
ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: **CALLE JUAN DE JUANES Nº 12, 46901 - TORRENTE
(VALENCIA)**

PROMOTOR: **CHIKIBA VEDAT S.L.**



GV ARQUITECNIA
Y ASOCIADOS, S.L.
JAVIER GUERRI

www.gvarquitectura.es

AGOSTO – 2.024
FCO. JAVIER GUERRI RUIZ
ARQUITECTO

TNO: 610 56 78 76 / 963 32 10 32
FAX: 963 32 10 32
info@gvarquitectura.es

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Objeto del estudio de detalle.
- 1.3. Descripción de la parcela.
- 1.4. Normativa aplicable y tramitación.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Parámetros urbanísticos propuestos.
- 2.2. Condiciones especiales del estudio de detalle.

3. ANEXO I

Informe de evaluación de impacto de género y justificación de no afección sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

4. ANEXO II

Memoria de viabilidad económica.

5. ANEXO III

Memoria sostenibilidad económica.

6. ANEXO IV

Análisis de integración en el paisaje urbano.

7. AFECCIONES SECTORIALES

Planos de servidumbres aeronáuticas

8. DOCUMENTACION GRAFICA

- P01- Emplazamiento.
- P02.1- Situación PGOU.
- P02.2- situación catastral.
- P02.3- Vista aérea.
- P03- Levantamiento topográfico.
- P04- Parcela original.
- P05- Infraestructuras existentes.
- P06- Ordenación.
- P07- Parcelas resultantes.
- P07.1- Volumetría propuesta.
- P08- Sección Viales.
- P09- Nuevo vial con topografía.
- P10- Nuevo vial.
- P10.1 Sección viales
- P10.2 Sección A-A'
- P10.3 Sección B-B'
- P10.4 Sección C-C'
- P10.5 Sección D-D'
- P10.6 Sección E-E'
- P10.7 Sección F-F'
- P10.8 Sección G-G'
- P10.9 Sección H-H'
- P10.10 Sección I-I'
- P11- Plano red de saneamiento.
- P12- Plano red de agua potable.
- P13- Plano red de baja tensión.
- P14- Plano alumbrado público.

9. CONCLUSION

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES.

El presente documento contiene una propuesta de Estudio de Detalle de la parcela de la con referencia catastral **6071208YJ1667S0002LR**.

Según se desprende del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990 (Publicado en el D.O.G.V. el 28 de febrero de 1990), y la Modificación nº 8 del PGOU, aprobada definitivamente el 17 de enero de 2000 (Publicado en el D.O.G.V. el 16 de marzo de 2000) la parcela que nos ocupa se encuentra incluida dentro de un área con clasificación de SUELO **URBANO** y zonificación **ZONA 7 VEDAT**.

El presente **ESTUDIO DETALLE** se redacta por encargo de **CHIKIBA VEDAT S.L.** domiciliada en Avenida Horta Nº 23 Puerta Nº 3 – 46120 – Alboraya (Valencia) con **C.I.F. B-56621147**, como propietaria de la parcela y promotora de la actuación.

1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se procede a la elaboración del presente Estudio de Detalle, por parte del Arquitecto **Francisco Javier Guerri Ruiz** colegiado número **13.919**, del COACV, en base al cumplimiento de las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Torrent, y a lo dispuesto en el artículo 41 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).

El objeto del estudio de detalle es la reordenación y remodelación morfológica de la manzana generando nuevas parcelas adaptadas a los parámetros urbanísticos de la zona de ordenanzas 7 "El Vedat", introduciendo un nuevo vial que permita el acceso y alterando puntualmente las alineaciones previstas por el vigente PGOU de Torrente.

El Estudio de Detalle comprende la actuación de reparcelación y urbanización de la manzana delimitada por las Calles Goya, Murillo y Juan de Juanes, concretando la actuación de manera específica sobre la parcela con **Referencia Catastral Nº: 6071208YJ1667S0002LR**.

Toda la parcela objeto del estudio de detalle al que acompaña el presente documento, se encuentra incluida según el PGOU de Torrent dentro de un área con clasificación de **SUELO URBANO** Residencial y zonificación **7 VEDAT**

El promotor hace una cesión de suelo dotacional de 401,89 m2

Según el artículo 41 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de Junio del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), el objeto de la redacción del Estudio Detalle perseguirá alguno o varios de los siguientes objetivos:

Artículo 41. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

El objeto de este estudio de detalle se centra en la manzana delimitada por la Calles Goya, Murillo y Juan de Juanes, actuando específicamente en la parcela con referencia catastral **6071208YJ1667S0002LR**.

Los objetivos de la planificación son:

- Realizar la reordenación y remodelación morfológica de la manzana generando 10 parcelas que cumplan los parámetros establecidos en la Zona 7 "El Vedat" según las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrent.
- Dar acceso a las nuevas parcelas con la creación de un vial de red viaria de prioridad peatonal de uso público CVP que cumpla los parámetros establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrent y que por tanto deberá cumplir con las premisas de ancho mínimo de vial 9 m y rotonda con un diámetro de al menos 16 m.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA ORIGINAL

La parcela original

Queda afectada por el presente Estudio de Detalle la manzana delimitada por la Calles Goya, Murillo y Juan de Juanes, actuando específicamente en la parcela ubicada en:

- **CALLE JOAN DE JOANES 12 46901 TORRENT (VALENCIA)** con Ref. Catastral **6071208YJ1667S0002LR**.

Los límites de dicha parcela son:

- Norte: Parcela con Referencia Catastral Nº: 6071201YJ1667S0001QE.
- Sur: Calle Joan de Joanes.
- Este: Parcelas con Referencias Catastrales Nº: 6071207YJ1667S0001OE, 6071206YJ1667S0001ME, 6071202YJ1667S0001PE.
- Oeste: Calle de Goya.

La superficie de la parcela según catastro es la siguiente:

- **CL JOAN DE JOANES 12 46901 TORRENT (VALENCIA)** con una superficie de **5.173 m²**.

La superficie de la parcela según levamiento topográfico es la siguiente:

- **CL JOAN DE JOANES 12 46901 TORRENT (VALENCIA)** con una superficie de **5.162 m²**.

Tras la cesión de viales, la superficie resultante de la parcela por la cual se ve afectado el presente Estudio Detalle es de **4.760,11 m²**

La parcela está sujeta al Plan general Ordenación Urbana aprobado el 26 de Enero de 1990.

PARCELA INICIAL			
CL JOAN DE JOANES 12	SUPERFICIE	OCUPACIÓN (25%)	EDIFICABILIDAD (0,50 m ² /m ^{2s})
Suelo Urbano	5.162 m ²	1.290,5 m ²	2.581 m ²

TOTAL	5.162 m ²
-------	----------------------

En el interior de esta parcela con **Referencia Catastral Nº: 6071208YJ1667S0002LR** se ubican **2 viviendas** con una superficie construida de **636 m²**.

Para poder obtenerse licencia deberá cederse todo el ámbito vial (en su caso), que de frente a la parcela, que será determinado por el Topógrafo Municipal, mientras que la determinación de los servicios urbanísticos quedarán definidos por el Servicio de Obras Públicas, siendo el ámbito vial el que define el frente de la parcela y su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, respecto a la red de alcantarillado y el suministro de agua potable será la Empresa Mixta Aigües de L'Horta la que determine dichos servicios.

La parcela objeto de la licencia de obras se halla dentro del entorno de protección del Bien de Interés Cultural denominado "La Torre de Telegrafía Óptica del Vedat de Torrent", delimitado por la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 de la Ley Valenciana 5/2007 de 9 de febrero de la Generalitat de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano. Por lo que, de conformidad con el artículo 35.1 de la vigente Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (Ley 4/1998, de 11 de junio y según su nueva redacción por la Ley 10/2012, de 21 de diciembre) la concesión de licencias urbanísticas que afecten a dicha parcela requiere de su previa autorización por la Conselleria competente en materia de cultura, que será gestionada por parte de la administración local.

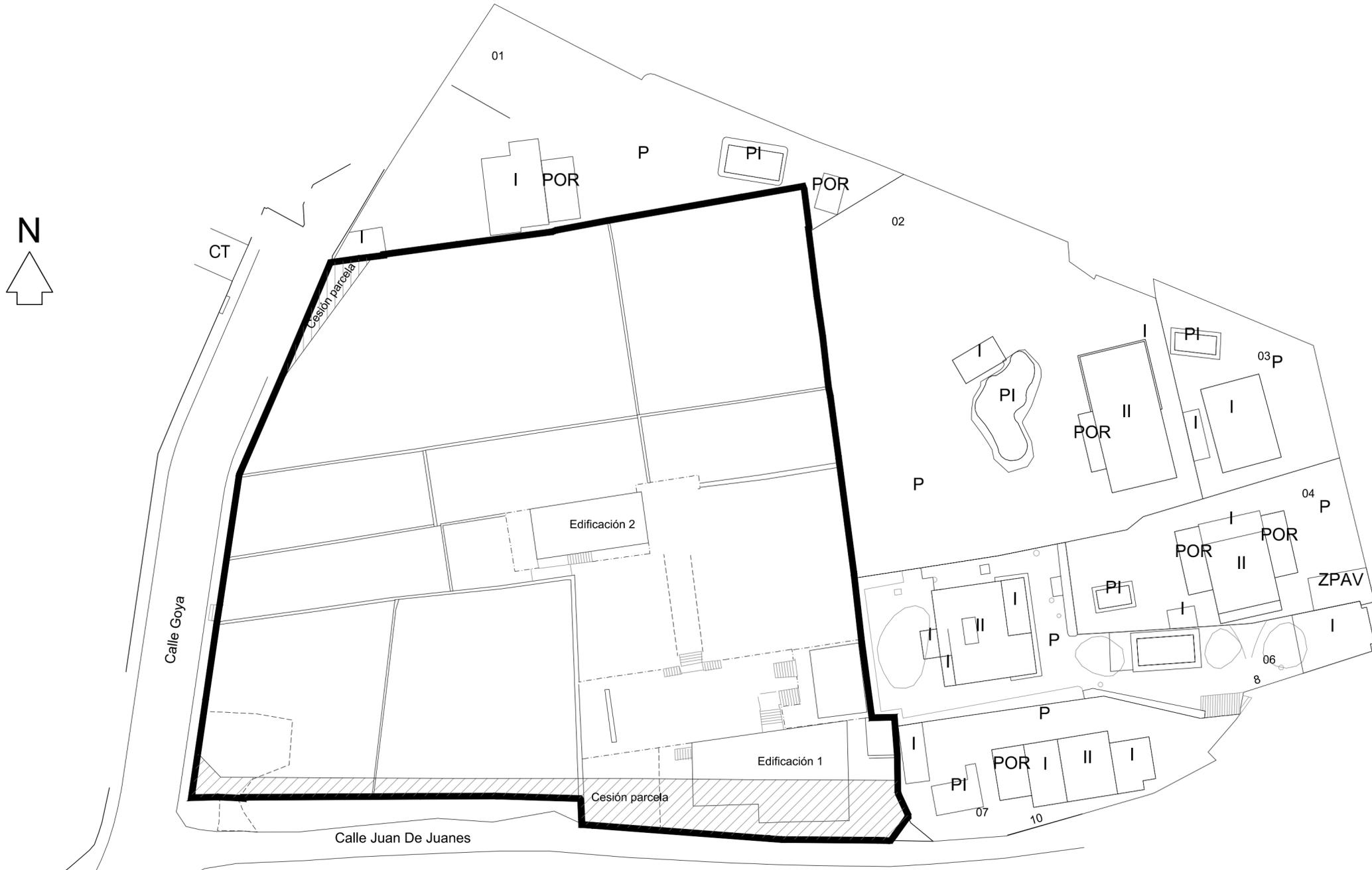
Calificación urbanística:

La parcela se encuentra calificada como **SUELO URBANO** y **zonificación 7 VEDAT**.

Interés y servicios:

Actualmente la parcela no presenta interés a nivel arquitectónico ni de ajardinamiento. Las parcelas carecen de servicios urbanos.

SUPERFICIES DE PARCELA PRIMITIVA	
EDIFICACIÓN 1	357,77 m ²
EDIFICACIÓN 2	133,57 m ²
CESIÓN TERRENO (C/ Goya)	32,96 m ²
CESIÓN TERRENO (C/ Juan de Juanes)	368,24 m ²
PARCELA PRIMITIVA	5162,05 m ²



Referencia Catastral de parcela:
6071208YJ1667S

Contralista de proyecto: GY ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gyarquitectia.es tecnicosarquitectia@gmail.es www.gyarquitectia.es		ESTUDIO DE DETALLE			
		PROMOTOR:	CHIKIBA VEDAT SL	FECHA:	JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN:	CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA:	1:400
		PLANO DE:	PARCELA PRIMITIVA	Nº PLANO:	4

FOTOGRAFIAS PARCELA ESTADO ACTUAL









1.4. NORMATIVA APLICABLE Y TRAMITACIÓN

El marco normativo que afecta al presente Estudio de Detalle es el siguiente:

-Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990 (Publicado en el D.O.G.V. el 28 de febrero de 1990), y la Modificación nº 8 del PGOU, aprobada definitivamente el 17 de enero de 2000 (Publicado en el D.O.G.V. el 16 de marzo de 2000)

-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.

-Normativa estatal en el ámbito urbanístico que le sea de aplicación.

El marco legislativo que regula los Estudios de Detalle viene definido en el artículo 41 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

En el citado artículo se establece:

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

En el caso del Plan General de Torrente se regula en el artículo 64 del R.P, la documentación exigida por el artículo 66 del R.P y el procedimiento recogido en el artículo 140 del mismo texto legal.

El PGOU de Torrent, en su artículo 3.2.13 de las Normas Urbanísticas del PGOU establece:

“Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamientos determinados. Su aprobación está sujeta a lo dispuesto en el artículo 140 del reglamento de Planeamiento Urbanístico, siendo su contenido el especificado en el artículo 66 del mismo reglamento, así como en estas Normas”.

Por su parte, el artículo 14 de la TRLOTUP establece la naturaleza de los estudios de detalle, identificándolos como instrumento de planeamiento de ámbito municipal:

Artículo 14. Tipos de instrumentos de ordenación:

1. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal los siguientes:

- a) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana
- b) Los planes de acción territorial.
- c) Los planes generales estructurales mancomunados

2. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal los siguientes:

a) El plan general estructural.

b) En desarrollo del plan general estructural, la ordenación pormenorizada se concreta mediante los siguientes instrumentos:

1º El plan de ordenación pormenorizada.

2º Los planes de reforma interior.

3º Los planes parciales.

4º Los estudios de detalle.

3. También son instrumentos de ordenación los planes especiales, los catálogos de protecciones y los planes que instrumentan las actuaciones territoriales estratégicas.

4. 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 cuanto a la tramitación de los **estudios de detalle**, el **artículo 61 de la TRLOTUP** regula el procedimiento a seguir hasta su aprobación y publicación para los que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica como nuestro caso ya que se considera que el presente Estudio de Detalle no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y que debe resolverse por el **procedimiento simplificado**:

Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realice a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán admitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos

significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Conselleria competente en urbanismo.

Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en urbanismo.

Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

La propuesta contenida en este Estudio de detalle no conlleva una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes ni supone una modificación de la ordenación estructural, y por ello, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.d) del artículo 57 de la LOTUP, previo a su aprobación NO se requiere informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana.

1.5 PARAMETROS URBANISTICOS ACTUALES-PLANEAMIENTO VIGENTE

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas de ZONA 7 "El Vedat" en su actual redacción.

Según las normas urbanísticas del PGOU de Torrente con las modificaciones nº8 y nº17 los parámetros urbanísticos actuales para la zona de ordenanza "ZONA 7 VEDAT"

CONDICIONES DE USO:

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes Normas.

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario.

-Terciario comercial en categorías 1.ª y 2.ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m²

-Terciario oficinas en categorías 1.ª y 2.ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m²

-Terciario hotelero en categorías 1.ª y 2.ª.

-Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1.ª y 2.ª con un aforo máximo de 200 personas.

-Escuela Infantil. Superficie máxima útil 400 m².

No se considerarán como usos compatibles aquellos que conlleven por sí mismos o por necesidades de aparcamiento alteraciones sustanciales del terreno natural.

2. Garajes y aparcamientos.

Es obligatorio el uso de garaje o aparcamiento en categoría I." y en los términos que a continuación se definen.

-La reserva de aparcamiento será de una plaza por vivienda como mínimo, que podrá ubicarse en sótano semisótano, planta baja o interior de la parcela.

-Para otros usos, no residenciales, la reserva de aparcamiento será de una plaza cada 50 m² útiles de edificación.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

El tipo edificatorio responderá al definido como vivienda unifamiliar aislada en el capítulo II de las Normas de Edificación, Título V.

Vivienda unifamiliar aislada.

Vivienda unifamiliar pareada.

Queda prohibida la edificación de Vivienda unifamiliar en hilera y agrupadas.

Para usos no residenciales se admiten tipos específicos o edificios de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones de estética y de protección ambiental, y respeten en su composición las ordenanzas que en este capítulo se disponen.

CONDICIONES DE LA ORDENACION Y LA PARCELA

- Superficie mínima de parcela:

Vivienda aislada: 400m².

Vivienda pareada: 400 m². X n. n = 2

- Ancho mínimo de fachada:

Vivienda aislada: 10m.l.

Vivienda pareada: 7'5m.l. x n

-Retiro mínimo a vial

Vivienda aislada: 4 m

Vivienda otros tipos:4 m

Otros usos:6 m

-Retiro mínimo a lindes:

Vivienda aislada: 3 m

Vivienda otros tipos:3 m

Otros usos: 3 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION

- Ocupación máxima de parcela:

Vivienda aislada: 25%.

Vivienda pareada: 25%.

- Edificabilidad máxima:

Vivienda aislada: 0.5m²/m².

Vivienda pareada: 0.5m²/m².

- Número de plantas: Como máximo dos.

- Altura de cornisa:7m.l.

- Altura máxima de cumbrera: 9 m.l.

- Sótanos y semisótanos: SI; máxima una planta con este destino. Su altura libre mínima será de 2m.

Ocupación: La misma.

En semisótano la altura máxima sobre el plano de referencia será de 1'00m.

- Cubiertas: Planas e inclinadas; pendiente máxima 40%.

- Buhardillas: Se autoriza el uso del espacio bajo cubierta destinado a cambra. La apertura de huecos al exterior será de forma integrada al volumen de la cambra y nunca a través de abuhardillados.

- Miradores o torretas: Solo en viviendas aisladas:

La altura máxima de cornisa será de 3m sobre la definida para el resto del edificio.

Ocupación máxima en planta será del 15% del edificio y como máximo de 25m².

Cubierta: Plana o inclinada. Si es inclinada tendrá la misma pendiente que el resto de la cubierta.

- Plazas de aparcamiento: Una por vivienda.

- Altura libre vivienda: >2,50m.l.

- Altura libre buhardilla: >1,50m.l.

- Retiro:

De vial > 4m.l.

De lindes > 3m.l.

- Se prohíben expresamente: Las cubiertas de pizarra o fibrocemento así como con chapa metálica.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

En este estudio de detalle se propone la reordenación y remodelación morfológica de la manzana generando nuevas parcelas adaptadas a los parámetros urbanísticos de la zona de ordenanzas 7 "El Vedat", introduciendo un nuevo vial que permita el acceso y alterando puntualmente las alineaciones previstas por el vigente PGOU de Torrente.

Se propone la reparcelación de la parcela original para dar lugar a 10 nuevas parcelas y la creación de un vial de uso público considerado como red viaria de prioridad peatonal de uso público CVP.

De la parcela original de 5.162,05 m², el promotor hace una cesión de suelo dotacional de 401,89 m².

Tras esta cesión, la parcela resultante tendrá una superficie de 4760,11 m² de los cuales se destinan a la ejecución de un vial de uso público CVP 584,22 m².

Tras la reparcelación, las parcelas resultantes serán 10 y tendrán una superficie que se resumen en la siguiente tabla:

PARCELAS RESULTANTES			
	SUPERFICIE URBANIZABLE	MÁXIMA EDIFICACION PROPUESTA	MÁXIMA OCUPACION EN PLANTA
PARCELA 1	441,16 m ²	220,58 m ² (50%)	110,29 m ² (25%)
PARCELA 2	450,85 m ²	225,42 m ² (50%)	112,71 m ² (25%)
PARCELA 3	420,91 m ²	210,45 m ² (50%)	105,227 m ² (25%)
PARCELA 4	425,74 m ²	212,87 m ² (50%)	106,43 m ² (25%)
PARCELA 5	428,93 m ²	214,46 m ² (50%)	107,23 m ² (25%)
PARCELA 6	401,96 m ²	200,98 m ² (50%)	100,49 m ² (25%)
PARCELA 7	400,83 m ²	200,41 m ² (50%)	100,207 m ² (25%)
PARCELA 8	400,67 m ²	200,33 m ² (50%)	100,16 m ² (25%)
PARCELA 9	400,96 m ²	200,48 m ² (50%)	100,24 m ² (25%)
PARCELA 10	403,88 m ²	201,94 m ² (50%)	100,97 m ² (25%)
TOTAL	4175,89m²	2087,92 m²	
VIAL CVP	584,22 m²		

Dichas parcelas resultantes cumplen las condiciones exigidas para ser consideradas parcelas aptas por las ordenanzas del PGOU de Torrente respecto al sector RESIDENCIAL 7 VEDAT incluyendo las modificaciones nº8 y nº17 del PGOU de Torrente.

CUADRO CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS	PARCELAS PRIMITIVAS	ESTUDIO DETALLE
Ocupación	25%	25%
Coefficiente de Edificabilidad	0,50 m ² /m ^{2s}	0,50 m ² /m ^{2s}
Altura Máxima	9 m	9 m
Superficie de Parcela Estudio Detalle	5.162 m ² (topográfico)	5.162 m ² (topográfico)
Superficie de cesión		401.89 m ²
Superficie de Parcelas Uso Residencial	5.162 m ² (topográfico)	4.760,11 m ²
Superficie de Parcela Uso Vial	0 m ²	584,22 m ²

VIAL CVP

Se ejecutará un nuevo vial para dar acceso a las nuevas parcelas, se trata de un vial de red viaria de prioridad peatonal de uso público CVP que cumplirá los parámetros establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrente y que por tanto deberá cumplir con las premisas de ancho mínimo de vial 9 m y rotonda con un diámetro de 16 m. El vial cuenta con una pendiente de menos del 6% en todo su recorrido.

2.1. CUADRO RESUMEN DE LA SOLUCION PROPUESTA

El contenido de las alternativas que se manejan son las distintas opciones de ordenación de las alineaciones y volúmenes de las edificaciones que se estudian en la parcela dentro de los parámetros permitidos por las ordenanzas del PGOU, para, en función de sus ventajas e inconvenientes, escoger aquella ordenación que resulte mejor para el interés público desde los puntos de vista ambiental y territorial. Para ello vamos a ver cuáles son los parámetros urbanísticos de las parcelas, para analizar posteriormente las alternativas a desarrollar. Son los siguientes:

ORDENACIÓN	Zona Z-7
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	PGOU Torrente
ZONA DE ORDENACIÓN	El Vedat
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación Aislada
USO GLOBAL	Residencial

PARAMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA			POSICIÓN EDIFICACIÓN		
PARCELA MÍNIMA	Vivienda Aislada	400 m ²	RETIRO A VIAL	Vivienda Aislada	4 m
	Vivienda Pareada	400 m ²		Vivienda Pareada	4 m
	Otros Usos	800 m ²		Otros Usos	6 m
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	Vivienda Aislada	10 m	RETIRO A LINDES	Vivienda Aislada	3 m
	Vivienda Pareada	7,5 m		Vivienda Pareada	3 m
	Otros Usos	20 m		Otros Usos	3 m
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA		

SUPERFICIE OCUPABLE	Vivienda Aislada	25%	Nº máx. de Plantas	2
	Vivienda Pareada	25%	Altura Cornisa	7 m
	Otros Usos	25%	Altura Máxima Total	9 m
EDIFICABILIDAD	Vivienda Aislada	0,50 m ² /m ^{2s}	Altura Mínima Planta	2,5 m
	Vivienda Pareada	0,50 m ² /m ^{2s}	Semisótano	1 p.
	Otros Usos	0,50 m ² /m ^{2s}	Sótano	1 p.
	Convenio	0,70 m ² /m ^{2s}	Miramares (Viviendas Aisladas)	SI

Se propone la creación de 10 parcelas edificables y un vial CVP que de acceso a dichas parcelas.

El vial respeta la ordenación prevista en el Plan General con una anchura de 9 metros. En el fondo de saco se puede inscribir una circunferencia de 16 metros de diámetro y la pendiente prevista es menor al 6% en todo su desarrollo.

Las superficies conseguidas con esta Alternativa son:

- Superficie edificable: **4.175,89 m²**
- Vial CVP **584,22 m²**

CUADRO CARACTERÍSTICAS PARCELA ORIGINAL Y RESULTANTES

Condiciones de las parcelas

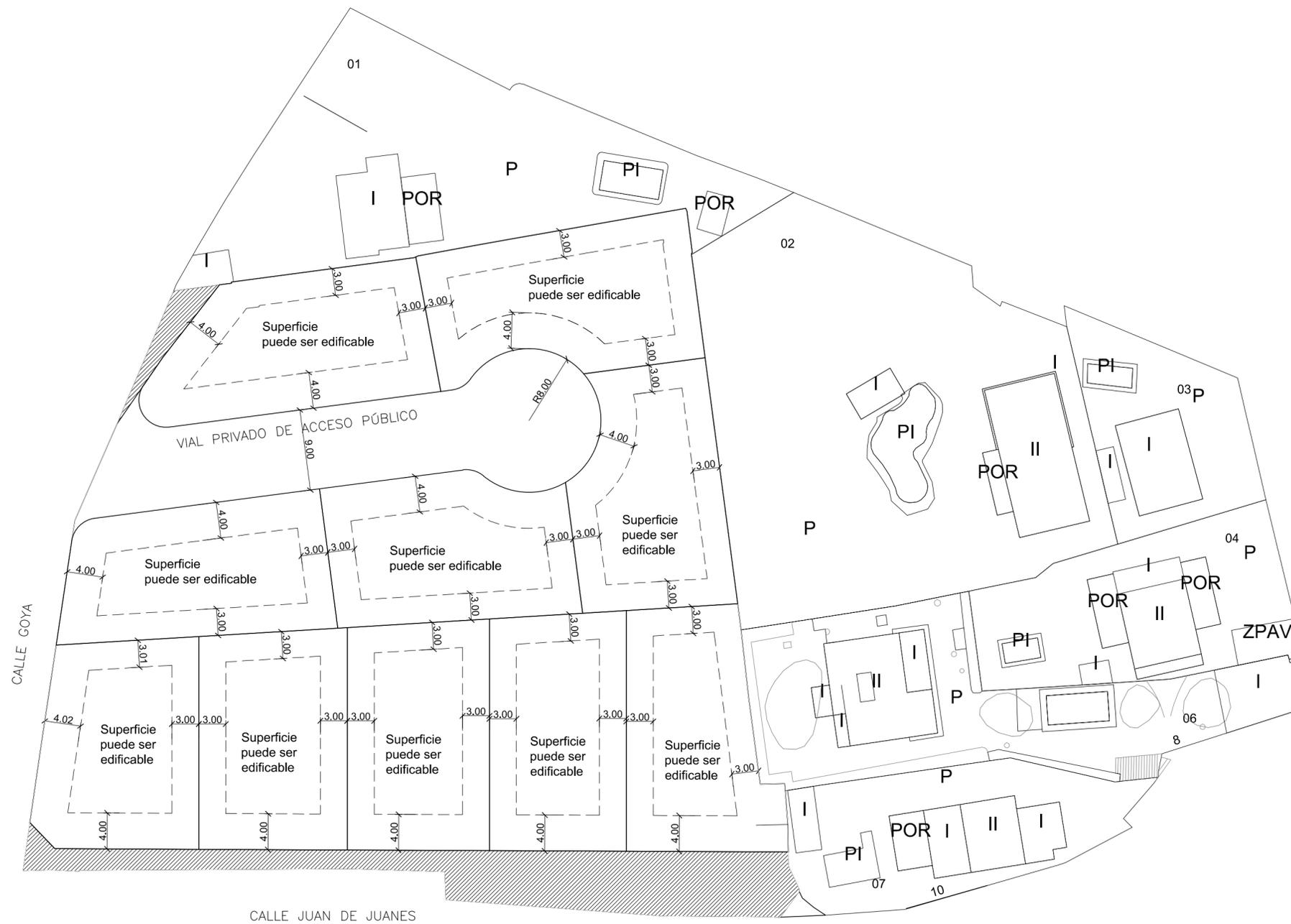
PARCELA INICIAL			
CL JOAN DE JOANES 12	SUPERFICIE	OCUPACIÓN (25%)	EDIFICABILIDAD (0,50 m ² /m ^{2s})
Suelo Urbano	5.162,05 m ²	1.290,5 m ²	2.581 m ²
TOTAL	5.162,05 m ²		

ORDENACIÓN PROPUESTA			
CL JOAN DE JOANES 12	SUPERFICIE	OCUPACIÓN (25%)	EDIFICABILIDAD (0,50 m ² /m ^{2s})
Parcela original	5.162,00 m ²		
Cesión	401,89 m ²		
Parcela resultante	4.760,11 m ²		
Vial publico CVP	584,22 m ²		

ORDENACIÓN PROPUESTA			
CL JOAN DE JOANES 12	SUPERFICIE	OCUPACIÓN (25%)	EDIFICABILIDAD (0,50 m ² /m ^{2s})
Parcela 1	441,16 m ²	110,29 m ²	220,58 m ²
Parcela 2	450,85 m ²	112,71 m ²	225,42 m ²
Parcela 3	420,91 m ²	105,227 m ²	210,45 m ²
Parcela 4	425,74 m ²	106,43 m ²	212,87 m ²
Parcela 5	428,93 m ²	107,23 m ²	214,46 m ²



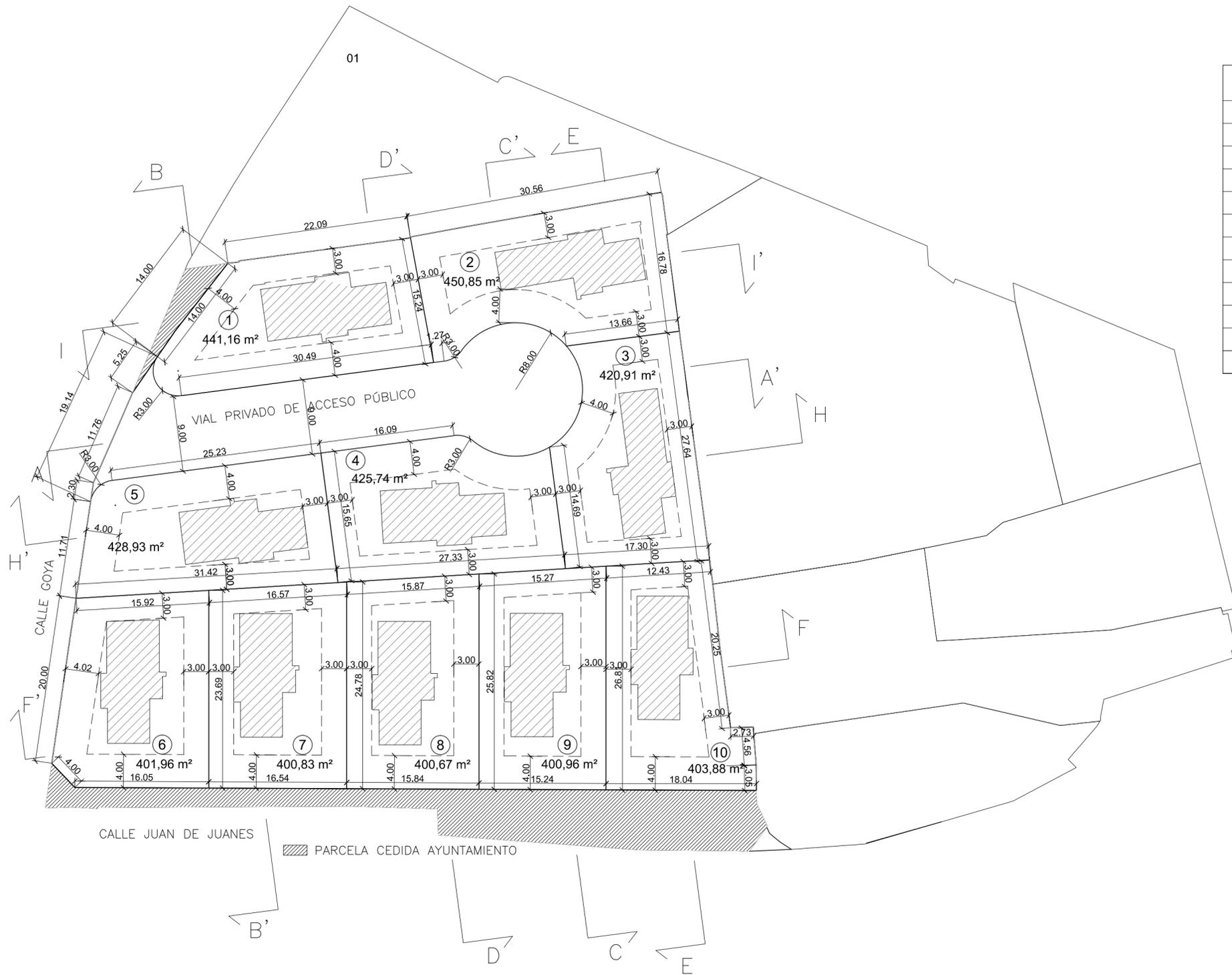
Parcela 6	401,96 m ²	100,49 m ²	200,98 m ²
Parcela 7	400,83 m ²	100,207 m ²	200,41 m ²
Parcela 8	400,67 m ²	100,16 m ²	200,33 m ²
Parcela 9	400,96 m ²	100,24 m ²	200,48 m ²
Parcela 10	403,88 m ²	100,97 m ²	201,94 m ²
TOTAL	4175,89 m²	1043,9725 m²	2.087,945 m²
Vial publico CVP	584,22 m²		



▨ PARCELA CEDIDA AYUNTAMIENTO



Contralista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es	 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es	ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA: JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA: 1:400
		PLANO DE: ORDENACIÓN	Nº PLANO: 6



	SUPERFICIE URBANIZABLE	MÁXIMA OCUPACION EN PLANTA	EDIFICABILIDAD MÁX 50%
Parcela-1	441,16 m ²	110,29 m ²	220,58 m ²
Parcela-2	450,85 m ²	112,71 m ²	225,42 m ²
Parcela-3	420,91 m ²	105,227 m ²	210,45 m ²
Parcela-4	425,74 m ²	106,23 m ²	212,87 m ²
Parcela-5	428,93 m ²	107,23 m ²	214,46 m ²
Parcela-6	401,96 m ²	100,49 m ²	200,98 m ²
Parcela-7	400,83 m ²	100,207 m ²	200,41 m ²
Parcela-8	400,67 m ²	100,16 m ²	200,33 m ²
Parcela-9	400,96 m ²	100,24 m ²	200,48 m ²
Parcela-10	403,88 m ²	100,97 m ²	201,94 m ²
TOTAL	4175,89 m²	1043,97 m²	2087,92 m²
VIAL CVP	584,22 m ²		

SUPERFICIE PARCELA	
SUPERFICIE URBANIZABLE	4760,11 m ²
SUPERFICIE CESIÓN	401,89 m ²
TOTAL	5162,05 m²



Contralista de proyecto: GY ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gyarquitectura.es 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gyarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es		ESTUDIO DE DETALLE: ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA: JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA: 1:400
		PLANO DE: PARCELA RESULTANTES Y EDIFICACIÓN PROPUESTA	Nº PLANO: 7

2.2 CONDICIONES ESPECIFICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Será necesario elaborar un proyecto de urbanización para la apertura del vial y del perímetro de la parcela. El proyecto técnico atenderá las indicaciones de los servicios técnicos municipales

En Torrente, a 9 de agosto de 2024



Fco. Javier Guerri Ruiz
Arquitecto

**ANEXO I_ INFORME DE EVALUACION DE IMPACTO DE GENERO Y
JUSTIFICACION DE NO AFECCION SOBRE LA INFANCIA, LA
ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA**

EMPLAZAMIENTO: **CALLE JUAN DE JUANES Nº 12, 46901 - TORRENTE
(VALENCIA)**

PROMOTOR: **CHIKIBA VEDAT S.L.**



GV ARQUITECNIA
Y ASOCIADOS, S.L.
JAVIER GUERRI

www.gvarquitectura.es

AGOSTO- 2.024
FCO. JAVIER GUERRI RUIZ
ARQUITECTO

TNO: 610 56 78 76 / 963 32 10 32
FAX: 963 32 10 32
info@gvarquitectura.es

ANEXO I

INFORME DE EVALUACION DEL IMPACTO DE GENERO Y LA JUSTIFICACION DE LA NO AFECCION A LA INFANCIA LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

1. MARCO NORMATIVO

LEGISLACION ESTATAL

-La constitución Española de 1978 (art 1.1, 14, 9.2, 10.2) proclama en su artículo 14 el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de sexo. Por su parte el artículo 9.2 consagra la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

-Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

-Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno incluye referencias al marco normativo anterior.

-Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye en su articulado la referencia a las políticas urbanas:

Artículo 19. Informes de impacto de género

“Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género”

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

“Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. 2. El gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo. 3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia”

NORMATIVA AUTONOMICA EN MATERIA DE GENERO

-Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril que modifica el Estatuto de la Comunidad Valenciana Art 10.3,11,16 (L.O 5/1982, de 1 de julio)

-Ley 3/2019, de 18 de febrero, de la Generalitat, de servicios sociales inclusivos de la Comunidad Valenciana.

-Decreto 192/2020 de 27 de noviembre, del Consell, de regulación del Consell Valencia de les Dones.

-Plan de igualdad de Oportunidades entre mujeres y hombres 2011-2014.

-Ley 9/2003, de 2 de abril de la Generalitat, para la igualdad entre Mujeres y Hombres. Última actualización publicada el 30/12/2019

En su artículo 4 establece la obligación de realizar un informe de evaluación de impacto de género en cualquier normativa, plan o programa:

Artículo 45 Informes de Impacto de Género

“Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género 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 dice el órgano competente en la materia y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.”

NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE

-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.

ARTÍCULO 13. Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo.

2. *Las políticas y 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 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 claves 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*

2.OBJETO DE LA EVALUACION

ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

La propuesta de Proyecto de Estudio de detalle pretende la reparcelación de la parcela original para dar lugar a 10 nuevas parcelas y la creación de un vial de uso público considerado como red viaria de prioridad peatonal de uso público CVP.

Las parcelas resultantes cumplen las condiciones exigidas para ser consideradas parcelas aptas por las ordenanzas del PGOU de Torrente respecto al sector RESIDENCIAL 7 VEDAT.

No implica un incremento ni pérdida de la edificabilidad ni su aprovechamiento urbanístico previsto. La propuesta contempla las exigencias y las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

Puesto que el diseño convencional de nuestras ciudades incluye sesgos de género que provocan un impacto directo en la vida de las mujeres, la incorporación de la perspectiva de género (PdG) al planeamiento pretende garantizar una mayor equidad en el uso y disfrute del espacio urbano para todas las personas.

OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATEGICOS DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El objeto del presente informe sobre Impacto de Género en el uso de la ciudad es analizar la incidencia que pudiera ejercer el presente Estudio de Detalle en las desigualdades entre mujeres y hombres, en o que a accesibilidad y disfrute del territorio se refiere y otras cuestiones que dependen de ella en tanto que pueda afectar a otras materias como la movilidad y la seguridad.

El alcance del presente documento viene determinado por lo establecido en la Ley 9/2003 de 2 de abril para la igualdad entre mujeres y hombres. Así mismo, la creación de este informe emana de las competencias y funciones según la ley para las administraciones locales que en su artículo 4 bis establece la necesidad de "Informes de impacto de género"

3. EVALUACION DEL IMPACTO DE GÉNERO

El urbanismo transforma el territorio y la sociedad que en el habita, y por ello debe hacer frente a nuevas necesidades y retos, tales como el desarrollo y crecimiento sostenible de las ciudades, la lucha contra la contaminación, la modernización de las infraestructuras, la reurbanización de los espacios urbanos obsoletos, fomentar la participación ciudadana y luchar contra cualquier tipo de discriminación social.

Las decisiones del planeamiento están ligadas a formas de ver y vivir la ciudad, a las oportunidades que se reparten de modo desigual entre mujeres y hombres, y a la discriminación que ello provocaría en la parte femenina de la sociedad.

4. ESTRATEGIAS PARA PROMOVER LA IGUALDAD

FASE 1: TRABAIOS PREVIOS

Detrás de cualquier decisión urbanística hay una intencionalidad, sea de manera consciente o no. Es precisamente por ello que uno de los principales retos del urbanismo en la actualidad ha de ser el garantizar que nuestras ciudades sean espacios de convivencia neutrales, accesibles e inclusivos.

La propuesta de este estudio de detalle se centra en la manzana delimitada por la Calles Goya, Murillo y Juan de Juanes, actuando específicamente en la parcela ubicada en:

CALLE JOAN DE JOANES 12 46901 TORRENT (VALENCIA) con Ref. Catastral 6071208YJ1667S0002LR.

La propuesta contenida en este Estudio de detalle no conlleva una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes ni supone una modificación de la ordenación estructural.

Se propone la reparcelación de la parcela original para dar lugar a 10 nuevas parcelas y la creación de un vial de uso público considerado como red viaria de prioridad peatonal de uso público CVP.

Dichas parcelas resultantes cumplen las condiciones exigidas para ser consideradas parcelas aptas por las ordenanzas del PGOU de Torrente respecto al sector RESIDENCIAL 7 VEDAT.

Del análisis gráfico y dimensional se constata que no se produce una alteración sustancial del espacio libre urbano ni de las proporciones de la relación entre este espacio libre - espacio construido.

En esta propuesta de Estudio de Detalle, se tendrá en consideración:

Incluir en la metodología de trabajo los objetivos de género recogiendo información y datos con desglose de la variable sexo.

Incluir la perspectiva de género en cuestiones básicas que afectan al planeamiento tales como la accesibilidad al medio físico, la movilidad, la seguridad para todas las personas y la inclusión de la perspectiva de género en el diseño urbano

El tratamiento de las zonas ajardinadas, el alumbrado público para evitar espacios insuficientemente iluminados que puedan generar inseguridad en los viandantes, la ubicación de las zonas de estacionamiento y recorridos peatonales.

- 1.- El Proyecto de Urbanización preverá una iluminación adecuada y suficiente, distribuyendo las luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible.
- 2.- En ningún caso el Proyecto de Urbanización dispondrá la construcción de elementos opacos de altura mayor a 1,60 metros que puedan reducir la visibilidad en espacios públicos.
- 3.- El Proyecto de Urbanización preverá la señalización con elementos de orientación visibles y precisos, para la apropiación de los espacios amplios y uniformes por parte de las mujeres. Las señales o los hitos incluirán la información necesaria para encontrarlos en la red de espacios comunes, y relacionarlos con los otros espacios de la red y con los puntos de emergencia si los hubiera. Las paradas de transporte públicas serán seguras, accesibles y visibles desde su entorno y formarán parte de la red de espacios comunes.
- 4.- El proyecto de urbanización creará espacios que faciliten la lactancia materna y la higiene del bebé.
- 5.- Los espacios libres dispondrán de áreas de recreo para menores, seguras, agradables y que respondan a los distintos juegos de niñas y niños. También dispondrán de espacios de recreo "neutros" que respeten la evolución socio pedagógica de los menores en los parques públicos.
- 6.- El Proyecto de Urbanización dispondrá del mobiliario urbano adecuado y distribuido pensando en la cercanía a zonas infantiles, permitiendo la elección de estancias en sombra o sol. El diseño de los espacios libres procurará la creación de espacios de relación inclusivos, pensando en todas las edades. Se dotará al espacio de suficientes zonas de descanso en los recorridos peatonales con fuentes de agua suficientes para prevenir los golpes de calor y deshidratación de la población con más necesidades para su salud.
- 7.- Se preverá la nivelación de los alcorques con la acera, diferenciando los materiales, colores y texturas en los cambios de nivel. Además, en su caso, las rampas tendrán poca pendiente y contarán con barandillas cómodas.
- 8.- El Proyecto de Urbanización dispondrá una señalización urbana igualitaria, para eliminar cualquier imagen estereotipada o sexista, siguiendo para ello el "Manual práctico para una señalización urbana igualitaria", publicado por el Ministerio de Igualdad del Gobierno de España y la Federación Española de Municipios y Provincias.
- 9.- El diseño de los vestíbulos y otros elementos comunes garantizará la seguridad (con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma), teniendo en cuenta, además, en los diseños de los espacios comunes, los distintos

vehículos que son de acceso doméstico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, tanto caminadores como sillas). Los accesos a las parcelas privadas se realizarán sin retranqueos y con cerramientos diáfanos y serán visibles desde la calle.

5. INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO Y CONCLUSIONES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent es un instrumento de planeamiento que establece la ordenación integral del municipio, determinando la clasificación del suelo, sus elementos vertebradores y regulando su ocupación para las funciones básicas de habitación, trabajo, servicios dotacionales, esparcimiento, protección del medio urbano y rural y de comunicación. En desarrollo del plan general se redacta el Estudio para la creación de 10 parcelas edificables y un vial CVP de acceso a dichas parcelas según establece el PGOU en la zona de ordenación Z-7 del VEDAT. En esta zona se establece como sistema de ordenación la edificación aislada con uso global residencial.

Se pretende con este estudio de detalle, mantener una relación característica entre los volúmenes que conforman cada unidad y estas con el resto. Funcionalidad, regularidad, racionalidad, sencillez aparente, soleamiento, proximidad.

La disposición de volúmenes que se plantea en el estudio de detalle está en consonancia con las directrices establecidas en el PGOU de Torrente según normativa establecida de ordenación en la zona Z-7 EL VEDAT.

Las normas urbanísticas del PGOU de Torrent para la zona de ordenación El Vedat no se alteran en el presente Estudio de Detalle, regulan las actividades y usos permitidos, estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y entre la diversidad vecinal.

El ordenamiento puede tener un impacto indirecto sobre la discriminación de género por su forma de ordenar el territorio si muestra en un diseño insensibilidad frente a los recorridos y a la diversidad urbana. Es por ello que cualquier documento del planeamiento debe incluir la perspectiva de género y promover medidas para promover la igualdad real entre mujeres y hombres.

Es por ello, que la nueva configuración que se establece con este Estudio de detalle Incluye la perspectiva de género en cuestiones básicas que afectan al planeamiento tales como la accesibilidad al medio físico, la movilidad, la seguridad para todas las personas y la inclusión de la perspectiva de género en el diseño urbano

El tratamiento de las zonas ajardinadas, el alumbrado público para evitar espacios insuficientemente iluminados que puedan generar inseguridad en los viandantes, la ubicación de las zonas de estacionamiento y recorridos peatonales.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

A efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional 101 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, y en el art. 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, en la redacción dada a ambas leyes por Ley 26/2015, la aprobación del presente Estudio de Detalle tendrá una influencia positiva, no solo para este grupo de edad, sino para el conjunto de la población, en la medida en que el nuevo planteamiento se redacta sin alterar los espacios dotacionales públicos ya previstos en el Plan. Las viviendas propuestas que forman parte de la ordenación residencial extensiva mejoran las presencia de zonas arboladas pensando en mejorar la calidad de vida de los ciudadanos en general.

El debate sobre la influencia del entorno edificado en la calidad de vida todavía no está agotado. Desde la postura determinista de los que cifran todas las soluciones de la sociedad en la configuración de la fábrica urbana - en términos de introducción de espacios libres, equipamientos, infraestructuras- a las de los sociólogos urbanos que confían más en la calidad social de los servicios, en la redistribución efectiva de la riqueza en la ciudad. En algunos países esta doble visión ha creado dos ramas del planeamiento, el social y el físico. Cualesquiera que sean las virtudes de un entorno, mayores o menores, el planeamiento debe pretender y en este caso pretende, una intervención enérgica, para crear el mejor "marco de vida" posible, aunque en él las vidas individuales, la de cada uno de los ciudadanos, está determinada por otros muchos imponderables. Y es para conseguir aquel correcto y adecuado "marco de vida" que el plan debe enfatizar el diseño urbano, entendiendo éste como la formalización del conjunto de la ciudad y de cada uno de sus barrios. Uno y otro deben ser ordenados y regulados en busca de la calidad del entorno.

Para niños, jóvenes y familias, desarrollar sus actividades cotidianas y las de carácter más excepcional en un entorno cuidado, contribuye a favorecer una educación en valores y de respeto hacia todos los elementos que mejor caracterizan el municipio. El planeamiento debe establecer las bases para conferir calidad al entorno edificado, lo cual se pretende a través del presente Estudio de Detalle.

En Torrente, a 9 de agosto de 2024



Fco. Javier Guerri Ruiz
Arquitecto

ANEXOII MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

EMPLAZAMIENTO: **CALLE JUAN DE JUANES Nº 12, 46901 - TORRENTE
(VALENCIA)**

PROMOTOR: **CHIKIBA VEDAT S.L.**



GV ARQUITECNIA
Y ASOCIADOS, S.L.
JAVIER GUERRI

www.gvarquitectura.es

AGOSTO- 2.024
FCO. JAVIER GUERRI RUIZ
ARQUITECTO

TNO: 610 56 78 76 / 963 32 10 32
FAX: 963 32 10 32
info@gvarquitectura.es

1. PROCEDENCIA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. EXIBILIDAD.

El estudio de viabilidad económica se recogió por primera vez con carácter general en el artículo 11 de la ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Hoy se encuentra regulada en el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y ha sido incorporada a la legislación autonómica posterior, como la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Por su parte, el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7/2015, en el Título II, Capítulo I, Artº 22 , establece en sus apartados 4 y 5 la necesidad de elaborar una memoria que asegure la sostenibilidad económica, en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, así como una memoria que asegure la viabilidad económica, entre la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

Como se aprecia, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

1) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

a) 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.

b) 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.

2) 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.

Así pues, conforme a la regulación vigente, los planes que incluyan estas actuaciones, como es este caso, habrán de incluir necesariamente la respectiva memoria/informe de viabilidad económica y sostenibilidad económica con el contenido preceptivo –

Por tanto en el presente apartado analizaremos la viabilidad económica de la actuación entendida como la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLS/15), enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto, si bien y complementariamente, también permite desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las Cargas y los Beneficios.

2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA.

2.1. Identificación de los costes de producción

2.1.1 Cargas urbanísticas

Coste de urbanización

Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de:

Viario (225€ *584,22)=131.449

Demoliciones= 30.000 euros

Zona verde interior parcelas (41*3.231)=132.471 euros

Urbanización cesión al ayuntamiento: 401,69 x 75 €/m²= 30.126€

TOTAL PEM: 324.046 euros

Gastos y beneficio industrial: 61.568

PEC= 385.614 euros

Honorarios técnicos

Se incluyen en el presente apartado, con carácter general, una estimación de todos los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de proyectos técnicos.

Redacción de proyectos: **15.000 euros**

Dirección de obras de urbanización: **6000 euros**

Gastos de gestión

Los Gastos de Gestión (GG) se calculan, aplicando un porcentaje a la suma de los dos apartados anteriores. En la presente propuesta aplicado un porcentaje del 5%, el cálculo de los gastos de gestión,

GASTOS DE GESTION: 15.746 euros

Las cargas de urbanización estimadas se obtienen sumando los importes estimados provisionalmente. El importe resultante asciende a **422.360 euros**. Estos precios no incluyen el I.V.A. vigente.

Por tanto, el valor de los costes de urbanización respecto del valor por metro cuadrado de techo (4.760,11 m²) serían 88 €/m².

Se repercutirán de manera proporcional entre las parcelas edificables.

2.1.2 COSTE DE CONSTRUCCION

Además deberemos tener en cuenta los costes de ejecución y edificación, en este caso el uso del ámbito es residencial.

Existen distintas posibilidades de averiguar dicho coste, pero para usar un método objetivo se han utilizado las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Para el valor del coste de construcción se ha partido del coste unitario de ejecución de edificación establecido por el IVE.

El Coste Unitario de Ejecución CUE propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material PEM de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Módulo Básico de Edificación vigente desde abril de 2024 se establece en MBE = 740 €/m². Para un tipo constructivo residencial con una tipología edificatoria (Ct) unifamiliar aislada, un número de plantas <3, por un número de viviendas por bloque (Cs) menor de 20, una superficie útil mayor de 70 m² unas calidades (Cc) medio de acabados en el coste unitario de ejecución CUE será de **867,06 €/m²**

El CUE es el resultado de aplicar al MBE vigente en un determinado momento, el coeficiente que por uso, clase y modalidad de la categoría 4 le corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones del anexo de las normas.

Obtenido así el presupuesto de ejecución material (PEM), aplicaremos los Gastos Generales (13%) y el Beneficio Industrial (6%), obteniendo el Presupuesto de contrata (PEC) que asciende a 737,05 €.

Por tanto, el valor de los costes de edificación respecto del valor por metro cuadrado de techo serían 1.031,80 €/m²

PARCELAS RESULTANTES			
	SUPERFICIE URBANIZABLE	MÁXIMA EDIFICACION PROPUESTA	MÁXIMA OCUPACION EN PLANTA
PARCELA 1	441,16 m ²	220,58 m ² (50%)	110,29 m ² (25%)
PARCELA 2	450,85 m ²	225,42 m ² (50%)	112,71 m ² (25%)
PARCELA 3	420,91 m ²	210,45 m ² (50%)	105,227 m ² (25%)
PARCELA 4	425,74 m ²	212,87 m ² (50%)	106,43 m ² (25%)
PARCELA 5	428,93 m ²	214,46 m ² (50%)	107,23 m ² (25%)
PARCELA 6	401,96 m ²	200,98 m ² (50%)	100,49 m ² (25%)
PARCELA 7	400,83 m ²	200,41 m ² (50%)	100,207 m ² (25%)
PARCELA 8	400,67 m ²	200,33 m ² (50%)	100,16 m ² (25%)
PARCELA 9	400,96 m ²	200,48 m ² (50%)	100,24 m ² (25%)
PARCELA 10	403,88 m ²	201,94 m ² (50%)	100,97 m ² (25%)
VIAL	584,22 m²		
TOTAL	4275,89m²	TOTAL	2087,92m²

Por lo tanto el coste de la construcción sería= **2087,92 m² x 1.031,80 €/m²= 2.154.315 €**

2.1.3 TOTAL COSTE DE PRODUCCION

Según los datos vistos anteriormente, a continuación se establece la repercusión de los costes de desarrollo inmobiliario en función del aprovechamiento unitario:

CARGAS DE URBANIZACIÓN **422.360 euros**

COSTE DE PRODUCCIÓN **2.154.315 €**

2.2. Estimación de ingresos

Para calcular los ingresos obtenidos con el desarrollo completo de la actuación será necesario conocer el precio de venta en el mercado del producto inmobiliario. Para ello, se ha realizado un estudio de mercado de lo que ha resultado:

Teniendo en cuenta las características de la construcción y los elementos que integran el inmueble, **el precio de venta medio para vivienda de obra nueva es de 1.628 €/m2 techo construido**. Este dato viene indicado por las muestras homogeneizadas, excluyendo aquellas que se encuentran muy por encima o por debajo de la media obtenida.

Por tanto, los ingresos obtenidos por la venta de las viviendas debido al desarrollo del planeamiento son de:

Total ventas =

1.628 € m2* 2087,92 m2 = **3.399.133 €**

3. VALOR DEL SUELO.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece en su Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado establece:

“Artículo 19 Valoración en situación de suelo urbanizado

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.”

Para el supuesto previsto en el apartado 5, y en referencia al art. 21.1.a del TRLS 2/2008, actualmente el art. 34.1.a) en el 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, que corresponde con la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, la valoración del suelo se realizará conforme a lo previsto en el art. 27 del Reglamento.

Dicho artículo indica:

“Artículo 27 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasaré por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.”

Así pues, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento, la valoración del suelo urbanizado sin edificación se realiza según la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo

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

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

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

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

Sustituyendo los valores calculados en los puntos anteriores del presente informe se obtiene:

$$Vv = 1.628 \text{ € m}^2$$

$$K = 1,40$$

$$Vc = 867,06 \text{ €/m}^2$$

$$\mathbf{VRS = 295,79}$$

Por tanto, al valor de repercusión que le corresponde al suelo terminado la ejecución de las obras de urbanización es necesario descontarle el coste de las mismas, incrementando los mismos en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo, conforme el art. 22.3 del Reglamento, conforme la expresión:

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

Siendo:

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

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Así mismo, y tal y como indica el mismo artículo del Reglamento, *la tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de*

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

En cuanto a la TLR la última referencia publicada por el Banco de España en Resolución de 4 de marzo 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, se establece en 3,165

Por lo que respecta a la prima de riesgo, se establece en 5,5% para los edificios de uso residencial en este caso viviendas unifamiliares.

Por tanto, y teniendo en cuenta la repercusión de los costes de urbanización establecido en el apartado de la presente memoria, sustituyendo los valores:

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

VST=295,79€/m²

GT=88€/m²

TLR=0,055

PR=0.055

Vso= 295,79-88 (1+0,055+0,055)=207,79 *1,11=230,64 euros/m²

VALOR DEL SUELO inicial

4. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROGRAMA.

Una vez conocidos el valor del suelo aportado, los costes de urbanización para el desarrollo de la actuación resultan viable.

A continuación se muestran los resultados obtenidos:

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR =230,64 €/m²

COSTE DE URBANIZACIÓN= 88 €/m²

COSTE DE CONSTRUCCIÓN= 867 €/m²

INGRESOS VENTA VIVIENDAS = 1.628 €/m²

Para que el desarrollo de la actuación urbanística resulte viable debe cumplirse la siguiente expresión:

Valor suelo aportado + Costes urb. + Costes const. < Ingresos venta

Por regla general, como cuantificación agregada de los factores mencionados en la realización de análisis económicos normalizados suele aplicarse el coeficiente de 1,40 de la Norma Técnica 16 del Real Decreto 1020/1993 para la Valoración Catastral que establece el precio del producto final como resultado de incrementar un 40% el conjunto de componentes de su construcción, valor de suelo y valor de la ejecución.

Dicho coeficiente ya ha sido incluido en el desglose de costes previstos tanto para el desarrollo urbanístico, como para la promoción inmobiliaria, por lo que:

$$230,64+88+867 = 1.185,64 \text{ €}$$

$$1.185,64 \text{ €} < 1.628 \text{ €}$$

$$\text{Beneficio} = 442,36 \text{ €/m}^2\text{t}$$

5. CONCLUSIONES DEL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Con los datos obtenidos en el punto anterior, podemos concluir que el desarrollo urbanístico previsto resulta viable en términos económicos, dado que el desarrollo del plan garantiza un beneficio de **442,36 €/m²t**.

Así mismo, la valoración de suelo indica que, el valor residual del suelo urbanizado es de 295,79 €/m²t, siendo el valor del suelo sin la urbanización de 230,64 €/m²t.

En Torrente, a 9 de agosto de 2024



Fco. Javier Guerri Ruiz
Arquitecto

ANEXO III MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

EMPLAZAMIENTO: **CALLE JUAN DE JUANES Nº 12, 46901 - TORRENTE
(VALENCIA)**

PROMOTOR: **CHIKIBA VEDAT S.L.**



GV ARQUITECNIA
Y ASOCIADOS, S.L.
JAVIER GUERRI

www.gvarquitectura.es

AGOSTO- 2.024
FCO. JAVIER GUERRI RUIZ
ARQUITECTO

TNO: 610 56 78 76 / 963 32 10 32
FAX: 963 32 10 32
info@gvarquitectura.es

ANEXO III MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1. MARCO NORMATIVO

El informe de sostenibilidad económica se redacta como documento complementario del presente estudio de detalle. Responde a lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU, en el que se regula el documento específico denominado "Informe de Sostenibilidad económica"

En lo que se refiere al contenido, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del citado artículo, en el que se establece literalmente lo 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 o 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."

La exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación a las actuaciones de transformación urbanística, las cuales conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

" A efectos de esa ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización que incluyen:

- 1. Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación rural a la urbanizada 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."

La regulación de las determinaciones de los informes objeto de nuestro análisis se completa con el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el segundo párrafo del apartado primero del artículo 3 de dicha norma reglamentaria, se indica que, para el examen del impacto en las haciendas locales de las actuaciones de transformación urbanística incluidas en planes, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

"1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la

prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

El artículo 3.2 de la Ley Orgánica 2/2012 de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, define la estabilidad presupuestaria como:

"Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural."

El artículo 11 de la misma Ley, establece la forma de instrumentar el principio de estabilidad presupuestaria, estableciendo que la elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de las Administraciones Públicas y demás entidades que forman parte del sector público se someterá al principio de estabilidad presupuestaria. Es decir, prevalece el principio de estabilidad presupuestaria sobre las competencias municipales y los servicios públicos, así viene establecido también, en el artículo 135.1 de la Constitución española de 1978.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad es analizar la viabilidad económica del estudio de detalle propuesto a efectos de justificar la capacidad económica del referido municipio, en el momento de la puesta en marcha en relación con la conservación y mantenimiento de los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias.

Para determinar la sostenibilidad económica procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio, a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado.

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Torrent deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica de la actuación, a largo plazo.

2.IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL. MNTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En este apartado, se procede a dar cumplimiento del apartado 5.e del artículo 22 del RDL 7/2015 TRLSRU, que indica:

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas."

El impacto de la actuación urbanística debe realizarse analizando las siguientes variables:

- a) PRESUPUESTOS MUNICIPALES EJERCICIO 2024.

El Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales, define los presupuestos generales de las entidades locales como "la expresión cifrada conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad y sus organismos autónomos, y de los derechos

que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio, así como de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a la entidad loca correspondiente".

Para el análisis del impacto sobre la hacienda pública municipal, se realizará un estudio del presupuesto municipal de 2024.

2.1 Estructura de los gastos e ingresos corrientes.

A la hora de analizar el impacto sobre la Hacienda Local se comienza por estudiar los presupuestos municipales de Torrent y, según las bases de trabajo antes establecidas, se toma como referencia el presupuesto del ejercicio 2024. Los derechos y las obligaciones, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan en el presupuesto de ese año la descomposición que se expone seguidamente, según información obtenida del propio Ayuntamiento de Torrent:

CAPITULOS	DENOMINACION	IMPORTE
	<u>1.OPERACIONES NO FINANCIERAS</u>	
	<u>1.1 OPERACIONES CORRIENTES</u>	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	31.110.715,59 €
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	3.750.145,69 €
3	TASAS, PRECIOS PUBLICOS Y OTROS INGRESOS	5.239.000,66 €
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	34.596.086,83 €
5	INGRESOS PATRIMONIALES	2.524.955,32 €
	<u>1.2 OPERACIONES DE CAPITAL</u>	
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	
7	TRANSFERENCIA DE CAPITAL	2.129.728,64 €
	<u>2.OPERACIONES FINANCIERAS</u>	
8	ACTIVOS FINANCIEROS	239.204,87 €
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.330.000,00 €
	TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	74.409.576,14 €

CAPITULOS	DENOMINACION	IMPORTE
	<u>1.OPERACIONES NO FINANCIERAS</u>	
	<u>1.1 OPERACIONES CORRIENTES</u>	
1	GASTOS DE PERSONAL	25.287.708,59 €
2	GASTOS CORRIENTES BIENES Y SERV	29.742.761,98 €
3	GASTOS FINANCIEROS	1.378.842,38 €
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	8.810.001,05 €
5	FDO CONTING ART 31 LEY EST PRESUP	200.000,00 €
	<u>1.2 OPERACIONES DE CAPITAL</u>	
6	INVERSIONES REALES	4.886.337,42 €
7	TRANSFERENCIA DE CAPITAL	22.000,00 €
	<u>2.OPERACIONES FINANCIERAS</u>	
8	PASIVOS FINANCIEROS	3.030.348,58 €
	TOTAL PRESUPUESTO GASTOS	73.358.000 €

Como se puede observar, la mayor parte de los ingresos proceden de los impuestos directos, mientras que en los gastos la mayor parte corresponde a gastos de personal y gastos en bienes corrientes y servicios.

Para dicho año la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales de gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario por habitante, es:

CAPITULO	DESCRIPCION	PREVISION INICIAL	Eur/hab	%
1	Impuestos directos	31.110.715,59	356,24	42,11%
2	Impuestos indirectos	3.750.145,69	42,94	5,11%
3	Tasas y otros ingresos	4.682.683,91	53,62	6,38 %
4	Transferencias corrientes	27.339.821,83	313,06	37,27 %
5	Ingresos patrimoniales	1.989.465,46	22,78	2,71%
6	Enajenación de inversiones reales	-	-	
7	Transferencias de capital	2.128.000,00	24,36	2,90%
8	Activos financieros	27.167,52	0,31	0,04%
9	Pasivos financieros	2.330.000,00	26,68	3,18%
total	TOTAL INGRESOS	73.358.167,52	840,02	100%

CAPITULO	DESCRIPCION	PREVISION INICIAL	Eur/hab	%
1	Gastos de personal	25.287.708,59 euros	289,56	34,47%
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	29.742.761,98 euros	340,58	40,54%
3	Gastos financieros	1.378.842,38 euros	15,78	1,88%
4	Transferencias corrientes	8.810.001,05 euros	100,88	12,01%
5	Fondos de contingencia y otros imprevistos	200.000,00 euros	2,29	0,27%
6	Inversiones reales	4.886.337,42 euros	55,95	6,69%
7	Transferencias de capital	22.000,00 euros	0,25	0,03%
8	Activos financieros	-		
9	Pasivos financieros	3.030.348,58 euros	34,70	4,13%
total	TOTAL GASTOS	74.409.576,14	840,01	100%

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante, de manera global y por capítulos, se realiza sobre la población del Padrón de 2024 cifrada en 87.329 habitantes.

Para poder determinar los gastos que la nueva actuación supondrá para la Administración municipal se utilizará la ratio Gasto corriente por habitante (€ gasto/hab) como referente de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada, determinándose, así, el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como de los nuevos servicios públicos a prestar a la nueva población.

2.3 Estimación de los ingresos corrientes.

En este apartado se realiza una estimación de los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de Torrent recaudará con la propuesta reflejada en el estudio de detalle. A estos ingresos se les dará un valor de cálculo en función básicamente de los nuevos bienes inmuebles y la nueva población que albergará, que repercutirán directamente en los siguientes conceptos.

- a) Impuesto de bienes inmuebles: viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales.
- b) Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- c) Impuesto de construcciones, instalaciones y obras. d) Impuesto de vehículos de tracción mecánica.
- e) Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.
- f) Tasas y otros Ingresos.

Se omite el Impuesto de actividades económicas, en primer lugar, por su difícil estimación, debido a la complejidad de las variables para la determinación de la cuantía a pagar y a la importancia de las exenciones fiscales existentes y, en segundo lugar, por el carácter eminentemente residencial de la actuación, con lo que no se prevé una importante actividad económica, al menos, respecto a la totalidad del municipio.

De esta manera se obtendrán los valores a aplicar a las magnitudes generales de desarrollo previsto.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del municipio obtenida de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, donde consta como año de ponencia 2007 y una ponencia parcial para el Vedat del año 2023.

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

En el Ayuntamiento de Torrent este impuesto viene regulado por la Ordenanza fiscal del impuesto sobre bienes inmuebles, de aplicación desde el 1 de enero de 2016.

La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%. De este modo:

Valor Catastral: $RM \times \text{Valor en Venta}$.

Y según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el valor en venta se calcula siguiendo lo establecido en la Norma 16 de su Anexo:

Valor en Venta = $1,4 (\text{Valor de Suelo} + \text{Valor de Construcción}) \times FL$

Donde, para el presente caso, el Factor de Localización (FL) que se aplicará es la unidad.

Estimación del valor del suelo

El Valor del Suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión del Área Homogénea 2, atendiendo a la Ponencia de Valores vigente, sin aplicar ningún factor corrector por usos diferentes, acorde a la visión generalista del estudio sobre la totalidad del término municipal.

Módulo MBR-2 es de 420 €/m²t

Estimación del valor de construcción VC

En relación con el valor de construcción Vc, el Módulo Básico aplicable en el municipio hace referencia a la tipología recogida en el Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones, identificada con los dígitos 1.2.1.4, construcción de uso residencial, calidad media, viviendas unifamiliares de carácter urbano, edificación aislada o pareada. Según la tipología dominante se obtiene un coeficiente de 1,25.

Por lo tanto, para obtener el valor de la construcción de cada tipo estudiado, se multiplicará el MBC-3 por el coeficiente correspondiente.

Cálculo de la base imponible

De este modo, conocido el método de obtención del Valor del suelo y el de la construcción, mediante la aplicación de la expresión antes mencionada y contenida en la Norma 16, se puede calcular el Valor de Mercado o Valor en Venta (Vv) del producto inmobiliario correspondiente. Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado (RM) antes descrito se obtendrá el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles:

Tipología	Valor catastral VC (€/m ² t)	Referencia del mercado RM	Valor en venta Vv (€/m ² t)	Valor del suelo Vs (€/m ² t)	Valor constr. Vc (€/m ² t)
Vivienda unifamiliar	819,00	0,50	1.638,00	420,00	750,00

Estimación de la cuota líquida

Por último, obtenida la Base Imponible y atendiendo al artículo 7º de la ordenanza fiscal se aplica directamente a esta cantidad, en primer lugar, el total de edificabilidad prevista para cada tipología y, en segundo lugar, el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana.

Edificabilidad prevista 2.087,92 m²t

En general el tipo de gravamen es del 0,5346%.

Tipología	Valor catastral	edificabilidad	%Tipo gravamen	Cuota líquida
Vivienda unifamiliar	819	2.087,92	0.5346	9.141,69

Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Torrent, de aplicación desde el 1 de enero de 2021.

El artículo 6º de dicha ordenanza indica el modo de calcular este incremento, multiplicando los índices concretos establecidos en la ordenanza por el número de años en que se ha producido el aumento del valor. Los valores de los índices de incremento anual de la ordenanza, según la antigüedad del bien transmitido son los siguientes:

<i>Periodo impositivo</i>	<i>Porcentaje de incremento anual</i>
<i>1 a 5 años</i>	<i>3,70% anual</i>
<i>6 a 10 años</i>	<i>3,10% anual</i>
<i>11 a 15 años</i>	<i>2,85% anual</i>
<i>16 a 20 años</i>	<i>2,70% anual</i>

Donde se contarán siempre años completos y nunca menos de uno. Con estas premisas, y conociendo que el tipo de gravamen es el 28%, según queda regulado en el artículo 6º de dicha ordenanza, se puede obtener la cuota líquida una vez se fije la cantidad de bienes transmitidos cada año y según la edad de estos. El valor de cada inmueble a adoptar para este caso es, según el artículo 5º de la ordenanza, el mismo que tenga fijado a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, su valor catastral.

Para realizar un cálculo razonable de este impuesto se ha considerado el valor previsto en el presupuesto municipal del año 2024 que, para el total de población de 87329 habitantes, es de 3.800.000 €, equivalente al 12,36% del capítulo 1 de ingresos por impuestos directos y a una ratio de 45,22 €/hab.*año.

Para obtener el impacto sobre la recaudación de este impuesto debido a las actuaciones propuestas, se aplicará la ratio anterior a los nuevos habitantes previstos y en los momentos en los que, según la programación supuesta, se produzcan, es decir, según se desarrollen las promociones residenciales y se establezca la población.

Nº de viviendas previstas 10
Nº de habitantes/viviendas 2,5
Población prevista: 25

Presupuesto 2024	Población 87329	Ratio 45
Total IIVTNU	25	904,36 €

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al municipio de Torrent. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Torrent, de aplicación desde el 12 de enero de 2023.

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción, instalación u obra. Para la redacción de este informe, ante la obvia ausencia de proyectos concretos que contemplen las nuevas edificaciones, se establecen unos coeficientes según las tipologías y usos de construcción, que se multiplicarán por un valor estándar de coste de ejecución material por metro cuadrado construido.

Este valor al que aplicar los coeficientes será el Módulo básico de ejecución de edificación del Instituto Valenciano de Edificación (MBE), establecido en 740€/m², vigente desde abril de 2024.

A continuación, se expone el cuadro de coeficientes empleado al que se ha añadido la correspondencia de los coeficientes que se utilizan en este informe por asimilación, como en casos anteriores, a las zonas y usos generales contemplados en la zona 7 Vedat:

Tipología y uso	Coeficiente	PEM €/m ²
Residencial unifamiliar	1.00	740

Establecidas las bases de cálculo de la base imponible del impuesto, hay que tener en cuenta que el artículo 5º de la ordenanza contempla una serie de bonificaciones aplicables a distintos supuestos, la mayor parte de ellos referidos a aspectos específicos cercanos a obras sobre edificaciones existentes (edificios catalogados, adecuaciones de accesibilidad, rehabilitaciones), o a obras de interés general (especial interés o utilidad municipal, índole social, utilidad pública, etc.). Los casos estudiados en este informe, que se centra en la obra nueva, no están, salvo raras excepciones, enmarcados en estos tipos de actuaciones.

Una vez calculada la base imponible con los condicionantes expuestos se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su artículo 7º cifra en un 3,8%. Como hipótesis conservadora no se considera la edificabilidad prevista para los aparcamientos y trasteros de los edificios.

Tipología y uso	Bonificación %	%Tipo gravamen	MBE	Edificabilidad	Cuota
Residencial unifamiliar	0,00	3,80	740	2087,94	58.712,87

Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM).

El Ayuntamiento de Torrent, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica mediante la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre circulación de Vehículos de Tracción Mecánica, de aplicación desde el 29 de diciembre de 2023.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el ayuntamiento por este concepto con el desarrollo de las determinaciones del PGOU, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto del mayor número de habitantes, basado en la relación entre población y número de turistas, y por la mayor actividad económica previsible. En este sentido, se consideran las siguientes variables para estimar el crecimiento del parque de vehículos,

Por los datos que aportan las estadísticas generales de Torrent del año 2020, se obtiene que corresponden 647,4 vehículos por cada mil habitantes, relación que será extrapolada a los nuevos datos de población.

De modo similar, sobre los datos de vehículos no industriales se obtiene que corresponden 573,4 vehículos por cada mil habitantes.

La Ordenanza establece las cuotas del impuesto en euros aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal, de acuerdo con la tabla recogida en su artículo 6º. Para el cálculo del ingreso anual se aplicará una tarifa media para turismos de 134,66 € (la aplicable a turismos de 12 hasta 15,99 CV fiscales). Se entiende que quedan así representados los tipos de vehículos mayoritarios

tipología y uso	Habitantes	Tarifa	Veh/1.000 hab	Cuota
Residencial	25	134.66	581.2	1.956,60

Transferencias corrientes

En este capítulo de los ingresos del presupuesto se recogen las transferencias recibidas de otras administraciones públicas y, en algún caso, de Familias e Instituciones sin fines de lucro.

La cantidad concreta de esta transferencia mayoritaria, la del Estado, se obtiene aplicando las fórmulas contenidas en el Título II, Capítulo IV "Participación de los municipios en los tributos del Estado" del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLRHL). En su articulado se determinan diversas fórmulas cuyo fin es concretar la cifra global y que para ello utilizan índices diversos sobre la participación del municipio en los impuestos del Estado, la evolución del comportamiento en años anteriores, etc.

En el artículo 124 de este Real Decreto se establecen los criterios de distribución de la participación correspondiente a cada municipio, que permiten indicar qué parte de esta cantidad, en principio, se corresponde con la población censada (75%), mientras que, a grandes rasgos, el 25% restante se calcula en función del esfuerzo fiscal medio del municipio (12,5%) y del inverso de la capacidad tributaria (12,5%), valores que se obtienen de los Presupuestos Generales del Estado y que, en una proyección a futuro, no es posible conocer. A efectos prácticos, el cuarto restante del total depende de la capacidad fiscal del municipio que, en el caso de Torrent, no es especialmente representativa.

El presupuesto de 2024 adoptado como punto de partida cifra el capítulo 4 de "Ingresos por transferencias corrientes" en la cantidad total de 27.339.821 €. El 75% aplicado al censo de 2023 representa unos ingresos por habitante de 234,80 €/hab.,

tipología y uso	Habitantes	Tarifa	Cuota
Residencial	25	234,80	4.696 euros

Por ello, la estimación de la cuantía por este concepto a los efectos de este informe se realiza a partir de estas ratios de euros de ingreso por habitante respecto a los usos residenciales.

Tasas y otros ingresos patrimoniales

Esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional, de la misma manera que en apartados anteriores, pero aplicada al capítulo 5 de ingresos de los presupuestos:

Habitantes 2023	Ingreso patrimonio	Tarifa y otros ingresos	Población futura	Cuota
87329	1.989.465,46€	4.68.2683,91€	20	1.528 euros

Proyección de gastos en el nuevo escenario

Gastos corrientes

Los gastos corrientes (se incluyen en los capítulos 1 a 5 del presupuesto) para el año 2024 son:

<i>Gastos de personal</i>	25.287.708,59 euros
<i>Gastos en bienes corrientes y servicios</i>	29.742.761,98 euros
<i>Gastos financieros</i>	1.378.842,38 euros
<i>Transferencias corrientes</i>	8.810.001,05 euros
<i>Fondos de contingencia y otros imprevistos</i>	200.000,00 euros

Siguiendo el método y criterios aplicados en los capítulos de ingresos, el mayor coste presupuestario del desarrollo de la propuesta se estimará a partir de los ratios de gasto corriente por habitante y por unidad de nuevo suelo residencial.

En los gastos totales y corrientes destacan especialmente los de personal y en bienes corrientes y servicios, con más de un 80% sobre el total que, en principio, se suponen destinados de manera preferente a la población del municipio. Restan los gastos financieros y transferencias corrientes más fácilmente asociados a las cantidades globales que maneja el presupuesto, con cierta independencia del destino concreto de cada partida, y que se han previsto inicialmente destinados al resto de áreas productivas de la localidad. Por ello, se estima que el reparto de los ratios de estos conceptos de gasto corriente es del 90% para la población en general.

Así, se obtienen los ratios que se utilizan en el estudio, al dividir las proporciones indicadas del monto total de gastos corrientes entre la población del censo de 2023.

El total de gastos en operaciones corrientes (capítulos 1 a 5) alcanza 65.419.312 €, esta cifra aplicada al censo de 2023 representa unos gastos corrientes anuales por habitante de 749,11 €/hab.

Tipología y uso	Ratio	Habitantes	Cuota
Residencial	749.11	20	14.982,20 €

3. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL_CONCLUSION

Como resultado del análisis de estimación de ingresos y proyección de gastos realizado en el apartado anterior, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal, tras el total desarrollo de la urbanización y edificación previstos. Respecto a los ingresos:

Concepto		
IBI	9.141,69	Anual
IIVTNU	904,36	Anual
ICIO	58.395,50	Puntual
IVTM	1.956,60	Anual
Transferencia corrientes	4.696	Anual
Tasas y otros ingresos	1.528	Anual
TOTAL INGRESOS	76.622,15	

Del resultado anterior se han de deducir los ingresos de carácter puntual respecto a los de carácter periódico, como son los ingresos por el ICIO. Según esto, los ingresos corrientes anuales del Ayuntamiento de Torrent con el total desarrollo y edificación son:

Concepto		
IBI	9.141,69	Anual
IIVTNU	904,36	Anual
IVTM	1.956,60	Anual
Transferencia corrientes	4.696	Anual
Tasas y otros ingresos	1.528	Anual
TOTAL INGRESOS	18.226,65	Anual

Como se puede observar, comparando la cifra anterior con la proyección del gasto corriente de la localidad, el saldo presupuestario anual resulta inicialmente positivo, con un superávit de **3.244,45 €/año**.

Este excedente permite, junto con los ingresos puntuales derivados de la ejecución (Impuesto de construcciones, instalaciones y obras) realizar las inversiones necesarias en dotaciones que tuviera que realizar el ayuntamiento para dotar de nuevos servicios a la población o renovar los existentes.

Con la propuesta que se desarrolla en este estudio de detalle se facilita la construcción de 10 nuevas viviendas lo que producirá un aumento de los ingresos municipales consecuencia de las licencias, así como los impuestos y tasas que afecten a las construcciones.

En consecuencia, no existe afección alguna de carácter económico, pudiendo en todo caso producir mayores ingresos en la hacienda local, consecuencia de los ingresos por tasas por licencias y servicios urbanísticos, ,tasas por licencias de primera ocupación, así como el futuro ingreso anual correspondiente al Impuesto de Bienes Inmuebles, y Plusvalías, como consecuencia del incremento del valor producido por la construcción, así como otros supuestos tales como el impuesto de circulación de vehículos, tasas por servicio de recogida de basuras y residuos sólidos urbanos.

Debe realizarse especial hincapié en que se trata de un Estudio de Detalle en un ámbito de suelo consolidado, que no modifica ninguna determinación normativa, ni la calificación del suelo limitándose a la reparcelación de la parcela original para dar lugar a 10 nuevas parcelas y la creación de un vial de uso público considerado como red viaria de prioridad peatonal de uso público CVP.

No existe incremento ni disminución de la edificabilidad prevista respecto al plan general.

En Torrente, a 9 de agosto de 2024



Fco. Javier Guerri Ruiz
Arquitecto

ANEXO IV_ ANALISIS DE INTEGRACION EN EL PAISAJE URBANO

EMPLAZAMIENTO: **CALLE JUAN DE JUANES Nº 12, 46901 - TORRENTE
(VALENCIA)**

PROMOTOR: **CHIKIBA VEDAT S.L.**



GV ARQUITECNIA
Y ASOCIADOS, S.L.
JAVIER GUERRI

www.gvarquitectura.es

AGOSTO- 2.024
FCO. JAVIER GUERRI RUIZ
ARQUITECTO

TNO: 610 56 78 76 / 963 32 10 32
FAX: 963 32 10 32
info@gvarquitectura.es

ANEXO IV

ANÁLISIS DE INTEGRACION EN EL PAISAJE URBANO

Según se establece en el punto 4 del artículo 41 del TRLOTUP los estudios de detalle incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

A continuación se procede al análisis de integración en el paisaje urbano de la propuesta contemplada en el estudio de detalle.

Se procederá a la caracterización del paisaje circundante de la actuación, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran. Considerando aquellas unidades del paisaje incluidas en la cuenca visual de la actuación.

Un análisis del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones del Estudio de Detalle.

Unidades de Paisaje

Los componentes del paisaje son los aspectos del territorio diferenciados a simple vista y que lo configuran o constituyen; Físicos (el relieve...), Bióticos (vegetación y fauna) y las actuaciones humanas.

Se entiende por Unidad de Paisaje el área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo período de tiempo. Se identifica por su coherencia interna y sus diferencias con respecto a las unidades contiguas.

En el ámbito donde se desarrolla el presente estudio de detalle existen dos unidades claramente diferenciadas:

la unidad de paisaje urbano y la unidad de paisaje natural.

- Unidad de Paisaje urbano.

Sus componentes básicos son:

- Físicos: Esta Unidad está constituida por las edificaciones de las manzanas colindantes que se encuentran en sus inmediaciones. Y en la propia manzana por el espacio libre público colindante. La manzana presenta una topografía con pendiente pronunciada, con desnivel en sentido este oeste.

- Bióticos: En la unidad la vegetación que circunda a la parcela está formada principalmente por pinos.

- Actuaciones humanas: Se trata de una unidad fuertemente antropizada, consecuencia del proceso urbanizador desarrollado en la zona de ordenanzas 7 "El Vedat"





Ámbito del Análisis de Integración Paisajística

El ámbito se extiende a la Unidad o Unidades de Paisaje completas que se vean afectadas por la cuenca visual de la actuación, en cualquiera de sus fases. Dado que la cuenca visual es aquella parte del territorio desde donde resulta visible una actuación, atendiendo a sus características topográficas y a la distancia, se debe plantear en primer lugar el análisis de la visibilidad del ámbito del Estudio de Detalle.

La parcela se localiza en un suelo completamente urbanizado y edificado en gran parte, por lo que los límites visuales se ubican a poca distancia. Su visibilidad proporcionada por sus condiciones topográficas será principalmente desde la calle Goya y la calle Juan de Juanes, además de la parcela colindante que esta edificada.

Por tanto, la cuenca visual se reduce al entorno casi inmediato de la parcela, es decir las vías colindantes desde las que la misma es visible.



Valoración del análisis de integración paisajística.

La parcela objeto del presente estudio de Detalle es una parcela **Urbana**.

En la actualidad se encuentra tal y como se observa en las fotos de este apartado. El estudio de detalle sólo afecta a la parcela 6071208YJ1667S0002LR, por lo tanto, no influye en otros planes o programas.

La ordenación de los volúmenes se realiza acorde a los parámetros y la normativa establecida por el PGOu de Torrente en la zona de ordenanza 7 "El Vedat". Éste establece una ocupación del 25%, por tanto quedarán abundantes espacios libres de edificación, por lo cual se entiende que la integración de las edificaciones proyectadas no altera la capacidad ni los valores paisajísticos del ámbito.

El estudio de detalle no plantea ningún problema ambiental, ya que su función es la reordenación y remodelación morfológica de la manzana generando nuevas parcelas adaptadas a los parámetros urbanísticos de la zona de ordenanzas 7 "El Vedat". En consecuencia, el estudio de detalle no plantea ningún efecto medioambiental a esta parcela, ni carácter tras fronterizo ni acumulativo a su entorno. No existe riesgo para la salud humana o el medio ambiente. Esta parcela reservará los espacios marcados por la legislación para la recogida selectiva de residuos y basuras generadas en ella.

Los volúmenes propuestos y su inserción en el territorio, no altera en absoluto la visión del paisaje. Se trata de la ordenación y adaptación de la parcela original, estableciendo las plataformas donde se materializará la edificabilidad asignada a la misma, determinando la ordenación de los volúmenes edificables, y llegando a establecer los parámetros de los mismos, señalando sus niveles y su accesibilidad dentro de lo establecido por el Planeamiento Municipal, por lo tanto, la magnitud y el alcance espacial de los efectos ya están recogidos en dicho planeamiento.

La parcela urbana no posee ningún valor natural o patrimonio cultural que pueda verse afectado por este Estudio de Detalle.

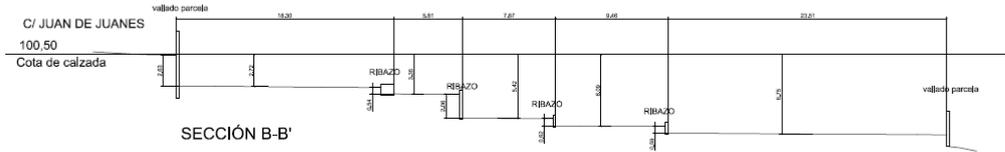
Se proyectarán dentro de las parcelas resultantes espacios ajardinados con flora y árboles acordes con el entorno proponiendo una superación de estándares de calidad ambiental.

La explotación del suelo es la que se reconoce en el Planeamiento Municipal para esta parcela Urbana.

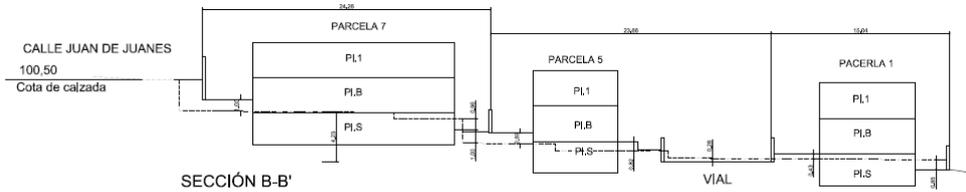
No posee ningún efecto sobre áreas o paisajes con rango de protección ya que se trata de un suelo urbano.

Con la ordenación planteada, lo que se ha pretendido es aprovechar al máximo la topografía de esta parcela. Se ha distribuido la edificación que adaptándose de forma escalonada a la topografía existente, cumpliendo la normativa urbanística y evitando el efecto pantalla de unas con otras. Se realizarán sólo movimientos de tierra necesarios para la creación de las distintas plataformas y la ejecución de sótanos para aparcamientos y otros usos permitidos, tal y como se recoge en la documentación gráfica del presente estudio de detalle, donde figuran las secciones con los niveles de ordenación interior de la parcela, que avalan la integración paisajística y altimétrica de la ordenación propuesta.

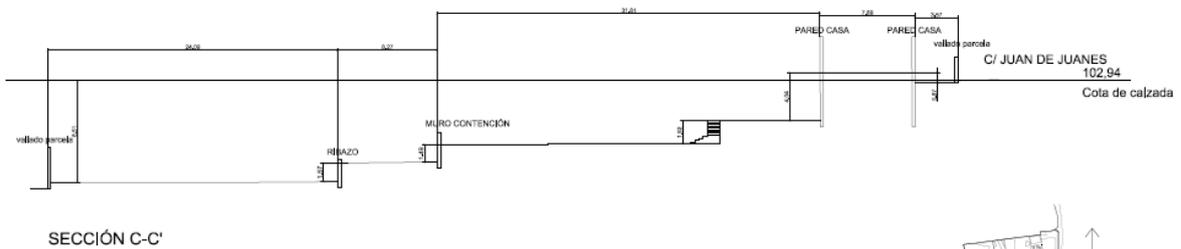
PERFIL TRANSVERSAL VIAL
 DEL TERRENO ACTUAL
 PARCELA 1-5-7
 (vista a C/Goya)



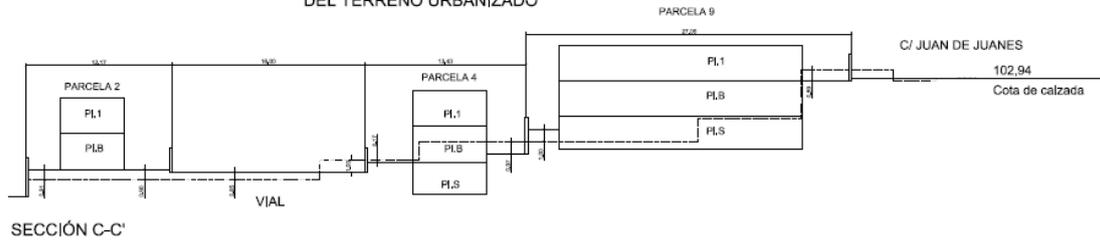
PERFIL TRANSVERSAL VIAL
 DEL TERRENO URBANIZADO
 (vista a C/Goya)



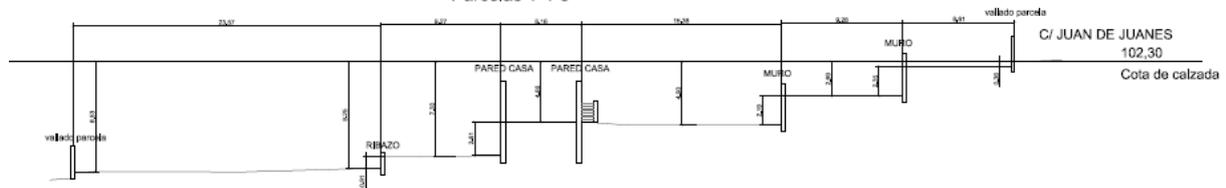
PERFIL TRANSVERSAL ROTONDA
 DEL TERRENO ACTUAL
 Parcelas 2-4-9



PERFIL TRANSVERSAL ROTONDA
 DEL TERRENO URBANIZADO



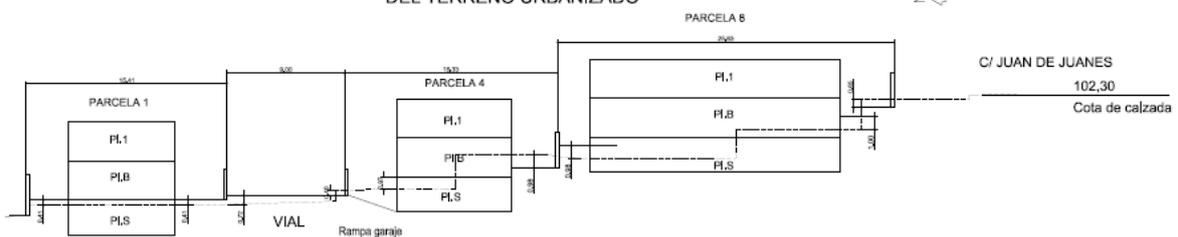
PERFIL TRANSVERSAL VIAL
 DEL TERRENO ACTUAL
 Parcelas 1-4-8



SECCIÓN D-D'



PERFIL TRANSVERSAL VIAL
 DEL TERRENO URBANIZADO



SECCIÓN D-D'

Conclusión

La edificación propuesta tanto en su forma como dimensión (2 plantas de altura máxima) así como los abundantes espacios libres de edificación y destinados a zonas verdes que establece el PGOu de Torrente en la zona de ordenanza 7 "El Vedat", garantizan la integración de las edificaciones proyectadas y no altera la capacidad ni los valores paisajísticos del ámbito.

En Torrente, a 9 de agosto de 2024



Fco. Javier Guerri Ruiz
 Arquitecto

7. AFECCIONES TERRITORIALES

AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Cualquier actuación en zonas de protección y servidumbre de carreteras, ferrocarriles, protección de patrimonio, dominio público hidráulico, etc., requerirá autorización previa del organismo competente por razón de la materia.

Así mismo y de manera específica cabe referenciar la afección en materia de aeropuertos, indicando lo siguiente:

El ámbito del proyecto de modificación se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia.

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 1189/2011, se remitirá al Ministerio de Fomento para su informe antes de la aprobación inicial, los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas o a establecer.

En los planos de servidumbres aeronáuticas se representan la líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan al término municipal de Torrent, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores incluidas sus palas, etc.), así como el galibo de viario o vía férrea.

En las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 856/2008 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas-, etc.), medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

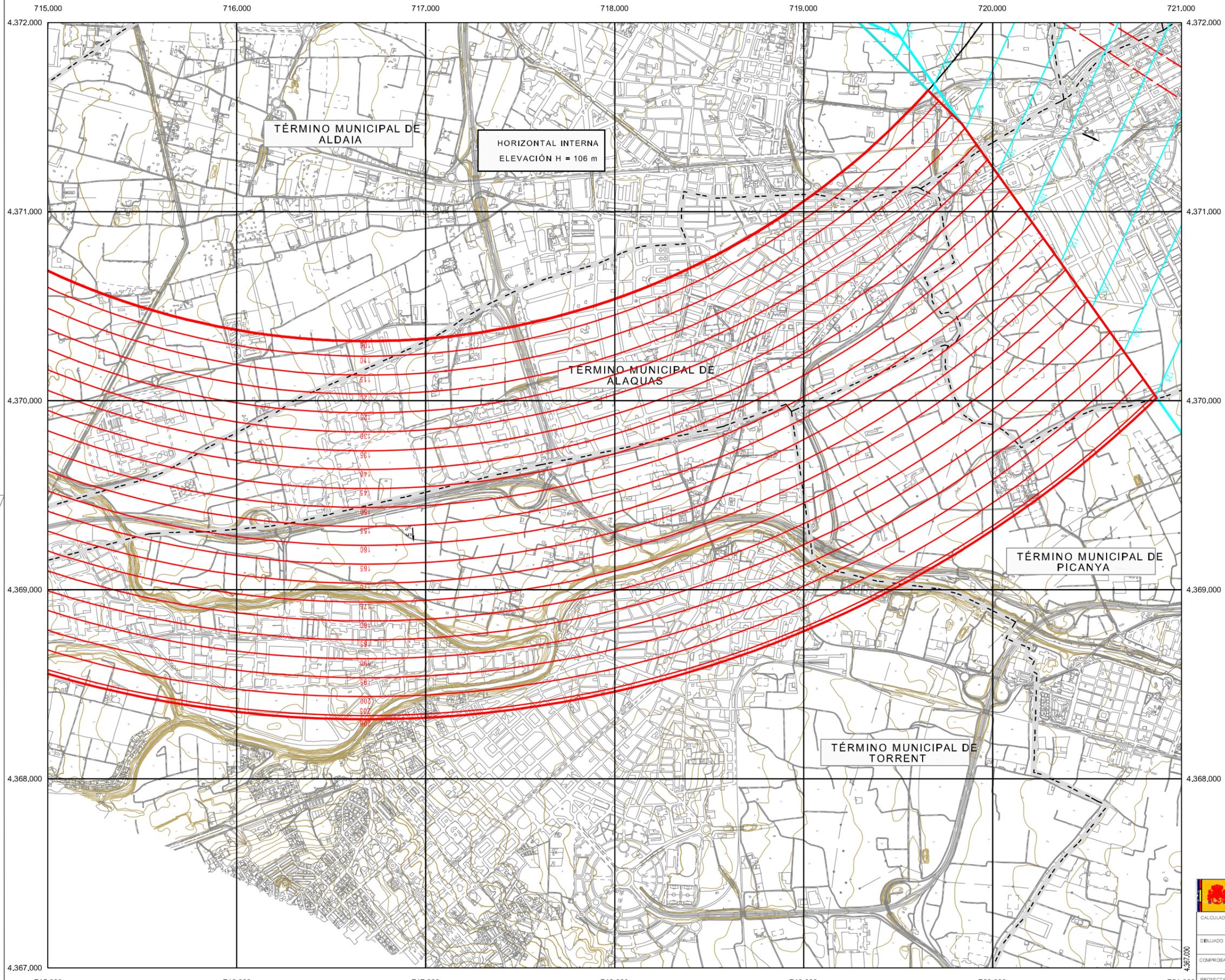
A continuación se incorporan a este estudio de detalle los planos de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia a fin de que se puedan solicitar los informes preceptivos al organismo correspondiente.

1. SERVIDUMBRE DE AERÓDROMO Y DE LA INSTALACIONES RADIOELECTRICAS AERONAUTICAS.
2. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES.

En Torrente, a 9 de agosto de 2024



Fco. Javier Guerri Ruiz
Arquitecto



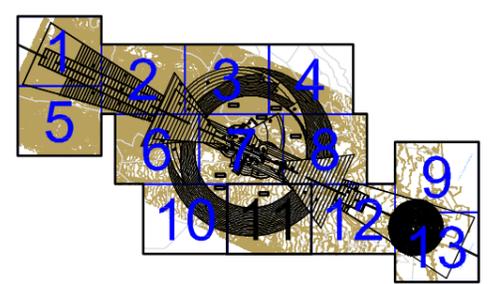
Plano correspondiente a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, modificadas al amparo de lo dispuesto en el artículo cincuenta y uno de la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo veigésimo séptimo del Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas por Real Decreto 856/2008 de 16 de mayo (BOE nº 129 de 28 de mayo).

Juan José Pérez Atizano
Jefe del Área de Planificación
Dirección General de Aviación Civil

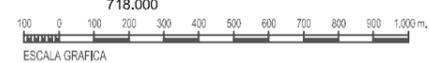
Proyección U.T.M., Datum europeo 1956.
Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.
Equidistancia de las curvas de nivel 2 metros.
Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Fuso 30)

- LEYENDA**
- Límite del Término Municipal
 - Servidumbres de Aeródromo
 - Servidumbres de las Instalaciones Radioeléctricas

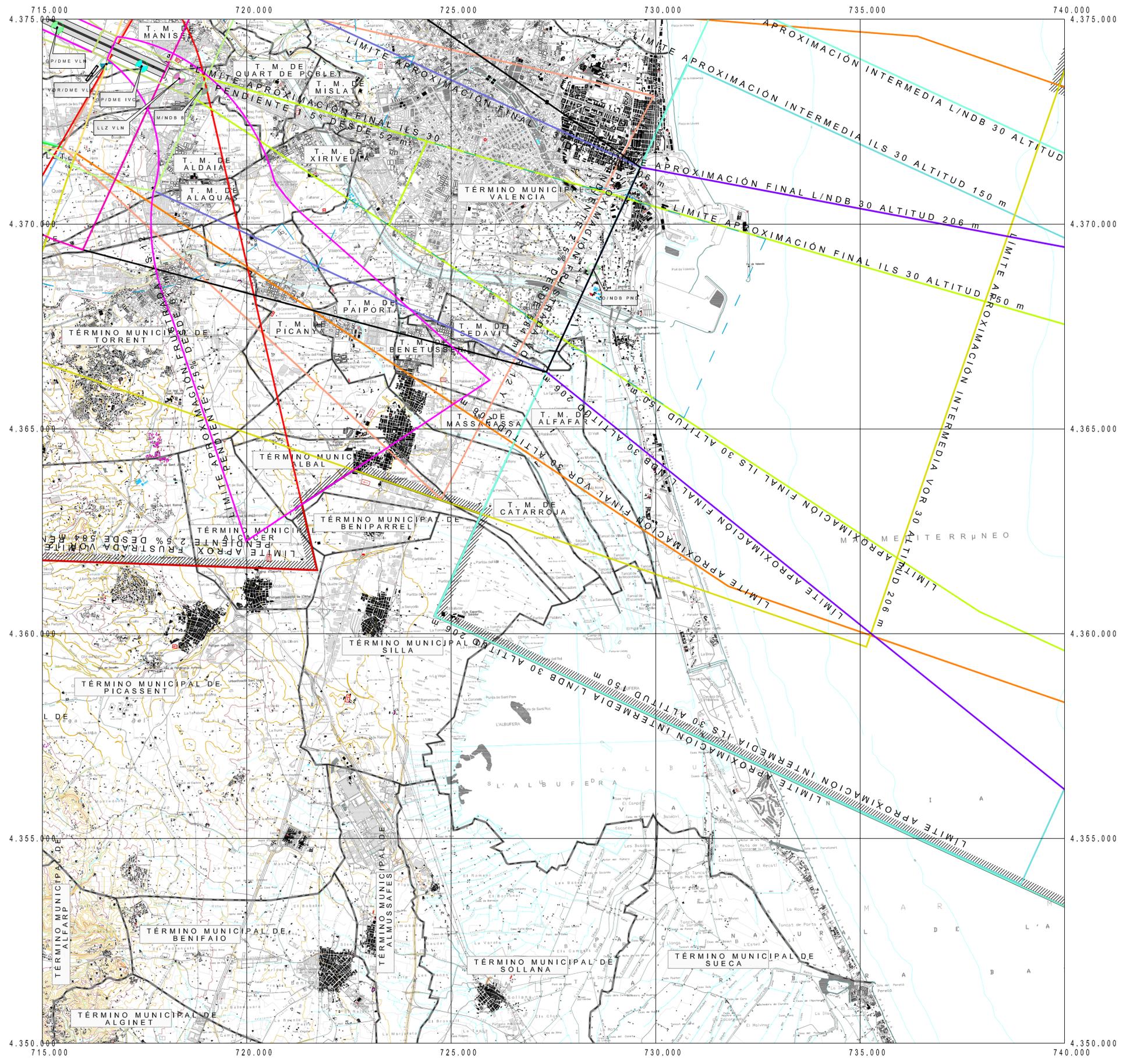
CARTOGRAFÍA
Coordenadas: UTM ED50
Fuente: **Aena**



PLANO LLAVE
1:250,000



CALCULADO	AEROPUERTO DE VALENCIA		
DEBUJADO	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		
COMPROBADO			
PROYECTADO	SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y SERVIDUMBRES DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS AERONÁUTICAS		
DIRIGIDO			
HOJA Nº 11	PLANO Nº 2	EDICIÓN	FECHA Mayo 2008
ESCALA 1:10,000 (A1)		SUSTITUYEA	



- ENVELOPE DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ENVELOPE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO
- ILS 12 FINAL
- ILS 12 FRUSTRADA
- ILS 12 INTERMEDIA
- ILS 30 FINAL
- ILS 30 FRUSTRADA
- ILS 30 INTERMEDIA
- VOR 12 Y FINAL
- VOR 12 Y FRUSTRADA
- VOR 12 Y INTERMEDIA
- VOR 12 Z FINAL
- VOR 12 Z FRUSTRADA
- VOR 12 Z INTERMEDIA
- VOR 30 FINAL
- VOR 30 FRUSTRADA
- VOR 30 INTERMEDIA
- L 30 FINAL ENTRE INSTALACIONES
- L 30 FRUSTRADA
- L/NDB 30 INTERMEDIA
- L/NDB 30 FINAL
- NDB 30 FRUSTRADA
- OBSTÁCULO DETERMINANTE
- FAP ILS
- GP/DME VLN
- LLZ VLN
- GP/DME IVC
- LLZ IVC
- VOR/DME VLC
- LM/NDB B
- LO/NDB PND

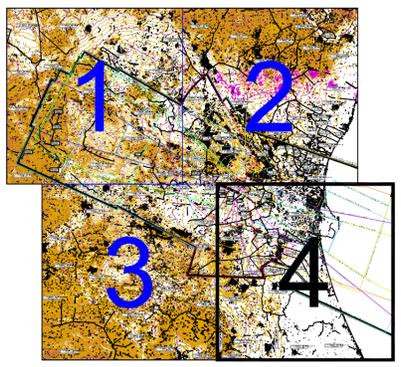
Proyección U.T.M. Datum europeo 1950.
 Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.
 Equidistancia de las curvas de nivel 10 metros.
 Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Huso 30)

--- LIMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

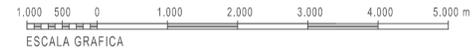
CARTOGRAFÍA
 Coordenadas: UTM ED50
 Fuente: CNIG
 Año 2000, 2ª Edición, realizada con información digital
 Escala 1 : 25.000

Plano correspondiente a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, modificadas al amparo de lo dispuesto en el artículo cincuenta y uno de la Ley 48/1980 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo vigésimo séptimo del Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas por Real Decreto 856/2008 de 16 de mayo (BOE nº 120 de 28 de mayo).

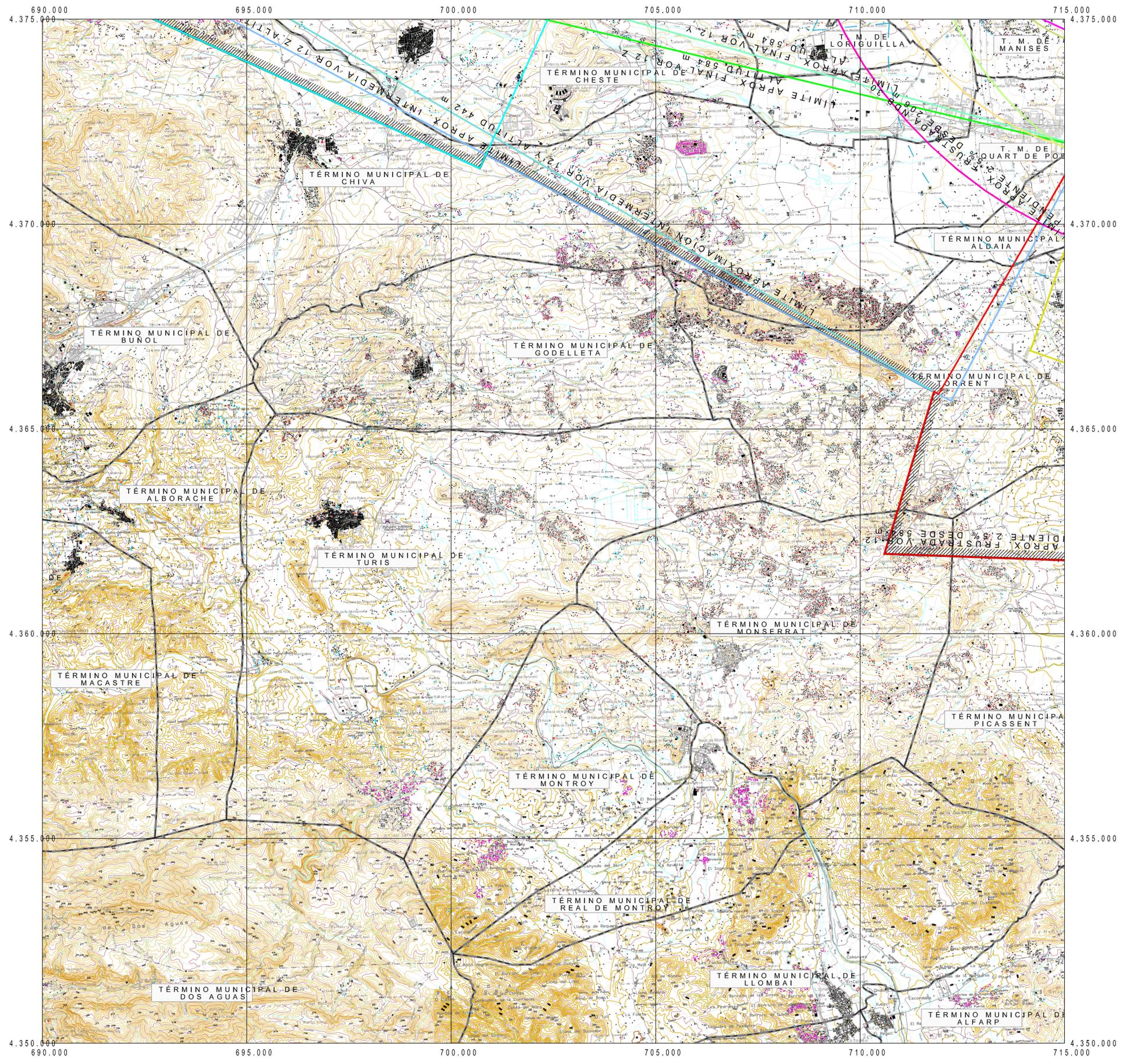
Juan José Pérez Alcazar
 Jefe del Área de Planificación
 Dirección General de Aviación Civil



PLANO LLAVE
 1:500.000



CALCULADO		AEROPUERTO DE VALENCIA			
DIBUJADO		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
COMPROBADO		SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES			
PROYECTADO					
DIRIGIDO					
HOJA Nº	PLANO Nº	EDICION	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
4	3		Mayo 2008	1:50.000 (A1)	



- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO
- ILS 12 FINAL
- ILS 12 INTERMEDIA
- ILS 12 FRUSTRADA
- ILS 30 FINAL
- ILS 30 FRUSTRADA
- ILS 30 INTERMEDIA
- VOR 12 Y FINAL
- VOR 12 Y FRUSTRADA
- VOR 12 Y INTERMEDIA
- VOR 12 Z FINAL
- VOR 12 Z FRUSTRADA
- VOR 12 Z INTERMEDIA
- VOR 30 FINAL
- VOR 30 FRUSTRADA
- VOR 30 INTERMEDIA
- L 30 FINAL ENTRE INSTALACIONES
- L 30 FRUSTRADA
- L/NDB 30 INTERMEDIA
- L/NDB 30 FINAL
- NDB 30 FRUSTRADA
- OBSTÁCULO DETERMINANTE
- FAP ILS
- GP/DME VLN
- LLZ VLN
- GP/DME IVC
- LLZ IVC
- VOR/DME VLC
- LM/NDB B
- LO/NDB PND

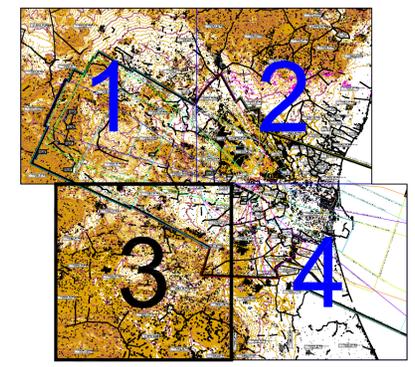
Proyección U.T.M. Datum europeo 1950.
 Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.
 Equidistancia de las curvas de nivel 10 metros.
 Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Huso 30)

--- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

CARTOGRAFÍA
 Coordenadas: UTM ED50
 Fuente: CNIG
 Año 2000. 2ª Edición, realizada con información digital
 Escala 1 : 25.000

Plano correspondiente a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, modificadas al amparo de lo dispuesto en el artículo cincuenta y uno de la Ley 48/1980 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo vigésimo séptimo del Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas por Real Decreto 856/2008 de 16 de mayo (BOE nº 120 de 28 de mayo).

Juan José Pérez Alcazar
 Jefe del Área de Planificación
 Dirección General de Aviación Civil



PLANO LLAVE
 1:500.000

CALCULADO	AEROPUERTO DE VALENCIA				
DIBUJADO	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS				
COMPROBADO	SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES				
PROYECTADO					
DIRIGIDO					
HOJA Nº	PLANO Nº	EDICION	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
3	3		Mayo 2008	1:50.000 (A1)	



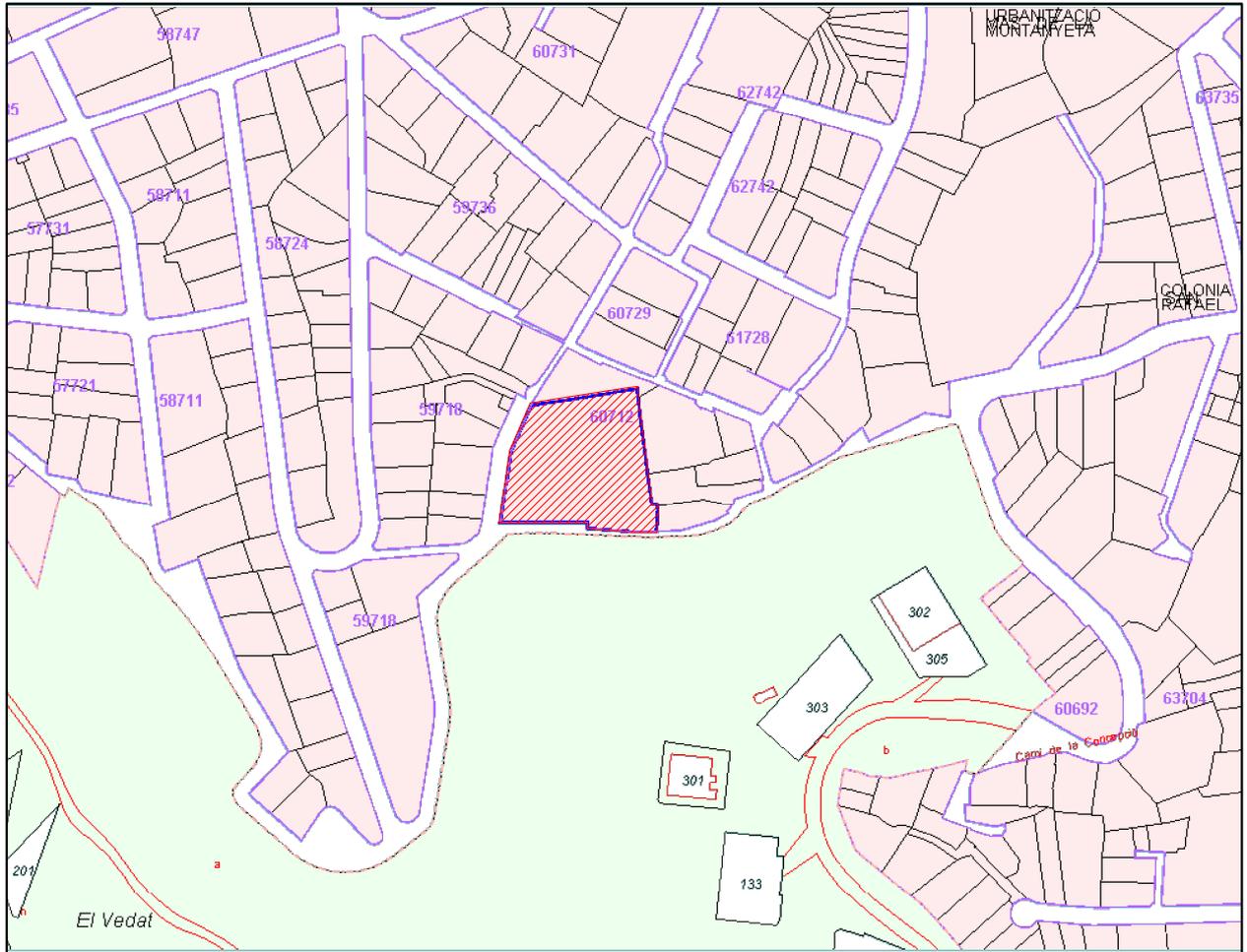
8. PLANOS



<p>Contratista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI</p> <p>www.gvarquitectura.es</p>	 <p>610 56 78 76 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: URBANIZACIÓN</p>	
<p>Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ</p> 		<p>PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL</p>	<p>FECHA JUL-2024</p>
<p>ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV</p>		<p>SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)</p>	<p>ESCALA 1:1000</p>
		<p>PLANO DE: EMPLAZAMIENTO</p>	<p>Nº PLANO 1</p>

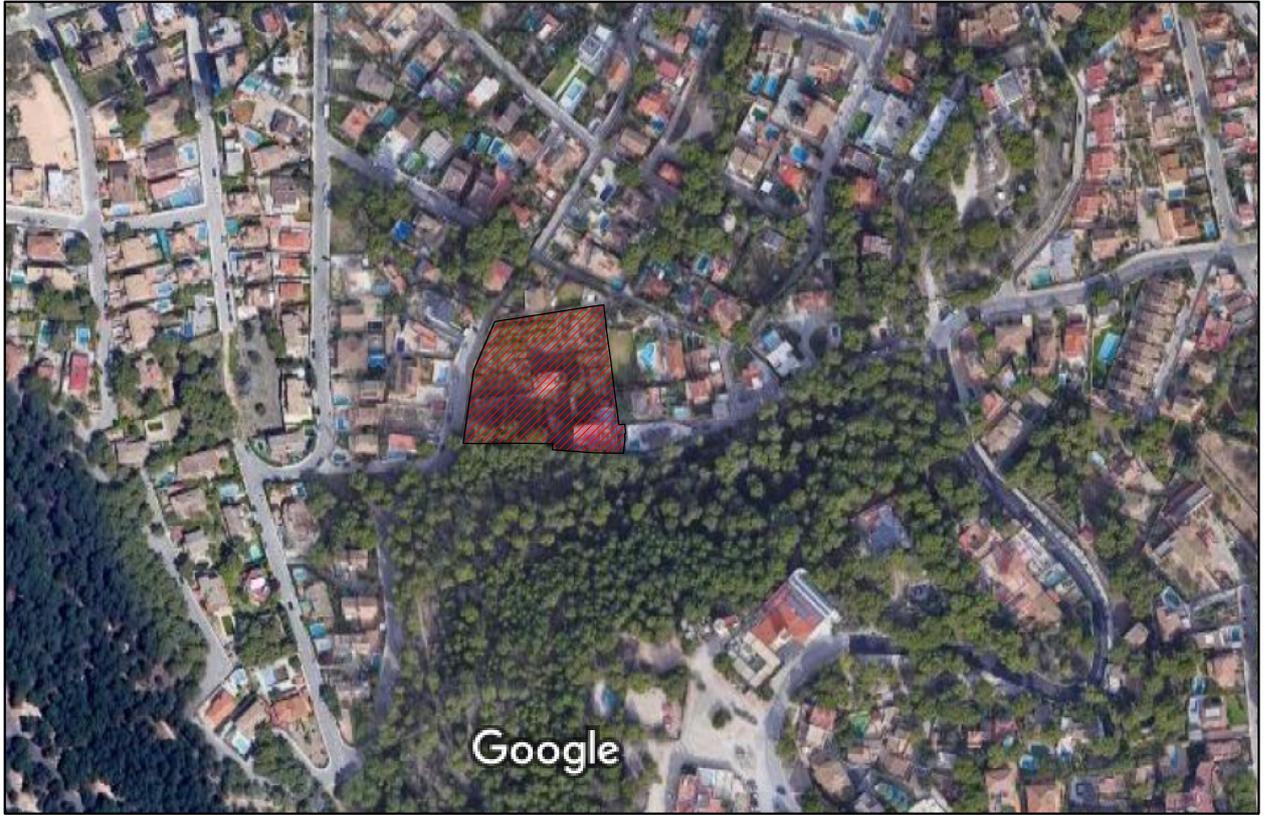


<p>Contratista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es</p>	 610 58 78 78 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es	<p>ESTUDIO DE DETALLE: URBANIZACIÓN</p>	
<p>Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ</p> 		<p>PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL</p>	<p>FECHA JUL-2024</p>
<p>ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV</p>		<p>SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)</p>	<p>ESCALA 1:4000</p>
		<p>PLANO DE: SITUACIÓN: PGOU</p>	<p>Nº PLANO 2.1</p>

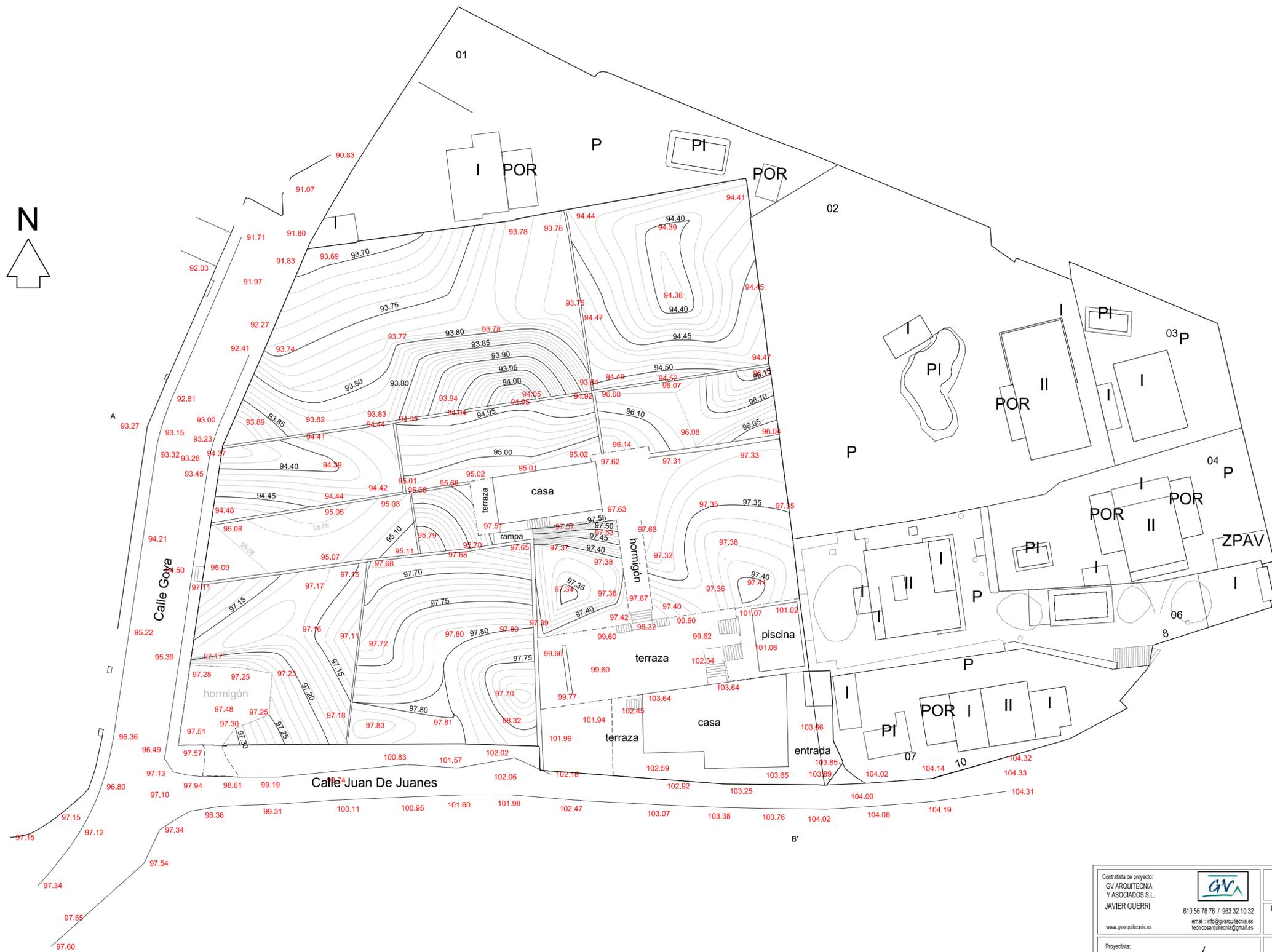


Referencia Catastral de parcela: 6071208YJ1667S

<p>Contratista de proyecto: GV ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es</p>	 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es	<p>ESTUDIO DE DETALLE: URBANIZACIÓN</p>	
<p>Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ </p>		<p>PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL</p>	<p>FECHA MAR-2024</p>
<p>ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV</p>		<p>SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)</p>	<p>ESCALA 1:4000</p>
		<p>PLANO DE: SITUACIÓN: CASTRATAL</p>	<p>Nº PLANO 2.2</p>



<p>Contratista de proyecto: GV ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es</p>	 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.com	<p>ESTUDIO DE DETALLE: URBANIZACIÓN</p>	
<p>Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ</p> 		<p>PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL</p>	<p>FECHA MAR-2024</p>
<p>ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV</p>		<p>SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)</p>	<p>ESCALA 1:4000</p>
		<p>PLANO DE: SITUACIÓN: VISTA AÉREA</p>	<p>Nº PLANO 2.3</p>



Contralista de proyecto: GV ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es		ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA: JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ  ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV	SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA: 1:400	
		PLANO DE: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	Nº PLANO: 3

SUPERFICIES DE PARCELA PRIMITIVA	
EDIFICACIÓN 1	357,77 m ²
EDIFICACIÓN 2	133,57 m ²
CESIÓN TERRENO (C/ Goya)	32,96 m ²
CESIÓN TERRENO (C/ Juan de Juanes)	368,24 m ²
PARCELA PRIMITIVA	5162,05 m ²



Referencia Catastral de parcela:
6071208YJ1667S

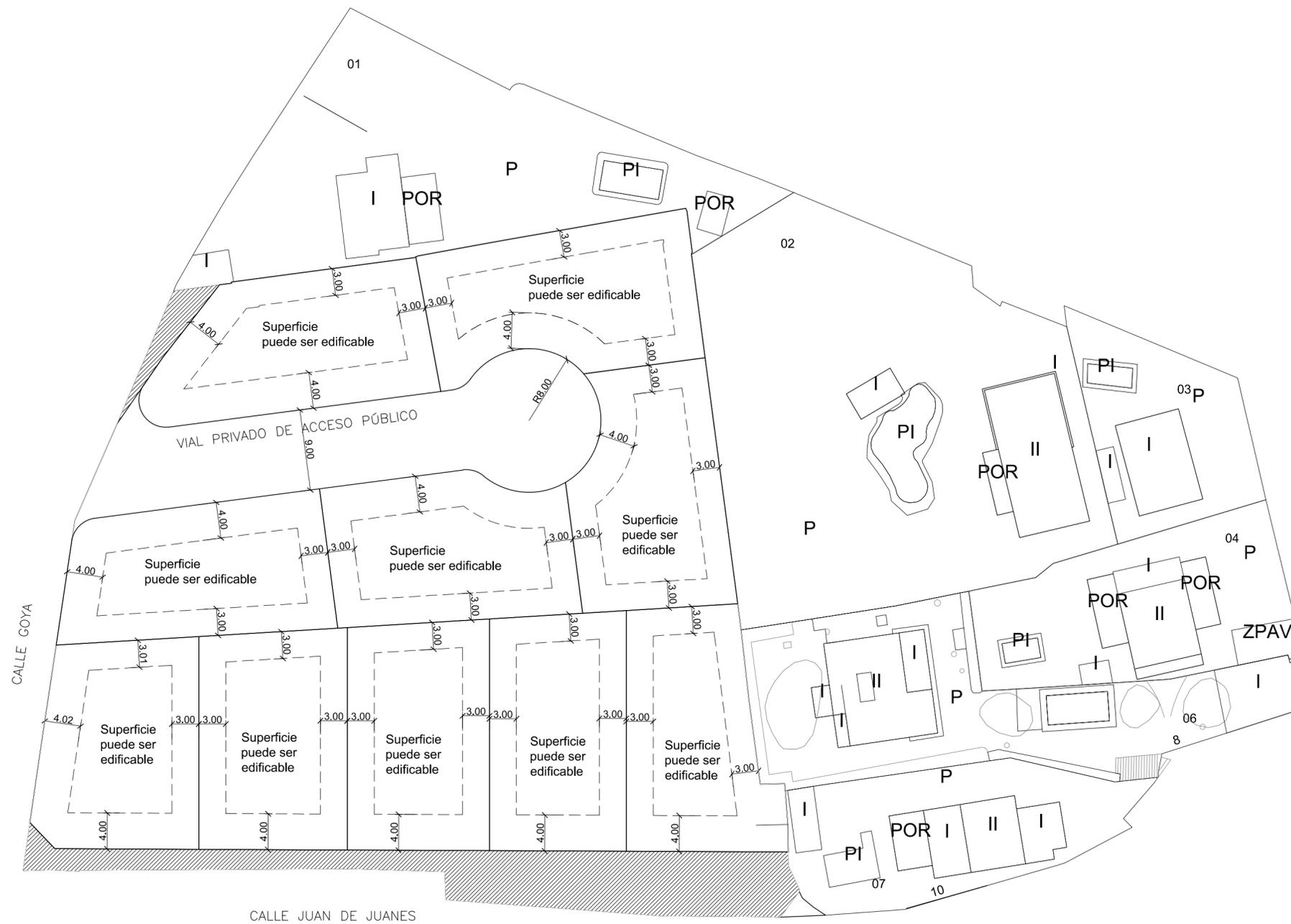
Contralista de proyecto: GY ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gyarquitectia.es tecnicosarquitectia@gmail.es www.gyarquitectia.es		ESTUDIO DE DETALLE			
		PROMOTOR:	CHIKIBA VEDAT SL	FECHA:	JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN:	CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA:	1:400
		PLANO DE:	PARCELA PRIMITIVA	Nº PLANO:	4



LEYENDA DE INFRAESTRUCTURAS	
	TRAPA ALCANTARILLADO
	FAROLA
	ARQUETA FAROLA
	ACOMETIDA ELECTRICIDAD
	ACOMETIDA AGUA
	POSTE TELEFONICO?
	POSTE ELÉCTRICO
	ARQUETA CENTRO TRANSFORMACIÓN
	CENTRO TRANSFORMACIÓN



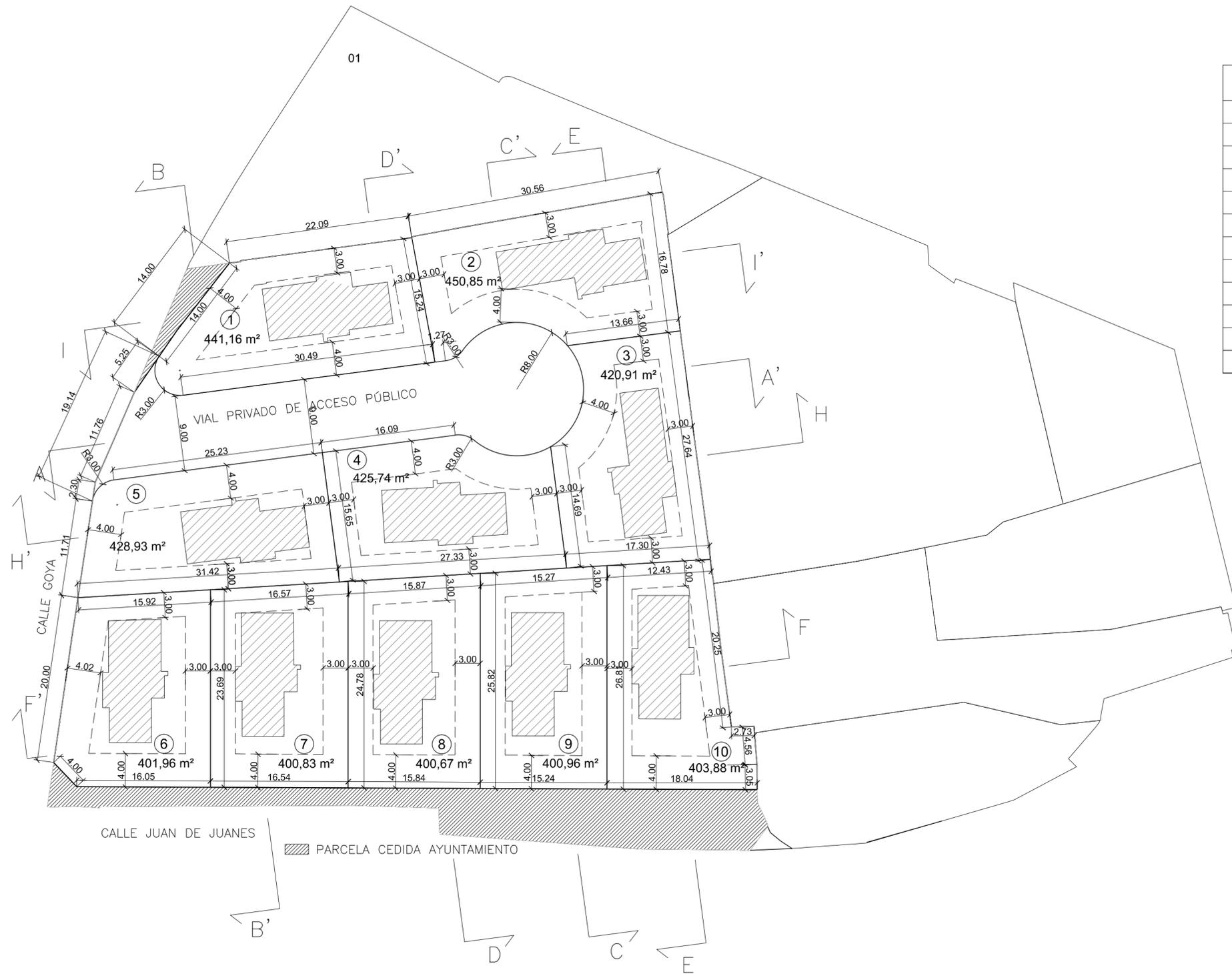
Contralista de proyecto: GY ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gyarquitectonia.es tecnicoarquitectonia@gmail.es www.gyarquitectonia.es		ESTUDIO DE DETALLE			
		PROMOTOR:	CHIKIBA VEDAT SL	FECHA:	JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN:	CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA:	1:400
		PLANO DE:	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	Nº PLANO:	5



▨ PARCELA CEDIDA AYUNTAMIENTO



Contralista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es		ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA: JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA: 1:400
		PLANO DE: ORDENACIÓN	Nº PLANO: 6

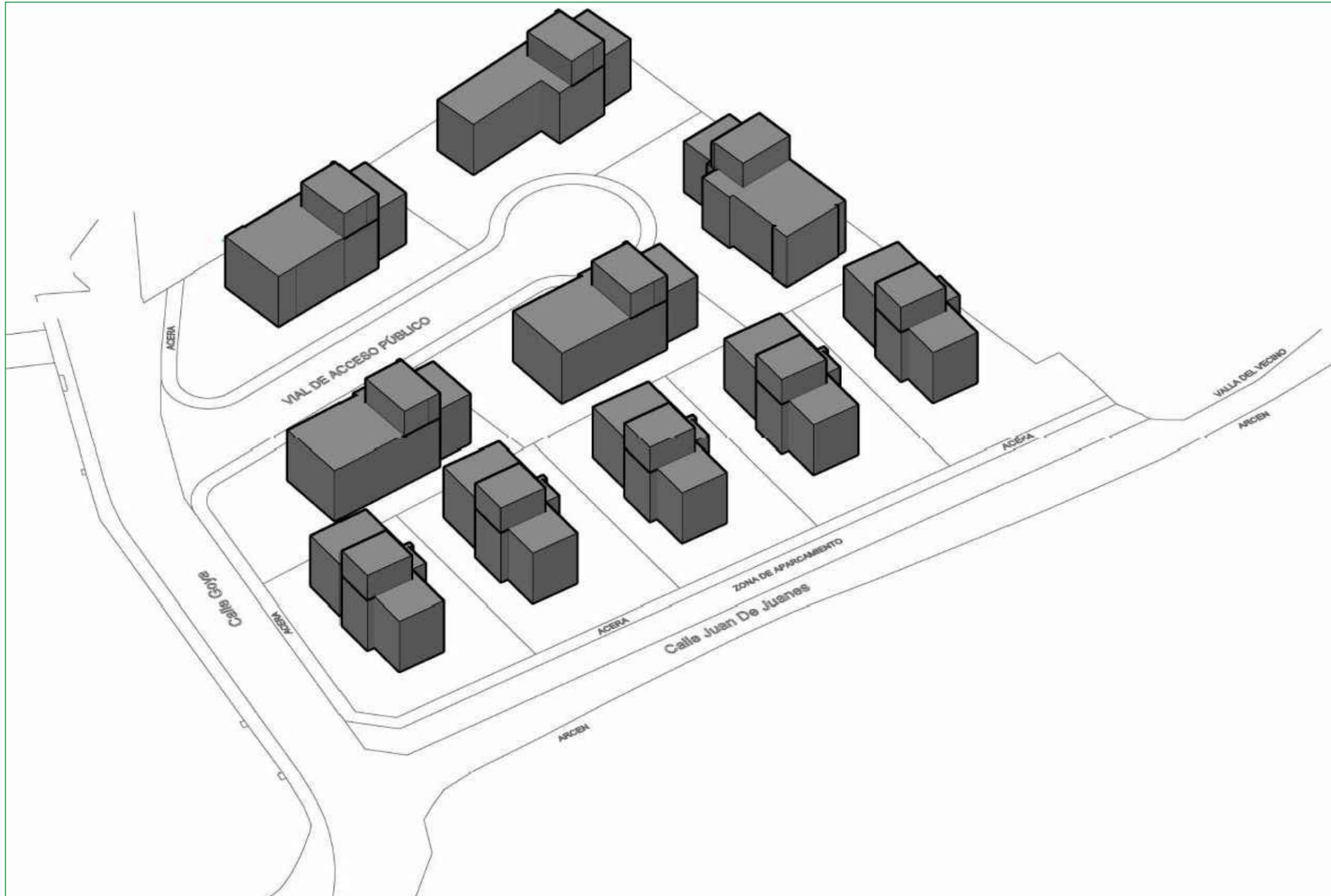


	SUPERFICIE URBANIZABLE	MÁXIMA OCUPACION EN PLANTA	EDIFICABILIDAD MÁX 50%
Parcela-1	441,16 m ²	110,29 m ²	220,58 m ²
Parcela-2	450,85 m ²	112,71 m ²	225,42 m ²
Parcela-3	420,91 m ²	105,227 m ²	210,45 m ²
Parcela-4	425,74 m ²	106,23 m ²	212,87 m ²
Parcela-5	428,93 m ²	107,23 m ²	214,46 m ²
Parcela-6	401,96 m ²	100,49 m ²	200,98 m ²
Parcela-7	400,83 m ²	100,207 m ²	200,41 m ²
Parcela-8	400,67 m ²	100,16 m ²	200,33 m ²
Parcela-9	400,96 m ²	100,24 m ²	200,48 m ²
Parcela-10	403,88 m ²	100,97 m ²	201,94 m ²
TOTAL	4175,89 m²	1043,97 m²	2087,92 m²
VIAL CVP	584,22 m ²		

SUPERFICIE PARCELA	
SUPERFICIE URBANIZABLE	4760,11 m ²
SUPERFICIE CESIÓN	401,89 m ²
TOTAL	5162,05 m²



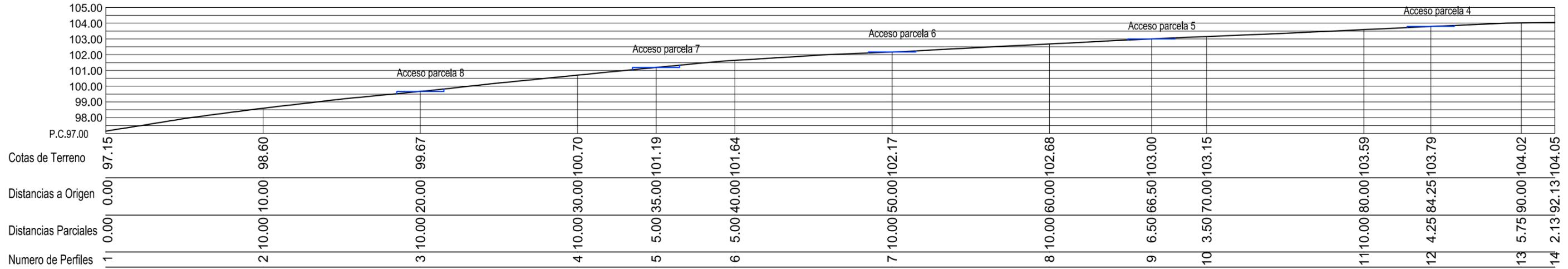
Contralista de proyecto: GY ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gyarquitectura.es 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gyarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es		ESTUDIO DE DETALLE: ESTUDIO DE DETALLE
Promotista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL
SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)		FECHA: JUL-2024
PLANO DE: PARCELA RESULTANTES Y EDIFICACIÓN PROPUESTA		ESCALA: 1:400
		Nº PLANO: 7



Contratista de proyecto: GV ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es	 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es	ESTUDIO DE DETALLE:		
		VOLUMETRIA PROPUESTA		
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		PROMOTOR:	CHIKIBA VEDAT SL	FECHA: JUL-2024
		SITUACIÓN:	CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA: 1:400
		PLANO DE:	VOLUMETRIA PROPUESTA	Nº PLANO: 7.1

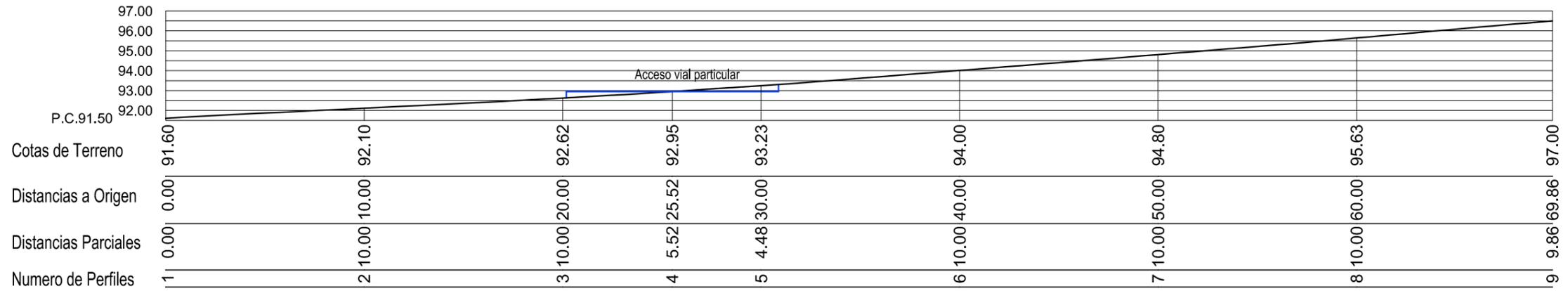
ESCALAS { HORIZONTAL = 250
VERTICAL = 250

PERFIL LONGITUDINAL C/JUAN DE JUANES

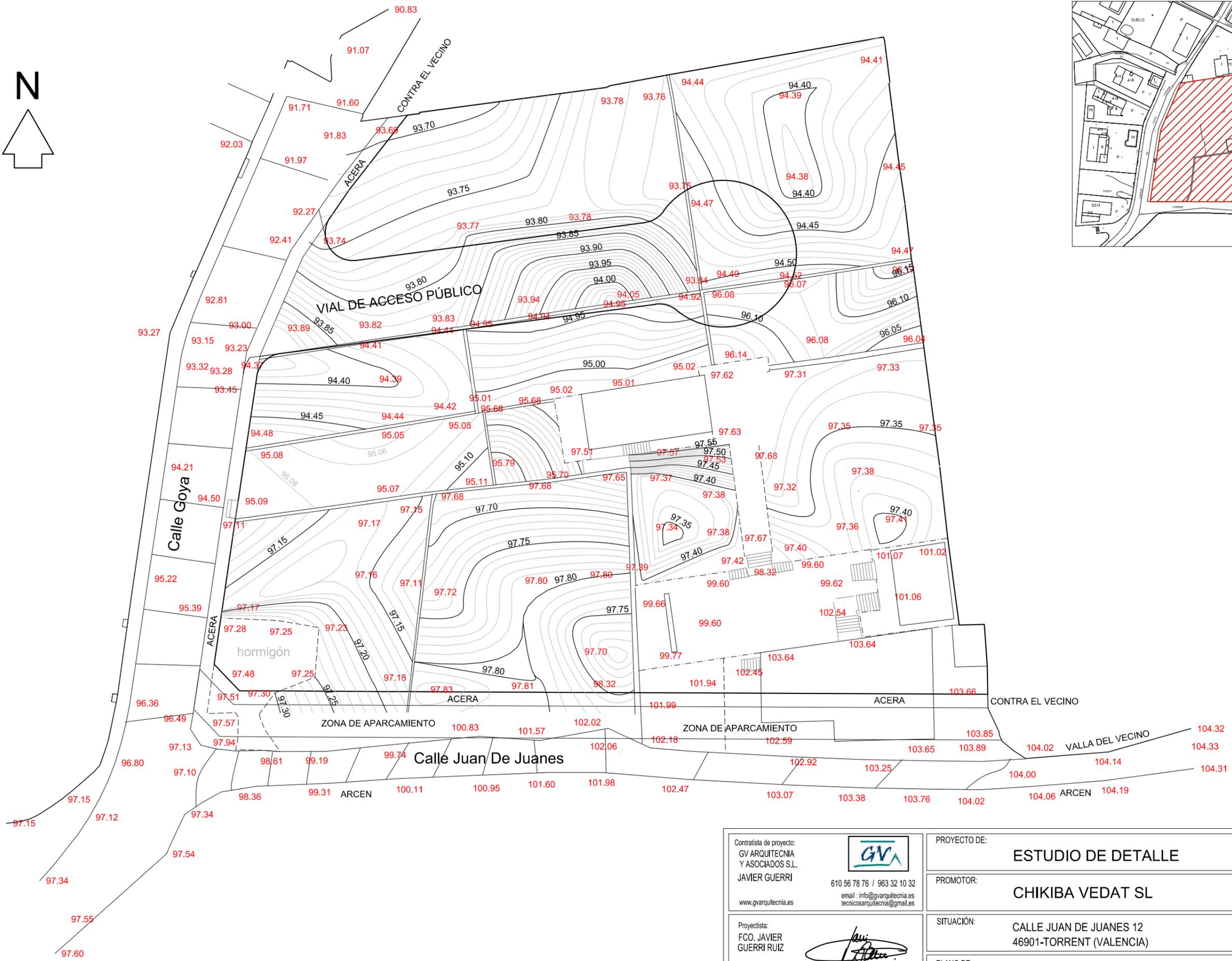


ESCALAS { HORIZONTAL = 250
VERTICAL = 250

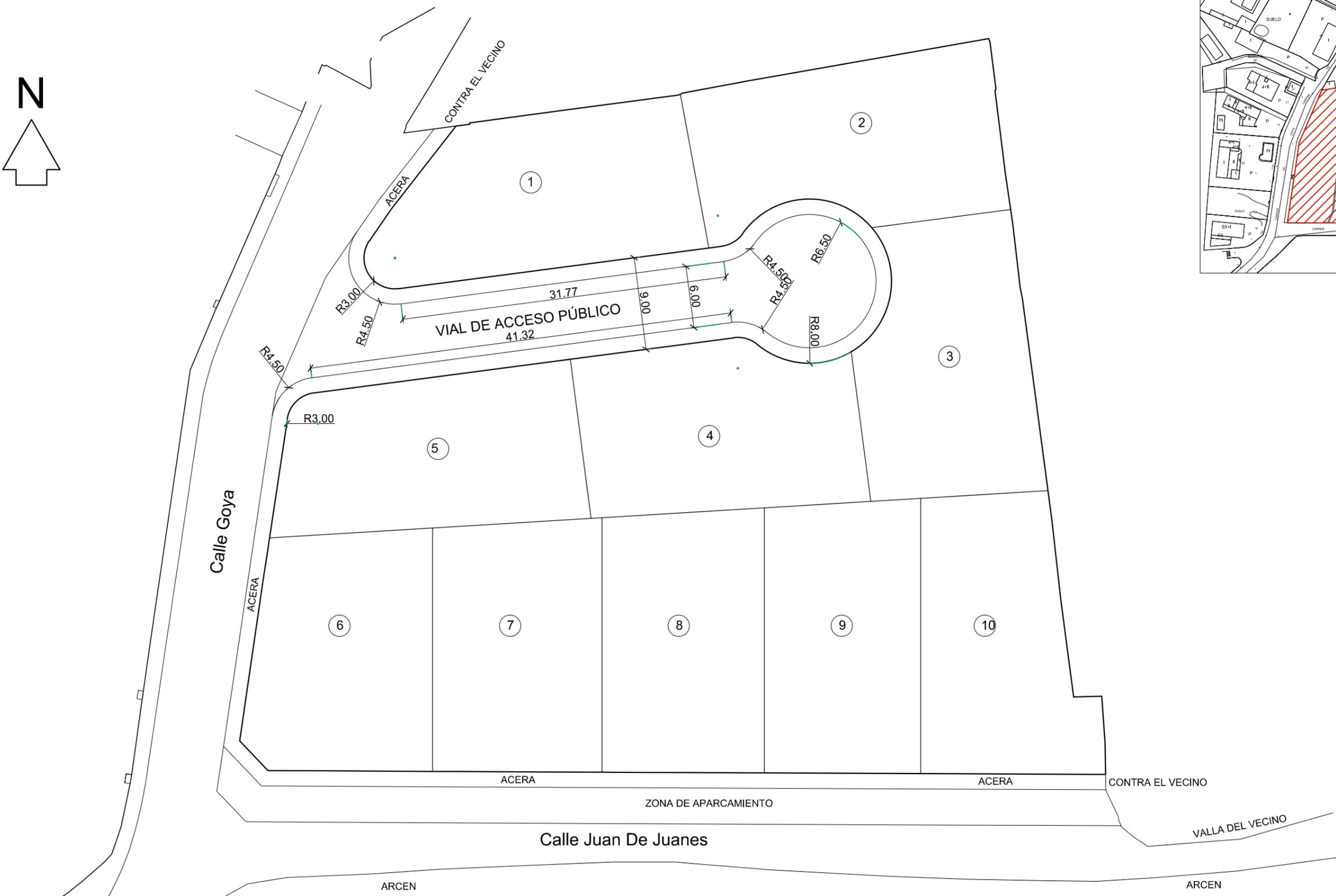
PERFIL LONGITUDINAL C/GOYA



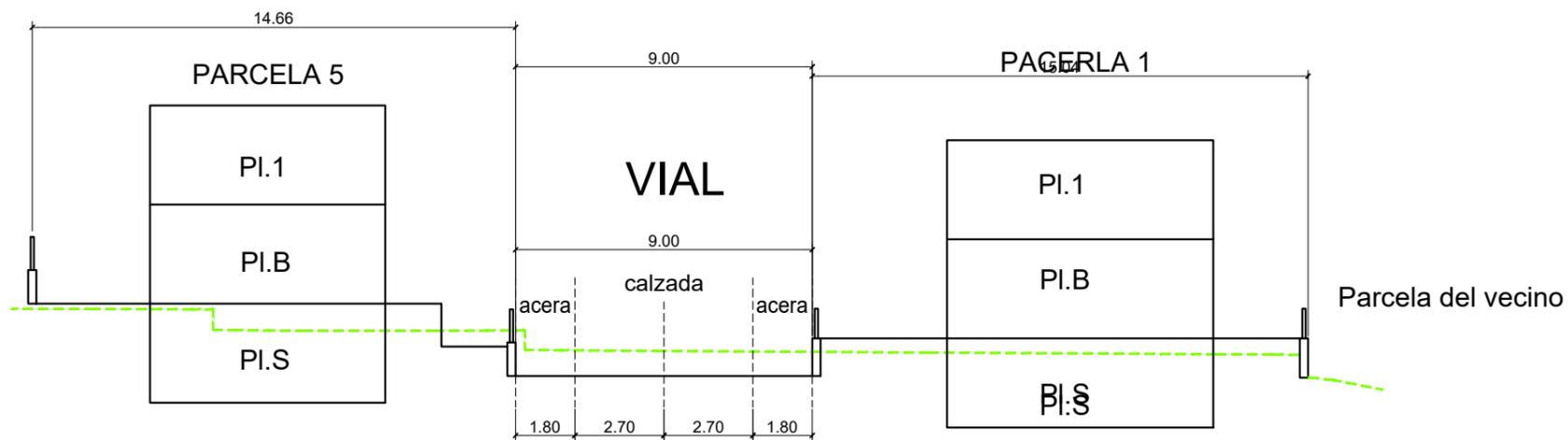
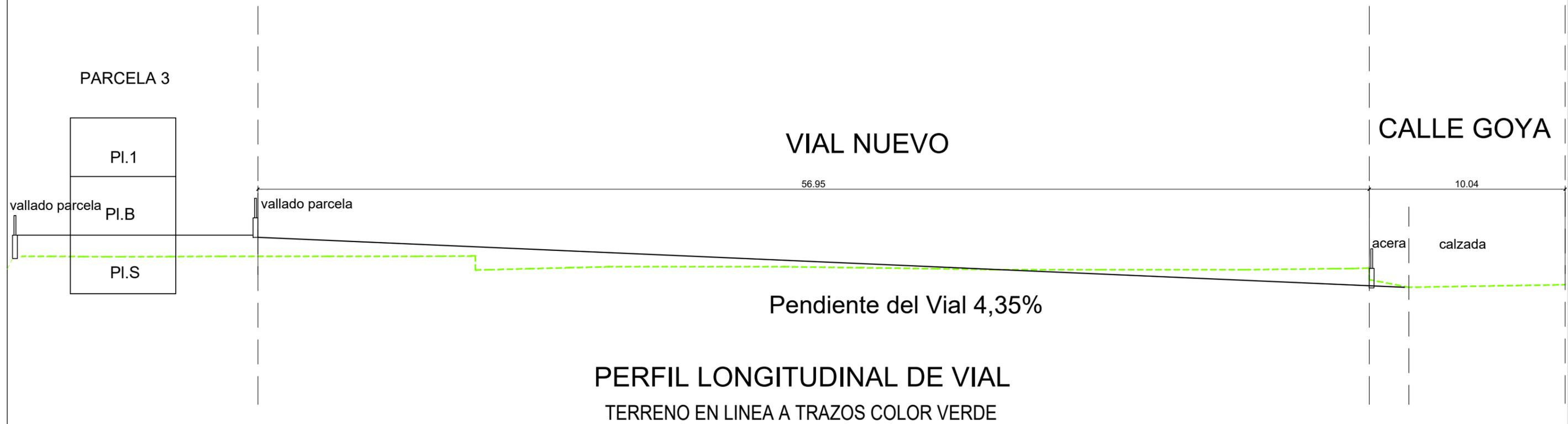
Contratista de proyecto: GV ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es	 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es	ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ  ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV	SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA 1:250	Nº PLANO 8
		PLANO DE: RASANTES VIALES	



Contratista de proyecto: GV ARQUITECTURA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es	 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es	PROYECTO DE: ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ  ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV	SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)		ESCALA 1:400
	PLANO DE: VIAL NUEVO Y CALLES: CON TOPOGRAFÍA		Nº PLANO 9

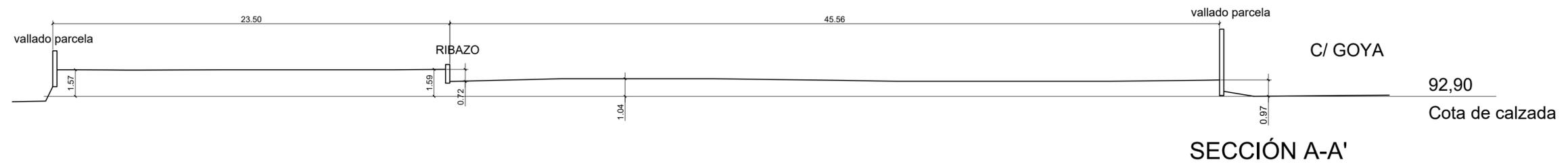


Contratista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es	 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es	ESTUDIO DE DETALLE			
		PROMOTOR:	CHIKIBA VEDAT SL	FECHA:	JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ		SITUACIÓN:	CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA:	1:400
ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		PLANO DE:	VIAL NUEVO Y CALLES MODIFICADAS		Nº PLANO:

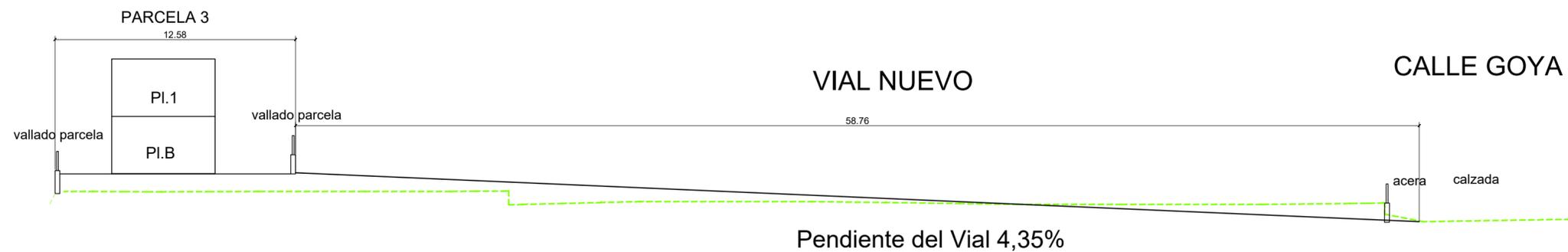


Contratista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es	 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es	ESTUDIO DE DETALLE			
		PROMOTOR:	CHIKIBA VEDAT SL	FECHA:	JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN:	CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA:	1:200
		PLANO DE:	SECCIÓN DE VIALES	Nº PLANO:	10.1

PERFIL LONGITUDINAL POR VIAL
DEL TERRENO ACTUAL
(vista a C/Juan de Juanes)



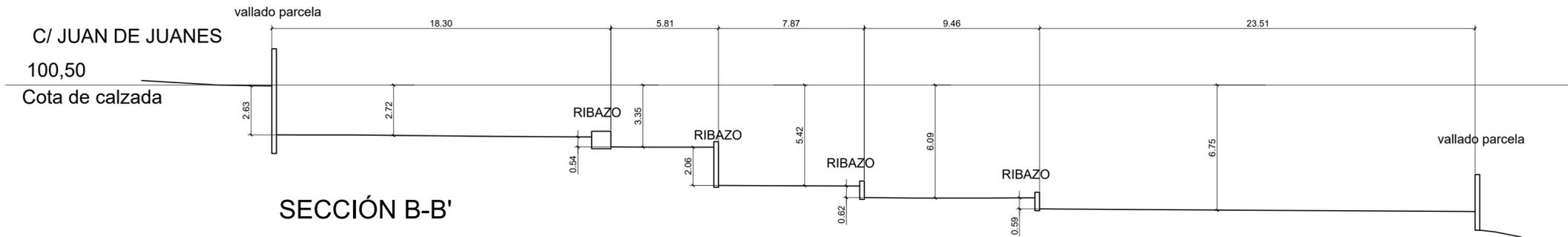
PERFIL LONGITUDINAL DE VIAL
TERRENO EN LINEA A TRAZOS COLOR VERDE



PERFIL LONGITUDINAL DE VIAL
TERRENO EN LINEA A TRAZOS COLOR VERDE

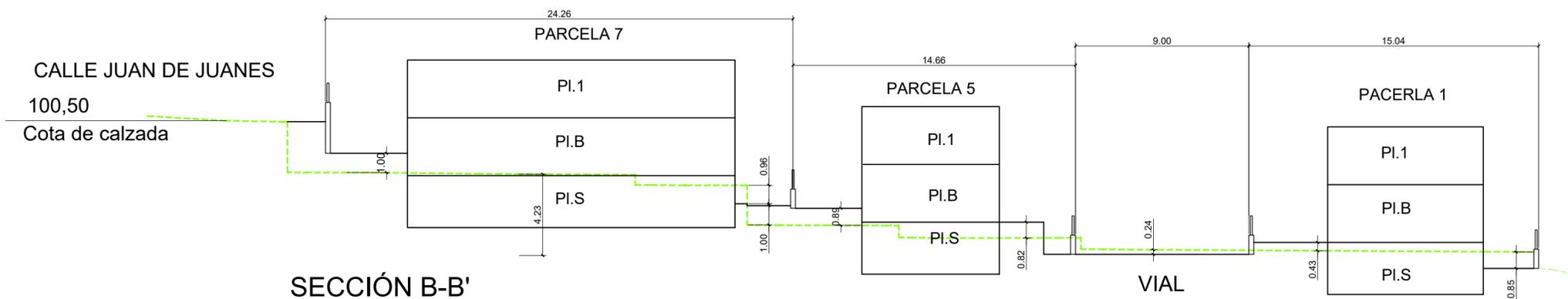
Contralista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gvarquitectura.es tecnicoarquitectura@gmail.es		ESTUDIO DE DETALLE			
		PROMOTOR:	CHIKIBA VEDAT SL	FECHA:	JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN:	CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA:	1:200
		PLANO DE:	SECCIÓN A-A'	Nº PLANO:	10.2

PERFIL TRANSVERSAL VIAL
DEL TERRENO ACTUAL
PARCELA 1-5-7
(vista a C/Goya)

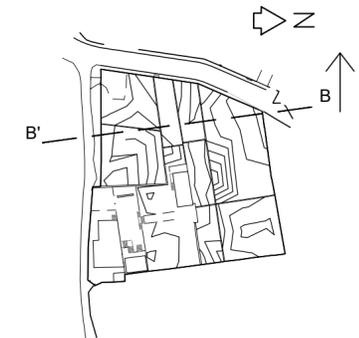


SECCIÓN B-B'

PERFIL TRANSVERSAL VIAL
DEL TERRENO URBANIZADO
(vista a C/Goya)

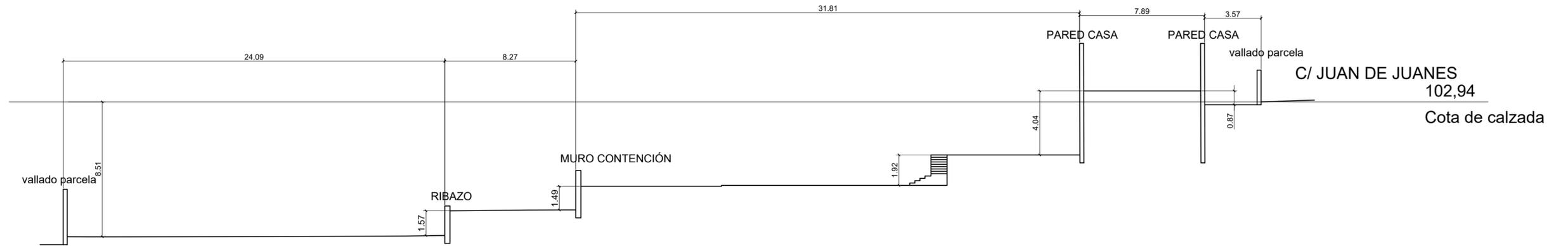


SECCIÓN B-B'

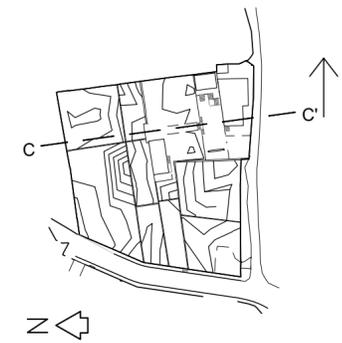


Contralista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gvarquitectura.es tecnicosaquitectura@gmail.es		ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA: JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA: 1:200
		PLANO DE: SECCIÓN B-B'	Nº PLANO: 10.3

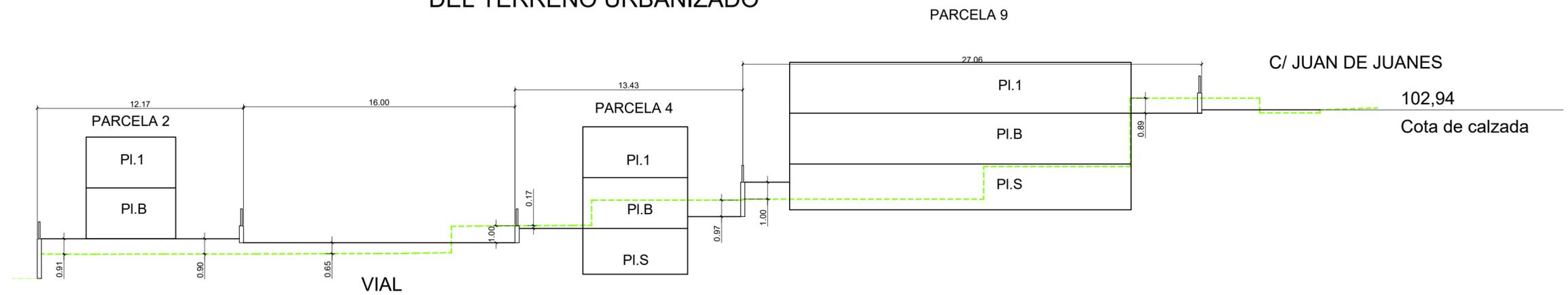
PERFIL TRANSVERSAL ROTONDA
DEL TERRENO ACTUAL
Parcelas 2-4-9



SECCIÓN C-C'



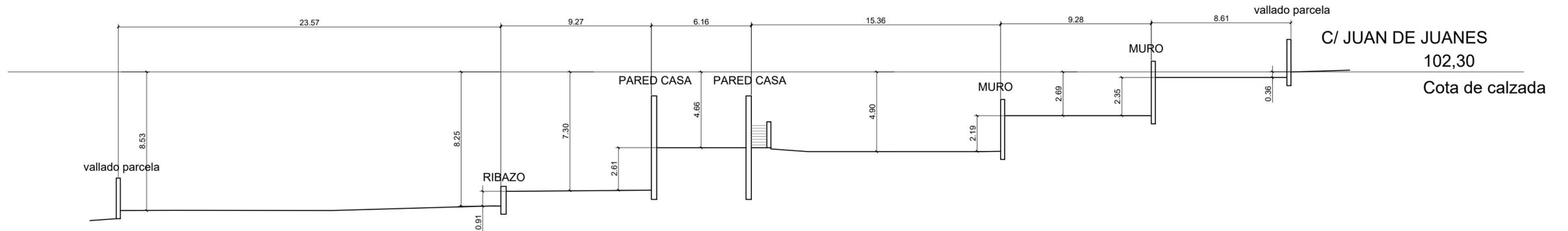
PERFIL TRANSVERSAL ROTONDA
DEL TERRENO URBANIZADO



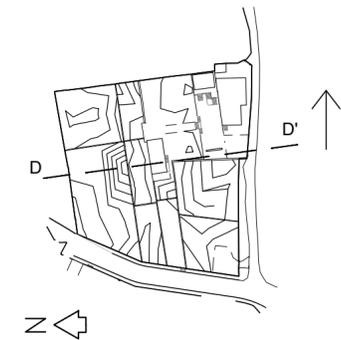
SECCIÓN C-C'

Contralista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gvarquitectura.es tecnicoarquitectura@gmail.es		ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA: JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA: 1:200
		PLANO DE: SECCIÓN C-C'	Nº PLANO: 10.4

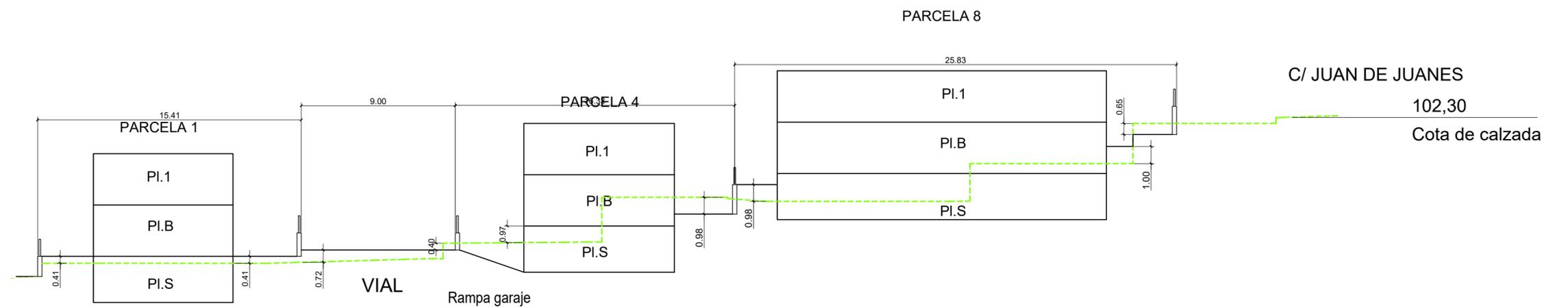
PERFIL TRANSVERSAL VIAL
DEL TERRENO ACTUAL
Parcelas 1-4-8



SECCIÓN D-D'



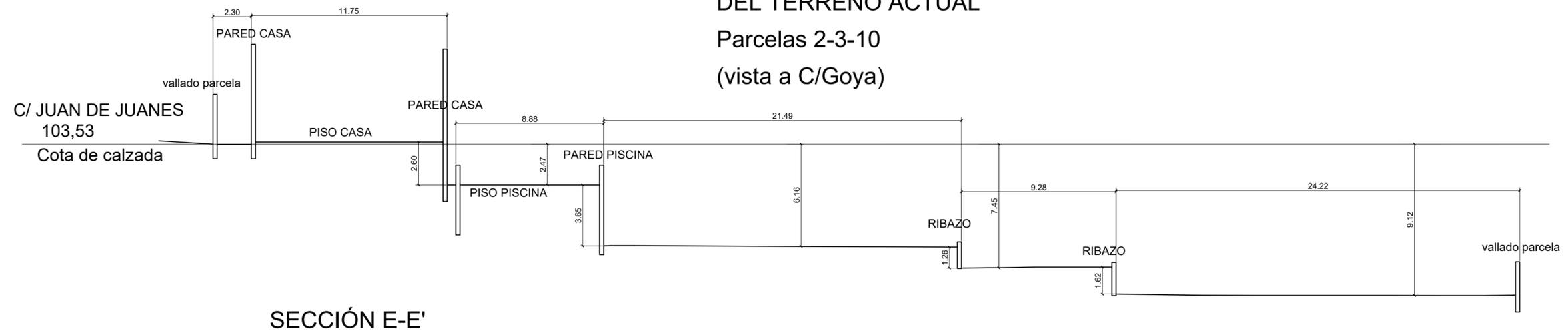
PERFIL TRANSVERSAL VIAL
DEL TERRENO URBANIZADO



SECCIÓN D-D'

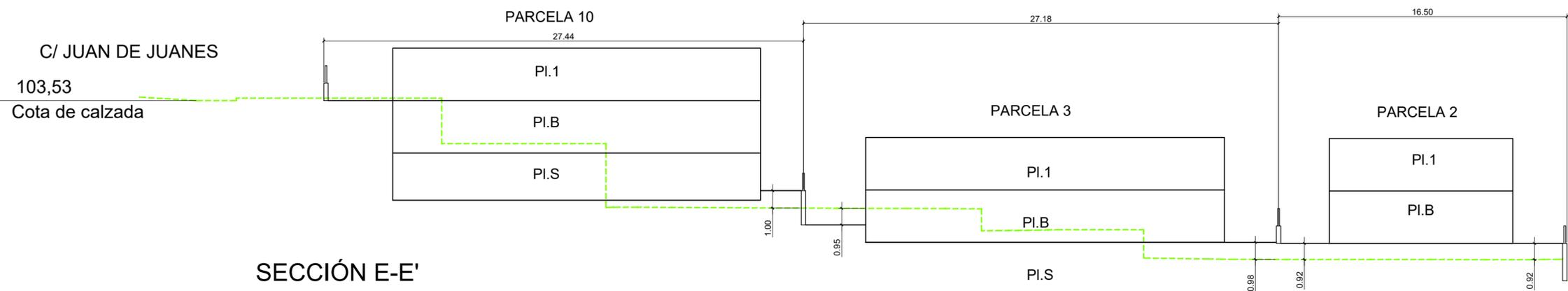
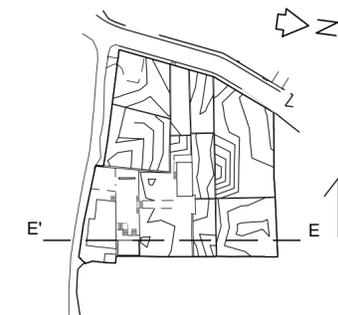
Contralista de proyecto: GV ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es	 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gvarquitectura.es tecnicosgvarquitectura@gmail.es	ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA: JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA: 1:200
		PLANO DE: SECCIÓN D-D'	Nº PLANO: 10.5

PERFIL TRANSVERSAL
DEL TERRENO ACTUAL
Parcelas 2-3-10
(vista a C/Goya)



SECCIÓN E-E'

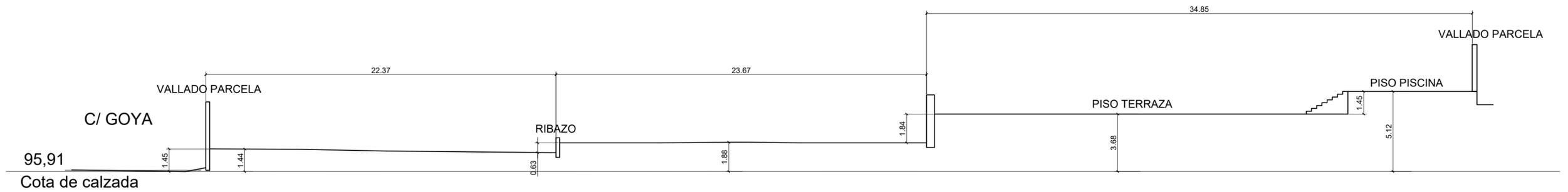
PERFIL TRANSVERSAL
DEL TERRENO URBANIZADO
(vista a C/Goya)



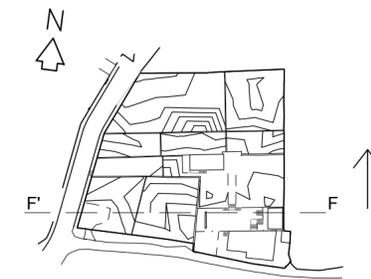
SECCIÓN E-E'

Contralista de proyecto: GV ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gvarquitectura.es tecnicosgvarquitectura@gmail.es		ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA: JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA: 1:200
		PLANO DE: SECCIÓN E-E'	Nº PLANO: 10.6

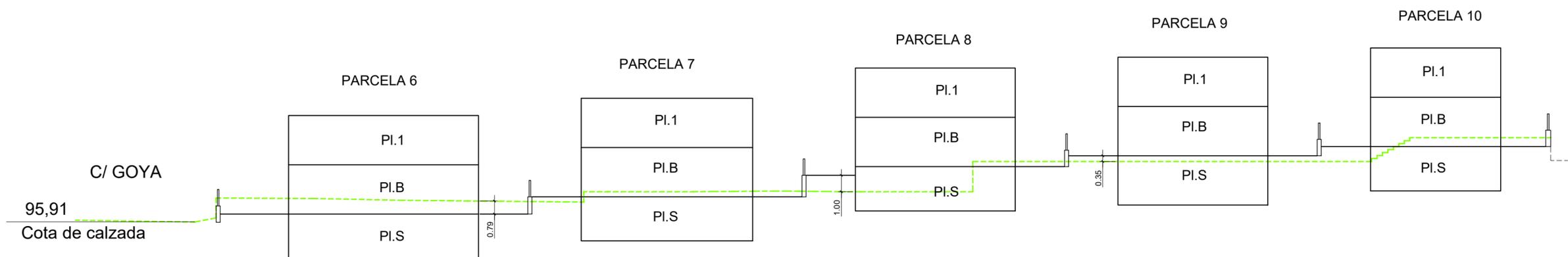
PERFIL LONGITUDINAL por piscina
DEL TERRENO ACTUAL
Parcelas 6-7-8-9-10



SECCIÓN F-F'



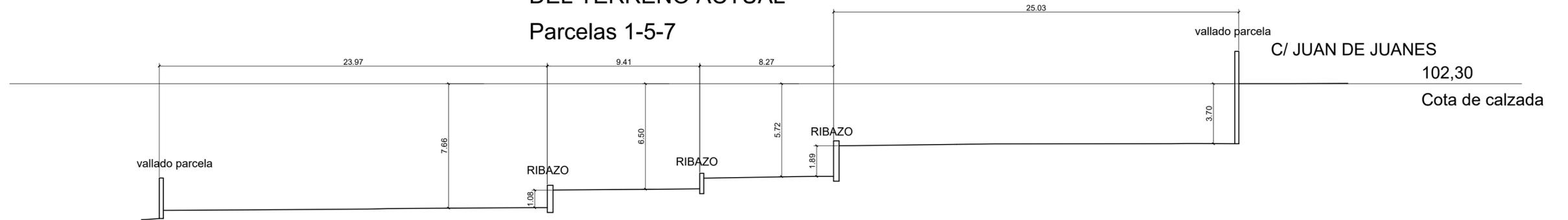
PERFIL TRANSVERSAL
DEL TERRENO URBANIZADO



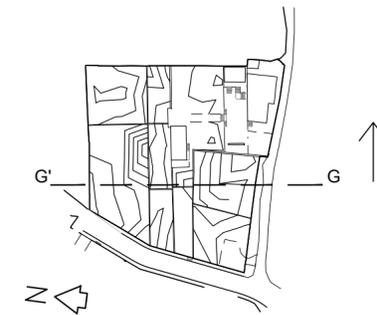
SECCIÓN F-F'

Contralista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es	 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gvarquitectura.es tecnicosaarquitectura@gmail.es	ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA: JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ  ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV	SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)		ESCALA: 1:200
	PLANO DE: SECCIÓN F-F'		Nº PLANO: 10.7

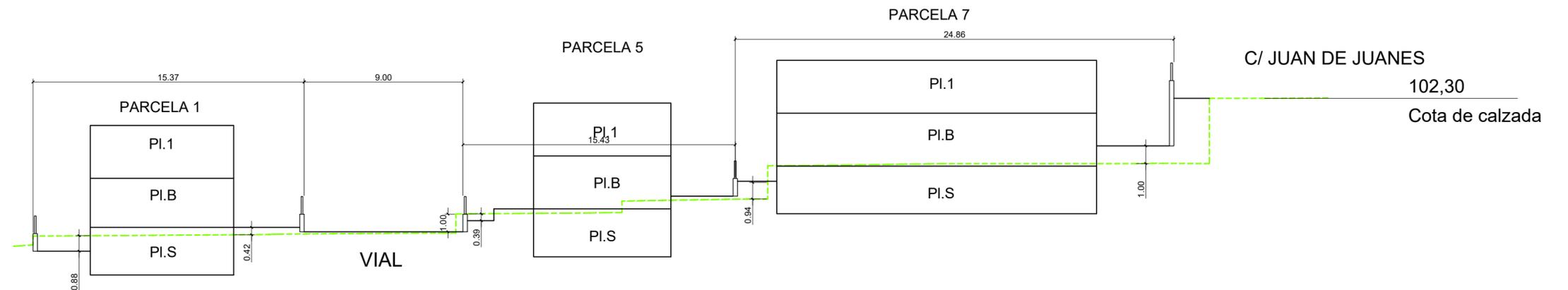
PERFIL TRANSVERSAL VIAL
DEL TERRENO ACTUAL
Parcelas 1-5-7



SECCIÓN G-G'



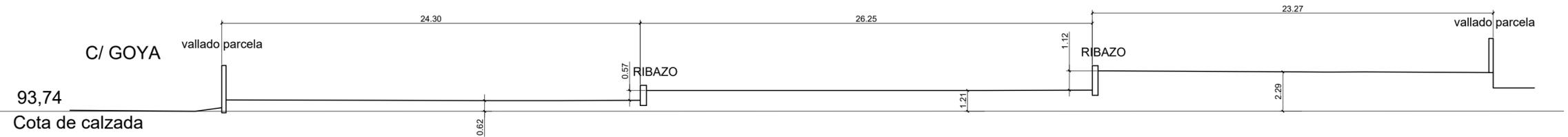
PERFIL TRANSVERSAL VIAL
DEL TERRENO URBANIZADO



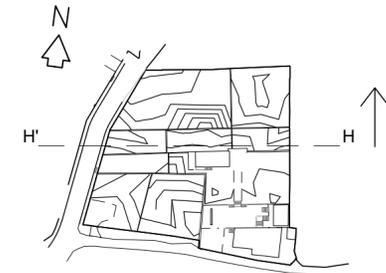
SECCIÓN G-G'

Controlista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gvarquitectura.es tecnicoarquitectura@gmail.es		ESTUDIO DE DETALLE			
		PROMOTOR:	CHIKIBA VEDAT SL	FECHA:	JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN:	CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA:	1:200
		PLANO DE:	SECCIÓN G-G'	Nº PLANO:	10.8

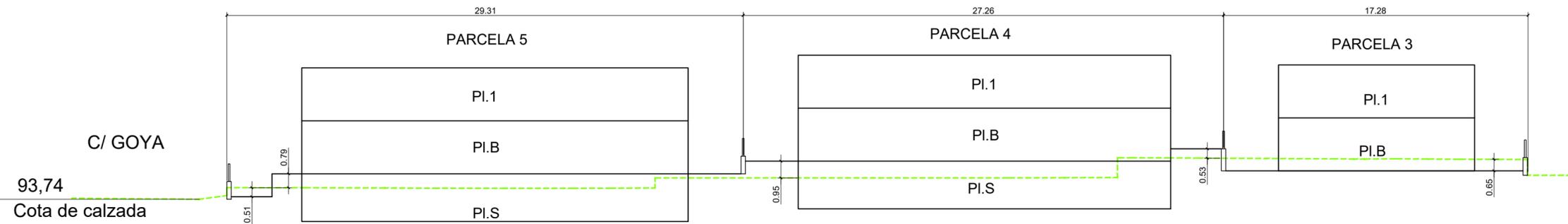
PERFIL LONGITUDINAL
DEL TERRENO ACTUAL
Parcelas 5-4-3



SECCIÓN H-H'



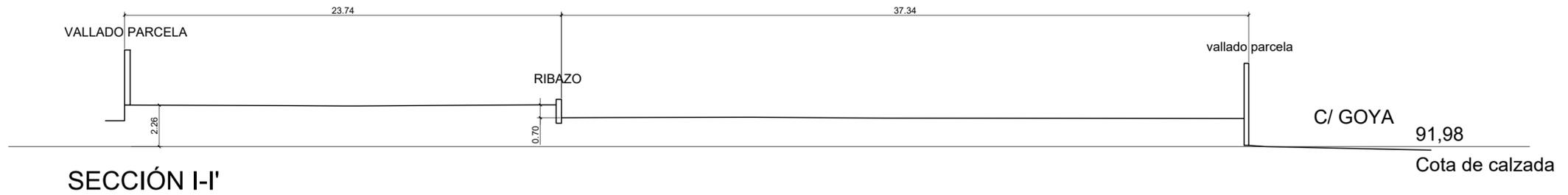
PERFIL LONGITUDINAL
DEL TERRENO URBANIZADO



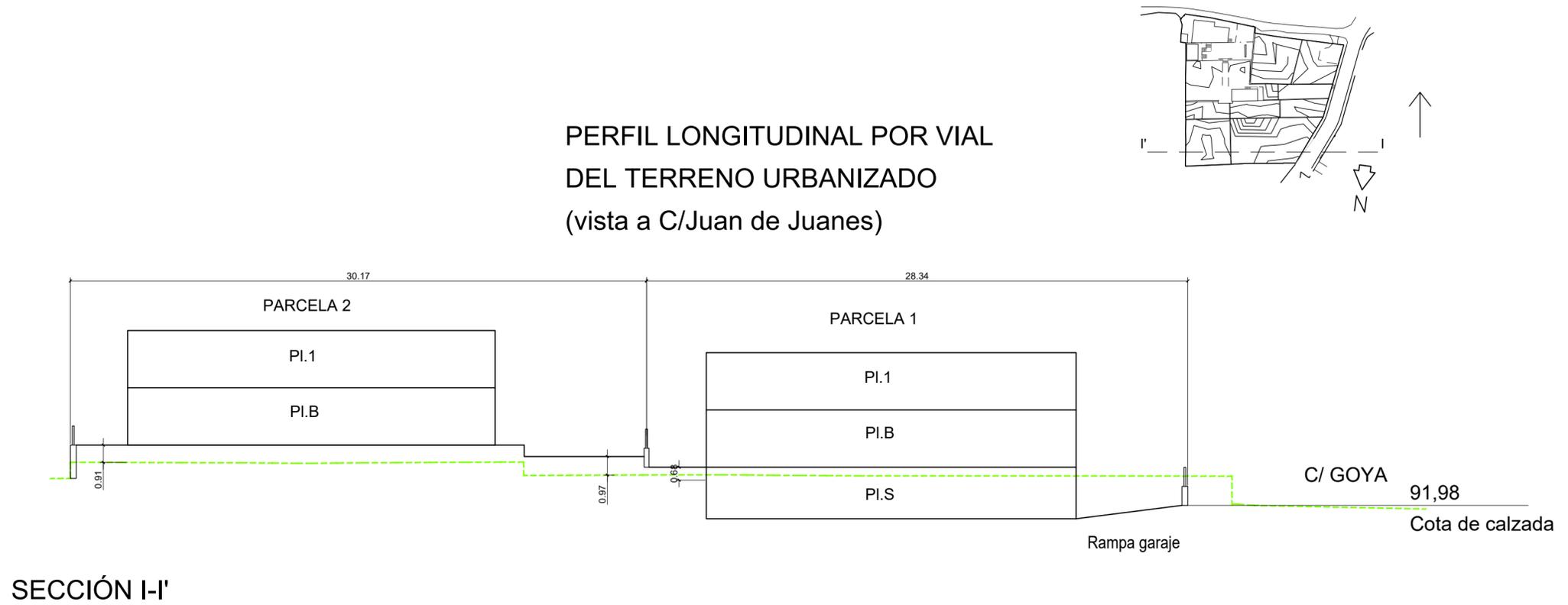
SECCIÓN H-H'

Contralista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gvarquitectura.es tecnicoarquitectura@gmail.es		ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA: JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA: 1:200
		PLANO DE: SECCIÓN H-H'	Nº PLANO: 10.9

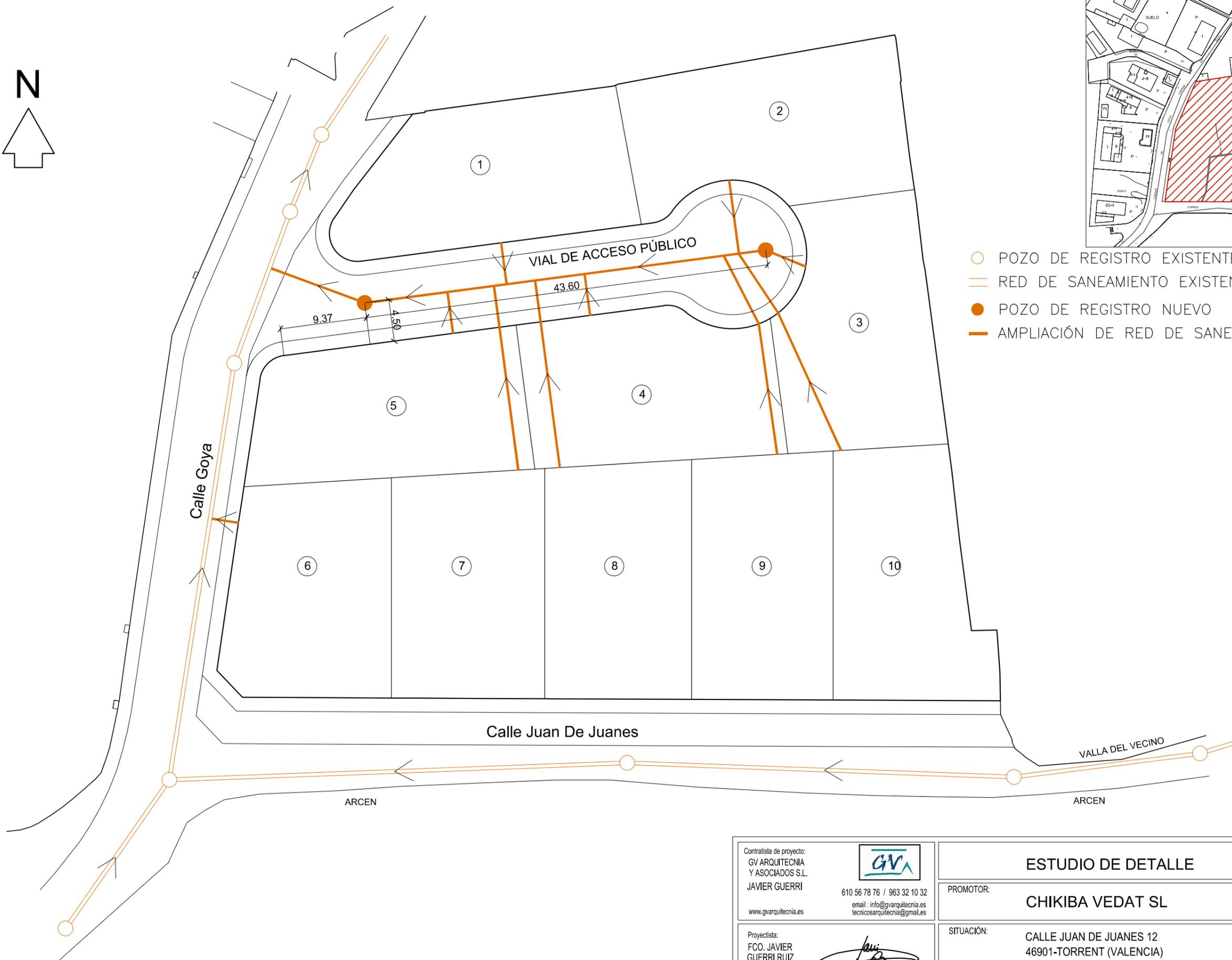
PERFIL LONGITUDINAL
DEL TERRENO ACTUAL
Parcelas 1-2
(vista a C/Juan de Juanes)



PERFIL LONGITUDINAL POR VIAL
DEL TERRENO URBANIZADO
(vista a C/Juan de Juanes)

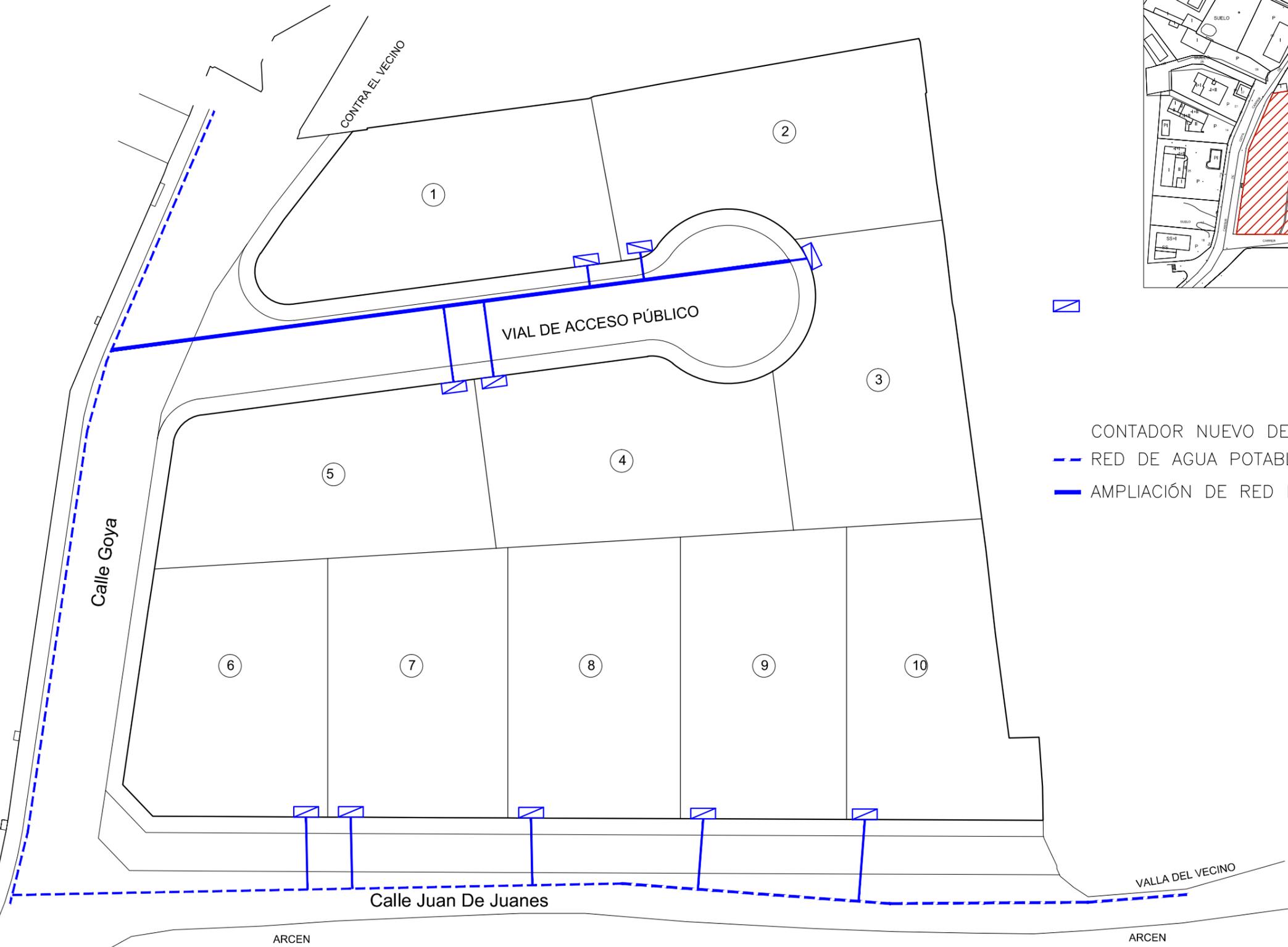


Contralista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email: info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es		ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA: JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA: 1:200
		PLANO DE: SECCIÓN I-I'	Nº PLANO: 10.10



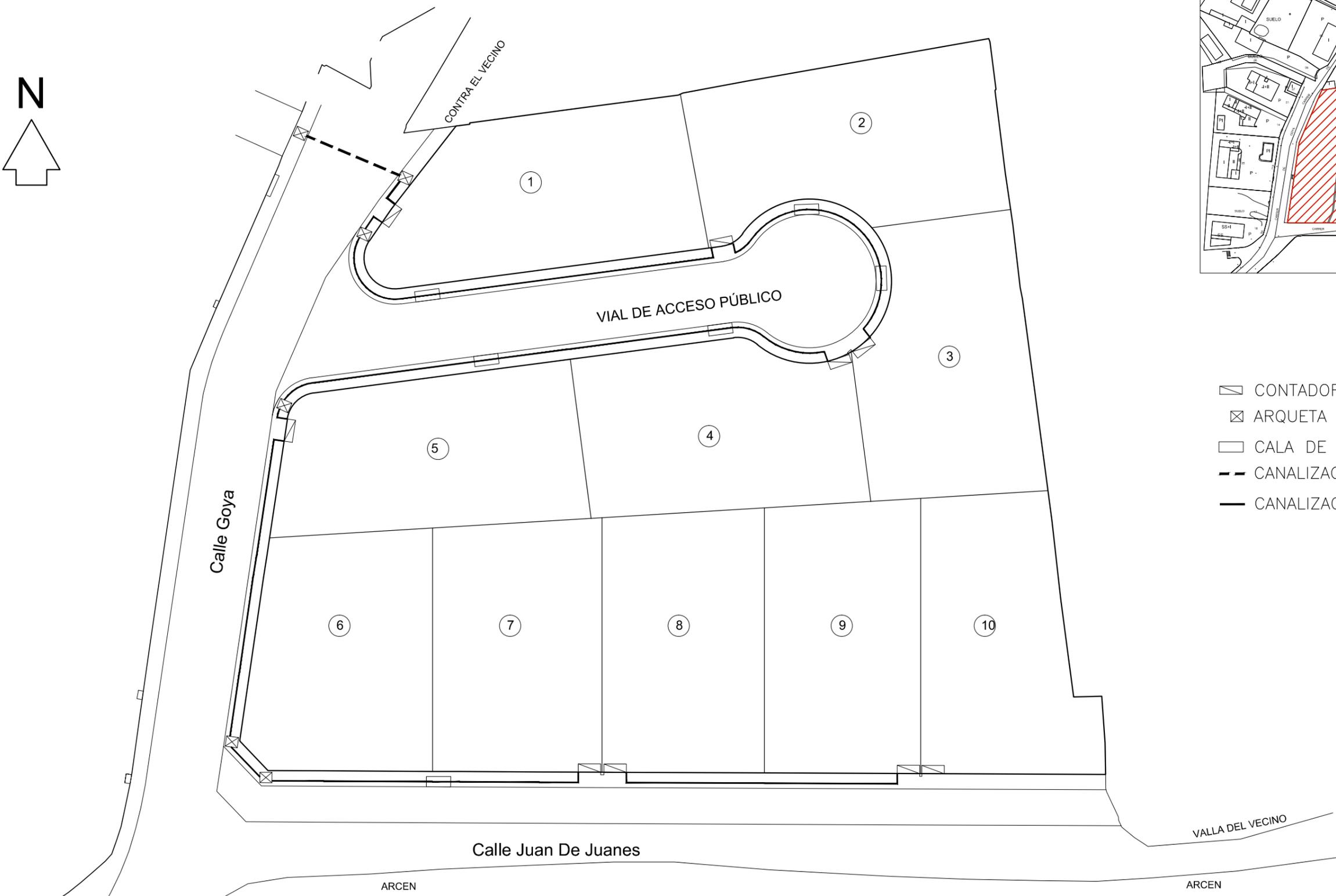
- POZO DE REGISTRO EXISTENTE
- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- POZO DE REGISTRO NUEVO
- AMPLIACIÓN DE RED DE SANEAMIENTO

Contratista de proyecto: GV ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es	 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es	ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ 	SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA 1:400	
ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV	PLANO DE: RED DE SANEAMIENTO	Nº PLANO 11	



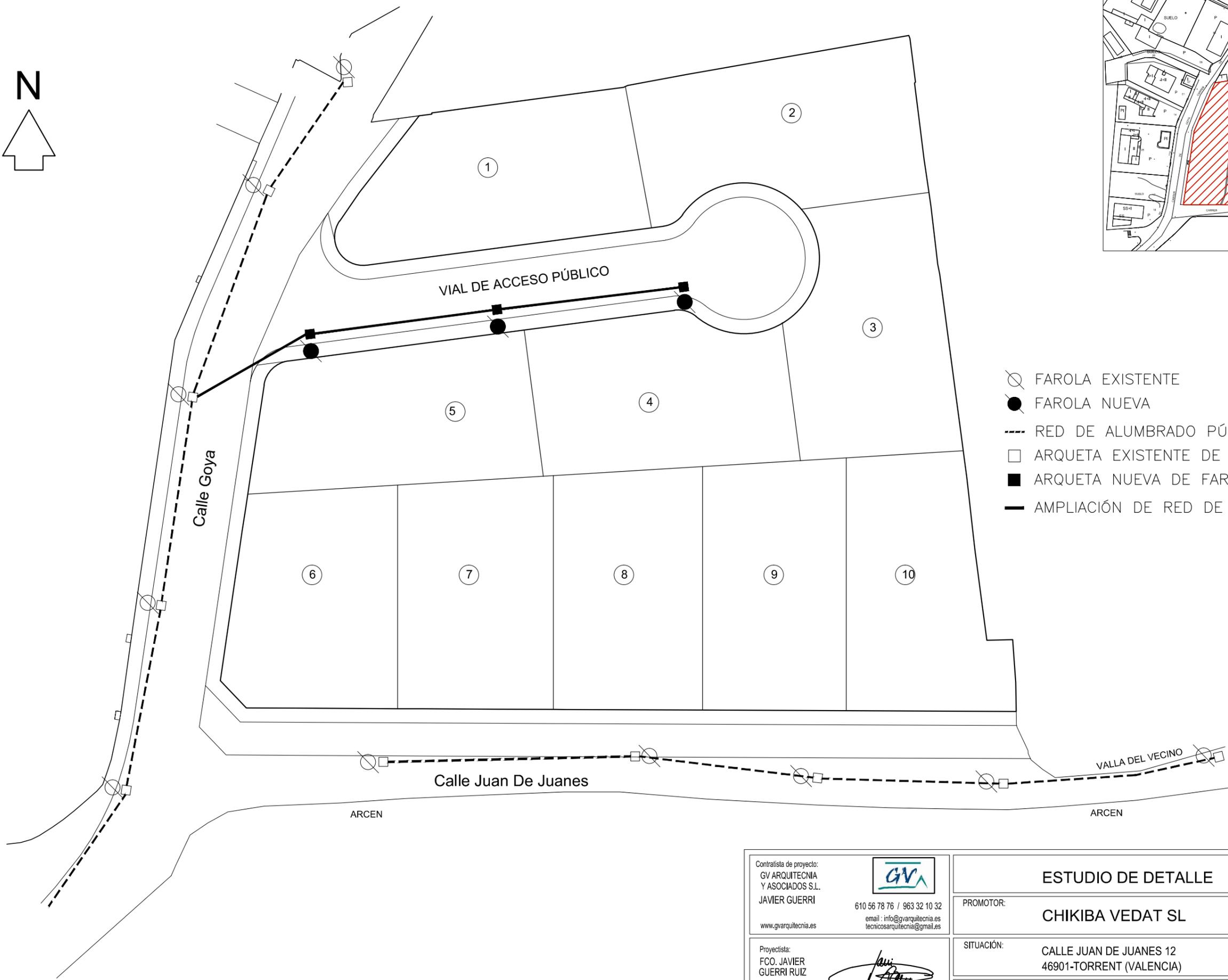
- CONTADOR NUEVO DE VIV. UNIFAMILIAR
- - - RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE
- AMPLIACIÓN DE RED DE AGUA POTABLE

Contratista de proyecto: GV ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es	 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es	ESTUDIO DE DETALLE	
		PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA JUL-2024
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ		SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA 1:400
ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV		PLANO DE: RED DE AGUA POTABLE	Nº PLANO 12



-  CONTADOR VIV. UNIFAMILIAR
-  ARQUETA DE REGISTRO
-  CALA DE TIRO
-  CANALIZACIÓN POR CALZADA
-  CANALIZACIÓN POR ACERA

Contratista de proyecto: GV ARQUITECTIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es		 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es		ESTUDIO DE DETALLE	
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV				PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA JUL-2024
		SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)	ESCALA 1:400		
		PLANO DE: RED DE BAJA TENSIÓN	Nº PLANO 13		



- ⊗ FAROLA EXISTENTE
- FAROLA NUEVA
- - - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE
- ARQUETA EXISTENTE DE FAROLA
- ARQUETA NUEVA DE FAROLA
- AMPLIACIÓN DE RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Contratista de proyecto: GV ARQUITECTONIA Y ASOCIADOS S.L. JAVIER GUERRI www.gvarquitectura.es		 610 56 78 76 / 963 32 10 32 email : info@gvarquitectura.es tecnicosarquitectura@gmail.es		ESTUDIO DE DETALLE	
Proyectista: FCO. JAVIER GUERRI RUIZ ARQUITECTO Col. nº 13.919 CTAV				PROMOTOR: CHIKIBA VEDAT SL	FECHA JUL2024
SITUACIÓN: CALLE JUAN DE JUANES 12 46901-TORRENT (VALENCIA)				ESCALA 1:400	
PLANO DE: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO				Nº PLANO 14	

9. CONCLUSION

Con la presente memoria, planos y anexos que la acompañan se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle, de conformidad con lo dispuesto en cuanto al contenido y documentación exigible respecto de la legislación aplicable enumerada en este documento.

En Torrente, a 9 de agosto de 2024



Fco. Javier Guerri Ruiz
Arquitecto