

PROYECTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE AVE MARIA, CALLE LA PURÍSIMA, CALLE PADRE COLOMA, CALLE DEL DOCTOR MARAÑÓN, AVD. SAN LORENZO Y AVD. AL VEDAT.

TORRENT (Valencia)

PROMOTORES:

MARIA ISABEL BENLLOCH BAVIERA
MARIA AMPARO BENLLOCH BAVIERA
MARIA REMEDIOS BENLLOCH BAVIERA
JOSE MARIA BENLLOCH BAVIERA
MARIA ESTHER BENLLOCH BAVIERA

M

MEMORIA

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO
NOVIEMBRE, 2024



GRAFENO ARQUITECTURA

Plaza Major, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf: 96 108 97 66

Departamento proyectos

Elaborado por: B.G.
Fecha: 26-09-2024

Supervisado por: J.R.
Fecha: 26-09-2024

EXP. 2024-298

ESTA MEMORIA SUSTITUYE
02-02

M-1= se ha modificado una vez
M-2= se ha modificado dos veces...

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.



ÍNDICE

I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

- I.1. Introducción y ámbito de desarrollo
- I.2. Iniciativa y objeto del estudio de detalle
- I.3. Planeamiento vigente y determinaciones urbanísticas.
- I.3. Descripción de la solución adoptada
- I.4. Límites legales y reglamentarios, y límites específicos regulados por el plan
- I.5. Cumplimiento de las condiciones básicas del Plan General.
- I.6. Justificación no aumento de edificabilidad
- I.7. Urbanización e infraestructuras
- I.8. Afecciones territoriales
- I.9. Gestión urbanística

II.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

- II.1. Contexto legal
- II.2. Actuación objeto de análisis
- II.3. Metodología
- II.4. Análisis de la viabilidad económica de la actuación
- II.5. Conclusión

III.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- III.1. Introducción
- III.2. Ámbito de estudio
- III.3. Estudio de detalle de la manzana
- III.4. Impacto en la hacienda pública municipal
- III.5. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.



IV.- INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE LA FAMILIA

IV.1. Marco Normativo

IV.2. Objeto de la evaluación

IV.3. Evaluación del impacto de género

IV.4. Estrategias para promover la igualdad

IV.5. Informe del impacto de género y conclusiones

IV.6. Justificación

V.- PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ED01-Situación de la manzana en PGOU

ED02-Estado actual manzana

ED03-Volumetria estado actual y propuesta

ED04-Ordenación y calificación urbanística

ED05-Cotas y superficies

ED06-Topográfico actual

ED07-Secciones

ED08-Secciones 2

ED09-Secciones 3

ED10- Georreferencias

Planos del PGOU de Torrent, hojas 7-45 y 7-48

Plano de Información del suelo del PGOU



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE AVE MARÍA, CALLE LA PURÍSSIMA, CALLE PADRE COLOMA, CALLE DEL DOCTOR MARAÑÓN, AVD. SAN LORENZO Y AVD. AL VEDAT.

I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

I.1. Introducción y ámbito de desarrollo.

El presente estudio de detalle encuentra su área de actuación en el municipio de Torrent, provincia de Valencia. Concretamente situado en la zona de ordenación de El Vedat, según la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent. Dicho PGOU califica la parcela estudiada como Suelo Urbanizado.

La referencia catastral del terreno analizado es 6370448YJ1667S0001LE y tiene una superficie de 6.528,91m² según medición topográfica. La parcela se encuentra en la zona delimitada entre las calles Ave María (Oeste), calle de la Purísima (Noreste) y avenida al Vedat (Sureste). Actualmente en su interior encontramos una construcción destinada a vivienda y diversos equipamientos deportivos.





I.2. Iniciativa y objeto del estudio de detalle.

El presente estudio se redacta por la voluntad de los promotores y propietarios de la parcela Maria Isabel Benlloch Baviera, Maria Amparo Benlloch Baviera, Maria Remedios Benlloch Baviera, Jose Maria Benlloch Baviera y Maria Esther Benlloch Baviera de dividir el terreno original en distintas parcelas y construir un nuevo vial, de carácter privado y uso público, que dote de acceso y comunicación a dichas unidades. A este vial se accedería desde la noroeste de la parcela, por la calle Ave María. Dicho vial, de 9m de ancho, contará con espacio de circulación para tráfico rodado pero de prioridad peatonal, acabando dicho vial en una glorieta junto a las parcelas 09, 10 y 16. Desde esta glorieta parte un vial peatonal con conexión a la Av. al Vedat, uniendo las aceras de dicha avenida con la peatonal de nueva creación. De esta manera, todas las parcelas cuentan con acceso peatonal: las parcelas 01 a 06 desde la calle Ave María, y de la 07 a 16 desde los viales de nueva creación.

También se contempla la reserva de espacio para la instalación de infraestructuras públicas, en nuestro caso un centro de transformación eléctrica.

Los 6.528,91m² que tiene actualmente la parcela en la que se interviene quedarían distribuidos de la siguiente manera:

SUPERFICIE DE PARCELA PRIVATIVA

-Parcela 1: 303,06m²

-Parcela 2: 304,55m²

-Parcela 3: 307,54m²

-Parcela 4: 305,92m²

-Parcela 5: 325,44m²

-Parcela 6: 419,28m²

-Parcela 7: 309,42m²

-Parcela 8: 314,40m²

-Parcela 9: 371,30m²

-Parcela 10: 333,57m²

-Parcela 11: 309,79m²

-Parcela 12: 301,78m²

-Parcela 13: 302,01m²



-Parcela 14: 300,76m²

-Parcela 15: 301,75m²

-Parcela 16: 329,17m²

Señalar que las superficies anteriormente expuestas hacen referencia a áreas privativas. Cada parcela cuenta con parte proporcional del vial. Teniendo en cuenta estas asignaciones, las parcelas resultantes son:

SUPERFICIE DE PARCELA CON SUPERFICIE ASIGNADA DE VIAL

-Parcela 1: 404,58m²

-Parcela 2: 404,61m²

-Parcela 3: 404,65m²

-Parcela 4: 404,63m²

-Parcela 5: 404,92m²

-Parcela 6: 425,62m²

-Parcela 7: 404,68m²

-Parcela 8: 404,76m²

-Parcela 9: 405,62m²

-Parcela 10: 405,05m²

-Parcela 11: 404,69m²

-Parcela 12: 404,56m²

-Parcela 13: 404,57m²

-Parcela 14: 404,55m²

-Parcela 15: 404,56m²

-Parcela 16: 404,98m²

La superficie de vial ha sido repartida entre todas las parcelas, ya que aunque las viviendas 3, 4, 5 y 6 no limitan con el vial al accederse a ellas a través de la calle Ave María, sí que utilizan las zonas comunes para el discurrir de las instalaciones. Además, la parcela 6 limita con el centro de transformación eléctrica, repartiéndose la superficie ocupada por este entre todas las viviendas. Por todo esto, como equipo redactor del proyecto del estudio de detalle, creemos que el reparto propuesto es el más justo, en contraposición a criterios expuestos en diferentes



estudios de detalles realizados en el municipio de Torrent que se hubieran aprobado anteriormente a este.

I.3. Planeamiento vigente y determinaciones urbanísticas.

Toda la manzana objeto del estudio de detalle al que acompaña este documento se encuentra incluida según el PGOU de Torrent dentro del área con clasificación de Suelo Urbano, a excepción de una estrecha franja situado al Oeste de la manzana, junto a la avenida San Lorenzo, clasificada como suelo no urbanizable de especial protección agrícola-forestal.



Ubicación de la manzana y parte no urbanizable de especial de protección.

En nuestro caso, la parcela sobre la que se realizan las actuaciones no se ve afectada por la zona de especial protección, ni se prevén interferencias o la generación de molestias sobre la zona forestal durante futuras actuaciones de construcción del vial o viviendas.

Por otra parte, la normativa que ampara la redacción del presente estudio de detalle proviene de 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. Transcribimos aquí los principales artículos que permiten la redacción de dichos estudios:

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP)

Sección IV. Planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle

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.*

En el presente estudio de detalle no se incumple ninguno de los límites establecidos por decreto legislativo en relación a remodelaciones, alineaciones o cualquier otro caso o apartado, puesto que:

-La propuesta del estudio de detalle no modifica los usos, alturas, o volúmenes; solamente propone la subdivisión de parcelas.

-Comprende la manzana completa, esta es, la delimitada por las avenidas San Lorenzo y al Vedat, y las calles de la Purísima, Padre Coloma, calle Ave María y calle del doctor Marañón.

-Únicamente se crea un nuevo vial, sin alterar la funcionalidad de los existentes. El nuevo vial se conecta con la calle Ave María pero no modifica el trazado de esta.

Por todo lo anteriormente expuesto, la figura del Estudio de Detalle queda completamente justificada para lograr los objetivos anteriormente descritos.

Respecto a la necesidad de un procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico, encontramos lo siguiente en el artículo 46.4 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell:

Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

Por tanto, no será necesaria la elaboración de dicha evaluación ambiental y territorial estratégica.

También encontramos legislación relativa a los estudios de detalle en el PGOU de Torrent. Así pues, en el Artículo 3.2.13 se expone lo siguiente:

Podrán redactarse Estudios de Detalle para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, o de los Planes Parciales en suelo urbanizable. Perseguirán alguno o varios de los siguientes objetivos:

1. *Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria de suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.*



2. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

3. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficie con entidad suficiente a estos efectos nunca inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga.

4. Respetarán en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas; densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

El contenido de nuestro estudio de detalle entra dentro de lo dispuesto en los objetivos, pues a través del nuevo vial y parcelas desarrolla nuevas alineaciones interiores. Además:

-No reduce la superficie de viario: como hemos comentado anteriormente, el viario existente se mantiene, y se aumenta con un nuevo vial interior.

-Las parcelas creadas cumplen con las superficies mínimas, como se ha comentado en el punto I.2 de la presente memoria.

-Respetar las determinaciones del planeamiento: ocupación máxima de parcela, edificabilidad de cada parcela, alturas máximas y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle, no podrán contemplar:

I. Ordenaciones volumétricas que impliquen disminución de las condiciones de soleamiento para las fachadas propias y para las colindantes.

II. Alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito.

III. Retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.

IV. Aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva; aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta.

V. Alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por el Plan, al ordenar cada zona.

VI. Repartir el volumen entre parcelas privadas, con pretexto de buena justicia, sin ofrecer una calidad óptima de la ordenación de detalle diseñada con visión y tratamiento de conjunto.

VII. Disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten del Plan General.

El presente estudio no contiene ninguno de los puntos anteriores, puesto que:



- No se alteran las condiciones de soleamiento sobre las fachadas propias o colindantes, puesto que se respetan los lindes y alturas indicados en el plan.
- No se altera ningún recorrido o trama de las calles adyacentes, como se ha comentado en el punto anterior.
- No existen retranqueos en la parcela, y los quiebros en las parcelas interiores corresponden a la creación de un vial lo más útil posible.
- No se aumenta la ocupación total de la parcela. Las futuras viviendas deberán respetar los rangos máximos de ocupación en planta.
- No se alteran de manera negativa los pedios colindantes, puesto que uno de los objetivos de la actuación es revitalizar la que actualmente es una edificación sin uso que debe ser demolida. Las futuras edificaciones a construir bajo el marco del presente estudio de detalle, debido a la tipología propuesta de vivienda pareada, son armónicas y congruentes con el tipo de construcciones de la manzana. En los planos adjuntos a la presente memoria se justifican las diferencias de alturas entre nuestras parcelas y las colindantes.
- El reparto de volúmenes entre parcelas es equitativo. Se ha realizado un reparto de edificabilidades en base a la superficie de parcela privativa + parte proporcional de viario correspondiente a unidad.

Los Estudios de Detalle tendrán como mínimo el contenido que a continuación se indica:

1. Memoria, que comprenderá:

- Descripción de la solución adoptada.*
- Justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la procedencia de las soluciones adoptadas.*
- Inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación.*
- Cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla.*
- Inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.*
- Justificación de que no se aumenta la edificabilidad*

2. Cuadro de características cuantitativas que exprese, confrontando con la solución primitiva:

- Ocupación del suelo.*
- Alturas máximas.*
- Edificabilidad.*
- Número de viviendas.*

3. Planos de Ordenación a escala mínima 1 :500. sobre el parcelario municipal expresando:

- Las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*



-En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras, paseos y áreas ornamentales.

-Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal mínima 1:500. y vertical 1:50.

-Se concretará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala 1:200., por tramos completos de las calles, incluyendo las áreas perimetrales de la actuación y reflejando su incidencia sobre las mismas.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presente 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 emplazamiento 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.

Todas estas consideraciones quedan reflejadas en la presente memoria y en los planos anexos.

I.4. Límites legales y reglamentarios, y límites específicos regulados por el plan.

En el presente apartado se pretende informar sobre el acomodo del estudio de detalle a lo expuesto en el Decreto Legislativo 1/2021 del Consell y el PGOU de Torrent.

Como se puede observar en la documentación presentada, el proyecto redactado cumple con todos los puntos que se exponen en las normas urbanísticas:

-El vial interior es compatible con lo expuesto en las normas anteriores, al estar recogida su creación en el Decreto Legislativo y no alterar los viales según las normas del PGOU de Torrent.

-No se aumenta la ocupación total de la parcela: la ocupación máxima según la volumetría propuesta es de 1516,68m², siendo la máxima ocupación según las fichas urbanísticas de 1632,22 m² (25% de 6528,91m² de terreno). Como se ha expuesto en el punto I.3 tampoco se aumenta ni alcanza la edificabilidad máxima ni la de cada parcela.

-No se altera el uso previsto por el plan. Actualmente el uso dominante es el de residencial unifamiliar, y sobre la parcela se pretende edificar 16 viviendas unifamiliares pareadas.

-Las actuaciones previstas en el presente estudio de detalle no incluyen la eliminación de viales existentes, ni cambios en el trazado, pero sí la creación de un nuevo vial descrito en los planos adjuntos, elemento. Este servirá para dar acceso y servicio a las parcelas resultantes.

-No se suprimen, trasladan, reducen o alteran suelos dotacionales previstos por el Plan.



-No se alteran los pedios colindantes, al realizarse todas las actuaciones de edificación dentro de nuestra parcela, y no alterar el soleamiento sobre las parcelas anexas respecto a cualquier proyecto que pudiese haberse realizado antes del desarrollo del presente estudio de detalle.

Se adjunta a modo de resumen una tabla con las principales características cuantitativas de la manzana y parcela originales y la propuesta elaborada:

Cuadro de características cuantitativas	Solución primitiva	Propuesta Estudio Detalle
Ocupación	25%	25%
Alturas máximas	2	2
Edificabilidad	0,5m ² t/m ² s	0,5m ² t/m ² s
Retiro mínimo a vial	4m	4m
Retiro mínimo a lindes	3m	3m
Altura de cornisa	7m	7m
Altura máxima total	9m	9m
Sótanos y semisótanos	Se permite 1 planta	Se permite 1 planta
Altura mínima de planta	Planta viv.: 2,5m / Buhardilla 1,5m	Planta viv.: 2,5m / Buhardilla 1,5m
Superficie manzana	78.845,82 m²	78.845,82 m²
Superficie parcela Uso Residencial	68.513,47 m ²	67.239,66 m ²
Superficie parcela Uso Vial	5.210,06 m ²	6.483,87 m ²
Superficie parcela uso Agrario-Forestal	5.122,29 m ²	5.122,29 m ²
Superficie Parcela	6.528,91 m²	6.528,91 m²
Superficie parcela Uso Residencial	6.528,91 m ²	5.139,74 m ²
Superficie parcela Uso Vial	0,00 m ²	1.365,19 m ²
Superficie parcela S.U. red secundaria de dotaciones públicas – Centro Transformación	0,00 m ²	23,98 m ²

I.5. Cumplimiento de las condiciones básicas del Plan General.

Según el PGOU de Torrent, para la zona de ordenación urbanística 7-El Vedat, le corresponden los parámetros urbanísticos que a continuación se reproducen. Presentamos a través de diversas tablas un resumen con el cumplimiento de cada parcela.



SUPERFÍCIE PARCELA PRIVATIVA (VIVIENDA PAREADA)

	Propuesta ED	Mínimo según PGOU
Parcela 1	303,06 m ²	300 m ²
Parcela 2	304,55 m ²	
Parcela 3	307,54 m ²	
Parcela 4	305,92 m ²	
Parcela 5	325,44 m ²	
Parcela 6	419,28 m ²	
Parcela 7	309,42 m ²	
Parcela 8	314,40 m ²	
Parcela 9	371,30 m ²	
Parcela 10	333,57 m ²	
Parcela 11	309,79 m ²	
Parcela 12	301,78 m ²	
Parcela 13	302,01 m ²	
Parcela 14	300,76 m ²	
Parcela 15	301,75 m ²	
Parcela 16	329,17 m ²	

Sobre los valores de esta tabla, comentar que el resto de la superficie, hasta los valores de parcela mínima de la tabla siguiente, es el destinado a vial privado con acceso público, en consonancia con lo permitido por el artículo 9.7.2 del PGOU de Torrent.



SUPERFÍCIE PARCELA MÍNIMA (VIVIENDA PAREADA)

	Propuesta ED	Mínimo según PGOU	Superficie vial asignado
Parcela 1	404,58 m ²	400 m ²	101,52 m ²
Parcela 2	404,61 m ²		100,06 m ²
Parcela 3	404,65 m ²		97,11, m ²
Parcela 4	404,63 m ²		98,71 m ²
Parcela 5	404,92 m ²		79,48 m ²
Parcela 6	425,62 m ²		6,34 m ²
Parcela 7	404,68 m ²		95,26 m ²
Parcela 8	404,76 m ²		90,36 m ²
Parcela 9	405,62 m ²		34,32 m ²
Parcela 10	405,05 m ²		71,48 m ²
Parcela 11	404,69 m ²		94,90 m ²
Parcela 12	404,56 m ²		102,78 m ²
Parcela 13	404,57 m ²		102,56 m ²
Parcela 14	404,55 m ²		103,79 m ²
Parcela 15	404,56 m ²		102,81 m ²
Parcela 16	404,98 m ²		75,81 m ²



OCUPACIÓN POR PARCELA SEGÚN VOLUMETRIA PROPUESTA)

	M2 Parcela	Ocupación según vol. propuesta	% Ocupación	Máximo según PGOU
Parcela 1	404,58 m ²	85,08 m ²	21,03%	25%
Parcela 2	404,61 m ²	85,08 m ²	21,03%	
Parcela 3	404,65 m ²	95,45 m ²	23,59%	
Parcela 4	404,63 m ²	95,45 m ²	23,59%	
Parcela 5	404,92 m ²	95,45 m ²	23,57%	
Parcela 6	425,62 m ²	95,45 m ²	22,43%	
Parcela 7	404,68 m ²	95,45 m ²	23,59%	
Parcela 8	404,76 m ²	95,45 m ²	23,58%	
Parcela 9	405,62 m ²	95,45 m ²	23,53%	
Parcela 10	405,05 m ²	95,45 m ²	23,57%	
Parcela 11	404,69 m ²	95,45 m ²	23,59%	
Parcela 12	404,56 m ²	95,45 m ²	23,59%	
Parcela 13	404,57 m ²	95,45 m ²	23,59%	
Parcela 14	404,55 m ²	95,45 m ²	23,59%	
Parcela 15	404,56 m ²	100,56 m ²	24,86%	
Parcela 16	404,98 m ²	100,56 m ²	24,83%	



EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR PARCELA Y TOTAL

	m2 Parcela	m2 Edificados	Edif. Máx 0,5m2t/m2s
Parcela 1	404,58 m ²	153,10 m ²	202,29 m ²
Parcela 2	404,61 m ²	153,10 m ²	202,30 m ²
Parcela 3	404,65 m ²	150,73 m ²	202,33 m ²
Parcela 4	404,63 m ²	150,73 m ²	202,31 m ²
Parcela 5	404,92 m ²	150,73 m ²	202,46 m ²
Parcela 6	425,62 m ²	150,73 m ²	212,81 m ²
Parcela 7	404,68 m ²	151,31 m ²	202,34 m ²
Parcela 8	404,76 m ²	151,31 m ²	202,38 m ²
Parcela 9	405,62 m ²	155,09 m ²	202,81 m ²
Parcela 10	405,05 m ²	151,31 m ²	202,52 m ²
Parcela 11	404,69 m ²	150,73 m ²	202,34 m ²
Parcela 12	404,56 m ²	150,73 m ²	202,28 m ²
Parcela 13	404,57 m ²	150,73 m ²	202,28 m ²
Parcela 14	404,55 m ²	150,73 m ²	202,27 m ²
Parcela 15	404,56 m ²	156,85 m ²	202,28 m ²
Parcela 16	404,98 m ²	156,85 m ²	202,49 m ²

Edificabilidad total parcela original: $6.528,91 \times 0,5 = 3264,45 \text{ m}^2$

Suma m2 Edificados: $2.524,86 \text{ m}^2$



FRENTES MÍNIMOS DE PARCELAS

	Frente parcela	Frente Mínimo
Parcela 1	48,95m	
Parcela 2	19,50m	
Parcela 3	14,29m	
Parcela 4	13,86m	
Parcela 5	14,05m	
Parcela 6	14,34m	
Parcela 7	14,33m	
Parcela 8	16,22m	7,5m
Parcela 9	16,70m	
Parcela 10	16,90m	
Parcela 11	16,95m	
Parcela 12	13,95m	
Parcela 13	13,95m	
Parcela 14	13,95m	
Parcela 15	14,02m	
Parcela 16	23,82m	

Las parcelas resultantes deberán cumplir lo dispuesto para las edificaciones situadas en la zona de ordenación urbanística Z-7-El Vedat:

- Retiro mínimo a vial de 4m
- Retiro mínimo a lindes de 3m
- Número máximo de plantas: 2
- Cubierta plana o inclinada máximo 40%
- Altura cornisa: 7m. Altura máxima total: 9m
- Altura mínima de planta: 2,5m. Cambras y buhardillas mínimo 1,5m



-Sótanos y semisótanos permitidos, hasta 1 planta.

USOS

El ámbito de actuación del estudio de detalle, como se ha comentado en apartados anteriores, salvo la zona de especial protección, se encuentra dentro de un área con clasificación de Suelo Urbano-Zona 7 El Vedat. Por tanto son de aplicación las siguientes ordenanzas:

-Se considera como uso dominante el residencial unifamiliar

-Como usos compatibles se admiten:

-Residencial comunitario

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

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

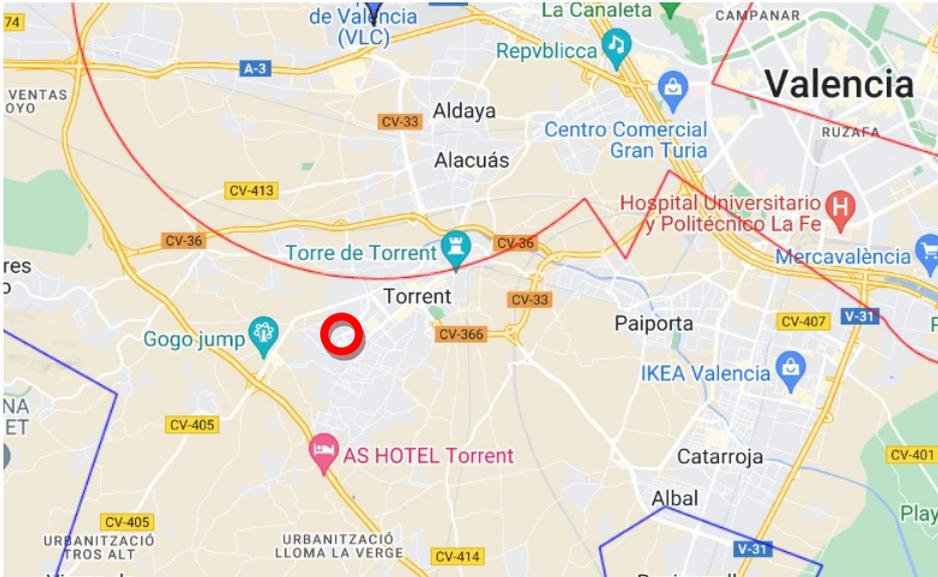
-Terciario hotelero en categoría 1ª y 2ª.

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

I.6. Integración con el paisaje urbano

Cada una de las parcelas que aparecen debido a esta división albergará nuevas viviendas acorde a los límites específicos regulados por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent. Las futuras edificaciones serán de tipo unifamiliar pareado, acorde con la tipología predominante en la zona, mayoritariamente unifamiliar.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio dentro de la zona delimitada por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) como zona de servidumbre de operación, la ejecución de cualquier construcción, instalación, medios necesarios para la construcción (como grúas o similares) o plantación requerirá acuerdo favorable previo de dicha agencia estatal, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo y el Real Decreto 297/2013.



Ubicación de la manzana

El punto I.8 desarrolla en mayor medida la servidumbre de operaciones aeronáuticas.

I.7. Urbanización e infraestructuras

Para el diseño del vial de acceso que discurre por el interior de la manzana, se han seguido las directrices manifestadas en el PGOU de Torrent.

Garajes y aparcamientos

Tal como dicta la norma, Artículo 9.7.2: *es obligatorio el uso de garaje o aparcamiento en categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen, siendo de observancia también lo dispuesto en la Normativa general. 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.*

En nuestro caso, se situará una plaza de aparcamiento en cada parcela.

Viario

En el estudio de detalle, distinguimos entre dos tipos de viario: un primer tramo de red viaria con prioridad peatonal (CVP según TRLOTUP), de 9m de ancho, con inicio en la calle Ave María, al noroeste de la parcela, y con final en fondo de saco en rotonda según figura 2 de las normas del Plan; y una segunda calle de acceso peatonal de ancho variable discurriendo desde la avenida al Vedat al sureste hasta la glorieta anteriormente mencionada. El viario de prioridad peatonal se proyecta adoquinado, en una única plataforma con delimitación de acera a ambos lados, para dar acceso a las distintas parcelas. La recogida de aguas pluviales se propone mediante imbornales.

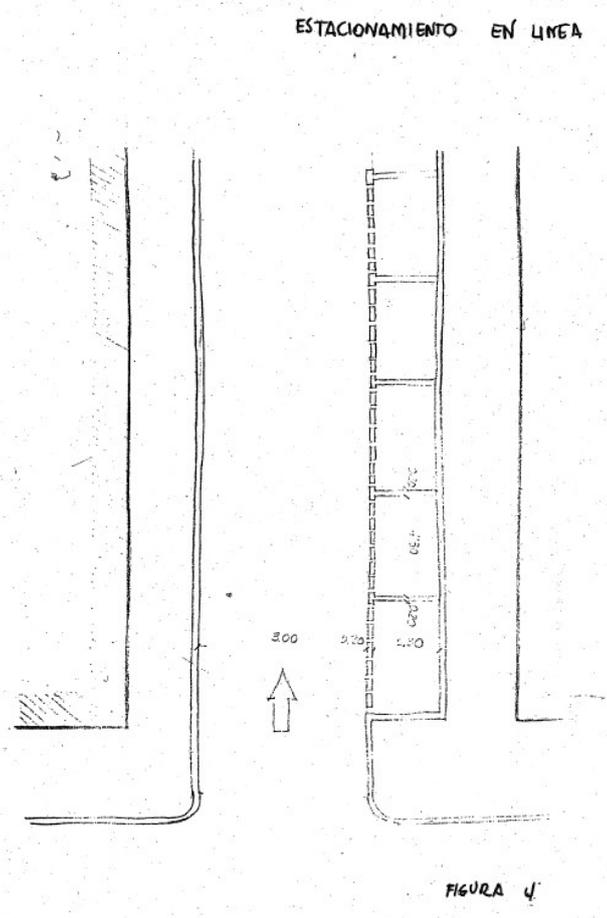
Para nuestro caso, en el estudio de detalle se contempla la creación de una calle peatonal de ancho 5,4m. Esto es acorde con la norma pues no es previsible ningún tráfico comercial, pues



como se ha comentado anteriormente el uso previsto para las parcelas es el de residencial unifamiliar. Independientemente de estas consideraciones, la glorieta y el viario peatonal se adecuarán a las determinaciones a establecer por los servicios técnicos municipales.

Para el vial destinado a tráfico rodado, la norma dicta: *de circulación: cuyo uso principal es de vehículos. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del 8%. Estos límites podrán sobrepasarse siempre que se justifiquen debidamente. Las dimensiones generales serán las indicadas en los esquemas gráficos.*

Según la urbanización propuesta para el estudio de detalle de la parcela, se contempla un ancho de calzada de 5,40m y un arcén de 1,80m a cada lado (ancho total plataforma única de 9m). Aunque en las normas del PGOU de Torrent no aparece nuestra casuística (vial sin estacionamiento a los lados) podemos asemejar el ancho mínimo de calzada al de estacionamiento en línea (fig. 4)





Aunque en la norma se establece que con carácter general la pendiente de los viales se establece en un 8% como máximo, habilita la posibilidad de aumentar dicha pendiente bajo causas justificadas. En nuestro proyecto encontramos un tramo del vial con mayor pendiente, al 8,5%, entre los puntos B y C de los planos anexos. El objetivo de dicho incremento en la pendiente es intentar ajustarnos al máximo a la pendiente del vial de la parcela colindante, cercano al 11%, dentro de unas inclinaciones aceptables y cómodas para los usuarios; y reducir la diferencia de cota entre un vial y otro.

Se presenta en los planos anexos el esquema de la sección con los anchos correspondientes a acera y calzada.

Infraestructuras

Junto a la parcela 6 se ha incluido un espacio de reserva para Infraestructuras – Servicio Urbano (QI) de la red secundaria de dotaciones. El objetivo de esta actuación es incluir un Centro de Transformación eléctrica que dote de suministro a las viviendas. Se dispone de informe previo por parte de la empresa suministradora.

Anexo a esta memoria se presenta el plano *ED04-Distribución* con la ubicación exacta del espacio destinado a Infraestructuras-Servicio urbano y los planos con las justificaciones pertinentes.

I.8. Afecciones territoriales

Servidumbres aeronáuticas

NORMATIVA APLICABLE Y CRITERIOS DE REFERENCIA

-Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

-Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (BOE nº129, de 28 de mayo de 2008).

-Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (BOE nº2 de 3 de enero de 2011) definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I)

-Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 1189/2011, Disposición Adicional Segunda.



AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

La manzana objeto de estudio se encuentra afectada por la superficie de aproximación Frustrada VOR-12 Pendiente 2.5% desde 584m y el Límite a aproximación intermedia altitud 206m. Se adjunta el plano aportado por la AESA *Servidumbres aeronáuticas-servidumbres de la operación de aeronaves* donde se puede observar ambas afecciones.

No se encuentra afectada por las servidumbres de aeródromo y servidumbres de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, quedando fuera del espectro de las líneas de servidumbre. Se adjunta el plano aportado por la AESA *Servidumbres aeronáuticas-Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas* donde se pueden observar ambas servidumbres.

I.9. Gestión urbanística

La urbanización se realizará conjuntamente con la edificación de todas las viviendas, de tal manera que todas las parcelas producto de la actuación serán solares urbanos.

I.10. Documentación gráfica anexa a la memoria

Para mejorar la comprensión de lo expuesto y de la propuesta del Estudio de Detalle, se adjunta al presente documento los siguientes documentos gráficos:

- Planos del PGOU de Torrent, hojas 7-45 y 7-48, con la ordenación vigente de la manzana.
- Plano de Información del suelo del PGOU vigente de Torrent, hoja 03.



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE LA PURÍSSIMA, CALLE PADRE COLOMA, CALLE DEL DOCTOR MARAÑÓN, AVD. SAN LORENZO Y AVD. AL VEDAT



ÍNDICE

1. CONTEXTO LEGAL.

2. ACTUACIÓ OBJETO DE ANÁLISIS.

2.1 Descripción.

2.2 Magnitudes afectadas.

3. METODOLOGÍA

4. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

4.1 Costes de producción

4.2 El valor de la repercusión del suelo

4.3 Análisis de viabilidad

5. CONCLUSIÓN.



1. CONTEXTO LEGAL.

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 la 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.

El art. 11 de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR) delimitaba de forma abierta el contenido de la memoria de viabilidad económica y nos ayuda a diferenciarla de la memoria de sostenibilidad y del antiguo estudio económico-financiero que acompañaba al planeamiento. (arts. 37.5, 42 y 57.6 RPU).

La LOTUP no establece un contenido preciso para este documento, por lo que el que ahora se propone atiende la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR), ajustado a las necesidades propias de la LOTUP y del planeamiento que se modifica.



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. ACTUACIÓN OBJETO DE ANÁLISIS.

2.1 Descripción.

Como se ha expresado en la correspondiente memoria del estudio de detalle de la que este documento constituye un anexo, la propuesta plantea cambios en la morfología de la manzana, tratando de dividir el terreno original en distintas parcelas y construir un nuevo vial, de carácter privado y uso público, que dote de acceso y comunicación a dichas unidades.

Se sitúa en la zona de ordenación Z-7 El Vedat, según la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

El estudio de detalle de la nueva manzana trata de dividir el terreno actual en dieciséis nuevas parcelas para uso de vivienda unifamiliar adosada y construir un nuevo vial, de carácter privado y uso público, que dote de acceso y comunicación a dichas unidades, resultando un uso más coherente y mayor aprovechamiento del terreno, en aras de optimizar la ocupación y de este modo poder implantar un mayor número de viviendas, más acordes con las dimensiones de la manzana en cuestión.

El contenido de nuestro estudio de detalle entra dentro de lo dispuesto en los objetivos, pues a través del nuevo vial y parcelas desarrolla nuevas alineaciones interiores.

2.2 Magnitudes afectadas.

A continuación, detallamos los efectos que sobre la edificabilidad en sus distintos usos, conllevarían las modificaciones propuestas:

	SITUACIÓN VIGENTE	SITUACIÓN TRAS LA MODIFICACIÓN
SUP. PARCELA	6.528,91 m ²	6.528,91 m ² *
SUP. EDIFICADA	696 m ²	2.771,30 m ²

* Superficie de parcela real tras estudio topográfico.



La parcela cuenta con un mejor aprovechamiento añadiendo además un nuevo vial.

Además:

- No reduce la superficie de viario: como hemos comentado anteriormente, el viario existente se mantiene, y se aumenta con un nuevo vial interior.
- Las parcelas creadas cumplen con las superficies mínimas de parcela.
- Respetar las determinaciones del planeamiento: ocupación máxima de parcela, edificabilidad de cada parcela, alturas máximas y usos permitidos y prohibidos.
- No se alteran las condiciones de soleamiento sobre las fachadas propias o colindantes, puesto que se respetan los lindes y alturas indicados en el plan.
- No se altera ningún recorrido o trama de las calles adyacentes, como se ha comentado en el punto anterior.
- No existen retranqueos en la parcela, y los quiebros en las parcelas interiores corresponden a la creación de un vial lo más útil posible.
- No se aumenta la ocupación total de la parcela. Las futuras viviendas deberán respetar los rangos máximos de ocupación en planta.
- No se alteran de manera negativa los pedios colindantes, puesto que uno de los objetivos de la actuación es revitalizar la que actualmente es una edificación sin uso que debe ser demolida. Las futuras edificaciones a construir bajo el marco del presente estudio de detalle, debido a la tipología propuesta de vivienda pareada, son armónicas y congruentes con el tipo de construcciones de la manzana. En los planos adjuntos a la memoria del estudio de detalle se justifican las diferencias de alturas entre nuestras parcelas y las colindantes.
- El reparto de volúmenes entre parcelas es equitativo. Se ha realizado un reparto de edificabilidades en base a la superficie de parcela privativa más parte proporcional de viario correspondiente a unidad.

3. METODOLOGÍA.

La finalidad tradicional de un estudio de viabilidad económica está dirigida a 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 enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios. Se trata de comprobar si la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos, si bien y complementariamente, también debía permitir 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.

La metodología introducida en la LOTUP índice en que la memoria de viabilidad económica contemple una comparación mediante la aplicación del método residual estático, de los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado.



Por tanto, a continuación se procede a justificar la viabilidad económica de la modificación propuesta mediante un análisis de los valores de repercusión del suelo en los distintos usos contemplados en el planeamiento, tanto en la situación anterior a la modificación prevista como el obtenido tras la misma.

4. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Aportamos a continuación el cálculo que defiende el desarrollo urbanístico del estudio de detalle de la manzana delimitada por la calle de la Purísima, calle Padre Coloma, calle del Doctor Marañón, Avd. San Lorenzo y Avd. al Vedat se gestionará mediante actuaciones aisladas, previa garantía de la completa urbanización del ámbito.

4.1 Costes de urbanización.

Aunque se trata de una actuación ubicada en suelo urbano, las parcelas resultantes no cuentan con acometidas propias de suministros, por lo que se deberán realizar labores de urbanización. Además se contempla la creación de un nuevo vial, que aunque de uso público deberá ser sufragado con capital privado, y un centro de transformación eléctrica, cuyo coste de instalación corresponde a los costes de urbanización.

Dicho costes de urbanización estimados, que habrán de concretarse en el proceso de edificación, se corresponden con el detalle de los siguientes cuadros:

SUPERFICIE PARCELA	6.521,00 m ²
SUPERFICIE PARCELA PARA USO RESIDENCIAL	5.139,74 m ²
SUPERFICIE PARCELA USO VIAL	1.365,19 m ²
SUPERFICIE S.U. RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS - CTE	23,98 m ²

Presupuesto de Ejecución Materia (PEM) de:	
DEMOLICIONES	4.876,32 €
VIARIO (85 €*1.365,19 m ²)	116.041,15 €
SUPERFICIE PARCELA (75€* 3623,06m ²)	271.729,50 €
CENTRO TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA	19.764,64 €
TOTAL PEM	412.411,61 €

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 (proyecto de reurbanización y reparcelación voluntaria) y a la dirección de las obras de urbanización de los suelos públicos correspondientes.



HONORARIOS TÉCNICOS	60.000 €	
Redacción de Proyecto		40.000 €
Dirección de Obra		20.000 €

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 GESTIÓN = $0.15 \cdot 472.411,61$	70.861,74 €
---	-------------

El coste de la urbanización asciende a 543.273,35 euros.

Por tanto, el valor de los costes de urbanización respecto del valor por metro cuadro de superficie edificada (2.524,68 m²t) serían 215,19 €/m².

Se repercutirán de manera proporcional entre las parcelas edificables con aprovechamiento lucrativo definidas en el estudio de detalle.

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Además deberemos tener en cuenta los costes de ejecución y edificación de los distintos usos lucrativos que prevé el estudio de detalle, en este caso el uso del ámbito es residencial.

Existen distintas posibilidades de averiguar dicho coste, pero para usar un método objetivo se van a utilizar módulos de edificación. Para la ejecución de viviendas pareadas de calidad media-alta, estimamos un coste de construcción 525 €/m² por metro edificado.

Por tanto teniendo en cuenta el cuadro pormenorizado de superficies adjunto:

PARCELA	SUPERFICI E
Número	m ²
1	153,10
2	153,10
3	150,73
4	150,73
5	150,73
6	150,73
7	150,73
8	150,73
9	150,73
10	150,73
11	150,73
12	150,73
13	150,73
14	150,73



15	156,85
16	156,85
TOTAL	2.524,86 m²

Total coste construcción = 525 €* 2.524,86 m² = 1.325.551,50 €.

4.2 El valor de la repercusión 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 tasarà 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 tasarà 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:

$$Vv = 1700,00 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$K = 1,40$$

$$Vc = 737,05 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$VRS = 526,46$$

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 referencia al rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública entre 2 y 6 años se establece en -0,143

BANCO DE ESPAÑA

12703 Resolución de 2 de septiembre de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Agosto de 2019

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	-0,143
2. Referencia interbancaria a un año (euríbor)	-0,356
3. Permuta de intereses/ <i>Interest Rate Swap</i> (IRS) al plazo de cinco años	-0,460
4. Tipo interbancario a un año (míbor) ²	-0,356

Madrid, 2 de septiembre de 2019.–El Director General de Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución, Jesús Saurina Salas.

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

$$VSt = 526,46 \text{ €/m}^2t$$

$$TLR = -0,143$$

$$PR = 0,14$$

$$VRSo = 526,46 * (1 - 0,143 + 0,14) = 331,46 * 1,14143 = 524,88 \text{ €/m}^2$$

4.3 Análisis de viabilidad.

Una vez conocidos el valor del suelo aportado, los costes de urbanización para el desarrollo de la actuación urbanística y los ingresos generados por la venta del producto inmobiliario se puede determinar si la actuación resulta viable.

A continuación se muestran los resultados obtenidos:

$$\text{VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR} = 524,88 \text{ €/m}^2t$$

$$\text{COSTE DE URBANIZACIÓN} = 251,19 \text{ €/m}^2t$$



COSTE DE CONSTRUCCIÓN= 535 €/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:

Valor venta= 1700 €/m²

Coste total= 524,88+251,19+535=1311,07

Beneficio =388,93 €/m²

5. CONCLUSIÓN.

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 estudio de detalle planifica un beneficio de 388,93 €/m².



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE LA PURÍSSIMA, CALLE PADRE COLOMA, CALLE DEL DOCTOR MARAÑÓN, AVD. SAN LORENZO Y AVD. AL VEDAT



ÍNDICE

1-Introducción.

2-Ámbito de estudio.

3-Estudio de detalle de la manzana delimitada por la calle la Purísima, calle Padre Coloma, calle del Doctor Marañón, Avd, San Lorenzo y Avd. al Vedat.

4-Impacto en la hacienda pública municipal

4.1-Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.

4.2-Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación.

4.3-Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la hacienda pública municipal.

5-Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.



1-Introducción

El Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en el punto 1 del artículo 24 que:

Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

Sobre el contenido de dicho informe o memoria de sostenibilidad económica, encontramos la documentación requerida en el punto 4 del artículo 22 del mismo decreto:

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

Por lo tanto, queda establecido por dichos textos la obligatoriedad de incluir el citado Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) en el Estudio de detalle realizado. De acuerdo con el texto de la Ley, el informe de sostenibilidad económica tendrá que analizar el impacto del instrumento de ordenación, en este caso el Estudio de Detalle de la manzana delimitada por la calle la Purísima, calle Padre Coloma, calle del doctor Marañón, Avd. San Lorenzo y Avd. al Vedat, en:

- El impacto en las haciendas públicas afectadas por la actuación.
- El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos.

Para la elaboración del presente informe de Sostenibilidad Económica se ha seguido la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" editada por el Ministerio de Fomento.

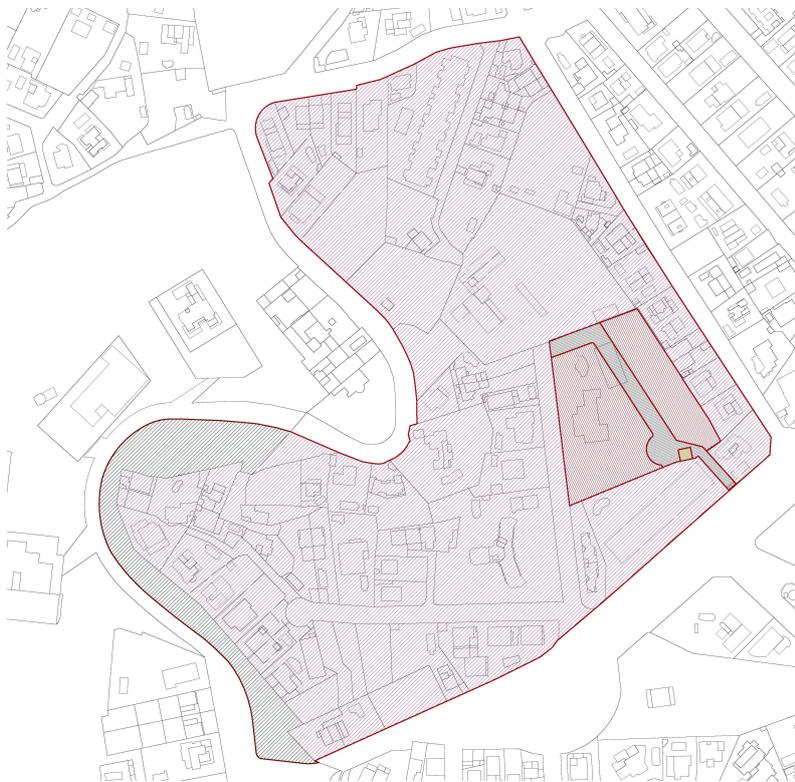
2-Ámbito de estudio

El ámbito de estudio de este informe de viabilidad económica es el propio del Estudio de detalle, esto es, la manzana delimitada por la calle la Purísima, calle Padre Coloma, calle del doctor Marañón, Avd. San Lorenzo y Avd. al Vedat.

Adjuntamos a continuación una imagen del ámbito de estudio en relación al municipio de Torrent:



En la siguiente imagen se muestra la delimitación de la manzana objeto del estudio de detalle, así como la tipología de parcelas existente en el ámbito de actuación.





3-Estudio de detalle de la manzana delimitada por la calle la Purísima, calle Padre Coloma, calle del doctor Marañón, Avd. San Lorenzo y Avd. al Vedat.

En el interior de la manzana delimitada por dichas vías se encuentra situada la parcela (grafada en imagen anterior) con referencia catastral 6370448YJ1667S0001LE, en la que actualmente se encuentra edificada una vivienda a demoler y diversos equipamientos deportivos, como una pista de tenis.

Para ajustar esta parcela a la tipología de vivienda unifamiliar dominante en la zona y reordenar la manzana se proyecta la creación de un vial de plataforma única con prioridad peatonal, recayente a la calle Ave María, y un segundo vial peatonal con acceso desde la avenida al Vedat. De esta manera se dota de acceso tanto peatonal como rodado a las futuras 16 parcelas destinadas a vivienda unifamiliar. Estas actuaciones son armónicas con el ámbito de actuación en que nos encontramos, la Zona 7 EL VEDAT (código Z-7).

Según el PGOU de Torrent dentro de un área con esta clasificación de suelo son de aplicación los siguientes parámetros urbanísticos:

-Uso dominante: residencial unifamiliar

-Usos compatibles: residencial comunitario, terciario comercial en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400m², terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400m², terciario hotelero cat. 1ª y 2ª, terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª y 2ª con un aforo máximo de 200 personas.

-Usos incompatibles: los que conlleven por sí mismos o por necesidades de aparcamiento alteraciones sustanciales del terreno natural.

-Superficie mínima de parcela:

Vivienda Aislada: 400m²

Vivienda Pareada: 400m²

Otros usos: 800m²

-Frente mínimo de fachada:

Vivienda Aislada: 10m

Vivienda Pareada: 7,5m

Otros usos: 20m

-Ocupación máxima en planta:

Vivienda Aislada: 25%

Vivienda Pareada: 25%



Otros usos: 25%

-Edificabilidad máxima:

Vivienda Aislada: $0,50m^2t/m^2s$

Vivienda Pareada: $0,50m^2t/m^2s$

Otros usos: $0,50m^2t/m^2s$

-Retiro mínimo a vial:

Vivienda Aislada: 4m

Vivienda Pareada: 4m

Otros usos: 6m

-Retiro mínimo a lindes:

Vivienda Aislada: 3m

Vivienda Pareada: 3m

Otros usos: 3m

-Número máximo de plantas: 2

-Cubiertas: planas o inclinadas (pendiente máxima 40%)

-Altura de cornisa: 7m

-Altura máxima total (cubierta): 9m

-Cambras o buhardillas: se permiten

-Semisótanos y sótanos: se permite 1 planta

-Miramares o torretas: se permiten

-Garajes y aparcamientos: mínimo una plaza por vivienda, en semisótano, planta baja o interior de la parcela.

Acorde a estos parámetros y la geometría de la parcela original, en el estudio de detalle se realiza una propuesta de distribución de parcelas obteniéndose 16 parcelas para vivienda unifamiliares pareadas. Suponiendo 2,5 habitantes por vivienda se obtiene un incremento de población de 40 habitantes.



La superficie total de la parcela original es de 6.528,91 m², lo que corresponde a una edificabilidad de 3.264,46m²

4-Impacto en la hacienda pública municipal

Para analizar el posible futuro impacto que sobre la hacienda pública tendría las actuaciones contenidas en el estudio de detalle, nos centraremos únicamente en la parcela con referencia catastral 6370448YJ1667S, que es aquella que contiene las 16 parcelas destinadas a vivienda unifamiliar pareada, los viales y la glorieta, y un futuro centro de transformación. Sobre el resto de parcelas que componen la manzana ámbito de estudio no se estudiará dicho impacto económico, ya que no sufren ningún cambio de uso ni de ordenación.

Para analizar el impacto sobre la Hacienda Pública Municipal primero se realizará un estudio del presupuesto municipal liquidado, a continuación, se estimará la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación, así como los gastos e ingresos corrientes tras la recepción de las obras de la nueva ordenación, y finalmente se analizará la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la hacienda pública municipal.

4.1-Estudio de la liquidación del presupuesto municipal

A continuación, se detalla la descomposición por capítulos de los datos de ingresos y gastos de la liquidación del presupuesto municipal de Torrent para el año 2024. Los datos han sido obtenidos del Informe Económico Financiero del presupuesto general 2024 modificado en el trámite de enmiendas:

PRESUPUESTO 2024				
		INGRESOS		
		Descripción	Absoluto	Relativo
OPERACIONES NO FINANCIERAS	OPERACIONES CORRIENTES	Cap.1 Impuestos directos	31.110.715,59 €	42,41%
		Cap.2 Impuestos indirectos	3.750.145,69 €	5,11%
		Cap.3 Tasas, precios públicos y otros ingresos	4.882.683,91 €	6,66%
		Cap.4 Transferencias corrientes	27.339.821,83 €	37,27%
		Cap.5 Ingresos patrimoniales	1.789.465,46 €	2,44%
	Total ingresos corrientes		68.872.832,48 €	93,89%
	OPERACIONES DE CAPITAL	Cap.6 Enajenación de inversiones reales	- €	0,00%
Cap.7 Transferencias de capital		2.128.000,00 €	2,90%	
Total ingresos de capital		2.128.000,00 €	2,90%	
OPERACIONES FINANCIERAS	Cap.8 Activos financieros	27.167,52 €	0,04%	
	Cap.9 Pasivos financieros	2.330.000,00 €	3,18%	
	Total ingresos financieros	2.357.167,52 €	3,21%	
TOTAL		73.358.000,00 €	100,00%	



PRESUPUESTO 2024			
AJUNTAMENT TORRENT		GASTOS	
		Descripción	Absolutos Relativo
OPERACIONES NO FINANCIERAS	OPERACIONES CORRIENTES	Cap.1 Gastos de personal	25.199.100,03 € 34,35%
		Cap.2 Gastos corrientes en bienes y servicios	29.996.370,54 € 40,89%
		Cap.3 Gastos financieros	1.378.842,38 € 1,88%
		Cap.4 Transferencias corrientes	8.810.001,05 € 12,01%
		Cap.5 Fondo de Contingencia	200.000,00 € 0,27%
	Total gastos corrientes	65.584.314,00 € 89,40%	
	OPERACIONES DE CAPITAL	Cap.6 Inversiones reales	4.721.337,42 € 6,44%
Cap.7 Transferencias de capital		22.000,00 € 0,03%	
		Total gastos de capital	4.743.337,42 € 6,47%
OPERACIONES FINANCIERAS	Cap.8 Activos financieros		- € 0,00%
	Cap.9 Pasivos financieros		3.030.348,58 € 4,13%
	Total gastos financieros		3.030.348,58 € 4,13%
		TOTAL	73.358.000,00 € 100,00%

A continuación se calculará el importe por habitante de cada uno de los capítulos de gastos e ingresos corrientes. Para realizar este cálculo tomamos la población de Torrent a fecha 2023, que es la última publicada por el INE. Según este organismo, Torrent cuenta con una población de 87.295 habitantes.

GASTOS			INGRESOS		
CAPÍTULO	IMPORTE	euros/hab	CAPÍTULO	IMPORTE	euros/hab
Cap.1 Gastos de personal	25.199.100,03 €	288,67 €	Cap 1. Impuestos directos	31.110.715,59 €	356,39 €
Cap 2. Gastos corrientes en bienes y servicios	29.996.370,54 €	343,62 €	Cap 2. Impuestos indirectos	3.750.145,69 €	42,96 €
Cap 3. Gastos financieros	1.378.842,38 €	15,80 €	Cap 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos	4.882.683,91 €	55,93 €
Cap 4. Transferencias corrientes	8.810.001,05 €	100,92 €	Cap 4. Transferencias corrientes	27.339.821,83 €	313,19 €
Cap 5. Fondos de contingencia	200.000,00 €	2,29 €	Cap 5. Ingresos patrimoniales	1.789.465,46 €	20,50 €
Cap 6. Inversiones reales	4.721.337,42 €	54,08 €	Cap 6. Enajenación de inversiones reales	- €	- €
Cap 7. Transferencias de capital	22.000,00 €	0,25 €	Cap 7. Transferencias de capital	2.128.000,00 €	24,38 €
Cap 8. Activos financieros	- €	- €	Cap 8. Activos financieros	27.167,52 €	0,31 €
Cap 9. Pasivos financieros	3.030.348,58 €	34,71 €	Cap 9. Pasivos financieros	2.330.000,00 €	26,69 €
TOTAL	73.358.000,00 €	840,35 €	TOTAL	73.358.000,00 €	840,35 €

La tabla muestra que tanto la ratio de gasto por habitante como la de ingresos es de 840,35€.

4.2-Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación



El gasto para el ayuntamiento es de 0, pues el importe de la ejecución del estudio de detalle correrá a cuenta de los propietarios del suelo.

El incremento patrimonial se producirá principalmente por la recepción de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas por parte del consistorio.

4.3-Estimación de los gastos e ingresos corrientes tras la recepción de las obras de la nueva ordenación

En primer lugar, se hará una estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal. Dado que la nueva ordenación urbanística mantiene el modelo urbano preexistente con una ampliación de servicios ya recogidos en el presupuesto vigente, la información del presupuesto liquidado servirá de base para calcular el coste presupuestario de la nueva actuación. Para ello se repercutirá los gastos corrientes del presupuesto liquidado al número de habitantes totales y con ese dato y el aumento de población debido al Estudio de Detalle obtendremos los gastos corrientes.

Como se ha calculado en el punto 3, la actuación recogida en el estudio de detalle supone un incremento de población de 40 habitantes. En el punto 4.1 se ha obtenido que el gasto por habitante es de 840,35€. Con estos datos se estima que el gasto corriente generado por el incremento de población es de 33.614€.

En segundo lugar, se hará una estimación de ingresos corrientes, para ello por un lado se estimaran tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Construcciones, Instalaciones, y Obras (ICIO), y el Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbano (IIVTNU). Por otro lado, se estimarán ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria, cuya cuantía se calculará en base a los habitantes.

-Impuesto de Construcciones, Instalaciones, y Obras (ICIO).

La base imponible de este impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM). El tipo de gravamen a aplicar según la Ordenanza sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es del 3,8%.

Se ha estimado un **PEM** de **1.388.640,00€**, teniendo en cuenta la superficie edificable acorde a la ocupación máxima en planta. Actualmente, el ICIO en la ciudad de Torrent está establecido en el 3,8% del PEM, lo que arroja un **ICIO** de **52768,32€**.

-Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbano (IIVTNU)

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Según la ordenanza fiscal del municipio de Torrent, el importe del impuesto se calcula de la siguiente manera:

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y



experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años y, se determinará, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en el apartado 2, por el coeficiente que corresponda al período de generación conforme a lo previsto en el apartado 3.

Para establecer el valor del terreno en el momento actual, acudimos con la referencia catastral a la página web de catastro. Obtenemos un valor de referencia de 1.648.581,57€.

Referencia catastral	6370448YJ1667S0001LE
Localización	CL AVE MARIA 4 46901 TORRENT (Valencia)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	16/05/2024
Valor de Referencia	1.648.581,57 €

El tipo de gravamen se aplica un valor del 28% según el Artículo 6 de la ordenanza. Teniendo en cuenta periodo medio de hasta 10 años y un devengo de más de 20 años, la cuota del IIVTNU sería:

Valor catastral del suelo	1.648.581,57 €
% terrenos transmitidos	10%
Periodo de tiempo (años)	10
Indice aplicable	0,45
Tipo de gravamen	28%
TOTAL	20.772,13 €

El resto de ingresos corrientes no vinculados a la actividad inmobiliaria, tales como tasas y otros tributos, transferencias corrientes, e ingresos patrimoniales se obtendrá en base a la ratio de ingresos por habitante del presupuesto municipal calculada anteriormente y el máximo número de habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística. En la siguiente tabla se muestra los resultados:

INGRESOS		
Capítulo	€/hab	importe
Cap 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos	55,93	2.237,33 €
Cap 4. Transferencias corrientes	313,19	12.527,55 €
Cap 5. Ingresos patrimoniales	20,50	819,96 €
TOTAL		15.584,84 €

-Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Este impuesto viene regulado por la Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles. La base imponible de este impuesto es el valor catastral de los bienes inmuebles. El valor catastral del terreno lo hemos obtenido en el punto anterior

Previo al cálculo del IBI necesitaremos conocer los elementos que intervienen en su valor:



-Valor de construcción: se calcula a partir del Módulo básico de construcción, que en el caso de Torrent es de 600€/m²t y el coeficiente correspondiente de uso y tipología según el Real Decreto 1020/93, norma 20, que para uso residencial y calidad alta de construcción (categoría 2) es de 1.8

CUADRO de COEFICIENTES del VALOR de las CONSTRUCCIONES

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,4	1,2	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,6	1,35	1,15	1	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,8	0,7	0,62	0,53	0,46	0,4	0,3	0,26	0,2
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,8	1,45	1,25	1,1	1	0,9	0,8	0,7
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,9	0,55	0,75	0,65	0,6	0,55	0,45	0,4	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,2	1,05	0,9	0,8	0,3	0,6	0,5	0,4
		1.3.2 ANEXOS	0,7	0,6	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,25	0,2

Por tanto, el valor de construcción será:

$$Vc = 1,8 \times 600 = 1080$$

-Valor del suelo: se ha estimado en 450 €/m²t

-Valor de venta. $1,4 \times (Vs + Vc)$

$$Vv = 1,4 \times (450 + 1080) = 2142$$

El valor catastral es el valor de venta por el módulo de referencia de mercado, que se fija en 0,5.

$$\text{Valor catastral} = 0,5 \times 2142 = 1071$$

Según la ordenanza, Artículo 7, el gravamen a aplicar a los bienes de naturaleza urbana es del 0,5346%. No contemplamos bonificaciones.

Uso	Valor		Cuota	
	Edificabilidad	catastral	Gravamen	líquida (€)
Residencial	3264,46	1071	0,5346	18690,88

Por tanto, se estima un IBI de 18690,88€.

4.4-Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la hacienda pública municipal

Recogiendo los datos anteriores, analizamos la repercusión económica sobre las arcas municipales. La estimación de ingresos tras la actuación es:



ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES	
IBI	18.690,88 €
IIVTNU	20.772,13 €
ICIO	52.768,32 €
Tasas, precios públicos y otros ingresos	2.237,33 €
Transferencias corrientes	12.527,55 €
Ingresos patrimoniales	819,96 €
TOTAL	107.816,17 €

Como vemos, la actuación arroja un saldo positivo de 107.816,17€. Vamos a calcular ahora la estimación de ingresos anuales para al ayuntamiento derivado de la actuación:

ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES	
IBI	18.690,88 €
Tasas, precios públicos y otros ingresos	2.237,33 €
Transferencias corrientes	12.527,55 €
Ingresos patrimoniales	819,96 €
TOTAL	34.275,72 €

Anteriormente hemos comentado que la previsión de gasto corriente era de 33.614€. Por tanto, la diferencia entre la estimación de ingresos y gastos otorga un resultado positivo de 661,72€ anuales.

5-Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos

El desarrollo del presente estudio de detalle e informe de sostenibilidad económica se ajusta a todos los parámetros establecidos por el Plan General de Torrent. Por ello, cumple este apartado.

6-Conclusiones

Una vez analizados todos los ingresos y gastos derivados de la actuación llegamos a la conclusión que el desarrollo del estudio de detalle equilibra los ingresos y gastos anuales, con el beneficio del elevado ingreso inicial derivado principalmente del ICIO, con el añadido de generar un nuevo vial a coste 0 para el ayuntamiento.



INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE
GÉNERO Y SOBRE LA FAMILIA Y ADOLESCENCIA
DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA
DELIMITADA POR LA CALLE LA PURÍSSIMA, CALLE
PADRE COLOMA, CALLE DEL DOCTOR
MARAÑÓN, AVD. SAN LORENZO Y AVD. AL
VEDAT



ÍNDICE

1-Marco normativo.

2-Objeto de la evaluación

3-Evaluación del impacto de género

4-Estrategias para promover la igualdad

5-Informe de impacto de género y conclusiones

6-Justificación de la no afectación sobre la infancia, la adolescencia y la familia.



1-MARCO NORMATIVO

La normativa procede de tres frentes: legislación estatal y normativas autonómica en materia de género y de territorio, urbanismo y paisaje.

LEGISLACIÓN ESTATAL

-La Constitución española de 1978

-Artículo 9.2 sobre la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para la que la igualdad del individuo y los grupos en los que se integre sean reales y efectivas.

-Artículo 14 sobre la igualdad y la no discriminación por razones de sexo.

-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.

NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE GÉNERO

-Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril que modifica el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana

-Ley 3/2019, de 18 de febrero, de la Generalitat, de servicios sociales inclusivos de la Comunitat

-Decreto 192/2020 de 27 de noviembre, del Consell, de regulación del Consell Valencià 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. Actualización del 30/12/2019.

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.

2-OBJETO DE LA EVALUACIÓN

ANTECEDENTES DE LA ACTUACIÓN

El estudio de detalle al que acompaña el presente anexo se redacta por la voluntad de los promotores y propietarios de la parcela Maria Isabel Benlloch Baviera, Maria Amparo Benlloch Baviera, Maria Remedios Benlloch Baviera, Jose Maria Benlloch Baviera y Maria



Esther Benlloch Baviera de dividir el terreno original en distintas parcelas y construir un nuevo vial, de carácter privado y uso público, que dote de acceso y comunicación a dichas unidades. A este vial se accedería desde la noroeste de la parcela, por la calle Ave María. Dicho vial, de 9m de ancho, contará con espacio de circulación para tráfico rodado pero de prioridad peatonal, acabando dicho vial en una glorieta junto a las parcelas 09, 10 y 16. Desde esta glorieta parte un vial peatonal con conexión a la Av. al Vedat, uniendo las aceras de dicha avenida con la peatonal de nueva creación. De esta manera, todas las parcelas cuentan con acceso peatonal: las parcelas 01 a 06 desde la calle Ave María, y de la 07 a 16 desde los viales de nueva creación. También se contempla la reserva de espacio para la instalación de infraestructuras públicas, en nuestro caso un centro de transformación eléctrica.

PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

Puesto que el urbanismo convencional que se ha venido realizando hasta ahora no ha incluido en sus diseños una perspectiva de género que analice el impacto de las actuaciones urbanísticas, surge la voluntad de incorporar dicha perspectiva de género al presente proyecto.

OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El propósito de este informe sobre el impacto de género y sobre la familia y la adolescencia es evaluar como el Estudio de Detalle actual podría influir en las desigualdades entre mujeres y hombres, especialmente en cuanto a la accesibilidad y disfrute de la ciudad, así como en otras cuestiones relacionadas, como la seguridad y la movilidad.

Este documento se enmarca en lo dispuesto por la Ley 9/2003, de 2 de abril, para la igualdad entre mujeres y hombres. De manera paralela, la elaboración de este informe responde a las competencias y obligaciones de las administraciones locales, que en su Artículo 4 bis, establecen la necesidad de redactar “informes de impacto de género”.

Por lo tanto, la creación de este informe obedece a un mandato legal, siendo una atribución de la Corporación municipal requerida por la normativa vigente, y se realiza con el objetivo de mejorar la calidad y eficacia del estudio de detalle.

La planificación urbana, que se ocupa de la ordenación del suelo y sus usos, influye directamente en aspectos como las distancias y tiempos de desplazamiento, lo que a su vez repercute en la conciliación en el ámbito de la vida personal o el trabajo. Otros elementos importantes del planeamiento urbano incluyen la accesibilidad del entorno físico urbano, el diseño adecuado que contemple las necesidades de las personas según sus características físicas, y la seguridad en los espacios públicos (a través de la eliminación de barreras arquitectónicas, iluminación, etc).

3-EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

La evaluación del impacto de género tiene como objetivo analizar cómo el proyecto del estudio de detalle puede influir de manera diferente en mujeres y hombres, así como identificar posibles desigualdades de género. Esta evaluación considera los siguientes aspectos:



- **Diseño Urbano y Seguridad:** El diseño de las áreas comunes y accesos debe considerar la perspectiva de género, priorizando la seguridad de las mujeres y personas vulnerables. Las mujeres, por lo general, tienen mayores preocupaciones en relación con la seguridad urbana, especialmente durante horarios nocturnos. Por lo tanto, es fundamental evaluar la iluminación, visibilidad, rutas de acceso, y puntos ciegos en el diseño del espacio urbano.

- **Accesibilidad y Movilidad:** La planificación debe garantizar la accesibilidad universal para todas las personas, independientemente de su género o condición física. Las mujeres suelen ser las principales responsables del cuidado de los niños, personas mayores o personas con discapacidad, lo que hace crucial considerar la accesibilidad para coches de bebés, sillas de ruedas, y facilitar el acceso a servicios cercanos.

- **Vivienda y Distribución Espacial:** Las futuras viviendas deberán ser diseñadas teniendo en cuenta la posible distribución de roles dentro de los hogares. Las mujeres, quienes en muchas ocasiones asumen responsabilidades mayores en tareas del hogar y cuidado, requieren espacios adecuados para realizar estas tareas, como cocinas amplias, zonas de almacenamiento, etc. Además, es fundamental promover un diseño flexible que permita la corresponsabilidad y redistribución de estas tareas.

4-ESTRATEGIAS PARA PROMOVER LA IGUALDAD

Para fomentar la igualdad de género y prevenir cualquier posible impacto negativo, se deben implementar las siguientes estrategias en todas las fases del proyecto:

TRABAJOS PREVIOS

- **Diseño Urbano Inclusivo:** se ha incorporado una perspectiva de género en el diseño de las infraestructuras urbanas, garantizando iluminación adecuada, visibilidad, seguridad, y accesibilidad universal las vías de acceso, desde la avenida al vedat y la calle Ave María. Las viviendas deben estar adaptadas para todos los géneros, edades y condiciones físicas.

- **Participación Comunitaria y Sensibilización:** se debe promover la participación de mujeres en todas las fases del proyecto, incluyendo la planificación y diseño de las viviendas y áreas comunes. También es recomendable realizar talleres de sensibilización en igualdad de género para futuros residentes y comunidades cercanas, fomentando un entorno igualitario y diverso.

Durante las fases de diseño y redacción del estudio de detalle al que acompaña el presente informe, han intervenido arquitectas e interioristas para garantizar una mirada plural al proyecto.

- **Distribución Equitativa de los Espacios Comunes:** las áreas públicas recogidas en el diseño de las futuras parcelas serán accesibles y seguras para mujeres, hombres, niñas, niños y adolescentes, favoreciendo la convivencia y el uso equitativo de estos espacios.

- **Fomento de la Corresponsabilidad:** Asegurar que las futuras viviendas tengan un diseño que promueva la corresponsabilidad en el hogar, con espacios funcionales que faciliten la igualdad en las tareas domésticas.



5-INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DE GÉNERO Y CONCLUSIONES

La configuración de las construcciones, y su morfología, tipología, elementos vertebradores y demás cuestiones urbanísticas compete al PGOU de Torrent. En nuestro caso nos encontramos en la Z-7, conocida como El Vedat. Mayoritariamente es una zona de viviendas unifamiliares y adosadas, con toda clase de niveles socio-económicos: desde algunas casas humildes, ya antiguas, hasta grandes proyectos de viviendas singulares para propietarios adinerados, aunque la mayoría de propietarios de la zona se podrían encuadrar en un nivel de renta medio-alto.

El objetivo del Estudio de Detalle al que acompaña este anexo es crear 16 parcelas donde situar sendas viviendas unifamiliares. No se conoce con exactitud como serán estas viviendas pero, en base a la voluntad de los promotores y al estudio de mercado realizado, se planean que las 16 viviendas sean de calidad alta, por lo que se espera que los futuros compradores sean propietarios con rentas media-alta y altas. La apertura de ambos viales, uno peatonal y el otro viario con prioridad peatonal, evita la creación de “guetos” o zonas cerradas donde se concentren viviendas de un mismo perfil económico, tanto de rentas muy altas como muy bajas, lo que a toda luces es perjudicial. Queda conformada así una zona heterogénea y plural.

Las normas urbanísticas que regiran estas parcelas son las propias de la zona 7-El Vedat, las cuales no se alteran en el Estudio de Detalle. Los usos previstos están recogidos en las normas, garantizando así la compatibilidad de usos con los preexistentes y asegurando la buena convivencia entre la diversidad vecinal.

Por otro lado y como se ha venido comentando a lo largo del documento, es voluntad del equipo proyectista y redactor del proyecto la creación de espacios seguros, a través de recorridos peatonales confortables e iluminados. Las principales áreas en las que se ha trabajado son:

- Seguridad y Accesibilidad: Es fundamental asegurar que el diseño urbano contemple adecuadamente la seguridad, accesibilidad, y el confort de todas las personas, con especial atención a las mujeres, que a menudo enfrentan mayores riesgos de inseguridad urbana.
- Fomento de la Igualdad: Se requiere una planificación urbana y arquitectónica que tenga en cuenta las necesidades diferenciadas de mujeres y hombres, tanto en el uso de espacios públicos como privados, promoviendo una distribución justa de las responsabilidades familiares y domésticas.

En nuestro caso, podemos enumerar algunas medidas concretas, como la creación de los viales peatonales iluminados y la eliminación de puntos ciegos. Esto, unido a la disposición de las viviendas, creemos configuran unos espacios que se pueden percibir como seguros, especialmente por mujeres y personas mayores. Las pendientes de los viales, uno peatonal y el otro con prioridad, se han reducido al mínimo posible, para mejoras la accesibilidad y el confort y favorecer así su uso.

Es por todo lo expuesto que creemos que este proyecto tiene un impacto positivo a varios niveles sobre los distintos colectivos, tanto propietarios como posibles usuarios del espacio.

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

En cuanto al impacto del proyecto sobre la infancia, la adolescencia y las familias, no se prevé ninguna afección negativa significativa. A continuación, se detallan las justificaciones:



- **Infancia y Adolescencia:** Las áreas comunes y espacios recreativos existentes normalmente utilizados por este grupo, como parques infantiles, zonas verdes y áreas deportivas, no sufren ninguna alteración. Además, las viviendas adosadas ofrecen un entorno controlado y adecuado para la convivencia familiar.
- **Familias:** El proyecto está diseñado para beneficiar a diferentes tipos de familias, incluyendo monoparentales, nucleares y extendidas. La distribución de las viviendas y su entorno urbano facilitará el acceso a servicios básicos como centros educativos, sanitarios y de ocio, lo que es fundamental para la conciliación de la vida familiar y laboral.

En conclusión, el Estudio de Detalle está alineado con las normativas y principios de igualdad de género y protección a la infancia, adolescencia y familia. Con la aplicación de las estrategias sugeridas, se garantiza un desarrollo urbano inclusivo y equitativo, sin afecciones negativas significativas para estos colectivos.

TORRENT, NOVIEMBRE 2024

GRAFENO ARQUITECTURA, S.L.U.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, Arquitecto



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN DE CLASE DE SUELO	SU-NV-1	CLASIF.
DELIMITACIÓN DE BURLELAND O SIEMB.	SU-NV-2	CLASIF.
DELIMITACIÓN DE NUCLEOS DE POBLACION	SU-NV-3	CLASIF.
EQUIPAMIENTO		
URBANO: SU:		
URBANIZABLE:	URBANIZADO	SU-U
	URBANIZABLE ORGANIZADO	SU-UP
	NO URBANIZADO	SU-NU
	-PROGRAMADO: SUP. TRANSFORMADA-	SUP-T
	CONVERTIDO	SUP-D
	SIN PLAN	SUP-S
	NO PROGRAMADO: SUP. SUELO DE POSICIÓN	SUP-SP
	NO URBANIZABLE: SUP.	SUP-NP
ESP. PROT. AGRICOLA FORESTAL:		
	COMUN. AGRICOLA SECANO	SU-CAS
	COMUN. AGRICOLA SECANO	SU-CAS
	COMUN. HORTICOLA	SU-CER
	COMUN. HORTICOLA	SU-CER
PROTECCIÓN:		
	PROTECCIÓN PARISIÁTICA ESPECIAL	SU-PEE
	PROTECCIÓN DE BARRIADES E INFRA.	SU-EPD
	PROTECCIÓN EN GENERAL	SU-EPG
	PROTECCIÓN EDIFICACION TRADICIONAL	SU-EPN

GESTIÓN DEL SUELO

L... DOCUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN GENERAL	PG
	PLAN PARCIAL	PP
	PROGRAMA ACTUACION URBANISTICA	PAU
	PROYECTO URBANIZADOR	PU
	PL. IMPACTO PARISIÁTICO ASISTENCIAL (PIPA)	PIPA
I... SISTEMA DE ACTUACION Y GESTIÓN:	SISTEMA DE CONSERVACION	EC
	EXPROPIACION	EX
	COMPENSACION	CO
	PERMISOS	PER
	OTROS MODOS DE GESTIÓN	OT
C... PERIODO TEMPORAL:	PRIMER CUATRIMESTRE	1R
	SEGUNDO CUATRIMESTRE	2R

LEENDA

— AMBITO DE ACTUACION MANZANA

PARCELA OBJETO DE ESTUDIO

DILIGENCIA - Aprobado por
 EL PL. N.º 13.833/00
 TORRENT, 26 JUNIO 2000

APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 FECHA: 7 AGO. 2000
 MED. EN FUERZA DE LEY 1/2005

RESERVA MANZANA

AJUNTAMENT D TORRENT

OFICINA TECNICA PLAN GENERAL

MODIFICACION Nº10 PGOU S.N.U.

FECHA DE TRABAJO:	FECHA DE FIRMAS:	FECHA DE APROBACION:
2000	2000	2000
4.7		

26 JUN 2000

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE AVE MARIA, CALLE LA PURISIMA, CALLE DOCTOR MARAÑÓN, CALLE PADRE COLOMA, AVD. AL VEDAT Y AVD. SAN LORENZO

C/ Ave Maria nº4, TORRENT (Valencia)

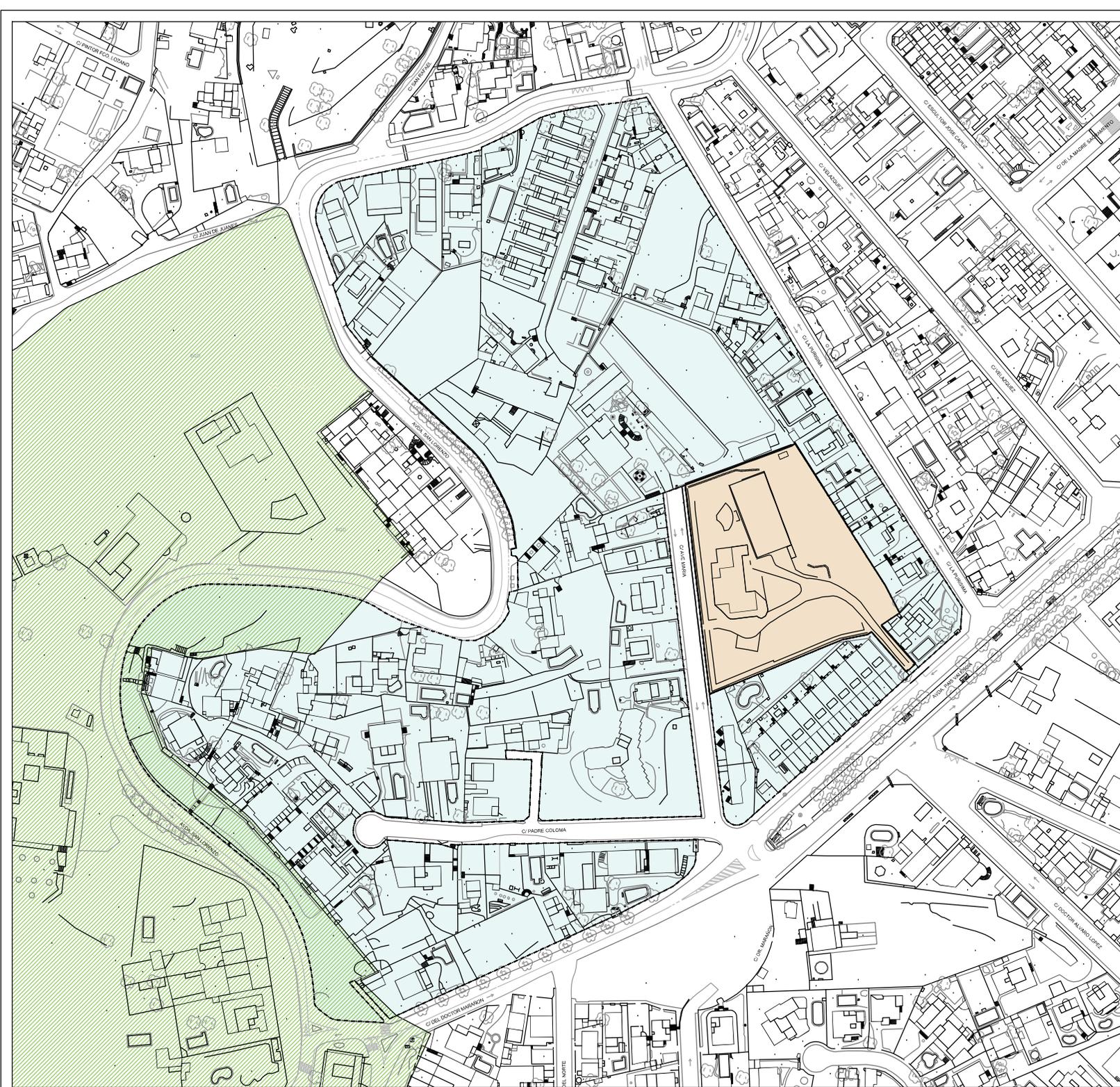
PROMOTORES:
 MARIA ISABEL BENLLOCH BAVIERA
 MARIA AMPARO BENLLOCH SAVERIA
 MARIA REMEDIOS BENLLOCH BAVIERA
 JOSE MARIA BENLLOCH BAVIERA
 MARIA ESTHER BENLLOCH BAVIERA



ED01 SITUACION MANZANA EN P.G.U.O.
 Escala 1/5000
 Mayo 2005

GRAFENO ARQUITECTURA
 Plaza Mayor, 32-1 TORRENT (Valencia) - Tlf: 98 106 97 96
 Departamento: 049440 049700 Fax: 98 106 97 98
 Departamento: 049440 049700 Fax: 98 106 97 98
 E-MAIL: RAG@GRAFENO.COM

Todos los dibujos, textos, planos e impresos están protegidos por la Ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.



- - - LIMITE DE MANZANA
 - LIMITE DE PARCELA
 - EJES DE VÍAS
 - RETIROS MÍNIMOS
-
- MANZANA OBJETO ESTUDIO
 - PARCELA OBJETO ESTUDIO
 - ZONA PROTEGIDA

ESTUDIO DE DETALLE DE
LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE AVE MARIA,
CALLE LA PURISIMA, CALLE DOCTOR MARAÑÓN, CALLE
PADRE COLOMA, AVD. AL VEDAT Y AVD. SAN LORENZO

TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

- MARIA ISABEL BENLLOCH BAVIERA
- MARIA AMPARO BENLLOCH BAVIERA
- MARIA REMEDIOS BENLLOCH BAVIERA
- JOSE MARIA BENLLOCH BAVIERA
- MARIA ESTHER BENLLOCH BAVIERA



ED02

Escala 1/300

FGO, JAVIER RUBIO PUELLA, EXP. 11020

ESTADO ACTUAL
MANZANA

Noviembre 2024



 **GRAFENO ARQUITECTURA**

Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf: 96 108 97 66

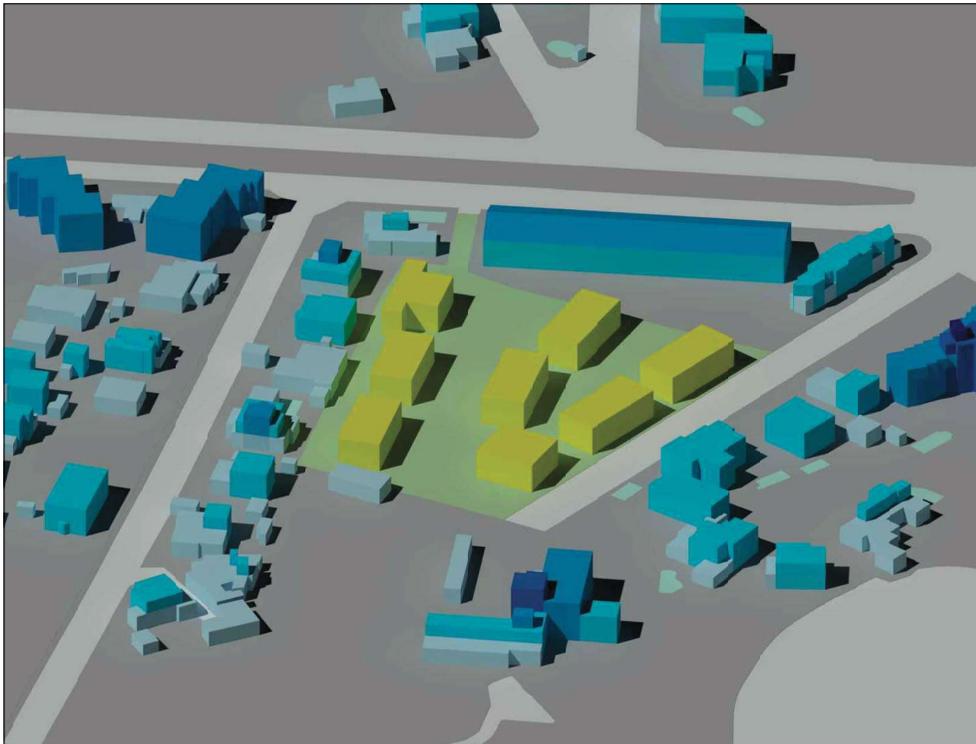
Departamento proyectos Elaborado por: I.B.O. Supervisado por: A.R.
Fecha: 05/11/2024 Fecha: 05/11/2024

ESTE PLANO SUSTITUYE
TODAS LAS VERSIONES ANTERIORES
Y DEBE SER CONSULTADO EN SU MOMENTO.

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la Ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.



ESTADO ACTUAL



PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE
LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE AVE MARIA,
CALLE LA PURISIMA, CALLE DOCTOR MARAÑÓN, CALLE
PADRE COLOMA, AVD. AL VEDAT Y AVD. SAN LORENZO

TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

- MARIA ISABEL BENLLOCH BAVIERA
- MARIA AMPARO BENLLOCH BAVIERA
- MARIA REMEDIOS BENLLOCH BAVIERA
- JOSE MARIA BENLLOCH BAVIERA
- MARIA ESTHER BENLLOCH BAVIERA



PCO. JAVIER RUBIO PL.05.4904.01010

ED03

ORDENACIÓN PARCELA
VOLUMETRÍA ACTUAL Y PROPUESTA

Septiembre 2024



GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Mayor, 37-41 TORRENT (Valencia) Tlf: 96 108 97 66

EXP. 2024/29604

Departamento proyectos Elabrado por B.G.
Fecha: 19/09/2024

Supervisado por J.B.
Fecha: 19/09/2024

ESTE PLANO SUSTITUYE
[Firma]

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

16 PARCELA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 329,17 m² SUPERFICIE DE LA PARCELA PRIVATIVA
 404,98 m² SUPERFICIE DE LA PARCELA CON ELEMENTOS COMUNES

----- LIMITE DE PARCELA
 - - - - - EJES DE VIARIOS
 - - - - - RETIROS MÍNIMOS

PARCELA OBJETO ESTUDIO
 UBICACIÓN CENTRO TRANSFORMACIÓN

CV-PP-PV - RED VIARIA DE PRIORIDAD PEATONAL DE CARÁCTER PRIVADO
 CV-PP-PV - SERVICIO URBANO DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICA

ESTUDIO DE DETALLE DE
 LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE AVE MARIA,
 CALLE LA PURISIMA, CALLE DOCTOR MARAÑÓN, CALLE
 PADRE COLOMA, AVD. AL VEDAT Y AVD. SAN LORENZO

TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

MARIA ISABEL BENLLOCH BAVIERA
 MARIA AMPARO BENLLOCH BAVIERA
 MARIA REMEDIOS BENLLOCH BAVIERA
 JOSE MARIA BENLLOCH BAVIERA
 MARIA ESTHER BENLLOCH BAVIERA



FOU, JAVIER RUBIO PÉREZ, ARQUITECTO

ED04 ORDENACIÓN PARCELA
 ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Escala 1/300

Noviembre 2024

GRAFENO ARQUITECTURA
 Plaza Mayor, 374 TORRENT (Valencia) Tlf: 96 108 97 66

Departamento proyectos Elaborado por: J.R.P. Supervisado por: J.R.P.
 Fecha: 06/11/2024 Fecha: 06/11/2024

ESTE PLANO SUSTITUYE
 EL PLANO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 PREVIAMENTE APROBADO

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

16 — NUMERO DE PARCELA
 PP: 329,17 m² — SUPERFICIE DE LA PARCELA PRIVATIVA
 PC: 404,98 m² — SUPERFICIE DE LA PARCELA CON ELEMENTOS COMUNES
 PV: 75,81 m² — SUPERFICIE DE MAL ASIGNADO

—— LIMITE DE PARCELA
 - - - - - EJES DE VARIOS
 - - - - - RETIROS MINIMOS

CLAVE MARIA

ESTUDIO DE DETALLE DE
 LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE AVE MARIA,
 CALLE LA PURISIMA, CALLE DOCTOR MARAÑÓN, CALLE
 PADRE COLOMA, AVD. AL VEDAT Y AVD. SAN LORENZO

TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

MARIA ISABEL BENLLOCH BAVIERA
 MARIA AMPARO BENLLOCH BAVIERA
 MARIA REMEDIOS BENLLOCH BAVIERA
 JOSE MARIA BENLLOCH BAVIERA
 MARIA ESTHER BENLLOCH BAVIERA

FOU, JAVIER RUBIO PUELLA ARQUITECTO

ED05

Escala 1/300

ORDENACIÓN PARCELA
 COTAS Y SUPERFICIES

Noviembre 2024



GRAFENO ARQUITECTURA

Plaza Mayor, 374 TORRENT (Valencia) TF: 96 108 97 66

Departamento proyectos Elaborado por: J.R.B. Supervisado por: J.R.B.
 Fecha: 05/11/2024 Fecha: 05/11/2024

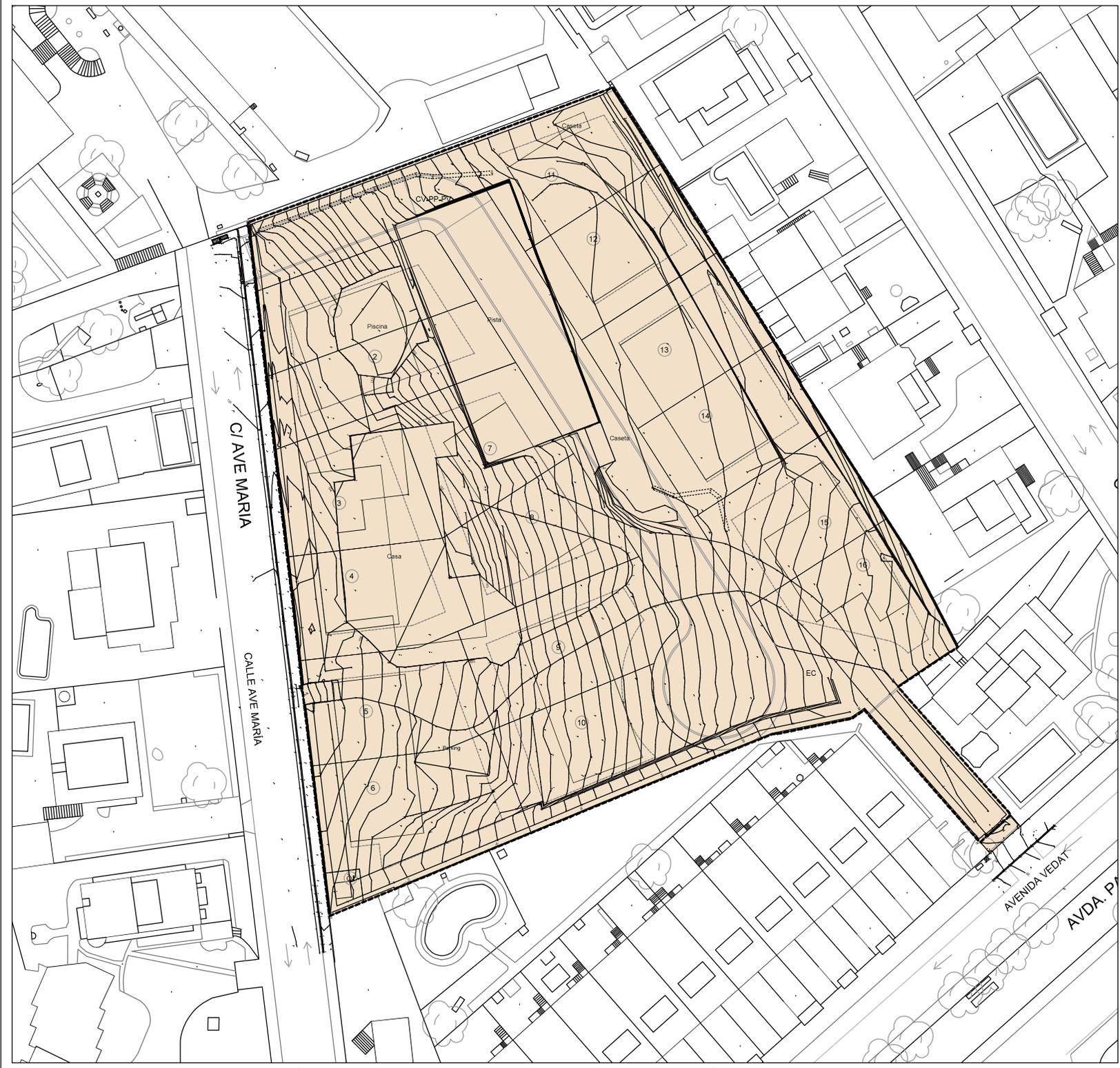
ESTE PLANO SUSTITUYE
 Toda la información contenida en este plano ha sido elaborada por el autor.

EXP. 2024/2346/08

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la Ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

16) NUMERO DE PARCELA
 PP: 329,17 m² SUPERFICIE DE LA PARCELA PRIVATIVA
 PC: 404,98 m² SUPERFICIE DE LA PARCELA CON ELEMENTOS COMUNES
 PV: 75,81 m² SUPERFICIE DE MAL ASIGNADO

----- LIMITE DE PARCELA
 - - - - - EJES DE VARIOS
 RETIROS MINIMOS



ESTUDIO DE DETALLE DE
 LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE AVE MARIA,
 CALLE LA PURISIMA, CALLE DOCTOR MARAÑÓN, CALLE
 PADRE COLOMA, AVD. AL VEDAT Y AVD. SAN LORENZO

TORRENT (Valencia)

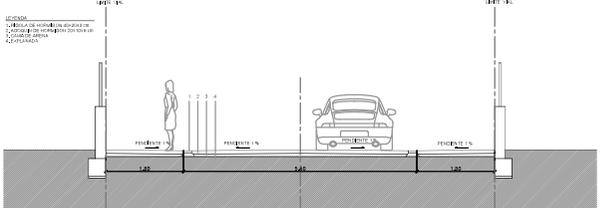
PROMOTOR:
 MARIA ISABEL BENLLOCH BAVIERA
 MARIA AMPARO BENLLOCH BAVIERA
 MARIA REMEDIOS BENLLOCH BAVIERA
 JOSE MARIA BENLLOCH BAVIERA
 MARIA ESTHER BENLLOCH BAVIERA



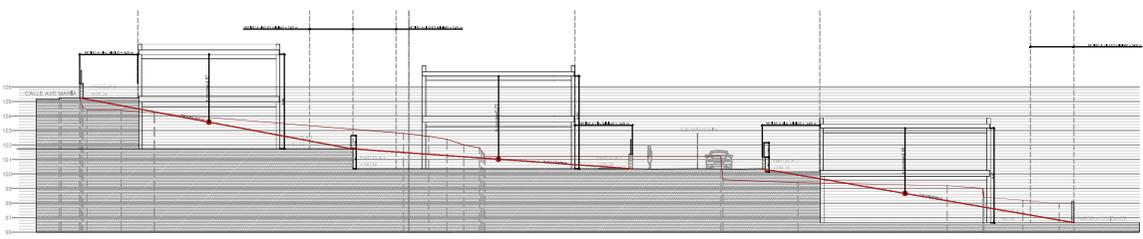
ED06
 Escala 1/300
 ORDENACIÓN PARCELA
 TOPOGRÁFICO ACTUAL
 Noviembre 2024

GRAFENO ARQUITECTURA
 Plaza Mayor, 374 TORRENT (Valencia) Tlf: 96 108 97 66
 Departamento proyectos Elaborado por: J.R.G. Supervisado por: J.R.G.
 Fecha: 05/11/2024 Fecha: 05/11/2024
 ESTE PLANO SUSTITUYE
 El plano ha sido elaborado por el autor. El cliente ha aprobado este plano.

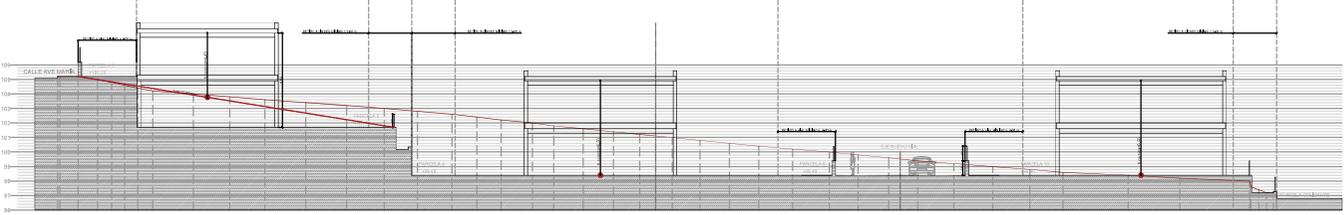
Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.



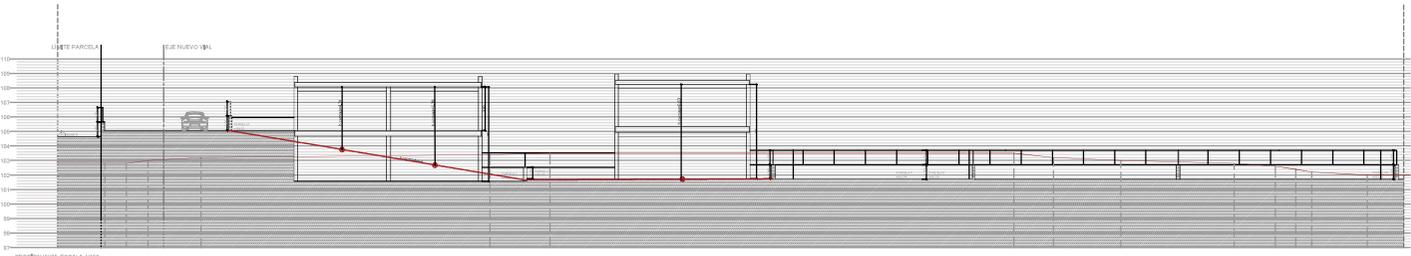
SECCIÓN TRANSVERSAL DEL VIAL PRIVADO DE USO PÚBLICO DEL ESTUDIO DE DETALLE - ESCALA 1/100



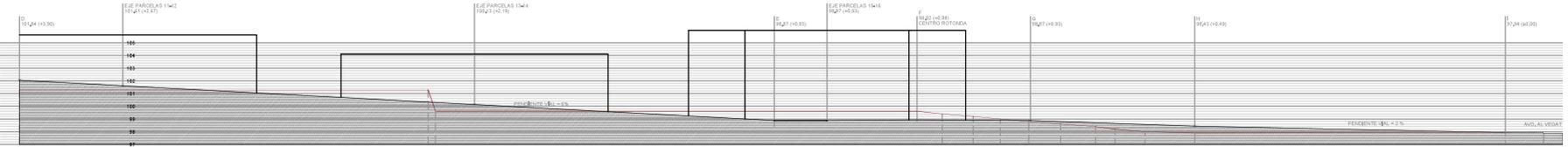
SECCIÓN TRANSVERSAL 1 - ESCALA 1/100



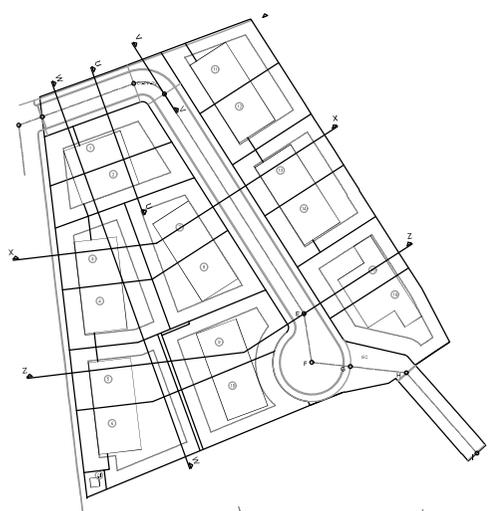
SECCIÓN TRANSVERSAL 2 - ESCALA 1/100



SECCIÓN VIAL - ESCALA 1/100



SECCIÓN LONGITUDINAL DEL VIAL PRIVADO DE USO PÚBLICO DEL ESTUDIO DE DETALLE - ESCALA 1/100



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE AVE MARIA, CALLE LA PURISIMA, CALLE DOCTOR MARAÑÓN, CALLE PADRE COLOMA, AVD. AL VEDAT Y AVD. SAN LORENZO TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:
MARIA ISABEL BENLLOCH BAVIERA
MARIA AMPARO BENLLOCH BAVIERA
MARIA REMEDIOS BENLLOCH BAVIERA
JOSE MARIA BENLLOCH BAVIERA
MARIA ESTHER BENLLOCH BAVIERA



ED07
Escala 1/300

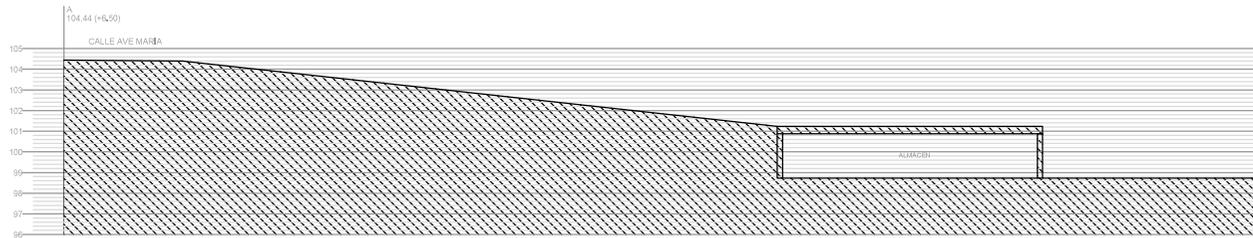
ORDENACIÓN PARCELA SECCIONES
Noviembre 2024

GRAFENO ARQUITECTURA
 Dirección: Calle de la Purísima, 11 - 46100 Sagunto (Valencia)
 Teléfono: +34 961 40 40 00 | Email: info@grafeno.es
 Web: www.grafeno.es

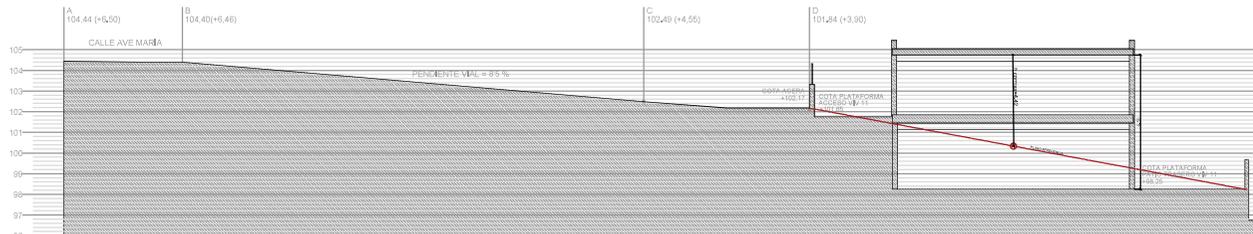
Todos los derechos reservados. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad. Reservados todos los derechos de explotación económica y de explotación intelectual.



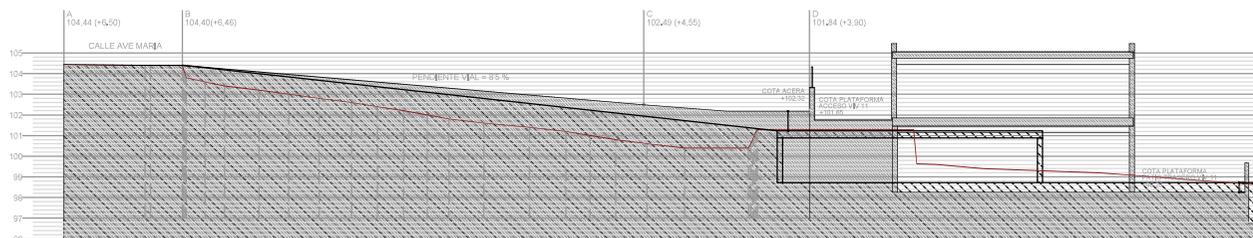
SECCION LONGITUDINAL DEL TERRENO SEGUN TOPOGRAFIA ACTUAL, ESCALA 1/150



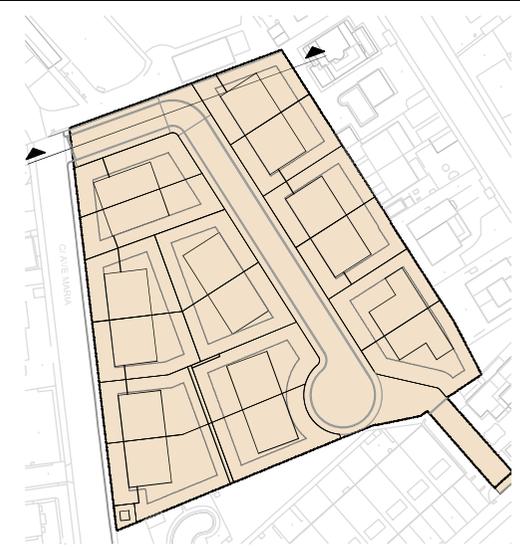
SECCION LONGITUDINAL POR VIAL PARCELA VECINO, ESCALA 1/150



SECCION LONGITUDINAL PROPUESTA, ESCALA 1/150



SECCION LONGITUDINAL COMPARADA DE VIAL PROPIO CON PARCELA COLINDANTE, ESCALA 1/150



ESTUDIO DE DETALLE DE
LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE AVE MARIA,
CALLE LA PURISIMA, CALLE DOCTOR MARAÑÓN, CALLE
PADRE COLOMA, AVD. AL VEDAT Y AVD. SAN LORENZO

TORRENT (Valencia)

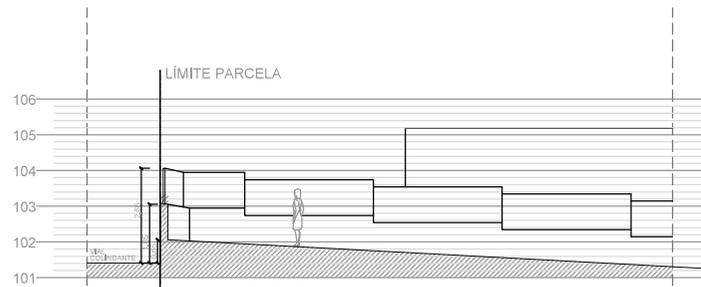
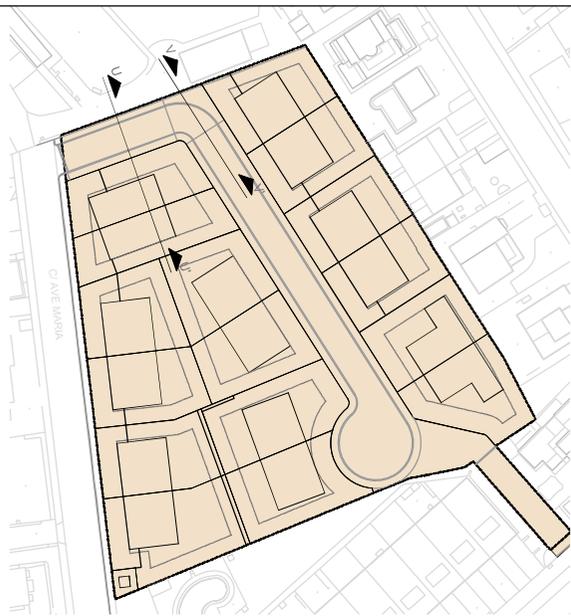
PROMOTOR:

MARIA ISABEL BENLLOCH BAVIERA
MARIA AMPARO BENLLOCH BAVIERA
MARIA REMEDIOS BENLLOCH BAVIERA
JOSE MARIA BENLLOCH BAVIERA
MARIA ESTHER BENLLOCH BAVIERA

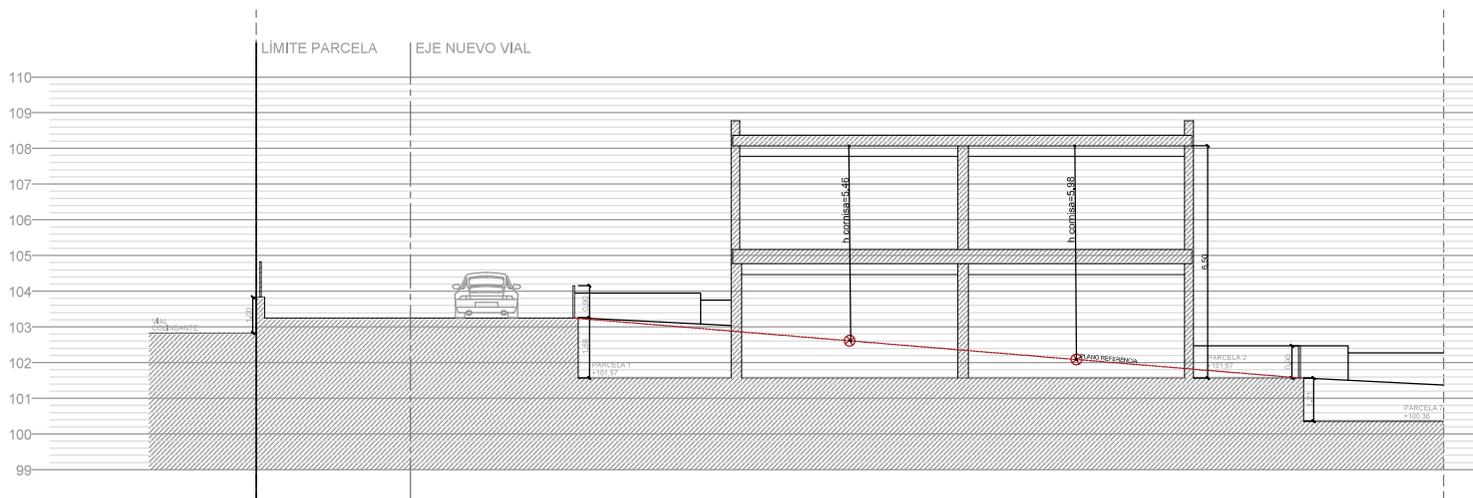
ED08 FCO. JAVIER RUBIO PÉREZ, autor estudio
 Escala 1/150 ORDENACIÓN PARCELA SECCIONES 2
Noviembre 2024

GRAFENO ARQUITECTURA
 Plaza Major, 374, TORRENT (Valencia) T: 96 108 92 66 ESTE PLANO SUSTITUYE
 Departamento proyectos Elaborado por: J.B.
 Fecha: 06/11/2024 Supervisado por: J.B.
Fecha: 06/11/2024 EXH. 2024-02606

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.



SECCION V-V'. ESCALA 1/150



SECCION U-U'. ESCALA 1/100

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE AVE MARIA, CALLE LA PURISIMA, CALLE DOCTOR MARAÑÓN, CALLE PADRE COLOMA, AVD. AL VEDAT Y AVD. SAN LORENZO

TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

MARIA ISABEL BENLOCH BAVIERA
 MARIA AMPARO BENLOCH BAVIERA
 MARIA REMEDIOS BENLOCH BAVIERA
 JOSE MARIA BENLOCH BAVIERA
 MARIA ESTHER BENLOCH BAVIERA

FCO. JAVIER RUBIO PLIG, ARQUITECTO

ED09

ORDENACIÓN PARCELA SECCIONES 3

Escala 1/100

Noviembre 2024



GRAFENO ARQUITECTURA

Plaza Mayor, 374 TORRENT (Valencia) Tlf: 96 108 97 66

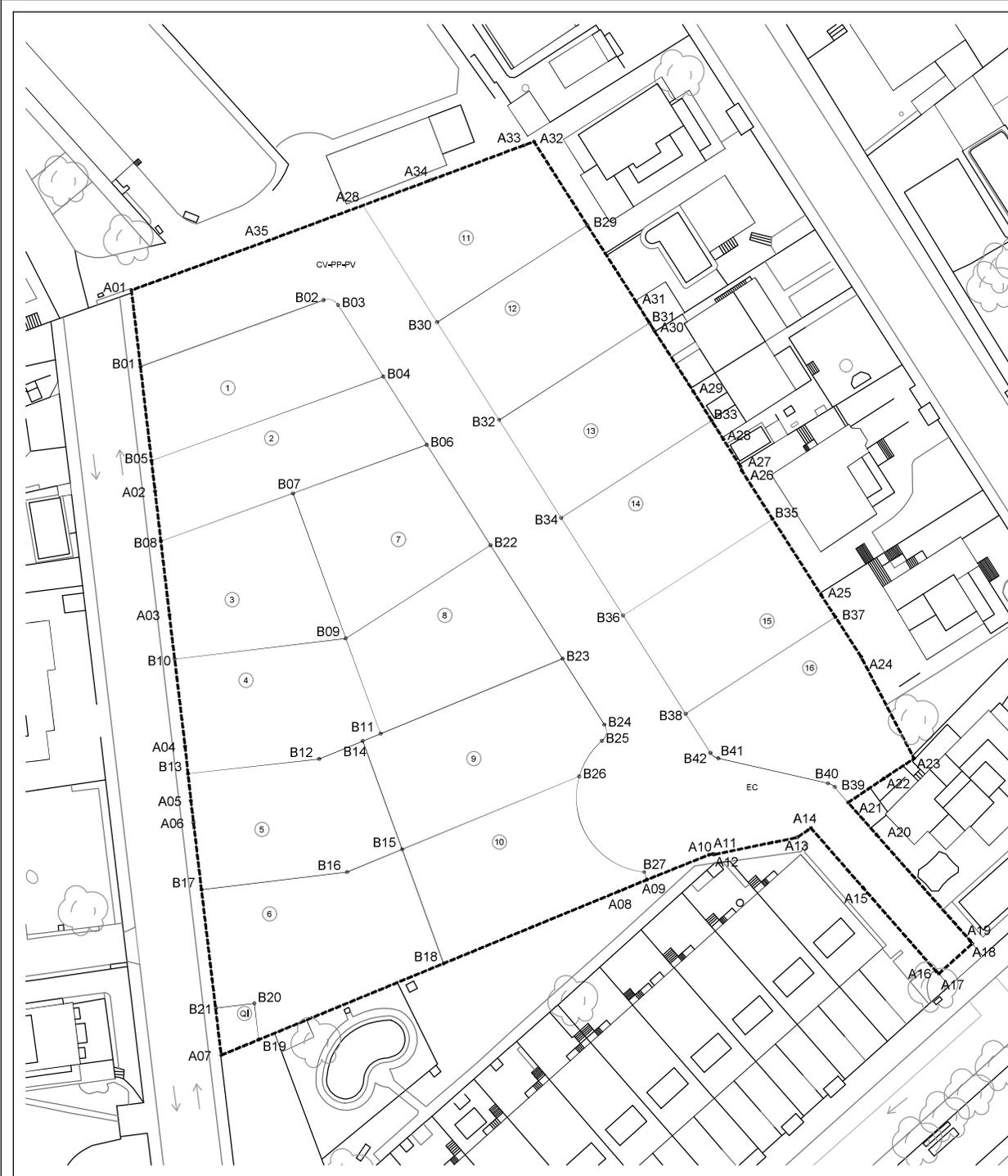
Departamento proyectos Elaborado por D.G. Fecha: 09/11/2024

Supervisado por J.R. Fecha: 09/11/2024

EXP. 2024-209-08

ESTE PLANO SUSTITUYE
 TODOS
 LOS PLANOS PREVIOS DE LA
 ESTADIA REALIZADOS DEL DISEÑO.....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.



GEORREFERENCIAS PARCELA ORIGINAL

A01: X=716283,2768 Y=4366866,8382	A19: X=716384,8912 Y=4366788,4196
A02: X=716290,1427 Y=4366860,4693	A20: X=716373,9961 Y=4366801,1500
A03: X=716287,8731 Y=4366827,8297	A21: X=716370,1424 Y=4366805,0355
A04: X=716289,7747 Y=4366881,7545	A22: X=716374,4746 Y=4366807,9265
A05: X=716290,4938 Y=4366805,2625	A23: X=716376,1276 Y=4366810,3266
A06: X=716290,7982 Y=4366802,2626	A24: X=716371,7126 Y=4366822,5547
A07: X=716294,1008 Y=4366774,9612	A25: X=716386,8807 Y=4366826,9824
A08: X=716342,3292 Y=4366794,3556	A26: X=716387,2379 Y=4366844,9460
A09: X=716345,7630 Y=4366795,7639	A27: X=716387,1398 Y=4366845,3979
A10: X=716353,2788 Y=4366796,7597	A28: X=716384,9931 Y=4366848,7388
A11: X=716353,8365 Y=4366796,8599	A29: X=716351,3740 Y=4366854,4727
A12: X=716353,8525 Y=4366796,7815	A30: X=716346,6436 Y=4366861,7727
A13: X=716353,8625 Y=4366796,7815	A31: X=716344,4760 Y=4366865,1927
A14: X=716353,8625 Y=4366796,7815	A32: X=716332,9845 Y=4366864,5144
A15: X=716371,9919 Y=4366794,7755	A33: X=716330,8605 Y=4366884,0706
A16: X=716380,7998 Y=4366784,7374	A34: X=716319,6212 Y=4366878,9049
A17: X=716381,1227 Y=4366784,4535	A35: X=716290,9166 Y=4366827,6266
A18: X=716385,1789 Y=4366786,0614	

PARCELA 1

B01: X=716284,2633 Y=4366857,4642	
B02: X=716307,5692 Y=4366806,4468	
TRAZADO DE CURVA	
B02-01: X=716307,0424 Y=4366865,5373	
B02-02: X=716307,9263 Y=4366865,4902	
B02-03: X=716307,9770 Y=4366865,2331	
B03: X=716308,2171 Y=4366864,5459	
B04: X=716313,2010 Y=4366895,2646	
B05: X=716285,7037 Y=4366846,1488	

PARCELA 2

B06: X=716285,7037 Y=4366846,1488
B04: X=716313,2129 Y=4366895,2646
B06: X=716319,2543 Y=4366848,0560
B07: X=716319,2543 Y=4366848,0560
B08: X=716286,8414 Y=4366835,4617

PARCELA 3

B09: X=716286,2414 Y=4366835,4617
B07: X=716302,2647 Y=4366842,2246
B07: X=716302,2647 Y=4366842,2246
B10: X=716288,2165 Y=4366822,2718
A03: X=716287,2731 Y=4366827,9297

PARCELA 4

B10: X=716288,2165 Y=4366822,2718
B09: X=716309,2526 Y=4366824,7619
B11: X=716314,5237 Y=4366813,2994
B12: X=716306,2160 Y=4366810,2563
B13: X=716280,1365 Y=4366808,5081
A04: X=716289,7747 Y=4366811,7545

PARCELA 5

B13: X=716280,1365 Y=4366808,5081
B12: X=716306,2160 Y=4366810,2563
B14: X=716311,3113 Y=4366812,4207
B15: X=716316,8877 Y=4366796,3979
B16: X=716304,1122 Y=4366796,6714
B17: X=716291,1268 Y=4366794,5259
A06: X=716290,7982 Y=4366802,6267
A05: X=716290,4938 Y=4366805,2626

PARCELA 6

B17: X=716291,1268 Y=4366794,5259
B16: X=716309,4122 Y=4366796,6714
B15: X=716316,8877 Y=4366796,3979
B18: X=716321,1089 Y=4366785,6798
B19: X=716298,7114 Y=4366775,2522
B20: X=716296,1802 Y=4366760,8094
B21: X=716293,4720 Y=4366760,3240

PARCELA 7

B07: X=716302,2647 Y=4366842,2246
B08: X=716319,2543 Y=4366848,0560
B22: X=716326,7904 Y=4366835,0842
B09: X=716309,2526 Y=4366824,7620

PARCELA 8

B09: X=716309,2526 Y=4366824,7619
B22: X=716326,7904 Y=4366835,0842
B23: X=716285,2384 Y=4366822,3210
B11: X=716296,1802 Y=4366813,2994

PARCELA 9

B14: X=716311,3113 Y=4366812,4207	
B11: X=716314,5237 Y=4366813,2964	
A27: X=716387,1398 Y=4366845,3979	
B24: X=716340,2033 Y=4366814,3882	
TRAZADO DE CURVA	
B24-01: X=716340,7989 Y=4366813,9380	
B24-02: X=716340,8233 Y=4366813,4391	
B24-03: X=716340,8699 Y=4366812,9570	
B24-04: X=716340,4164 Y=4366812,5451	
B25: X=716340,2300 Y=4366812,4547	

PARCELA 10

B25-02: X=716339,9516 Y=4366812,1174
B25-03: X=716339,9516 Y=4366811,7601
B25-03: X=716339,2722 Y=4366811,3840
B25-04: X=716338,9642 Y=4366810,9901
B25-05: X=716338,4762 Y=4366810,5798
B25-06: X=716338,1776 Y=4366807,1147
B25-06: X=716337,9640 Y=4366809,2627
B25-06: X=716337,7765 Y=4366808,7094
B25-10: X=716337,4195 Y=4366805,3965
B26: X=716337,2692 Y=4366808,1801
B15: X=716316,8877 Y=4366796,3979

PARCELA 11

B26-01: X=716337,4417 Y=4366807,6906
B26-02: X=716337,3413 Y=4366807,2968
B26-03: X=716337,2682 Y=4366806,7122
B26-04: X=716337,2227 Y=4366806,2142
B26-05: X=716337,2010 Y=4366805,7146
B26-06: X=716337,2150 Y=4366805,2147
B26-07: X=716337,2027 Y=4366804,7161
B26-08: X=716337,3181 Y=4366804,2204
B26-09: X=716337,4109 Y=4366803,7291
B26-10: X=716337,4209 Y=4366802,2142
B26-11: X=716337,8778 Y=4366802,7697
B26-12: X=716337,8596 Y=4366802,2666
B26-13: X=716338,0495 Y=4366801,8378
B26-14: X=716338,2734 Y=4366801,3908
B26-15: X=716338,8219 Y=4366800,9509
B26-16: X=716338,7941 Y=4366800,5375
B26-17: X=716338,0882 Y=4366800,1338
B26-18: X=716338,4062 Y=4366799,7472
B26-19: X=716338,7442 Y=4366798,3787
B26-20: X=716340,1021 Y=4366798,0296
B26-21: X=716340,4789 Y=4366798,7009
B26-22: X=716340,8733 Y=4366798,3637
B26-23: X=716341,2643 Y=4366798,1988
B26-24: X=716341,7103 Y=4366797,8472
B26-25: X=716341,1503 Y=4366797,6096
B26-26: X=716342,6038 Y=4366797,3968
B26-27: X=716342,0954 Y=4366797,2098
B26-28: X=716342,5397 Y=4366797,0463
B26-29: X=716344,0212 Y=4366796,9135
B26-30: X=716344,3094 Y=4366796,8957
B26-31: X=716345,0020 Y=4366796,7252
B27: X=716345,4280 Y=4366796,6782
A08: X=716345,7630 Y=4366795,7639
A08: X=716342,3350 Y=4366794,3556
B18: X=716321,1089 Y=4366785,6798

PARCELA 11

A28: X=716311,3301 Y=4366764,8423
A34: X=716319,6212 Y=4366870,0049
A33: X=716330,8605 Y=4366884,0706
A32: X=716332,9845 Y=4366884,5144
B29: X=716338,5414 Y=4366874,4366
B30: X=716333,3284 Y=4366862,1273

PARCELA 12

B32: X=716327,2474 Y=4366851,0201
B31: X=716346,0648 Y=4366862,0873
A30: X=716346,6436 Y=4366861,7727
A29: X=716351,3740 Y=4366854,4727
B33: X=716353,5996 Y=4366850,9472
B34: X=716355,3684 Y=4366839,2799

PARCELA 13

B32: X=716327,2474 Y=4366851,0201
B31: X=716346,0648 Y=4366862,0873
A30: X=716346,6436 Y=4366861,7727
A29: X=716351,3740 Y=4366854,4727
B33: X=716353,5996 Y=4366850,9472
B34: X=716355,3684 Y=4366839,2799

PARCELA 14

B34: X=716355,3684 Y=4366839,2799
B33: X=716353,5996 Y=4366850,9472
A28: X=716344,4760 Y=4366865,1927
A27: X=716387,1398 Y=4366845,3979
A26: X=716387,2379 Y=4366844,9460
B35: X=716350,9166 Y=4366827,6266
B36: X=716342,8654 Y=4366827,2096

PARCELA 15

B36: X=716342,8654 Y=4366827,2096
B35: X=716350,9166 Y=4366827,6266
A31: X=716344,4760 Y=4366865,1927
B37: X=716368,9996 Y=4366827,3368
B38: X=716350,4419 Y=4366815,7207

PARCELA 16

B37: X=716368,9996 Y=4366827,3368	
A21: X=716370,1424 Y=4366805,0355	
A22: X=716374,4746 Y=4366807,9265	
A20: X=716373,9961 Y=4366801,1500	
B39: X=716368,1495 Y=4366807,1647	
B40: X=716367,7187 Y=4366807,3368	
B41: X=716364,3996 Y=4366810,3266	
TRAZADO DE CURVA	
B41-01: X=716368,1495 Y=4366807,1647	
B41-02: X=716365,9232 Y=4366810,5498	
B41-03: X=716363,5491 Y=4366810,8815	
B42: X=716353,4538 Y=4366811,0139	

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE AVE MARIA, CALLE LA POLURIMA, CALLE DOCTOR MARAÑON, CALLE PADRE COLOMA, AVD. AL VEDAT Y AVD. SAN LORENZO

TORRENT (Valencia)

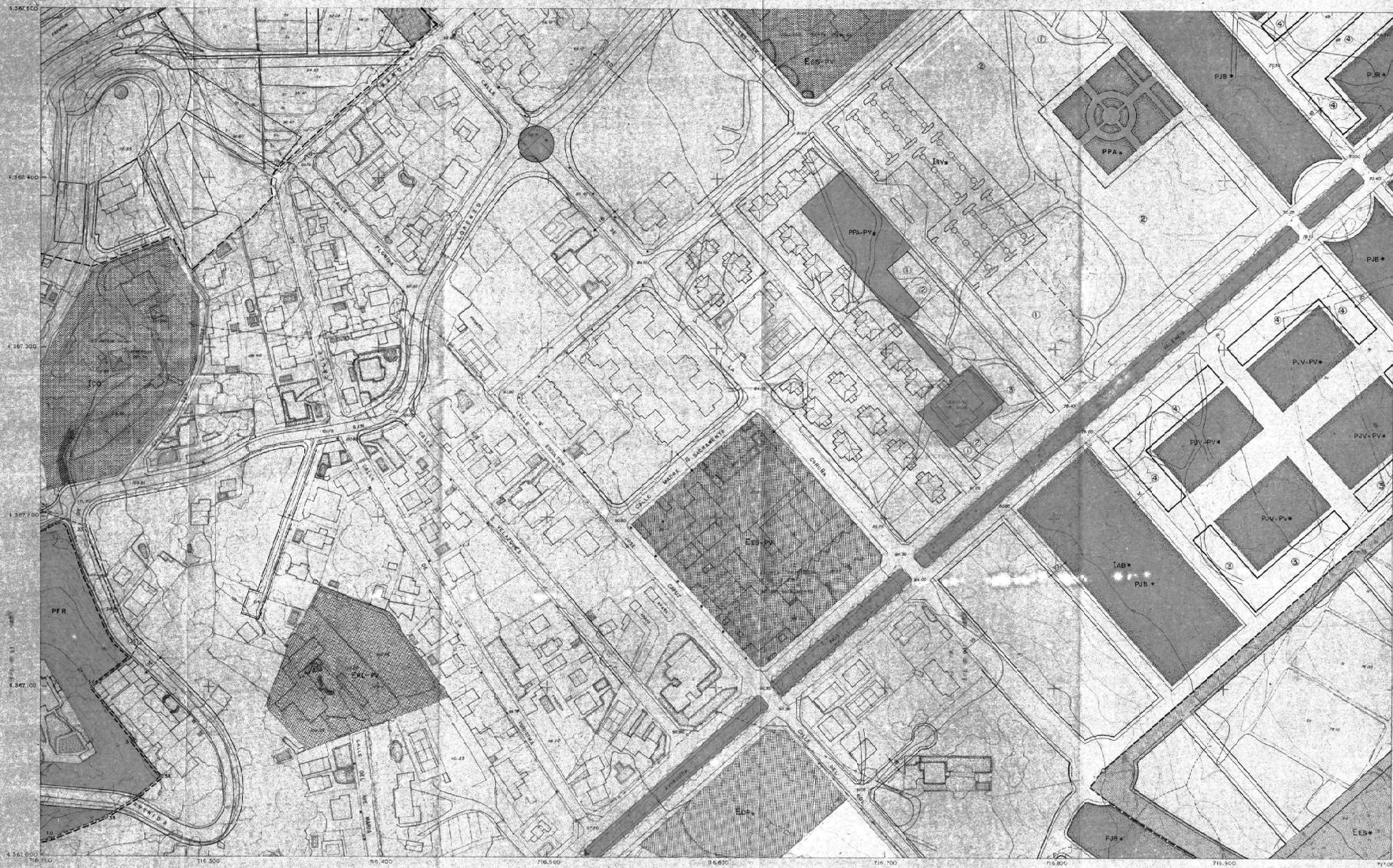
PROMOTOR:
MARIA ISABEL BENLLOCH BAVIERA
MARIA AMPARO BENLLOCH BAVIERA
MARIA REMEDIOS BENLLOCH BAVIERA
JOSE MARIA BENLLOCH BAVIERA
MARIA ESTHER BENLLOCH BAVIERA

ED10
Escala 1/300

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Major, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf: 96 108 97 66
Departamento proyectos Elaborado por: I.C.C. Supervisado por: J.F.
Fecha: 09/11/2024 Fecha: 09/11/2024

EXP. 2024-380-08
ESTE PLANO SUSTITUYE
TODAS LAS OTRAS VERSIONES ANTERIORES...

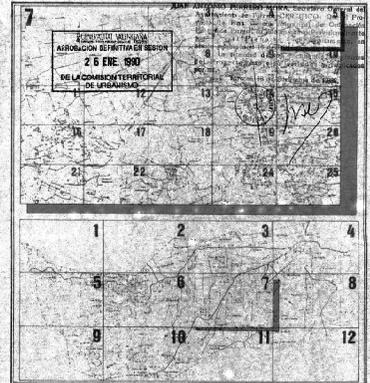
Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.



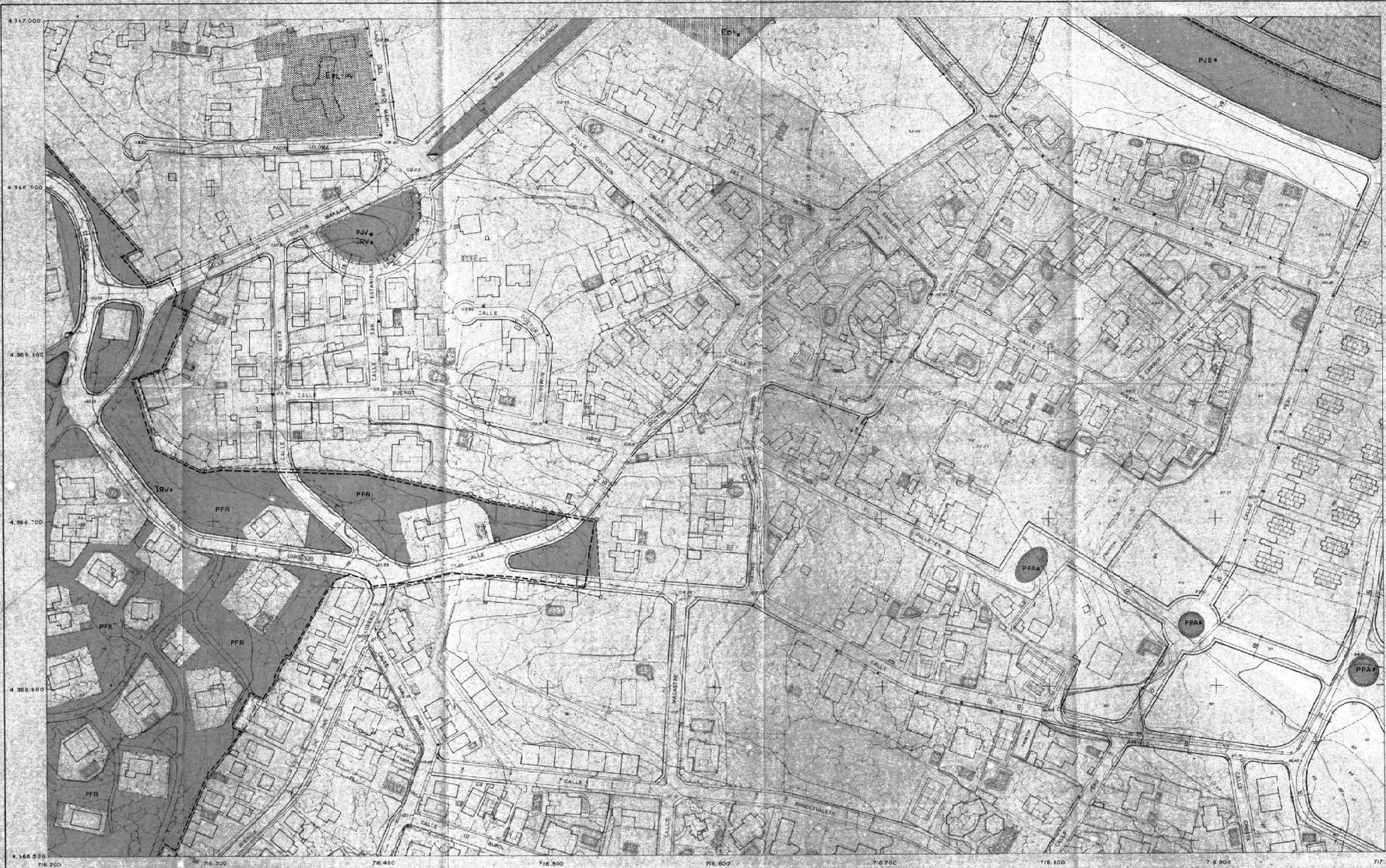
USOS FORMENORIZADOS			
[Symbol]	EQUIPAMENTOS	[Symbol]	ESPACIOS LIBRES Y Z VORDE
[Symbol]	EAB USOS DE SERVICIO	[Symbol]	PFR PARQUE FINESTRE
[Symbol]	EGR BARRIO	[Symbol]	PUR PARQUE URBANO
[Symbol]	EAD ADMINISTRATIVO	[Symbol]	PLI PARQUE LINEAL
[Symbol]	EAT ASISTENCIAL	[Symbol]	PUB PARQUE JARDIN DE BARRIO
[Symbol]	END MERCADO Y ALMACEN	[Symbol]	PVJ PARQUE JARDIN URBANO
[Symbol]	EIA BAÑOS	[Symbol]	PPA PLAZA AJORNADA + PEATONAL
[Symbol]	ESG SERVICIO CULTURAL	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	E.RL RESERVO	[Symbol]	INFRAESTRUCTURAS
[Symbol]	ECE CEMENTERO	[Symbol]	IRV RED VIARIA APARCAMENTOS
[Symbol]	EDP DESERTIVO	[Symbol]	IFE FERROVIARIA ESTACION APARCADO
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	IAB ARBOLADO FOGOS DEPÓSITOS
[Symbol]	TRAZADOS NORMATIVOS EN SUELO URBANIZABLE	[Symbol]	ISN SUELO NORMATIVO EDIFICACION
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	TEL. ELECTRICA SUBESTACION
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	100 COMUNICACIONES REPTOR TV ESTACION MICROONDAS

ORDENACION			
[Symbol]	DEFINICION SUELO URBANO	[Symbol]	COTA DE PASADIZO
[Symbol]	ALINEACION DE FACHADA	[Symbol]	Nº PLANTAS HABITACIONALES
[Symbol]	ALINEACION DE PARCELA	[Symbol]	Nº PLANTAS HABITACIONALES PRIVADAS
[Symbol]	ALINEACION HITO DETERMINANTE	[Symbol]	PV DE CARACTER PRIVADO
[Symbol]	LINEA CON SERVIDIDumbre TRANSACCION	[Symbol]	TE NUBES ENGRAS
[Symbol]	LINEA VERTICAL DE PARCELACION	[Symbol]	DELIMITACION DEL VIVIENDO PUBLICO
[Symbol]	PASEO O BARRIO	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	RATIO MANZANA EQUIPARABLE	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	RECTOR DE VARIO	[Symbol]	[Symbol]

EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	
[Symbol]	PROTECCION INTEGRAL TOTAL
[Symbol]	PROTECCION INDIVIDUAL
[Symbol]	PROTECCION FAMILIAR



AJUNTAMENT D TORRENT	
DOCUMENTO TRAMITACION PROU TORRENT.	
OPINIA TECNICA PLAN GENERAL	LOCALIDAD
WAL	FORMACION PLAN ORDENACION USOS FORMENORIZADOS
FORAL POU	OPINIA
	FECHA JULIOL 1988
	7.45



USOS PORMENORIZADOS

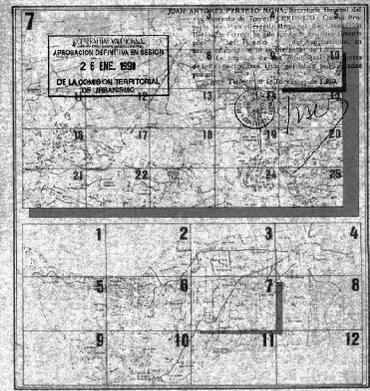
<ul style="list-style-type: none"> ESB ENDUJIM ESB QUIMICUS EAD ADMINISTRATIVO EAT ASISTENCIAL EMD MERCADO Y ALMACEN ESA SANITARIO ESG SOCIAL CULTURAL EPL RELIGIOSO ECE CEMENTERIO EDP REPORTIVO 	<ul style="list-style-type: none"> ESQADOS LIBRES Y Z'VERT PFR PARQUE FORESTAL PUR PARQUE URBANO PLI PARQUE LINEAL PJB PARQUE JARDIN DE BARRIO PJV PARQUE JARDIN VEGANAL PPA PLAZA ALAMBRADA Y PERSONAL
<ul style="list-style-type: none"> TRAZADO NORMATIVO EN BUKLO URBANIZABLE 	<ul style="list-style-type: none"> INFRAESTRUCTURAS IRV RED VIARIA AFURGAMENTOS IFE RESPONDERIA ESTACION AERODRO IAB ABASTECIMIENTO PAGOZ, DOMESTOS IGN SERVICIOS DEBARRIDOS TEL ELECTRICAS DEBASTACION CC COMUNICACIONES REPETICION T.V. ESTACION MONITORIAS

ORDENACION

<ul style="list-style-type: none"> — DELIMITACION BUKLO URBANO — ALINEACION DE FACHATA — ALINEACION INT. DETERMINANTE — ALINEACION INT. TRANSITORIA — LINEA ACTUAL DE ENURTELACION — PASADIZO O ESCORTAL — PARCELA MANZANA ENURTELABLE — SECCION DEL VIARIO 	<ul style="list-style-type: none"> — COTA DE BASANTE — PLANTAS LEON MANZANA T.O. — PLANTAS VERA ORNAMENTAL PRAVA — DE CARACTERES IRREGULAR — DE LINEA CREACION — DELIMITACION DEL MURTE PAB.CO
---	--

EDIFICIOS Y ELEM. PROTECCIONES

<ul style="list-style-type: none"> PTI PROTECCION INTEGRAL TOTAL PI PROTECCION INDIVIDUAL PII PROTECCION PARCIAL

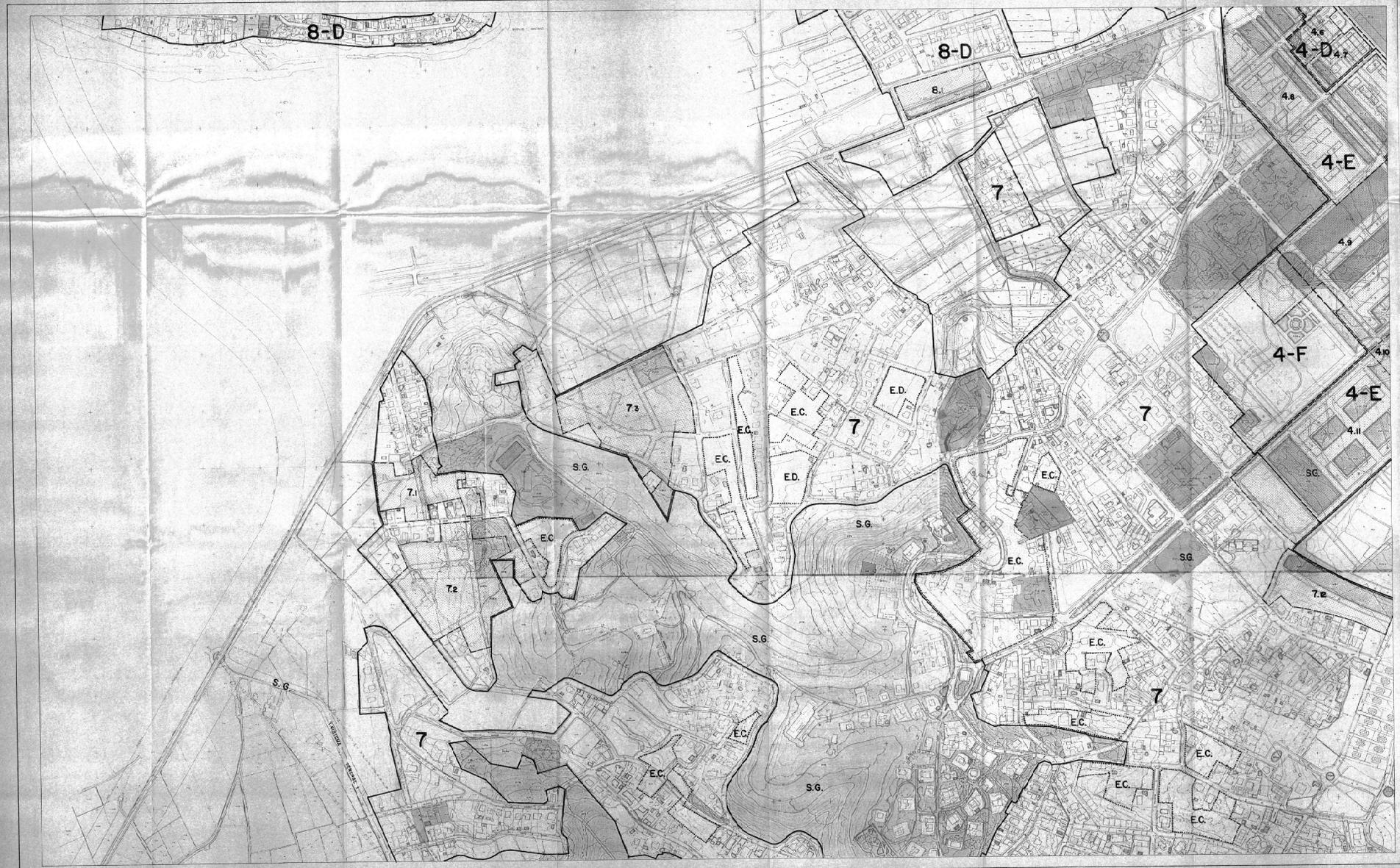


MUNICIPALIDAD DE TORRENT

OFICINA TECNICA PLAN GENERAL DOCUMENTO TRAMITACION PGOU TORRENT.

<ul style="list-style-type: none"> DEBASTACION DEBASTACION DEBASTACION DEBASTACION 	<ul style="list-style-type: none"> USOS PORMENORIZADOS USOS PORMENORIZADOS USOS PORMENORIZADOS USOS PORMENORIZADOS 	<p>7.10</p> <p>7.48</p>
--	--	--------------------------------

FECHA: JULIO 1988



GESTION SUELO URBANO Y S.G.

[---] DELINEACION LIMITE DE ACTIVIDAD
 5.4 N° IDENTIFICACION UNIDAD DE ACTIVACION
 S.G. SISTEMA GENERAL
AREAS DE ORDENANZAS SUELO URBANO
 [---] PERIM. DE ORDENANZAS
 [---] SUBAREA DE ORDENANZAS
7-A IDENTIFICACION DE SUBAREA
 [---] E.D. DELINEACION ESTUDIO DE DETALLE
 [---] E.C. DELINEACION ESTUDIO COMPLEMENTARIO
 [---] S.C.F.I. PLAN ESPECIAL DE REPARACION INTERIOR

DILIGENCIA Aprobada en el Pleno de 6/10/1990
 28 DE FEBRERO DE 1990
 DEL COMISARIO TERCERA DE ORDENANZAS

1	2
3	4
5	6

AJUNTAMENT DE TORRENT

OFICINA TECNICA PLANA GENERAL DOCUMENTO TRAMITACION PGOU TORRENT
 PROYECTO: REGULACION
 PROYECTO: REGULACION PLANO GESTOR SUELO URBANO
 FECHA: 1990
 FECHA: 1990
 FECHA: 1990

9.3