbanos y equipamientos que respondan mejor a las necesidades de las personas según su rol de género.
- Ofrecer espacios que faciliten la conciliación familiar y laboral que mejoren la compatibilidad de horarios y que fomenten la igualdad en los cuidados a terceros tanto por parte de las mujeres como de los hombres.
- Accesibilidad al espacio urbano para facilitar las tareas de cuidado familiar, prestando especial atención en no realizar actuaciones que fomenten el mantenimiento de roles de género.

Estos objetivos evidencian una sensibilidad especial en materia de movilidad sostenible, y también en cuanto a la calidad de la escena urbana, lo que deberá reflejarse oportunamente en el Proyecto de Urbanización, concibiendo el diseño de estos espacios peatonales con elementos arbolados y mobiliario urbano ecoeficiente.

En relación con los espacios públicos, la modificación de la ordenación pormenorizada propuesta cumple con los objetivos previstos en la Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana, MEJORANDO LA RED DE ESPACIOS COMUNES, analizando y eliminando los siguientes apartados o puntos vulnerables:

¿Se dispone de suficiente comercio de proximidad, es decir comestibles, pan, medicinas, productos de higiene y limpieza, material escolar básico, material básico de ofimática?	No procede
¿Los recorridos hasta alcanzar los servicios de proximidad son accesibles?	No procede
¿Los espacios de transición son agradables y seguros?	✓
¿Se dispone de espacios de relación y juego con vegetación en el radio de 400 m de cada edificio o casa?	✓
¿Disponen de bancos para descansar y charlar?	No procede
¿Disponen de papeleras y recogida de residuos reciclable?	No procede

Tabla elaborada de conformidad con la Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana.

5.2.3.- ÁREA TEMÁTICA: REPRESENTATIVIDAD Y SEÑALIZACIÓN URBANA

La cuestión del empleo es clave para la representatividad y visibilidad de las mujeres y grupos de personas vulnerables, porque es precisamente la necesidad de compatibilizar empleo y familia (una responsabilidad que hasta ahora recae prácticamente en exclusiva

sobre las mujeres) el rasgo fundamental que caracteriza las divisiones de género que, como se ha indicado previamente, se ve dificultada por la estructura actual de las ciudades.

Con el desarrollo de la modificación del Ámbito AR-2 se está asegurando que el trayecto realizado por los grupos sociales vulnerables, y en especial las mujeres, para ir del lugar de trabajo, a colegios, parques y demás equipamientos, sea accesible y seguro.

En cuanto a la señalización urbana o la legibilidad del espacio público (wayfinding) depende de muchos factores, entre ellos la correcta iluminación, pero que en sí misma puede ser considerada como una infraestructura de género ya que contribuye a la orientación de las personas en el medio urbano.

Este aspecto deberá ser abordado en las ordenanzas municipales que regulen la señalización urbana, los elementos publicitarios y el ornato de los espacios públicos. No obstante, dentro del alcance de la presente Modificación Puntual y, más concretamente, en el proyecto de urbanización se definen estas cuestiones.

En relación con la representatividad y la señalización urbana, la modificación puntual del Plan General cumple con los objetivos previstos en la Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana. En este sentido, se MEJORA EL WAYFANDING DEL ÁMBITO, analizando y eliminando los siguientes apartados o puntos vulnerables:

¿Los espacios públicos resultan visibles desde los edificios próximos?	No procede
¿El ámbito cuenta con una señalización adecuada?	✓
¿La señalización cuenta con la debida iluminación?	✓

Tabla elaborada de conformidad con la Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana.

5.2.4.- ÁREA TEMÁTICA: MOVILIDAD

El desarrollo propuesto del Área de Reparto 2 de la Urbanización de Pedralvilla lleva aparejado la implantación de servicios e infraestructuras vinculados a la vida cotidiana y que posibilitan la movilidad sostenible en el municipio.

La mejora de la conectividad de la red viaria y la incorporación de alumbrado público posibilita que los recorridos se realicen de forma más rápida y eficiente. Normalmente es la mujer quien suele realizar los trayectos necesarios para satisfacer las necesidades domésticas en relación con las personas mayores, así como con el resto de las personas vulnerables a su cargo. En este sentido, la actuación propuesta mejora no sólo la movilidad del propio ámbito objeto de desarrollo sino la movilidad de toda la zona. El desarrollo supondrá la conexión de la trama viaria eliminando las calles sin salida. De esta manera se garantizará la conexión de esta zona con el resto del entorno urbanizado del municipio.

La movilidad de la vida cotidiana debe priorizar los movimientos a pie y debe tener presente los recorridos que hacen las personas para llevar a cabo las tareas cotidianas, tanto laborales como reproductivas, es decir, recorridos complejos y diversos (en contra del análisis bidireccional casa -tarea-casa).

Los objetivos en este punto son los siguientes:

- Disminuir el tiempo dedicado por las mujeres en los desplazamientos necesarios para las tareas de la vida cotidiana.
- Mejorar los horarios, frecuencia de paso, fiabilidad horario y precios del transporte público para adaptarlo a una sociedad más inclusiva e igualitaria.
- Mejorar la accesibilidad en el transporte público facilitando la movilidad de las personas con movilidad reducida: personas con silla de ruedas, carros de bebés y carros de compra, etc.
- Garantizar la seguridad en el transporte público.
- Aprovechar el potencial de los usuarios para mejorar la planificación del transporte fomentando la participación.
- Pasar del modelo de transporte público lineal y uniforme a un modelo que responda a las necesidades actuales de flexibilización y multiplicidad de los horarios de las personas.

En relación con la movilidad, la actuación contemplada, cumple con los objetivos previstos en la Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana.

La modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General MEJORA LA MOVILIDAD, EQUIPAMIENTO, SERVICIOS, VIVIENDA. GENERA INFRAESTRUCTURAS ENSAMBLADAS, analizando y eliminando los siguientes apartados o puntos vulnerables:

¿Se disponen la red de espacios comunes de manera que contribuya a la orientación y legibilidad urbanas?	✓
¿Se evitan los polígonos industriales desconectados de la red entrelazada de movilidad?	No procede
¿Se entiende la ciudad como una infraestructura educativa para todas y todos?	✓
¿Se disponen los grandes equipamientos de uso público de carácter metropolitano de manera equilibrada en la ciudad?	No procede
¿Se plantea el patrimonio urbano como una red de activación cultural y/o económica?	No procede
¿Se disponen los grandes equipamientos de uso público de carácter metropolitano de manera equilibrada en la ciudad?	No procede

Tabla elaborada de conformidad con la Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana.

5.2.5.- ÁREA TEMÁTICA: VIVIENDA

Los futuros proyectos de edificación deberán aplicar la perspectiva de género a los espacios interiores (elementos comunes y privados). En este sentido, la vivienda pública, no solo puede ser considerada como una infraestructura en sí, sino que tiene capacidad para articular el territorio y debe de estudiarse y proponerse entrelazada con el resto de las infraestructuras de género, en particular con la red de espacios comunes, espacios de proximidad o cuidado, como se plantea en la presente actuación.

Los objetivos en este punto son los siguientes:

- Adecuar la oferta residencial a las diversas estructuras familiares y flexibilizar las tipologías para los posibles cambios familiares.
- Aplicar criterios de diseño de viviendas que faciliten y promuevan el reparto de las tareas domésticas.
- Garantizar la seguridad de las mujeres en el entorno próximo de sus viviendas.
- Facilitar el acceso a las viviendas de las mujeres de colectivos vulnerables, mediante políticas públicas realizadas desde la perspectiva de género.

En relación con la vivienda, la actuación cumple con los objetivos previstos en la Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana.

La modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General MEJORA LA CALIDAD DE LA VIVIENDA PÚBLICA Y PRIVADA Y SE INTEGRA DENTRO DE LA TRAMA URBANA, analizando y eliminando los siguientes apartados o puntos vulnerables:

¿Se dispone de suficiente vivienda para personas mayores dependientes?	No procede
¿Se disponen la red de espacios comunes de manera que contribuya a la orientación y legibilidad urbanas?	✓
¿El suministro eléctrico es adecuado en todo el ámbito de estudio?	✓
¿Se genera la suficiente vivienda pública según las necesidades del sector?	No procede
¿Las viviendas se encuentran bien comunicadas por redes de movilidad entrelazadas, en particular por transporte público?	✓
¿Se disponen los grandes equipamientos de uso público de carácter metropolitano de manera equilibrada en la ciudad, próximos a las residencias?	No procede

Tabla elaborada de conformidad con la Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana.

5.2.6.- ÁREA TEMÁTICA: PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La propuesta de modificación puntual debe contar con un periodo de Participación Pública de promoción municipal que permita dar conocimiento, involucrar y articular la

adecuada participación y consideración de todas aquellas personas que, estando interesadas en el proceso de planificación, participen en el mismo.

Este proceso debe ser riguroso, público y abierto, con una total vigilancia por la representatividad de todos los sectores poblacionales (género, edad, diversidad, situaciones socioeconómicas, etc.).

Durante el periodo comprendido entre el 12/01/2024 y el 09/02/2024 se procedió al trámite de actuaciones previas previsto en el artículo 51 del TRLOTUP, efectuando a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días, mediante un documento en el que se indicaba de modo sucinto la problemática a solucionar, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

Además, las siguientes fases de la tramitación de la Modificación Puntual n°5 del Plan General de Olocau contará con procesos de participación pública.

Los objetivos de este proceso de participación pública desde una perspectiva de género son los siguientes:

- Contar en los procesos de participación ciudadana con las asociaciones de mujeres, personal técnico experto en temas de género, responsables públicos, unidades, áreas o departamentos específicos en igualdad.
- Extraer siempre datos y conclusiones desagregadas por sexos, en cualquier proceso participativo.
- Reforzar políticas y prácticas para promover la plena participación y la igualdad de las mujeres en la planificación de la ciudad y adopción de decisiones, contando con su experiencia cotidiana.
- Otorgar mayor visibilidad a los aspectos que preocupen a las mujeres, respecto a temas como la seguridad personal, el cuidado de menores y personas mayores, la accesibilidad o la movilidad, y otros elementos que figuren la rutina cotidiana de las mujeres.
- Forzar una mayor paridad y diversidad en los equipos técnicos interdisciplinares.
- Proponer espacios y tiempos de los procesos participativos y fórum de debates en que las mujeres puedan participar y estar presentes. Por ejemplo, cambiando horarios o proporcionando servicios de cuidado de menores durante el proceso.
- Impulso para dar voz a las mujeres y capacidad en los procesos participativos para que puedan ser visibles sus necesidades en el ámbito urbano. Por ejemplo, separando determinados grupos del debate de manera que las mujeres se expresen con mayor libertad y confianza.
- Amplia difusión de manera que se garantice la implicación de todos los colectivos no únicamente aquellos implicados en temas políticos, económicos o sociales.
- Fomento de la participación de los hombres en temas de igualdad y perspectiva de género.

En relación con la planificación urbana de la ciudad y el modelo de crecimiento, la actuación, cumple con los objetivos previstos en la Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana.

La modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General MEJORA EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, analizando y eliminando los siguientes apartados o puntos vulnerables:

¿Se ha solicitado el listado de asociaciones de intereses relacionados con la situación social de las personas que viven en ese territorio?	✓
¿Se ha contactado con las distintas áreas GVA (Educación, Sanidad, Dependencia, etc), si corresponde?	✓
¿El proceso de participación ha sido específico y adecuado a la figura que se esté desarrollando para que obtenga la información más afinada?	✓
¿El proceso ha sido abierto y representativo?	✓
¿Existen informes o consultas de las compañías suministradoras del ámbito?	No procede
¿Se ha revisado las recomendaciones sobre documentos de esta Guía?	✓

Tabla elaborada de conformidad con la Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana.

4. CONCLUSIÓN

En los siguientes apartados se destacan las cuestiones más relevantes recogidas en el presente informe que permiten afirmar que la actuación objeto de desarrollo resulta positiva en lo que respecta a la perspectiva de género:

- En relación con la red viaria se ha previsto la apertura de calles sin salida, permitiendo generar una trama urbana mallada que aporte mejoras de accesibilidad y movilidad al ámbito sujeto de la presente modificación.
- Se propone una red de abastecimiento de agua potable capaz de abastecer a la totalidad de la capacidad edificativa del área de intervención, asegurando la equidad de suministros para todos los vecinos del ámbito.
- Respecto a las instalaciones también se proyecta una respuesta colectiva a las necesidades de evacuación implementando una nueva red de saneamiento capaz de dar servicio al área de intervención, la cual no cuenta con dicho servicio.
- En lo relativo a las zonas verdes y los espacios comunes se realiza un reajuste de la red secundaria de zonas verdes propiciando una red más amplia de espacios

verdes, lo cual dota de un mayor número de zonas verdes de proximidad al ámbito de intervención. Esta decisión mejora la accesibilidad a los espacios verdes de todos residentes de Pedralvilla.

- En relación con la red de espacios comunes se ha previsto la incorporación de alumbrado público que mejore la visibilidad y la conectividad. Esta intervención dota al espacio urbano de una mayor sensación de seguridad y habitabilidad.

En conclusión, la propuesta de modificación puntual nº5 del Plan General de Olocau cumple con los "Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género" contenidos en el Anexo XII, así como con la Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana.

Olocau, mayo de 2025

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA
OLOCAU (VALENCIA)**

ANEXO VII. -MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MAYO 2026

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN	3
2.- OBJETO	3
3.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN	3
4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS E INTEGRACIÓN EL MODELO TERRITORIAL	4
5.- COSTES VINCULADOS A LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO	5
5.1.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	5
5.2.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS O EQUIPAMIENTOS.....	5
5.3.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LA HACIENDA PÚBLICA.....	5
5.3.1.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	6
5.3.2.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS.....	6
5.3.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS	7
5.3.4.- INGRESOS EN LA HACIENDA PÚBLICA DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	7
6.- BALANCE ECONÓMICO	10
7.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	10
8.- CONCLUSIONES	11

1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento da cobertura a la propuesta de modificación puntual del Plan General en el ámbito AR 2 del suelo urbano del Plan General de Olocau, cuyo desarrollo se propone en régimen de gestión por el Ayuntamiento de Olocau.

2.- OBJETO

El objeto del presente documento es garantizar la sostenibilidad económica de la propuesta de Modificación Puntual del Plan General referida en el punto anterior en la totalidad del ámbito del área de reparto 2.

Durante la gestión y desarrollo previstos para esta zona, las proposiciones jurídico-económicas de los programas que desarrollen las dos unidades de ejecución previstas, también incorporarán otra memoria de sostenibilidad económica de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente que, basándose en las determinaciones establecidas en el presente documento, asegurará que el impacto generado en las Haciendas Públicas por el desarrollo propuesto no supone un impacto negativo de manera independiente para cada unidad de ejecución delimitada.

3.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

El artículo 40 del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (de ahora en adelante, TRLOTUP), establece que los planes de reforma interior y los planes parciales deben incluir en su documentación una memoria de sostenibilidad económica, en caso de que ésta no estuviera convenientemente detallada y justificada en el Plan General Estructural.

Por analogía a los instrumentos de planificación anteriormente referidos se entiende que las modificaciones del planeamiento general deben incorporar una memoria o informe de sostenibilidad económica. El contenido de este documento deberá ajustarse a lo dispuesto en el Anexo XIII del TRLOTUP.

En este sentido, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y la Rehabilitación Urbana (de ahora en adelante, TRLS), determina las bases del régimen del suelo entre las cuales se incluye la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad y la viabilidad técnica y económica del desarrollo territorial y urbano. Esta norma establece que todos los documentos de las actuaciones de transformación urbanística tienen que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica. Concretamente, el apartado cuarto del artículo 22 del TRLS establece el siguiente:

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo séptimo del TRLS, se entiende como actuaciones de transformación urbanística las siguientes:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

- 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Por tanto, teniendo en cuenta que la propuesta de Modificación Puntual tiene por objeto completar y mejorar la urbanización de la zona, se considera que procede la elaboración de una memoria que asegure la sostenibilidad económica de la futura actuación de transformación urbanística.

4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS E INTEGRACIÓN EL MODELO TERRITORIAL

Los parámetros urbanísticos que se tendrán en cuenta para analizar la sostenibilidad económica son los definidos en la modificación del Plan General, que son:

SUPERFICIE ÁMBITO	209.850 m²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE UNIFAMILIAR	56.957,50 m²t
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL MÁXIMO TOTAL HOMOGENEIZADO	56.957,50 udas
APROVECHAMIENTO TIPO	0,26631 m²t/m²s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO	0,33333 m²t/m²s
PARCELA MÍNIMA	500 m²
NÚMERO MÁXIMO DE ALTURAS	II
SUPERFICIE DE ZONAS VERDES	12.735 m²
SUPERFICIE DE RED VIARIA	29.453,63 m²

La modificación pretendida redelimita dos nuevas unidades de ejecución, no se altera la edificabilidad, ni el número de viviendas, ni el uso global residencial.

5.- COSTES VINCULADOS A LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO

5.1.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización que se deberán acometer para transformar el suelo así como la implantación de las infraestructuras necesarias de saneamiento, alumbrado público y abastecimiento de agua que garantizarán la correcta conexión del ámbito objeto de desarrollo con el resto del municipio, deberán ser sufragadas por los propietarios del ámbito objeto de desarrollo, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en la letra a) del apartado segundo del artículo 145 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

En consecuencia, el Ayuntamiento no deberá asumir ningún importe en concepto de cargas de urbanización.

Como consecuencia de la ejecución de la urbanización y de la transformación jurídica de las fincas no edificadas, el ayuntamiento recibirá parcelas equivalentes al 5% del aprovechamiento, completamente urbanizadas y libre de cargas, de acuerdo con lo establecido en la letra c) del apartado primero del artículo 82 del TRLOTUP.

5.2.- CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS O EQUIPAMIENTOS

La propuesta de modificación del Plan General no prevé la implantación de nuevas infraestructuras el coste de las cuales deba que ser asumido por el ayuntamiento.

El coste de las nuevas infraestructuras previstas correrá a cargo de los propietarios, de manera que deberán costear aquellas infraestructuras de las que carecen de manera proporcional a su participación.

Todos los suelos calificados como dotacionales, red viaria y zonas verdes, serán cedidos y urbanizados a cargo de los propietarios sin que la administración tenga que asumir ningún coste por ello. No se prevén terrenos calificados como equipamientos. En cualquier caso, en caso de que se hubieran previsto serían igualmente cedidas gratuitamente.

5.3.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LA HACIENDA PÚBLICA

En este apartado se analizan los gastos que generará para la administración el mantenimiento de las infraestructuras ejecutadas y la prestación de servicios, así como los ingresos que se obtendrán como consecuencia de los desarrollos edificatorios, para comprobar si nos encontramos ante actuaciones sostenibles a lo largo del tiempo o si procede introducir factores de corrección de algún tipo que aseguren su sostenibilidad.

Se realiza, por lo tanto, un cálculo de los costes vinculados al mantenimiento de las infraestructuras y nuevos elementos urbanos: red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas verdes, etc.

5.3.1.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Tal y como se ha explicado anteriormente, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo no supondrá ningún coste para la administración ya que serán asumidas en su totalidad por los propietarios.

5.3.2.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

5.3.2.1.- INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Las actividades de conservación ordinaria de la red viaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el propio uso y el paso del tiempo, se producen.

Se incluye los impactos negativos generados sobre el sistema viario que, sin llegar a provocar su degradación, impiden su funcionamiento adecuado. Entre las tareas de mantenimiento ordinarias del viario están la inspección y mantenimiento de los firmes, de la calzada y las aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anual de mantenimiento del viario.

Respecto a la conservación de las farolas se estima una vida útil de las baterías y luminarias de 10 años, estimándose un importe anual de 145,42 euros por farola y año, para conservación y sustitución.

Por lo tanto, aplicando el valor anterior a la superficie de red viaria se obtiene el coste anual de mantenimiento.

MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS						
	UE 2.1				UE 2.2	
COSTE UNITARIO ANUAL	SUPERFICIE VIARIA Y ALUMBRADO	COSTE DE MANTENIMIENTO	SUPERFICIE VIARIA Y ALUMBRADO	COSTE DE MANTENIMIENTO	SUPERFICIE VIARIA Y ALUMBRADO	COSTE DE MANTENIMIENTO
1,00 €/m²	1.962,00 m²	1.962,00 €/año	27.491,63 m²	27.491,63 €/año	29.453,63 m²	29.453,63 €/año
145,42 €/farola/año	10 farolas	1.454,23 €/año	40 farolas	5.816,91 €/año	50 farolas	7.271,13 €/año
TOTAL		3.416,23 €/año		33.308,54 €/año		36.724,76 €/año

5.3.2.2.- ZONAS VERDES PÚBLICAS

El mantenimiento de las zonas verdes responde a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera que el coste del mantenimiento de las zonas verdes es de 0,50 €/m² anuales.

En el área de reparto se prevén las siguientes zonas verdes públicas computables a efectos urbanísticos:

MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES		
COSTE UNITARIO	SUPERFICIE	COSTE DE MANTENIMIENTO
0,50 €/m²	5.361,00 m²	2.680,50 €/año
0,50 €/m²	2.853,00 m²	1.426,50 €/año
0,50 €/m²	988,00 m²	494,00 €/año
0,50 €/m²	3.533,00 m²	1.766,50 €/año
TOTAL	12.735,00 m²	6.367,50 €/año

5.3.2.3.- EDAR, INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

El coste de mantenimiento de la red de alcantarillado y el coste del tratamiento de las aguas negras será asumido por los propietarios a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora. En consecuencia, el mantenimiento de la infraestructura de la red de alcantarillado y la estación depuradora no supondrá una carga económica para el ayuntamiento.

Circunstancia análoga sucede con la red de abastecimiento de agua potable.

5.3.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS

5.3.3.1.- RECOGIDA DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS

Mediante la imposición de la correspondiente tasa de recogida de basura se sufragará el coste de la prestación de este servicio, por tanto, no supondrá una carga económica para el ayuntamiento.

5.3.3.2.- MANTENIMIENTO DE LOS ACTUALES O FUTUROS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

En el ámbito no existe ningún equipamiento o dotación en la actualidad que deba ser mantenido por la administración. Tampoco se prevé suelo que permita la construcción de un futuro equipamiento cuya ejecución o mantenimiento deba ser asumido por la administración.

Además, se conserva la parcela mínima de 500 m², la edificabilidad y el número de viviendas previstas, por lo cual no hay un incremento poblacional y no implica la necesidad de acometer nuevas infraestructuras o ampliar las existentes.

5.3.4.- INGRESOS EN LA HACIENDA PÚBLICA DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Los ingresos que percibirá la administración como consecuencia del desarrollo de la unidad de ejecución procederán de los siguientes impuestos:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

5.3.4.1.- IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

Los ingresos de este impuesto se obtendrán de la siguiente fuente:

La ejecución de nuevas edificaciones supondrá un incremento de la recaudación del IBI, al incorporar nuevos bienes de naturaleza urbana. Considerando un tipo de gravamen general para los inmuebles de naturaleza urbana de 0,745%, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo tercero de la ordenanza fiscal vigente reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles (BOP nº90 de 12-V-2022), que recoge lo indicado en los artículos 71 y 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las haciendas locales, y los valores de repercusión establecidos en la memoria de viabilidad económica y las edificabilidades previstas en el planeamiento, se obtiene la siguiente recaudación.

UE 2.1				
TIPOLOGÍA	TIPO	VALOR DE REPERCUSIÓN	EDIFICABILIDAD (*)	INGRESOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0,745%	694,19 €/m²t	2.089,37 m²t	10.805,63 €/año
UE 2.2				
TIPOLOGÍA	TIPO	VALOR DE REPERCUSIÓN	EDIFICABILIDAD (*)	INGRESOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0,745%	694,19 €/m²t	14.965,35 m²t	77.396,70 €/año
AR-2				
TIPOLOGÍA	TIPO	VALOR DE REPERCUSIÓN	EDIFICABILIDAD (*)	INGRESOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0,745%	694,19 €/m²t	17.054,72 m²t	88.202,33 €/año

(*) Edificabilidad subjetiva, es decir, la patrimonializable por los propietarios, el 95% de la prevista por el planeamiento en solares aún no consolidados por la edificación (existen en la actualidad un total de 53.857,37 m² de solares vacantes dentro del AR, lo que equivale aplicando un IEN de 0,33333 m²t/m²s a 17.952,33 m²t edificables, y 17.054,72 m²t patrimonializables).

5.3.4.2.- IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)

Aunque el planeamiento permite la implantación de usos de naturaleza terciaria por compatibilidad con el uso dominante residencial, se ha considerado que la totalidad de las parcelas lucrativas se destinarán a usos residenciales de tipología unifamiliar.

En consecuencia, no se ha estimado ningún ingreso derivado de actividades económicas.

5.3.4.3.- IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

El cálculo de los ingresos derivados de la aplicación de este impuesto se ha realizado teniendo en cuenta el tipo de gravamen establecido en el artículo 3 de la ordenanza fiscal del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, los costes de construcción de cada tipología fijados en la memoria de viabilidad económica y las edificabilidades previstas.

En caso de construir la totalidad de la edificabilidad prevista los ingresos procedentes de la aplicación del impuesto serán los siguientes:

UE 2.1				
TIPOLOGÍA	TIPO	VALOR DE CONSTRUCCIÓN	EDIFICABILIDAD	INGRESOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3,2%	1.233,81 €/m²†	2.199,33 m²†	868,34 €
UE 2.2				
TIPOLOGÍA	TIPO	VALOR DE CONSTRUCCIÓN	EDIFICABILIDAD	INGRESOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3,2%	1.233,81 €/m²†	15.753,00 m²†	6.219,59 €
AR-2				
TIPOLOGÍA	TIPO	VALOR DE CONSTRUCCIÓN	EDIFICABILIDAD	INGRESOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3,2%	1.233,81 €/m²†	17.952,33 m²†	7.087,93 €

No se ha considerado los ingresos derivados de la construcción de garajes o construcciones auxiliares en este apartado.

No obstante, teniendo en cuenta de que se trata de un ingreso producido una sola vez y en un momento puntual, no se ha tenido en cuenta en el balance económico para garantizar la sostenibilidad de la actuación a lo largo del tiempo.

5.3.4.4.- IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)

Dado que se considera que las viviendas serán principalmente de segunda residencia no se valora este impuesto, entendiéndose que los vehículos de las personas propietarias no abonarán este impuesto en el municipio.

6.- BALANCE ECONÓMICO

Las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirá el desarrollo de la Unidad de Ejecución en su conjunto evidencian el impacto que producirá sobre la Hacienda Local.

GASTOS	UE 2.1	UE 2.2	AR-2
MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	3.416,23 €/año	33.308,54 €/año	36.724,76 €/año
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES PÚBLICAS	0 €/año	6.367,50 €/año	6.367,50 €/año
MANTENIMIENTO/AMPLIACIÓN DOTACIONES	0 €/año	0 €/año	0,00 €/año
TOTAL	3.416,23 €/año	39.676,04 €/año	43.092,26 €/año
INGRESOS			
IBI EDIFICACIONES	10.805,63 €/año	77.396,70 €/año	88.202,33 €/año
BALANCE	7.389,41 €/año	37.720,66 €/año	45.110,07 €/año

Del análisis realizado se desprende que balance económico anual que generarán las actuaciones es positivo para la Hacienda Pública Local, produciendo un incremento de los ingresos por año.

Los ingresos obtenidos por las licencias e impuestos asociados a la actividad edificatoria antes calculados, al producirse en momentos puntuales y una sola vez, no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad del desarrollo urbanístico. Tampoco se han tenido en cuenta los impuestos derivados de la construcción de aparcamientos y otras construcciones auxiliares.

Tampoco se ha considerado los ingresos procedentes del IBI derivado del incremento del valor del suelo que experimentarán las parcelas como consecuencia de su urbanización.

Es decir, de acuerdo con aquello anteriormente expuesto, se considera que la recaudación anual obtenida como consecuencia del desarrollo será superior al calculado.

7.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La memoria de sostenibilidad económica no sólo tiene que valorar el nivel de afectación a las Haciendas Públicas, sino que también tiene que evaluar si los cambios producidos en los usos que generarán las actuaciones proyectadas están orientados a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se produce cambios en los usos previstos en el Plan General puesto que se mantiene la clasificación del suelo como urbano y el uso dominante residencial, por lo cual se entiende que no procede el desarrollo de este apartado.

8.- CONCLUSIONES

El análisis de la sostenibilidad económica de la modificación propuesta del Plan General se estima favorable. El balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en los años posteriores. El ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudadanía, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas e impuestos vinculados a la actividad edificatoria.

Olocau, mayo de 2026

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA
OLOCAU (VALENCIA)**

ANEXO VIII. -MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

MAYO 2026

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN	3
2.- METODOLOGÍA	4
3.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	4
4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MODIFICACIÓN	4
4.1.- ESTADO ACTUAL. PLANEAMIENTO VIGENTE	5
4.2.- ESTADO PROPUESTO	5
5.- INFORMACIÓN ECONÓMICA DE LA PRODUCCIÓN DEL SUELO E INVERSIÓN INMOBILIARIA: GASTOS DE URBANIZACIÓN, INVERSIÓN EDIFICATORIA Y VALOR DEL SUELO	6
5.1.- ANÁLISIS DE LAS VARIABLES.....	6
5.1.1.- VALOR INICIAL DEL SUELO (URBANO SIN URBANIZAR)	6
6.- UMBRAL MÍNIMO DE VIABILIDAD	21
7.- BENEFICIO EMPRESARIAL	22
8.- CUMPLIMIENTO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	22
9.- CONCLUSIONES	24
ANEXO	25

1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta en virtud de lo establecido en el punto quinto de la letra a del apartado tercero del artículo 40 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (de ahora en adelante, TRLUTUP), según el cual, los planes parciales tienen que contener, dentro de la documentación sin eficacia normativa, un estudio o memoria que garantice la viabilidad económica del desarrollo propuesto, siempre y cuando esta viabilidad no estuviera convenientemente detallada en el plan general estructural.

Además, el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS), sobre evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, determina que la *"ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos"*.

El presente documento da cobertura a una modificación puntual del Plan General que afecta exclusivamente a la urbanización de Pedralvilla en el ámbito del área de reparto número 2. En este sentido, se considera que, si los instrumentos de planificación de desarrollo pormenorizado deben de contener una memoria de viabilidad económica, las modificaciones de planeamiento también.

La modificación a la cual da cobertura el presente documento tiene como objetivos principales la subsanación de errores gráficos presentes en el Plan General vigente, la mejora de la red viaria, en cuanto a la creación de una trama viaria más accesible y con mayor conectividad, y la implantación de instalaciones que doten de mayor calidad y habitabilidad el área de intervención.

La finalidad primaria de este documento es justificar la rentabilidad económica (análisis coste-beneficio) que comporta cualquier Actuación de Transformación Urbanística, en función, claro está, de los parámetros urbanísticos atribuidos y cargas y deberes urbanísticos impuestos.

El objetivo de este informe es, por lo tanto, analizar la viabilidad económica del desarrollo de la totalidad del ámbito incluido en el área de reparto 2, analizando cada una de las dos unidades de ejecución, como consecuencia de la modificación que se pretende introducir.

Durante la gestión y desarrollo previstos para esta zona, las proposiciones jurídico-económicas de los programas que desarrollen las dos unidades de ejecución previstas, también incorporarán otra memoria de viabilidad económica de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente que, basándose en las determinaciones establecidas en el presente documento, asegurará la viabilidad de cada una de las unidades de ejecución.

Se consideran actuaciones de transformación urbanística aquellas Actuaciones Integradas (AI) o Aisladas (AA) que comportan la alteración o atribución de

aprovechamientos urbanísticos bien en un ámbito espacial concreto de carácter "multiparcelario" (AI), o bien en una parcela concreta (AA), aprovechamiento que se materializará a través de la aplicación de instrumentos de equidistribución que posibilitan el justo reparto de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

No obstante, la presente modificación no implica cambios de aprovechamientos urbanísticos de ningún tipo, no siendo así necesaria la aplicación de dichos instrumentos de equidistribución.

2.- METODOLOGÍA

Cómo en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un bien determinado, la Viabilidad Económica de una Actuación tendrá que cumplir la regla general básica que caracteriza a cualquier actividad productiva:

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

Para ello, teniendo en cuenta que los costes de la actuación tendrán que ser asumidos fundamentalmente por los propietarios, se plantea el siguiente supuesto:

$$V_v > C_p$$

Es decir, el valor en venta del producto inmobiliario acabado (solares) tiene que ser mayor a su coste de producción.

Además del cumplimiento de este principio general, el presente documento justificará que se alcanza un umbral mínimo de viabilidad y un valor del suelo final y beneficio suficientes.

El contenido del presente documento se adapta a las determinaciones establecidas en el Anexo XIII del TRLOTUP.

3.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

La viabilidad económica de la actuación se determinará si se cumplen tres supuestos:

- 1.- Establecimiento de un beneficio empresarial razonable
- 2.- Establecimiento de un valor del suelo final suficiente
- 3.- Establecimiento de un umbral mínimo de viabilidad suficiente

4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MODIFICACIÓN

La siguiente tabla recoge los parámetros urbanísticos que resultan fundamentales para determinar la viabilidad económica del desarrollo del ámbito donde opera la modificación.

La justificación detallada de cada uno de estos parámetros se realiza en la memoria justificativa de la propuesta de modificación del Plan General.

4.1.- ESTADO ACTUAL. PLANEAMIENTO VIGENTE

SUP.MANZANA PRIVADA	168.356,88 m ²
EDIFICABILIDAD	56.118,96 m ²
ZV1	9.885 m ²
ZV2	2.850 m ²
TOTAL ZV	12.735 m ²
RV	28.758,12 m ²
SUELO DOTACIONAL	41.493,12 m ²
ÁREA HOMOGÉNEA = AR	209.850 m ²
EDG ACTUAL	0,73938 m ² sd/m ²

Se determina una única unidad de ejecución en el área de reparto.

4.2.- ESTADO PROPUESTO

SUP.MANZANA PRIVADA	167.661,37 m ²
EDIFICABILIDAD	56.958 m ²
ZV1	6.360 m ²
ZV2	1.856 m ²
ZV3	988 m ²
ZV4	3.533 m ²
TOTAL ZV	12.737 m ²
RV	29.453,63 m ²
SUELO DOTACIONAL	42.188,63 m ²
ÁREA HOMOGÉNEA = AR	209.850 m ²
EDG MODIFICACIÓN	0,75489 m ² sd/m ²

Las dos unidades de ejecución se delimitan con las siguientes superficies y parámetros urbanísticos:

	UE-2.1	UE-2.2
SUP.MANZANA PRIVADA	6.598 m ²	161.063 m ²
EDIFICABILIDAD	2.199,33 m ² †	53.687,79 m ² †
ZV1	0 m ²	5.361 m ²
ZV2	0 m ²	2.853 m ²
ZV3	0 m ²	988 m ²
ZV4	0 m ²	3.533 m ²
TOTAL ZV	0 m ²	12.735 m ²
RV	1.962 m ²	27.492 m ²
SUELO DOTACIONAL	1.962 m ²	40.227 m ²
SUPERFICIE UNIDAD	8.560 m ²	201.290 m ²
IEB UNIDAD	0,2569	0,2667
AT UNIDAD	0,2569	0,2667

5.- INFORMACIÓN ECONÓMICA DE LA PRODUCCIÓN DEL SUELO E INVERSIÓN INMOBILIARIA: GASTOS DE URBANIZACIÓN, INVERSIÓN EDIFICATORIA Y VALOR DEL SUELO

5.1.- ANÁLISIS DE LAS VARIABLES

La presente memoria de viabilidad económica se redacta teniendo en cuenta el marco establecido por la modificación puntual del Plan General en el ámbito AR-2, en las unidades de ejecución 2.1 y 2.2, en la Urbanización Pedralvilla de suelo urbano, a la cual da cobertura el presente documento.

5.1.1.- VALOR INICIAL DEL SUELO (URBANO SIN URBANIZAR)

El artículo 21 del TRLS establece las dos situaciones básicas que puede presentar el suelo, urbanizado y rural.

El referido artículo legal determina que está en situación de suelo urbanizado:

“estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente”.*

Los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución número 2.1 y 2.2 han sido urbanizados parcialmente en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, aunque no cuentan con la dotación completa de los servicios que prevé el artículo 186 del TRLOTUP. Por otro lado, una gran parte de las parcelas del ámbito se encuentran ocupadas por edificaciones, y estas son compatibles con las determinaciones del Plan General vigente.

Con todo ello, resulta evidente que la situación básica del suelo en origen es urbanizada conforme a lo dispuesto en el TRLS, circunstancia que motivó su clasificación como suelo urbano en el Plan General.

El valor del suelo se obtendrá a partir de los diferentes valores de repercusión de cada uso y tipología y de las edificabilidades atribuidas por el planeamiento.

La diferencia entre la situación inicial y la final será, por tanto, la urbanización completa de los terrenos.

En la situación actual los terrenos, aunque están clasificados como urbanos, no pueden edificarse. Necesitan la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Integrada que establezca un marco económico y un horizonte temporal para abordar su transformación, así como la ejecución de las correspondientes obras de urbanización y la transformación física y jurídica de las fincas de origen.

Las parcelas se encuentran en distintos estados, por lo que se procede a analizar el caso más desfavorable, en el que las parcelas deben participar tanto de la urbanización como de las cesiones, justificando así la viabilidad, se entiende quedan justificados todos los casos.

En consecuencia, el valor del suelo de origen será el valor del suelo final al que procederá descontar el coste de las cargas urbanísticas afectadas por el beneficio propio de la promoción que, en este caso, se obtendrá por aplicación de la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo conforme a lo previsto y regulado en el TRLS y el RVLS.

Así, en el presente documento se procederá primeramente a obtener el valor de suelo en situación final para poder obtener el valor de suelo en estado origen.

La justificación de estos valores se realiza en apartados posteriores del presente documento.

Para la valoración del suelo en situación final de urbanizado se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 y siguientes del 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).

Dicho artículo de ley establece una valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, y redirige el cálculo al artículo 22 del RVLS.

El valor en situación de suelo urbanizado se obtendrá entonces aplicando a la edificabilidad de referencia determinada el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia la referencia anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

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

k = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. (El valor de k con carácter general es 1,40)

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

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

Para obtener el valor el suelo en estado origen, encontrándonos con parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo final, la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno. (La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.)

PR = Prima de riesgo en tanto por uno. (se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.)

5.1.1.1.- VALOR DE VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

El artículo 22 del RVLS establece que el valor de venta de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable, tiene que establecerse en base a un estudio de mercado estadísticamente significativo.

Este artículo no establece la metodología que se tiene que utilizar para realizar este estudio de mercado. No obstante, el artículo 24 del mencionado Reglamento sí regula el método de comparación para el procedimiento de valoración por tasación conjunta de suelo y vuelo y, por tanto, la metodología para tratar muestras a partir de las cuales debe establecerse el valor económico de un bien.

Para otorgar validez a este método, el referido artículo determina que deben concurrir las siguientes circunstancias:

- Existencia de un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas el número de las cuales sea igual o superior a seis muestras comparables.

- La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de muestras que permiten determinar el valor del bien se llevará a cabo con un grado de certeza suficiente para establecer el valor (...) del inmueble objeto de valoración. En este sentido, en la

selección de los comparables deberá tenerse en cuenta las siguientes condiciones de parecido o equivalencia básica:

- a. Localización
- b. Uso
- c. Configuración geométrica de la parcela
- d. Tipología y parámetros urbanísticos básicos
- e. Superficie
- f. Antigüedad y estado de conservación
- g. Calidad de la edificación
- h. Gravámenes o cargas que condicionan el valor otorgable al derecho de propiedad
- i. Fecha de toma de datos del comparable

- Cuando en el conjunto de muestras seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

- Los informes técnicos de valoración tendrán que incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Esta información tendrá que ser bastante precisa para poder justificar, de manera independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones.

Para establecer el valor de venta de cada tipología se han analizado diferentes muestras publicadas en portales de internet especializados en la compraventa de bienes inmuebles cuyas características se corresponde con el producto inmobiliario que se materializará en el ámbito objeto de valoración.

Con el objetivo de permitir su comparación, estas muestras han sido convenientemente tratadas y homogeneizadas. En este sentido, se han rechazado aquellas que pudieran distorsionar el valor tipo de referencia obtenido por desprender un valor unitario muy superior o inferior a dicho valor.

En este proceso se han obtenido los precios homogeneizados de cada muestra. Una vez obtenidos se ha calculado la "mediana" de los precios unitarios que, junto con la desviación estándar, ha definido una franja de precios cuyos valores inferiores y superiores han determinado las muestras finalmente consideradas, excluyendo aquellas cuyo valor de venta unitario se sitúa por encima o por debajo.

En los precios considerados se ha tenido en cuenta circunstancias que pudieran incidir directamente en el valor de repercusión obtenido: inclusión en el precio de garajes o trasteros, superficie útil o superficie construida, etc.

Como resultado de este proceso, se han obtenido 9 muestras comparables de las cuales, después del proceso de homogeneización, se han considerado 6 que han definido un valor de venta unitario de **2.699,20 €/m²**.

Las siguientes tablas recogen las muestras consideradas y justifican el proceso de homogeneización llevado a cabo:

MUESTRAS PARA VALORACIÓN DE LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ID	CALLE/ZONA	MUNICIPIO	SITUACIÓN EN MANZANA	NÚMERO DE HABITACIONES	FECHA CONSTRUCCIÓN
1	Calle de Santa Ana, 23	Olocau	Entre medianeras	4	1971
2	Partida Pla de la Torre	Olocau	Entre medianeras	5	2001
3	Calle Sagunto (en la AR-3)	Olocau	Entre medianeras	3	2006
4	Partida Pla de la Torre	Olocau	Entre medianeras	5	2012
5	Calle Virgen de Guadalupe, 19	Olocau	Entre medianeras	4	2005
6	Calle Rio Guadalquivir, 11	Olocau	Esquina	4	1975
7	Avenida Regne de València, 31	Olocau	Entre medianeras	2	1980
8	Calle Maestro Alonso, 1	Olocau	Entre medianeras	5	1975
9	Urb. Pedralvilla, 310	Olocau	Entre medianeras	3	2011

ID	ESTADO	FECHA REFORMA	SUPERFICIE EDIFICADA	SUPERFICIE PARCELA	PRECIO OFERTADO	RATIO (PRECIO/M2T)	PRECIO ESTIMADO
1	Normal	0	245 m²	1.054 m²	259.000 €	1.057 €	259.000 €
2	Normal	0	220 m²	878 m²	300.000 €	1.364 €	300.000 €
3	Normal	0	200 m²	800 m²	475.000 €	2.375 €	475.000 €
4	Normal	0	310 m²	1.454 m²	385.000 €	1.242 €	385.000 €
5	Normal	0	217 m²	779 m²	290.000 €	1.336 €	290.000 €
6	Reformado	2005	224 m²	2.132 m²	390.000 €	1.741 €	390.000 €
7	Normal	0	150 m²	1.131 m²	230.000 €	1.533 €	230.000 €
8	Reformado	2000	310 m²	1.500 m²	335.000 €	1.081 €	335.000 €
9	Normal	0	184 m²	1.043 m²	155.000 €	842 €	155.000 €

ID	Nº BAÑOS	CONDICIONES URBANAS
1	1	Calle urbanizada sin saneamiento
2	3	Calle urbanizada sin servicios y/o semiurbanizada
3	3	Calle totalmente urbanizada
4	3	Calle urbanizada sin servicios y/o semiurbanizada
5	2	Calle urbanizada sin saneamiento
6	2	Calle urbanizada sin saneamiento
7	1	Calle urbanizada sin saneamiento
8	2	Calle urbanizada sin saneamiento
9	2	Calle sin urbanizar

HOMOGENEIZACIÓN MUESTRAS DE MERCADO												
TIPOLOGÍA: RESIDENCIALES												
			Inmueble	MUESTRAS								
Coeficiente Inmueble		Coeficiente Estándar		1	2	3	4	5	6	7	8	9
SUPERFICIE EDIFICADA			0,950									
Menos de 200 m²			1,05	0,90							X	X
Entre 200 y 300 m²		X	0,95	1,00	X	X	X		X	X		
Más de 300 m²			0,90	1,06				X				X
CALLE/ZONA			1,000									
Tipo		X	1,00	1,00	X				X	X	X	X
Mejor			1,05	0,95			X					
Peor			0,95	1,05		X		X				X
CONDICIONES URBANAS			1,100									
Calle urbanizada sin servicios y/o semiurbanizada			1,00	1,10		X		X				
Calle totalmente urbanizada		X	1,10	1,00								
Calle urbanizada sin saneamiento			1,05	1,05	X				X	X	X	X
Calle sin urbanizar			0,95	1,16			X					X
SITUACIÓN EN MANZANA			1,050									
Medianera			1,00	1,05	X	X	X	X	X		X	X
Chañlán - Esquina		X	1,05	1,00						X		
Dos esquinas			1,10	0,95								
NÚMERO DE HABITACIONES			1,100									
2			0,90	1,22							X	
De 3 a 4			1,00	1,10	X		X		X	X		X
Más de 4		X	1,10	1,00		X		X			X	
ESTADO - ANTIGÜEDAD (FECHA DE CONSTRUCCIÓN)												

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU: ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA
OLOCAU (VALENCIA)

Nº DE BAÑOS				1,100									
	1		0,53	2,08	X							X	
	2		1,00	1,10					X	X		X	X
	≥3	X	1,10	1,00		X	X	X					

OBTENCIÓN VALOR HOMOGENEIZADO									
		Superf.	Calle	S. en Manzana	C. urbanas	Nº Hab	Antigüedad	Estado	Nº de baños
	VALOR INICIAL	1,00	1,00	1,05	1,05	1,10	1,72	1,22	2,08
Muestra 1	1.057,14 €	1.057,14 €	1.057,14 €	1.110,00 €	1.162,86 €	1.279,14 €	2.203,99 €	2.693,77 €	5.590,84 €
	VALOR INICIAL	1,00	1,05	1,05	1,10	1,00	1,53	1,22	1,00
Muestra 2	1.363,64 €	1.363,64 €	1.435,41 €	1.507,18 €	1.657,89 €	1.657,89 €	2.532,01 €	3.094,67 €	3.094,67 €
	VALOR INICIAL	1,00	0,95	1,05	1,16	1,10	1,24	1,22	1,00
Muestra 3	2.375,00 €	2.375,00 €	2.261,90 €	2.375,00 €	2.750,00 €	3.025,00 €	3.750,77 €	4.584,28 €	4.584,28 €
	VALOR INICIAL	1,06	1,05	1,05	1,10	1,00	1,36	1,22	1,00
Muestra 4	1.241,94 €	1.310,93 €	1.379,93 €	1.448,92 €	1.593,82 €	1.593,82 €	2.162,87 €	2.643,50 €	2.643,50 €
	VALOR INICIAL	1,00	1,00	1,05	1,05	1,10	1,42	1,22	1,10
Muestra 5	1.336,41 €	1.336,41 €	1.336,41 €	1.403,23 €	1.470,05 €	1.617,05 €	2.298,25 €	2.808,98 €	3.089,87 €
	VALOR INICIAL	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10	2,43	1,10	1,10
Muestra 6	1.741,07 €	1.741,07 €	1.741,07 €	1.741,07 €	1.823,98 €	2.006,38 €	4.872,51 €	5.359,76 €	5.895,74 €
	VALOR INICIAL	0,90	1,00	1,05	1,05	1,22	1,64	1,22	2,08
Muestra 7	1.533,33 €	1.387,30 €	1.387,30 €	1.456,67 €	1.526,03 €	1.865,15 €	3.062,52 €	3.743,08 €	7.768,65 €
	VALOR INICIAL	1,06	1,00	1,05	1,05	1,00	1,31	1,10	1,10
Muestra 8	1.080,65 €	1.140,68 €	1.140,68 €	1.197,72 €	1.254,75 €	1.254,75 €	1.645,79 €	1.810,37 €	1.991,40 €
	VALOR INICIAL	0,90	1,05	1,05	1,16	1,10	1,20	1,22	1,10
Muestra 9	842,39 €	762,16 €	802,28 €	842,39 €	975,40 €	1.072,94 €	1.282,42 €	1.567,41 €	1.724,15 €

OBTENCIÓN DEL TIPO MEDIO HOMOGENEIZADO

Muestra	Superficie	Valor Unitario	Valor TOTAL
Muestra 1	1.054,00 m²	5.590,84 €	5.892.749,17 €
Muestra 2	878,00 m²	3.094,67 €	2.717.124,60 €
Muestra 3	800,00 m²	4.584,28 €	3.667.424,40 €
Muestra 4	1.454,00 m²	2.643,50 €	3.843.656,21 €
Muestra 5	779,00 m²	3.089,87 €	2.407.011,26 €
Muestra 6	2.132,00 m²	5.895,74 €	12.569.709,90 €
Muestra 7	1.131,00 m²	7.768,65 €	8.786.344,35 €
Muestra 8	1.500,00 m²	1.991,40 €	2.987.106,01 €
Muestra 9	1.043,00 m²	1.724,15 €	1.798.286,96 €

TIPO MEDIO	4.147,19 €
-------------------	-------------------

DESVIACIÓN ESTANDAR	2.041,89 €/m²
PROMEDIO	4.042,57 €/m²
MEDIANA	3.094,67 €/m²
VALOR MÁXIMO	5.136,56 €/m²
VALOR MÍNIMO	1.052,79 €/m²

6.454,00 m²	17.420.609 €
-------------	--------------

TIPO MEDIO CONSIDERADO	2.699,20 €/m²
-------------------------------	----------------------

5.1.1.2.- VALOR DEL COEFICIENTE K

Como se ha indicado previamente, el apartado segundo del artículo 22 del RVLS establece un valor genérico del coeficiente K de 1,4. Este coeficiente puede ser corregido al alza hasta un valor máximo de 1,5 o a la baja hasta un valor mínimo de 1,2.

Según establece la letra a del apartado segundo del artículo 22 del RVLS el coeficiente K podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

Por otra parte, el referido artículo reglamentario prevé que el coeficiente K pueda aumentarse hasta un valor máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Según datos publicados por el Instituto Valenciano de Estadística para el municipio de Olocau en los últimos 5 años se ha registrado un número anual de compraventas de inmuebles residenciales de 306.

El comportamiento de las transacciones inmobiliarias, en los tres primeros meses del 2024, ha vuelto a presentar unos valores estables similares a la tendencia observada desde 2020, si bien es cierto que en el periodo de tiempo anteriormente indicado hubo años en los que se registraron menos compraventas.

Por tanto, teniendo en cuenta las cuestiones anteriormente indicadas, la ubicación de los terrenos y la tipología edificatoria que se pretende implantar, se considera que, en este caso, no concurren los supuestos para modificar el valor general del coeficiente K. En consecuencia, se adopta un **coeficiente K de 1,4**.

5.1.1.3.- COSTES DE PRODUCCIÓN DEL PRODUCTO EDIFICADO

Con el objetivo de establecer un coste de construcción lo más objetivo posible y de evitar la adopción de importes que puedan distorsionar el valor del suelo obtenido, y siempre al amparo del criterio de prudencia que debe prevalecer en cualquier valoración, se han adoptado los valores de construcción publicados por el Instituto Valenciano de la Edificación en la fecha en la que se redacta el presente documento para viviendas equivalentes a las que se implantarán en las Unidades de Ejecución número 2.1 y 2.2.

El Instituto valenciano de la Edificación parte de un módulo básico de la edificación de 780 €/m² el cual, tras la aplicación de una serie de coeficientes, desprende un valor de construcción unitario (precio de ejecución material) de **913,93 €/m²**.

Para alcanzar el valor anteriormente referido se ha considerado una tipología de edificación unifamiliar aislada (Cf), desarrollada en menos de tres plantas (Ch), ubicada fuera

del casco histórico (Cu), desarrollada en promociones individuales (Cv), con una superficie útil superior a 70 m² (Cs) y calidades medias (Cc).

El valor anteriormente obtenido incluye el coste de urbanización de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.

COSTE DE CONSTRUCCIÓN

MBE = 780 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Octubre 2024

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo

Febrero

2025

MBE 02/2025 = 780 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 913,93 €/m2

Ct

TIPO DE EDIFICIO

Entre medianeras

Abierta

En hilera

Unifamiliar aislada

Ch

Nº DE PLANTAS

nº de plantas ≤ 3

4 ≤ nº de plantas < 8

nº de plantas > 8

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

No

Si

Cv

Nº DE VIVIENDAS

nº de viviendas > 80

21 ≤ nº de viviendas < 80

nº de viviendas ≤ 20

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

5 viviendas > 70m²

46m² ≤ 5 viviendas < 70m²

5 viviendas < 46m²

Ca

ACABADOS E INSTALACIONES

Básico

Medio

Alto

Edificación residencial unifamiliar aislada con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Fuente: Instituto Valenciano de la Edificación

El apartado segundo del artículo 22 del RVLS determina que el valor de construcción debe incluir los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Estos costes suelen representar entre el 35% y el 45% del Precio de Ejecución Material y deben incluir, entre otros, los gastos generales y el beneficio industrial de la obra que suelen representar, normalmente, un 13% y un 6% respectivamente del Precio de Ejecución Material de la obra, el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras implica un tipo de gravamen del 2,4% del coste real de la obra, las tasas por la concesión de licencias urbanísticas cuyo gravamen se establece en el 1,6% del coste real para las obras de nuevas planta, idéntico al gravamen de las autorizaciones de primera ocupación, los honorarios de redacción de proyectos, dirección de obras, tasa de ocupación de vía pública, declaración de obra nueva, seguros profesionales, etc.

En este caso concreto, teniendo en cuenta la tipología edificatoria y la repercusión de los gastos anteriormente indicados, se adopta un 35% del Precio de Ejecución Material. De acuerdo con lo anterior, se establece un valor de construcción de **1.233,81 €/m²**.

5.1.1.4.- VALOR DE REPERCUSIÓN

De acuerdo con lo argumentado en apartados previos del presente documento, se establece como valor repercusión del único uso y tipología, el siguiente.

USO Y TIPOLOGÍA	VALOR DE REPERCUSIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	694,19 €/m²†

5.1.1.5.- VALOR DEL SUELO URBANIZADO

Para determinar el valor del suelo en situación de urbanizado se ha adoptado los parámetros de edificabilidad establecidos en las fichas de gestión.

	USO Y TIPOLOGÍA	VALORES DE REPERCUSIÓN	EDIFICABILIDAD	VALOR total	PROPIETARIOS 95%
UE 2.1	RES. UNIF. AISLADA	694,19 €/m²†	2.199,33 m²†	1.526.758,45 €	1.450.420,52 €
UE 2.2	RES. UNIF. AISLADA	694,19 €/m²†	53.687,79 m²†	37.269.606,00 €	35.406.125,70 €
AR-2			55.887,12 m²†	38.796.364,45 €	36.856.546,22 €

De acuerdo con lo dispuesto la letra C) del artículo 82 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje el aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento en Unidades de Ejecución en suelo urbano sin incremento de aprovechamiento respecto a las previsiones del Plan General es, con carácter general, del 5%. El valor del suelo de los propietarios será, por tanto, el 95%.

5.1.1.6.- TASA LIBRE DE RIESGO

El valor de la tasa libre de riesgo se aplica de acuerdo con aquello previsto en el apartado tercero del artículo 2 del RVLS, es a decir, en función de la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años que, en el momento en el que se redacta el presente documento, se establece en **2,777% (0,02777)**, correspondiente al mes de noviembre de 2024 (publicado en el mes de noviembre del mismo año)



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 267

Martes 5 de noviembre de 2024

Sec. III. Pág. 141115

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

22926

Resolución de 4 de noviembre de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Octubre de 2024

Tipo de Referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ² .	2,777

Madrid, 4 de noviembre de 2024.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

⁽¹⁾ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

⁽²⁾ Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Fuente: Boletín Oficial del Estado

5.1.1.7.- PRIMA DE RIESGO

La prima de riesgo se obtiene de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo IV del RVLS. En este caso se asigna un valor del **12% (0,12)** teniendo en cuenta que las futuras construcciones residenciales se estima que se destinarán principalmente a segunda residencia.

5.1.1.8.- COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES: COSTE DE PRODUCCIÓN

Los costes de urbanización derivados del desarrollo de cada Unidad de Ejecución tienen que ser sufragados por los propietarios de la actuación en virtud de lo establecido en el artículo 18 del TRLS.

Según establece el citado artículo, los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias son, entre otros, los siguientes:

"a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención...

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible...

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

Las cargas de urbanización que deberán asumir los propietarios de cada Unidad de Ejecución son las previstas en el artículo 150 del TRLOTUP. Estas cargas se obtienen a partir de las obras de urbanización que serán determinadas en el Proyecto de Urbanización que se desarrolle.

No obstante, se realiza a continuación una estimación de las mismas con el objeto de justificar la viabilidad.

En primer lugar se estiman las cargas fijas, entendiéndose que no hay cargas variables que puedan afectar, y posteriormente se obtiene la repercusión de este importe sobre el techo edificable de cada unidad.

UE-2.1			UE-2.2		
PEM		264.265,66 €	PEM		4.534.731,56 €
GG	13%	34.354,54 €	GG	13%	0,00 €
BI	6%	15.855,94 €	BI	6%	0,00 €
OBRAS		314.476,14 €	OBRAS		4.534.731,56 €
PROYECTOS	2,5%	7.861,90 €	PROYECTOS	2,5%	0,00 €
		322.338,04 €			4.534.731,56 €
GG	7,5%	24.175,35 €	GG	7,5%	0,00 €
		346.513,39 €			4.534.731,56 €
BENEF URB	10,0%	34.651,34 €	BENEF URB	10,0%	0,00 €
		381.164,73 €			4.534.731,56 €
EPSAR	202,10 €/heq	9.334,19 €	EPSAR	202,10 €/heq	227.856,35 €
TOTAL CARGAS FIJAS		390.498,92 €	TOTAL CARGAS FIJAS		4.762.587,91 €
		177,55 €/m²			88,71 €/m²

5.1.1.9.- COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN Y OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

Para el cálculo de este valor se incrementa en un 20% el coste de producción como estimación:

UE-2.1			UE-2.2		
URBANIZACIÓN PENDIENTE		390.498,92 €	URBANIZACIÓN PENDIENTE		4.762.587,91 €
OTRAS CARGAS	20,0%	78.099,78 €	OTRAS CARGAS	20,0%	952.517,58 €
TOTAL CARGAS:		468.598,71 €	TOTAL CARGAS:		5.715.105,49 €
		213,06 €/m²			106,45 €/m²

5.1.1.10.- VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

Como se ha indicado anteriormente obtenemos el valor del suelo en origen como el resultado de restar a valor del suelo urbanizado las cargas corregidas por la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo.

$$VSO = VSU - G \times (1 + TLR + PR)$$

	VS	G	TLR	PR	VSO
UE 2.1	1.450.420,52 €	468.598,71 €	0,02777	0,12	912.576,98 €
UE 2.2	35.406.125,70 €	5.715.105,49 €	0,02777	0,12	28.846.499,07 €
AR-2	36.856.546,22 €	6.183.704,20 €	0,02777	0,12	29.759.076,05 €

6.- UMBRAL MÍNIMO DE VIABILIDAD

Uno de los requisitos fundamentales para determinar si una actuación se considera viable desde el punto de vista económico, es garantizar un "Umbral mínimo de Viabilidad" (UmV). Este umbral responde al concepto de rentabilidad y debe garantizar *"el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares"*, tal como se establece en el artículo 22.5.c) del TRLS.

El UmV se obtiene como la diferencia de valores entre la situación original y la final. Su importe viene a compensar a la propiedad por la aportación de sus terrenos a la Actuación de Transformación Urbanística.

En este sentido, la determinación de este UmV se establecerá a partir de las dos situaciones de análisis contempladas en el presente documento, es decir, la originaria (suelo rústico) y la final derivada de su transformación urbanística (suelo urbanizado), con la finalidad obvia de optimizar, de manera justificada y razonable su viabilidad económica.

Pues bien, en este caso resulta razonable establecer el UmV que le correspondería a la propiedad en concepto de beneficio o retribución derivada del desarrollo. Resulta prudente y justificado establecer el UmV como la suma del valor del suelo de origen incrementado en un diferencial equivalente al beneficio empresarial de la promoción (BE) correspondiente a la situación final del suelo. Para ello, se añadirá al valor del suelo de origen el importe derivado de aplicar a los costes de producción (CP) la Tasa Libre de Riesgo y la Prima de riesgo (TLR+PR).

En consecuencia, el UmV, Valor mínimo del Suelo "limpio" que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo del sector se determina de acuerdo con siguiente expresión:

$$\text{UmV} = \text{VSO} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{CP}$$

Donde,

VSO = valor del suelo de origen

TLR =Tasa libre de riesgo

PR = Prima de riesgo

CP = Coste de producción

En resumen, el UmV viene a significar una rentabilidad mínima "razonablemente adecuada y justificada" tendente a posibilitar el desarrollo urbanístico y a hacer factible e incentivar su ejecución. En consecuencia, el Umbral Mínimo de Viabilidad deberá ser el siguiente:

	VSO	TLR	PR	CP	UmV
UE 2.1	912.576,98 €	0,02777	0,12	390.498,92 €	970.281,01 €
UE 2.2	28.846.499,07 €	0,02777	0,12	4.762.587,91 €	29.550.266,69 €
AR-2	29.759.076,05 €	0,02777	0,12	5.153.086,83 €	30.520.547,70 €

7.- BENEFICIO EMPRESARIAL

Debe garantizarse un beneficio empresarial (BE) razonable para cada una de las dos situaciones (la originaria y la final) en concepto de Retribución a la Actuación Urbanística. Con el fin de determinar un valor objetivo medio y adecuado a la evolución del mercado que evite la indeseable discrecionalidad que se produciría en su fijación casuística y subjetiva, resulta justificado y conveniente establecerlo de manera análoga al criterio básico regulado en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, cuantificándolo mediante la aplicación a los Costes de Producción de la Actuación (CP) de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de riesgo (PR), ambos parámetros anteriormente calculados y justificados.

La cuantificación del BE se determina de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Donde

BE = Beneficio Empresarial

TLR = Tasa Libre de Riesgo

PR = Prima de riesgo

CP = Costes de producción

	TLR	PR	CP	BE
UE 2.1	0,02777	0,12	390.498,92 €	57.704,03 €
UE 2.2	0,02777	0,12	4.762.587,91 €	703.767,62 €
AR-2	0,02777	0,12	5.153.086,83 €	761.471,64 €

8.- CUMPLIMIENTO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Cómo se ha comentado previamente, la viabilidad económica de la actuación se determinará si se cumplen tres supuestos:

- 1.- Establecimiento de un beneficio empresarial razonable
- 2.- Establecimiento de un valor final del suelo suficiente
- 3.- Establecimiento de un umbral mínimo de viabilidad suficiente

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU: ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA
OLOCAU (VALENCIA)

PARÁMETRO	UE 2.1	UE 2.2
Superficie suelo aportado	6.598,00 m²s	161.063,37 m²s
Edificabilidad máxima	2.199,33 m²t	53.687,79 m²t
Valor Inicial del Suelo	912.576,98 €	28.846.499,07 €
Valor Inicial del Suelo Unitario	138,31 €/m²s	179,10 €/m²s
Valor Final del Suelo	1.526.758,45 €	37.269.606,00 €
Valor Final del Suelo (atribuible a los propietarios)	1.450.420,52 €	35.406.125,70 €
Valor Final del Suelo unitario (atribuible a los propietarios)	219,83 €/m²s	219,83 €/m²s
Coste de Desarrollo (CP)	390.498,92 €	4.762.587,91 €
Coste de Desarrollo unitario por techo	177,55 €/m²t	88,71 €/m²t
Coste de Desarrollo unitario por suelo	59,18 €/m²s	29,57 €/m²s
Valor Final del Suelo (atribuible a propietarios) sin cargas	1.059.921,60 €	30.643.537,79 €
Valor Final del Suelo Unitario (atribuible propietarios) sin cargas	160,64 €/m²s	190,26 €/m²s
Tasa libre de riesgo	0,02777	0,02777
Prima de riesgo	0,12	0,12
SUPUESTO 1: BENEFICIO EMPRESARIAL RAZONABLE		
BE MÍNIMO = (TLR + PR) x CP =	57.704,03 €	703.767,62 €
VALOR DEL SUELO INICIAL =	912.576,98 €	28.846.499,07 €
VALOR CARGAS =	390.498,92 €	4.762.587,91 €
VALOR FINAL SUELO – VALOR SUELO INICIAL - CARGAS =	223.682,54 €	3.660.519,02 €
	223.682,54 € > 57.704,03 €	3.660.519,02 € > 703.767,62 €
	Cumple	Cumple
SUPUESTO 2: ESTABLECIMIENTO DE UN VALOR DEL SUELO FINAL SUFICIENTE		
VALOR INICIAL DEL SUELO = 4,11 €/m²	138,31 €/m²s	179,10 €/m²s
VALOR FINAL DEL SUELO (*) = 146,35 €/m²	219,83 €/m²s	219,83 €/m²s
INCREMENTO DEL VALOR DEL SUELO =	81,52 €	40,73 €
(*) El atribuible a los propietarios	Cumple	Cumple
SUPUESTO 3: ESTABLECIMIENTO DE UN UMBRAL MÍNIMO DE VIABILIDAD SUFICIENTE		
UmV = VSO + (TLR + PR) x PC =	970.281,01 €	29.550.266,69 €
VALOR DEL SUELO FINAL SIN CARGAS =	1.059.921,60 €	30.643.537,79 €
	1.059.921,60 € > 970.281,01 €	30.643.537,79 € > 29.550.266,69 €
	Cumple	Cumple
COSTE INICIAL DEL SUELO + COSTES DE PRODUCCIÓN + BENEFICIO < VALOR FINAL DE LOS SOLARES	1.360.779,93 €	34.312.854,60 €
	1.360.779,93 € < 1.450.420,52 €	34.312.854,60 € < 35.406.125,70 €
	Cumple	Cumple

9.- CONCLUSIONES

De acuerdo con los datos aportados a lo largo del presente documento se concluye que, en las condiciones y momento actuales, y con las salvedades indicadas en el presente documento, la actuación es viable para los propietarios desde el punto de vista económico.

Olocau, mayo de 2026

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández

ANEXO

TESTIGOS EMPLEADOS PARA OBTENER EL VALOR DE VENTA

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)



Home España
Monserrat



Casa o chalet en venta en Olocau

El Camp de Tàrrida, València

259.000 €

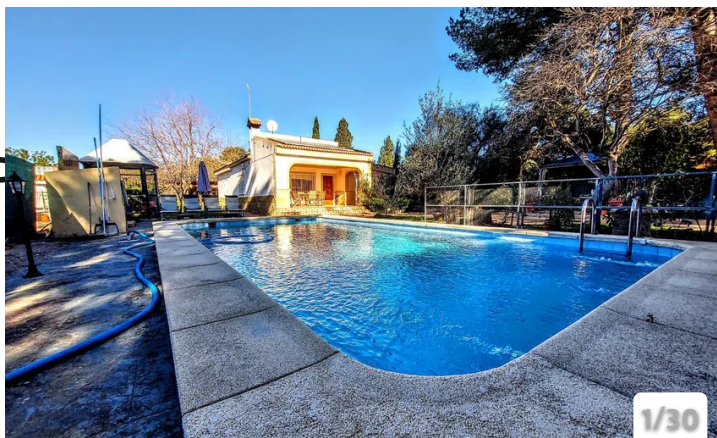
245 m² | 4 hab.



Guardar



Descartar



Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▼

Espectacular chalet de cuatro dormitorios y dos baños situado en Olocau.

Esta vivienda se distribuye en una sola planta, se accede a ella a través de una terraza desde la que se divisa la piscina, hay un amplio salón comedor con chimenea y anexa está la cocina luminosa y muy espaciosa, así como los cuatro dormitorios con armarios empotrados y ventanas de doble acristalamiento, un baño al final del pasillo da servicio a esta parte de la casa, y también un baño en suite sin ducha da servicio al dormitorio principal.

En el exterior hay un gran jardín con sistema de

riego, una piscina de 9x5 metros cuadrados con bomba y una acogedora zona de salón/oficina con una espectacular estufa de leña que podría tener múltiples usos e incluso podría ser un alojamiento independiente, la propiedad es lo suficientemente grande como para tener una familia todo el año o para ser utilizada como casa de vacaciones.

La casa se alimenta de electricidad de la red y de 12 paneles solares con baterías que la hacen muy eficiente y barata de mantener.

La propiedad está a sólo 10 minutos de Olocau y 15 minutos de Liria, en estas ciudades se pueden encontrar todas las comodidades que necesita, incluyendo el hospital de Liria. escuelas internacionales están a 25 minutos en La Pobla de Vallbona y La Eliana, el aeropuerto está a sólo 30 minutos y Valencia con sus playas más cercanas a sólo 40 minutos.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Home Espana** por chat.

Características básicas

Casa o chalet

245 m² construidos

4 habitaciones

1 baño

Parcela de 1.054 m²

Segunda mano/buen estado

Equipamiento

Piscina

Jardín

Certificado energético

No indicado

 **Anuncio actualizado hace 14 horas**

 [Viviendas en Olocau](#)

Ubicación

El Camp de Tùria, València

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)



Elena Pastor Inmobiliaria
r, belinda@elenapastor.es



Casa o chalet independiente e

Olocau

300.000 €

220 m² | 5 hab.



Guardar



Descartar



Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Chalet de 220 m2 construidos aproximadamente, consta de dos plantas. Cuenta con porche en entrada, acceso al salón-comedor con chimenea, cocina independiente, un baño, tres habitaciones con armarios empotrados, y terraza trasera; en primera planta abuhardillada, con dos habitaciones, un baño y sala diáfana. Parcela ajardinada de 878 m2 con piscina, con paellero, cenador, un aseo y ducha exterior.

*El precio anunciado no incluye impuestos, gastos notariales/registro/gestoría, ni los honorarios de la agencia inmobiliaria.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Pastor** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente

2 plantas

220 m² construidos

5 habitaciones

3 baños

Segunda mano/buen estado

Trastero

Construido en 2001

Equipamiento

Piscina

Certificado energético

En trámite

i Anuncio actualizado hace 27 días

[« Vivendas en Olocau](#)

Ubicación

CV-333

Olocau

El Camp de Tàrria, València

idealista

   Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)



Elena Pastor Inmobiliaria
Pastor Inmobiliaria PASTOR



Casa o chalet independiente en

El Camp de T ria, València

475.000  

200 m  | 3 hab. | Garaje incluido

Guardar

Descartar

Compartir



Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#)  

Chalet en Olocau, en la urbanización Pedralvilla, consta de una planta, con una superficie construida de 200 m2 aproximadamente según registro. En la zona de día cuenta con cocina con isla abierta al salón-comedor muy amplio, con una trastero, un despacho y lavadero. La zona de noche cuenta con tres habitaciones, y dos baños, y cuenta con un garaje para varios coches. Parcela ajardinada de 800 m2 con piscina y una construcción auxiliar que cuenta con cocina de verano, gimnasio, un baño y trastero.

*El precio anunciado no incluye impuestos, gastos notariales/registro/gestoría, ni los honorarios de la agencia inmobiliaria.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Elena Pastor Inmobiliaria** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente
1 planta
200 m² construidos
3 habitaciones
3 baños
Parcela de 800 m²
Terraza
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Construido en 2006

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Certificado energético

En trámite

 Anuncio actualizado hace 5 días

 [Viviendas en Olocau](#)

Ubicación

El Camp de Tùria, València

idealista

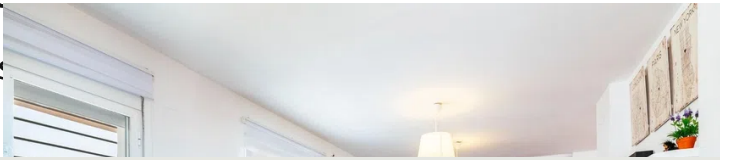
Este anuncio tiene multimedia realizado por idealista

Un fotógrafo profesional ha visitado el inmueble y realizó el multimedia. No se han aplicado filtros ni modificaciones.

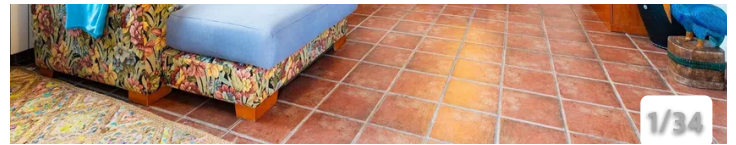
¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmarnos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)



Sierra Mislata
Mislata



Casa o chalet independiente en venta en Partida Pla de la Torre

Olocau

385.000 €

310 m² | 5 hab. | Garaje incluido

 **Guardar**

 **Descartar**

 **Compartir**

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Descubre el encanto y la luminosidad de esta vivienda independiente en pleno pulmón de la Sierra Calderona. Situada entre las poblaciones de Betera y Olocau, a 30 minutos de Valencia, totalmente pensada para aquellos que buscan un estilo de vida único, en un entorno idílico, privado y tranquilo. En su parcela, de 1.454 m2, totalmente urbana y en una pequeña y

acogedora urbanización se ubican junto a otras construcciones anexas dos viviendas para garantizar el bienestar y la comodidad de la familia y sus invitados.

Este hogar es ideal para familias que buscan calidad de vida en un entorno tranquilo, para parejas que desean disfrutar de la vida al máximo o incluso para inversores que buscan una oportunidad única en el mercado inmobiliario.

Se accede a la residencia principal a través de porche que nos lleva a un amplio salón, muy luminoso y con chimenea, que se combina con una zona destinada a comedor que te permitirá celebraciones con amigos y familia.

La cocina es muy amplia, independiente y unida al salón en la zona de comedor, totalmente equipada.

Desde la cocina se accede a una estancia polivalente de lavandería y/o zona de almacenamiento.

Dos dormitorios dobles y dos vestidores, junto con un amplio baño completo con ventilación e iluminación natural completan esta vivienda, junto con una zona de garaje con puerta mecanizada, con espacio para 2 vehículos y amplia zona de almacenamiento.

En la vivienda auxiliar ideal para su habitabilidad con independencia tanto de familia como invitados, tenemos tres dormitorios dobles, baño completo y acceso directo al jardín y a la piscina.

El exterior nos sorprende con un amplio jardín y una maravillosa piscina. Barbacoa y paellero con estancia y aseo anexo para hacer más cómodas y agradables las reuniones, comidas y largas veladas.

Además, esta propiedad cuenta con calefacción en toda la vivienda y split de aire acondicionado, ventanales tipo climalit, descalcificador de agua, puerta de acceso a la parcela automática, acabados de alta gama y

para mayor eficiencia y rentabilidad dispone de placas solares, consiguiendo un gran ahorro en el consumo eléctrico.

La parcela está diseñada para reducir al máximo los gastos y el esfuerzo del mantenimiento al tener el suelo de cemento impreso.

A 1 km dispone de pequeño centro comercial, panadería, supermercado, belleza, farmacia etc. Contáctanos hoy mismo para concertar una visita y comienza a vivir la vida de tus sueños a los pies de Sierra Calderona. Descubre Olocau, un municipio situado en el Parque Natural de la Sierra Calderona que ofrece la escapada perfecta para los amantes del turismo de naturaleza y la cultura a tan sólo 30 km de la ciudad de Valencia

Por mandato expreso del propietario, comercializamos este inmueble en exclusiva, por lo que nosotros le garantizamos un servicio de calidad y sencillez sin interferencias de terceros. Nuestra agencia trabaja con exclusividad compartida, por lo que estaremos encantados de colaborar con cualquier agencia o particular que esté interesado en el inmueble. Por ese motivo, se ruega no molestar al propietario o inquilinos de la propiedad. Si usted es un posible cliente o agente inmobiliario, interesado en esta propiedad, no dude en llamarnos, estaremos encantados de colaborar.

Agencia Registrada con el N° 1835 en el Registro Obligatorio de Agentes Inmobiliarios de la Comunitat Valenciana. Puede consultar en la web de la GVA. La oferta está sujeta a cambios de precio o retirada del mercado sin previo aviso. Este anuncio en su conjunto, incluyendo textos, fotos, imágenes o cualquier otro contenido del mismo, no es vinculante dado que la información es ofrecida por terceros y puede contener errores. Se muestra a

título informativo y no contractual... El precio no incluye lo siguiente: Honorarios de la agencia inmobiliaria, impuestos (IVA, ITP) y otros gastos de la Compraventa (notaría, gestoría y registro).

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Alfa Mislata** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente

1 planta

310 m² construidos, 254 m² útiles

5 habitaciones

3 baños

Parcela de 1.454 m²

Terraza

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Trastero

Construido en 2012

Calefacción individual: Eléctrica

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Jardín

Certificado energético

No indicado

 Anuncio actualizado hace 12 días

 [Viviendas en Olocau](#)

Ubicación

Partida Pla de la Torre

Olocau

El Camp de Tùria, València

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmarnos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

ENGEL & VÖLKERS **Engel & Völkers València**
| **Engel & Völkers València**



Casa o chalet independiente en

El Camp de Tùria, València

290.000 €

217 m² | 4 hab. | Garaje incluido


Guardar


Descartar



Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Maravilloso chalet en Pedralvilla, Olocau
Engel & Völkers se complace en presentar esta encantadora propiedad ubicada en la tranquila urbanización de Pedralvilla, a solo cinco minutos de Bétera y unos veinte minutos de la ciudad de Valencia. La casa se encuentra en una parcela ajardinada con plantas autóctonas consolidadas, e incluye una piscina, un paellero y un amplio espacio cerrado destinado a trastero. En la planta principal, accedemos a un espacioso y luminoso salón-comedor dividido en dos áreas: una zona de estar con un cómodo sillón para televisión y una zona de comedor con mesa grande. Continuando por el pasillo, encontramos una habitación doble y un

moderno aseo reformado. La cocina, con muebles de madera, cuenta con salida al exterior y una zona para comer, destacándose por sus amplios ventanales con vistas al jardín. Subiendo por la escalera, llegamos al piso superior, que alberga tres habitaciones dobles, una de ellas con acceso a una terraza, y un amplio baño completo. Todas las estancias son exteriores, con grandes ventanales y mallorquinas de PVC, asegurando luminosidad y confort. En resumen, esta propiedad ofrece una vivienda cómoda y encantadora para disfrutar del entorno tranquilo del Parque de la Sierra Calderona y su excelente clima. Ubicada en la urbanización de Pedralvilla, muy cerca del Parque Natural de la Sierra Calderona, esta zona es ideal para rutas de senderismo y ciclismo. A pocos kilómetros se pueden visitar restos íberos en Olocau (siglo V a. C.) y vestigios romanos, íberos y musulmanes en Lliria. A tan solo 5 minutos se encuentra el parque de San Vicente en Lliria y el Parque de Portacoeli, rodeado de pinos mediterráneos y próximo al impresionante monasterio de La Cartuja. A 10 minutos del chalet está el centro comercial El Osito en L'Elia, donde se puede disfrutar de una amplia oferta de restauración, supermercados y tiendas. En dirección contraria, Bétera se encuentra a solo 10 km, ofreciendo todos los servicios necesarios como farmacias, supermercados, tiendas y restaurantes. Esta urbanización es ideal para familias con niños, ya que, aunque no cuenta con colegio propio, un autobús gratuito los traslada diariamente a Bétera para su jornada escolar. Además, la urbanización dispone de zonas comunes con instalaciones deportivas como tenis, frontón y piscina.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Engel & Völkers València** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente

2 plantas

217 m² construidos

4 habitaciones

2 baños

Parcela de 779 m²

Terraza

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Trastero

Construido en 2005

Calefacción individual: Eléctrica

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Jardín

Certificado energético

En trámite

i Anuncio actualizado hace más de 3 meses

« Viviendas en Olocau

Ubicación

El Camp de Tùria, València

idealista

   Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

C ntanos qué error has visto



sional
mobiliarias
mobiliarias
València



Casa o chalet independiente en

El Camp de T ria, València

390.000  

224 m  | 4 hab. | Garaje incluido



Guardar



Descartar

1/59

Compartir



Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#)  

Chalet independiente en parcela de 2132 metros con una bonita pinada.

La vivienda consta de 6 habitaciones y 2 baños, mas un paellero con otra amplia cocina y un tercer baño que da servicio a la zona del jardín, donde se ubica una gran piscina de 12x6 metros, con depuradora.

garaje cubierto

la vivienda est  ubicada en zona residencial con calles asfaltadas y alumbrado publico, junto al centro cultural y parque.

la urbanización consta de transporte escolar, por lo que es muy comodo vivir todo el año.

tiene polideportivo con restaurante.

A pocos minutos de betera, donde se

encuentran todo tipo de servicios,
supermercados (que traen la compra a casa),
centro de salud, colegios y metro directo a
valencia capital.

Muy bien comunicado con valencia por la cv35
y los nuevos accesos que han abierto
recientemente, a tan solo 20/25 minutos.

Junto a la sierra calderona, un parque natural
donde se pueden realizar diferentes
actividades, senderismo etc.

Un lugar maravilloso para vivir!

independent chalet on a 2132 metre plot with a
beautiful pine forest.

The house has 6 bedrooms and 2 bathrooms,
plus a paellero with another large kitchen and
a third bathroom that gives service to the
garden area, where a large 12x6 metre pool is
located, with purifier.

Covered garage

the house is located in a residential area with
asphalt streets and public lighting, next to the
cultural centre and park.

The urbanization has school transport, so it is
very comfortable to live all year round.

It has a sports centre with restaurant.

A few minutes from betera, where all kinds of
services are found, supermarkets (which deliver
the purchase to your home), health centre,
schools and direct metro to valencia capital.

Very well connected to valencia by the cv35
and the new accesses that have recently
opened, just 20/25 minutes away.

Next to the sierra calderona, a natural park
where different activities can be done, hiking
etc.

A wonderful place to live!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **21inmobiliarias** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente

1 planta

224 m² construidos, 200 m² útiles

4 habitaciones

2 baños

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Trastero

Orientación sur, este

Construido en 1975

No dispone de calefacción

Equipamiento

Piscina

Jardín

Certificado energético

No indicado

 Anuncio actualizado hace 19 horas

[!\[\]\(26b807e4288fcf72c2273936e73762d6_img.jpg\) Viviendas en Olocau](#)

Ubicación

El Camp de Tùria, València

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmarnos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Particular
Gaucho

Referencia del anuncio
101411286
Puedes contactar con el anunciante por chat (no ha facilitado teléfono).



Casa o chalet independiente en València, 31

Olocau

230.000 €

150 m² | 2 hab. | Garaje incluido


Guardar


Descartar



Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▼

Sólo particulares.

El plano da orientación de:

La distribución abierta de cocina al salón,

ubicación del baño (1)

y dormitorios (2). 1 individual, otro doble.

Lo que representa el plano es una posible ampliación, si se desea. (Habitación doble +baño y vestidor) La casa está en buen estado.

El terreno rodea la casa y da a dos calles, hace esquina con un jardin, dispone de arboles

frutales y zona de huerta. Trastero, y plaza para coches.

La piscina esta al mismo nivel de la casa, una terraza de 20 metros da acceso a la vivienda y a la piscina frente a la casa.

Para visitarla o ver fotos previo contacto por chat, gracias.

Tiene armarios empotrados, carpintería metálica renovada y se instala en suelo calefacción radiante.

En la zona trasera dispone de baño en un paellero de 20 metros, necesita remodelación al igual que la piscina.

La urbanización dispone de polideportivo con pistas de paddel, tennis y actividades.

Servicios tiene los propios de un pueblo con Escuela nueva, policia, ayuntamiento, pequeño comercio incluye horno, carniceria, mercadillo semanal, Consultorio médico y la urbanización dispone de bus gratuito con conexión al pueblo. En un horario mañana y tarde reducido da servicio este bus a la población que queda a 5km, hasta la población existe un carril bici que hace del trayecto un paseo que muchas personas aficionadas a la marcha ligera usan. La cercanía al parque permite la práctica de infinidad de deportes al aire libre. El polideportivo dispone de escoleta de verano con muchas actividades, hay centro social para jóvenes.

En relación a la comunicación con Valencia dispone de dos líneas de metro al centro como Plaza España o Angel Guimerá línea 1 y 2 cada 30 min desde Bétera y 41 desde Liria.

Por carretera ha mejorado notablemente sus accesos desde la pista Ademuz, que igual por Bétera que por Naquera o Liria han reducido el tiempo del recorrido, con poco tráfico se invierten 20-30 minutos. Buena conexión para autovía Madrid y autovía Barcelona. También la autovía comunica con Alicante. Todas ellas comunicadas desde Bétera o Liria.

Otras actividades como playa o río, existen apenas a 30 minutos en coche o también se puede ir con transporte público desde Bétera o Liria hasta la playa de la Malvarrosa (Valencia). La vivienda y la parcela por otro lado tiene muchas posibilidades. Y las grandes superficies o supermercados, existe toda la oferta también a 20 minutos en vehículo particular.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Gaucha** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente

1 planta

150 m² construidos, 110 m² útiles

2 habitaciones

1 baño

Parcela de 1.131 m²

Terraza

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Trastero

Orientación este

Construido en 1980

Calefacción individual

Acceso y vivienda adaptados para personas con movilidad reducida

Equipamiento

Piscina

Jardín

Certificado energético

En trámite

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

« Vivendas en Olocau

Ubicación

Avenida Regne de València, 31

Urb. Urbanización

Olocau

El Camp de Tùria, València

▮ ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

Raya Property
Museros Raya Property



Casa o chalet independiente en venta

El Camp de T ria, València

335.000  

310 m  | 5 hab. | Garaje incluido

  Guardar

  Descartar

Compartir



1/60

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▼

Presentamos este precioso chalet, en suelo urbano. Con una amplia parcela de 1500 metros, piscina de 110 metros cúbicos con depuradora y bomba de agua en funcionamiento. Tiene una superficie construida de 310 metros.

La urbanización Pedralvilla, est  situada en Olocau, en un enclave precioso, rodeado de montañas, a 24 kilómetros de Valencia, a 13 minutos de la base militar, La Mall  en Bétera. Una ubicación perfecta para disfrutar de una segunda residencia o vivir todo el año.

La planta baja está dedicada a la zona de ocio, encontramos el amplísimo y luminoso salón

con chimenea, un baño completo y gran cocina equipada con vistas al jardín y salida a la terraza.

Primera planta con baño, 4 dormitorios dobles, el principal con terraza, armarios empotrados y 1 habitación individual.

Aquí también encontramos una terraza a la misma altura y otra en altura más alta, mediante escaleras.

Garaje y trastero con una primera zona de paellero que incluye lavadero, frente a una de las muchas terrazas de la vivienda.

Piscina colocada estratégicamente frente a la zona de paelleros, al lado de la antigua pista de tenis, convertida hoy en cancha de baloncesto, al lado del cenador y rodeada de un precioso jardín, con césped en perfecto estado, que recorre toda la parcela y te invitan a pasar agradables veladas. Si te imaginas viviendo en una casa como ésta, pide ya tu visita.

El precio que aparece no incluye ni gastos de notaría, ni gastos de impuestos, ni gastos de registro, ni honorarios de la inmobiliaria. Anuncio no vinculante, puede contener errores.

Por expreso deseo de los propietarios esta vivienda se comercializa en EXCLUSIVA, por lo que le garantiza un trato fácil, cómodo y sin interferencias. Rogamos no molesten a sus ocupantes o vecinos.

Si usted es un profesional inmobiliario, no dude en llamarnos, estaremos encantados de colaborar en la venta de este inmueble.

RAYA PROPERTY, SL está inscrita en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunidad Valenciana RAICV 0571

SÍGUENOS EN INSTAGRAM @raya_property_.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Raya** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente
1 planta
310 m² construidos, 165 m² útiles
5 habitaciones
2 baños
Terraza y balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación este, oeste
Construido en 1975
Calefacción individual

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Certificado energético

En trámite

 **Anuncio actualizado hace más de 6 meses**

[!\[\]\(92a9ef20c141a6c5e80b459580c705ef_img.jpg\) Viviendas en Olocau](#)

Ubicación

El Camp de Tùria, València

   Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto



señal inmobiliaria Gecrisa
bilblioteca Gecrisa
Burgasot



Casa o chalet independiente e

El Camp de T ria, València

155.000  

184 m  | 3 hab.

  Guardar

  Descartar



Compartir

1/14

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Otros idiomas  

Chalet terreno urbanizable en venta en Olocau en la Urbanización Pedralvilla, el chalet cuenta con una superficie de Parcela según escritura de 1043 metros, la vivienda cuenta con 184 metros construidos, 119 metros útiles y un porche de 46 metros, también en la parte de fuera de la casa hay un cuarto tipo trastero el que dispone de un baño a falta de terminar.

[CARACTERISTICAS]

Salón comedor con chimenea, 3 habitaciones dobles, cocina amplia en buen estado en la que hay espacio para comer, 1 baño completo reformado con plato de ducha, las habitaciones

todas ellas cuentan con armariada empotrada a falta de acabar.

Desde la planta baja se accede a una planta superior la que cuenta con una amplio salón con una superficie entre 50 a 60 metros y 3 habitaciones a falta de terminar y otro baño, la casa tiene suelos de gres y ventanas de aluminio climalit.

La luz es por placas solares aunque hay posibilidad de conectar a la red eléctrica y agua de pozo con acciones.

No dudes en contactar es una chalet perfecto para vivir todo el año y además cuenta con muchísimas posibilidades.

Cod/Ref: 31348.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Inmobiliaria Gecrisa** por chat.

Características básicas

Casa o chalet independiente

1 planta

184 m² construidos, 119 m² útiles

3 habitaciones

2 baños

Parcela de 1.043 m²

Terraza

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Construido en 2011

No dispone de calefacción

Certificado energético

Consumo: 

Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

 **Anuncio actualizado hace 12 días**

[« Viviendas en Olocau](#)

Ubicación

El Camp de Tùria, València

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA
OLOCAU (VALENCIA)**

ANEXO IX.- JUSTIFICACIÓN MOVILIDAD

MAYO 2026

INDICE

1.- OBJETO	3
2.- INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE PLAN DE MOVILIDAD	3

1.- OBJETO

El objeto del presente documento es justificar la innecesaridad de elaborar un Plan de Movilidad que dé cobertura a la Modificación Puntual n°5 del Plan General de Olocau, cuyo objeto, básicamente, afecta a cuestiones de la gestión urbanística del sector y a correcciones de errores materiales detectados en la documentación aprobada y vigente.

2.- INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE PLAN DE MOVILIDAD

El artículo noveno de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunitat Valenciana establece el concepto y los tipos de los planes de movilidad. Según el citado artículo legal se identifican tres tipos de instrumentos. Estos son:

- Planes municipales de movilidad.
- Planes supramunicipales de movilidad, de ámbito comarcal, metropolitano u otros.
- Planes de movilidad de elementos singulares por su capacidad de generación o atracción de desplazamientos.

El alcance de la Modificación Puntual n°5 del Plan General es el indicado en los documentos de carácter urbanístico a los cuales da cobertura el presente anexo.

En relación a los instrumentos de movilidad, los apartados cuarto y quinto del artículo décimo de la Ley 6/2011 determinan lo siguiente:

"4. Los municipios de más de 20.000 habitantes o aquellos que tengan una capacidad residencial equivalente formularán un plan municipal de movilidad en el plazo de cuatro años a partir de la entrada en vigor de esta ley.

5. Procederá igualmente en dichos municipios la redacción de un plan municipal de movilidad o la revisión del existente con motivo de la formulación o revisión del Plan General, o cuando se introduzcan en él modificaciones relevantes en relación con la demanda de desplazamientos en los términos que reglamentariamente se establezcan. Dicha obligación se extenderá igualmente a los municipios de población inferior a los 20.000 habitantes en aquellos casos en que el instrumento urbanístico correspondiente prevea alcanzar dicha capacidad residencial o crecimientos superiores al 50% de las unidades residenciales, o del suelo para actividades productivas".

En el momento en el que se redacta el presente documento, el municipio de Olocau está elaborando su Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

El objeto de la Modificación Puntual n°5 del Plan General no se enmarca en ninguno de los supuestos previstos en el apartado quinto anteriormente referido, es decir, no se está revisando en su conjunto el Plan General, ni se está reformulando, ni se están introduciendo modificaciones que afecten de manera relevante la demanda de desplazamiento ni el modelo de movilidad del municipio.

En consecuencia, no resulta exigible la elaboración de un nuevo Plan Municipal de Movilidad o la adaptación de este como consecuencia de la tramitación de la modificación anteriormente referida.

Esto no exime de la obligación de cumplir con las determinaciones establecidas en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible y en la Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunitat Valenciana.

En cualquier caso, la Modificación Puntual n°5 del Plan General de Olocau, en el ámbito AR-2 en la Urbanización Pedralvilla, no altera las previsiones del Plan de Movilidad Urbana Sostenible en redacción.

Olocau, mayo de 2026

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández