

Pel Ple d'este Ajuntament de 3 de juny de 2021 s'ha aprovat l'Estudi de Detall de l'illa urbana delimitada pels carrer Mas del Jutge, Hort de Soriano y Drapers, redactat per l'arquitecte tècnic Pascual Vte. Andres Marcilla, l presentat per la mercantil SOLDADURA Y CALDERERÍA VALENCIANA S.L amb registre d'entrada 2021002167 de 25 de gener de 2021.

En Torrent, en la data de la firma electrònica del present document

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero



Identificador: 6cFD maAc bQvM GDny ESrx 8l2+ 6C8= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/Portal/Ciudadano/>

**“ESTUDIO DETALLE DELIMITADO POR LAS CALLES MAS
DEL JUTGE, HORT DE SORIANO Y DRAPERS.”
C.P. 46900-TORRENT (VALENCIA)**

Promotor	SOLDADURA Y CALDERERÍA VALENCIANA S.L
Emplazamiento	CALLE HORT DE SORIANO Nº 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86(C) C.P. 46900-TORRENT
Referencia Catastral	5388224YJ1658N0001EI / 5388221YJ1658N0001XI
Fecha	JUNIO 2020
Autor	Pascual Vte. Andres Marcilla
Colegiado COATV Nº	5474

ÍNDICE**1. MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1. Promotores
- 1.2. Objeto
- 1.3. Ámbito Territorial
- 1.4. Órgano Competente para la aprobación
- 1.5. Condiciones de Planeamiento

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Justificación de la conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle
- 2.2. Justificación de la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.
 - Cumplimiento del Artículo 41 de la LOTUP.
 - Cumplimiento de las condiciones señaladas en las Normas del Plan General.
- 2.3. Planteamiento general
- 2.4. Descripción de la solución propuesta.
- 2.5. Cuadro características parcelas primitivas y resultantes.
- 2.6. Trámite administrativo.
- 2.7. Conclusión

3. AFECIONES AERONAUTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA**4. ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA**

- 4.1. Descripción y definición del alcance de la actuación.
- 4.2. Análisis de las distintas alternativas consideradas
- 4.3. Caracterización del paisaje del ámbito de estudio
- 4.4. Relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio
- 4.5. Valoración de la integración paisajística
- 4.6. Valoración de la integración visual
- 4.7. Medidas de integración paisajística
- 4.8. Programa de implementación

5. ESTUDIO ECONOMICO

- 5.1. Aspectos generales.
- 5.2. Valoración.
- 5.3. Financiación.
- 5.4. Sostenibilidad económica

6. DOCUMENTACION GRAFICA

- 6.1. Planos de información
 - 6.1.1 Plano de emplazamiento y delimitación del Estudio Detalle
 - 6.1.2. Situación en el PGOU, catastral y vista aérea.
- 6.2. Planos de ordenación.
 - 6.2.1 Levantamiento topográfico
 - 6.2.2 Parcelas primitivas
 - 6.2.3. Parcelas resultantes y edificación propuesta según Estudio de Detalle.
 - 6.2.4. Infraestructuras existentes
 - 6.2.5 Rasantes viales.
 - 6.2.6. Volumetría inicial
 - 6.2.7. Volumetría propuesta
- 6.3. Servidumbres aeronáuticas
 - 6.3.1 Servidumbres de aeródromo y radio eléctricas
 - 6.3.2 Servidumbres de operaciones de aeronaves



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 PROMOTOR.

El presente ESTUDIO DETALLE se redacta por encargo de SOLDADURIA Y CALDERERIA VALENCIANA S.L. mercantil domiciliada en C/ Palmiters nº 14 con C.I.F B-98.396.724, como propietaria de las parcelas y promotora de la actuación.

1.2 OBJETO.

Se procede a la elaboración del presente Estudio de Detalle, por parte del Arquitecto Técnico Pascual Vte. Andrés Marcilla colegiado número 5474, del COATV, en base al cumplimiento de las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Torrent.

El Estudio de detalle comprende la manzana delimitada por las calles Mas del Jutge, Hort de Soriano y Drapers. La actuación de remodelación volúmenes y alineaciones se efectúa de manera concreta en el ámbito conformado por las parcelas con referencia catastral 5388224YJ1658N0001EI y 5388221YJ1658N0001XI"

Toda la manzana objeto del estudio de detalle al que acompaña el presente documento, se encuentra incluida según el PGOU de Torrent dentro de un área con clasificación de Suelo Urbano y zonificación 9, subzona 9-A

En el interior de esta manzana se encuentra situadas las parcelas con referencias catastrales 5388224YJ1658N0001EI y 5388221YJ1658N0001X en la que anteriormente estaban ubicadas dos construcciones industriales. Tras la demolición de las mismas ha quedado un solar de tamaño irregular y grandes dimensiones que no se ajusta a la tipología de parcela existente en la manzana, destinada en su totalidad a un uso industrial.

El objeto de la redacción del Estudio Detalle perseguirá 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 concretarlos trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por lo Planes.
3. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficie con la entidad suficiente a estos efectos nunca inferiores a una parcela correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se ponga.
4. Respetaran 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.

Por tanto, los objetivos de la planificación son:

- Dar acceso a las parcelas con la creación de un nuevo vial con una glorieta para permitir el giro de los vehículos de emergencias y quedando el vial sin cerramiento a dominio público para permitir la entrada de los mismos.
- Generar parcelas que cumplan los parámetros establecidos en la Zona de Ordenanzas 9 subzona 9-A de las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrent.

1.3 ÁMBITO TERRITORIAL.

Según el artículo 41 de la Ley 5/ 2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana:

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

Dado que:

1. No se realiza un cambio de uso, solo se remodelan las alineaciones.



2. Y que el PGOU de Torrent, en su artículo 3.2.13 de las Normas Urbanísticas del PGOU establece:

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

3. Únicamente se crea un nuevo vial, sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrolla.

La figura del Estudio de Detalle queda completamente justificada para lograr los objetivos anteriormente descritos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.13 de las normas urbanísticas del PGOU de Torrent, se incluye un cuadro comparativo de las características cuantitativas de la propuesta primitiva y la actual. Con mención expresa de: Ocupación del suelo, alturas máximas y edificabilidad. Superficies de la parcelas iniciales y las resultantes tanto de parcela destinada a uso residencial como a vial.

Cuadro características cuantitativas	Parcelas Primitivas	Estudio Detalle
Ocupación	80 %	80 %
Coefficiente de Edificabilidad	8 m3t/m2	8 m3t/m2
Altura máxima	12,00 m	12,00 m
Sup. parcelas Estudio Detalle	7.548,04 m2	7.548,04 m2
Sup. Parcela Uso Industrial	7.548,04 m2	6.250,57 m2
Sup. Parcela Uso Vial	0 m2	1.297,47 m2

Queda afectada por el presente Estudio de Detalle las parcelas ubicadas en:

- CL HORT DE SORIANO 9 con Ref. Catastral 5388224YJ1658N0001EI
- CR MAS DEL JUTGE 86(C) con Ref. Catastral 5388221YJ1658N0001XI

Dichas parcelas pertenecen al Polígono Industrial Mas del Jutge C.P. 468900-TORRENT

Los límites de dichas parcelas son:

- Norte: Calle Hort de Soriano
- Sur: Carretera Mas del Jutge
- Este: Calle Hort de Soriano
- Oeste: Calle dels Drapers

Las superficies de las parcelas según catastro son las siguientes:

- CL HORT DE SORIANO nº 9 con una superficie de 1.633,00 m2
- CR MAS DEL JUTGE 86(C) con una superficie de 5.993,00 m2

Siendo la superficie resultante de las dos parcelas de 7.626,00 m2

Las superficies de las parcelas según escritura son las siguientes:

- CL HORT DE SORIANO nº 9 con una superficie de 5.992,83 m2
- CR MAS DEL JUTGE 86(C) con una superficie de 1.632,38,00 m2

Siendo la superficie resultante de las dos parcelas de 7.624,68 m2

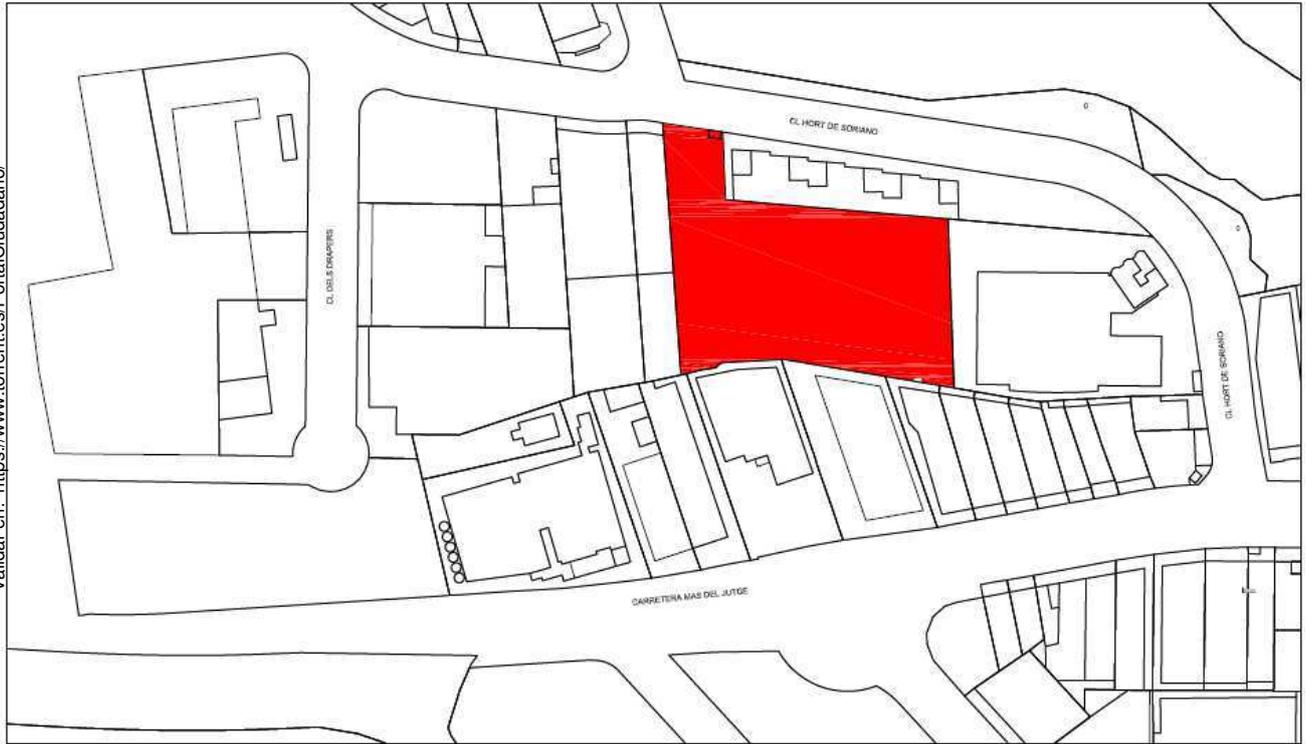
Tras levantamiento topográfico y alteración catastral de las superficies, la superficie resultante de las parcelas por las cual se ve afectado el presente Estudio Detalle es de 7.548,04 m2

La parcela está sujeta a las Ordenanzas de la SUBZONA 9-A (Plan general Ordenación Urbana aprobado el 26 de enero de 1990)



Identificador: 6cFD maAc bQVM GDny ESx 8I2+ 6C8= (Válido indefinidamente)
Validar en: <https://www.torrent.es/Portal/Ciudadano/>

PLANO DELIMITACION ESTUDIO DETALLE



VISTA AREA PARCELAS



ESTUDIO DETALLE DELIMITADO POR LAS CALLES MAS DEL JUTGE, HORT DE SORIANO Y DRAPERS
POLIGONO INDUSTRIAL MAS DEL JUTGE, C.P. 46900 TORRENT, VALENCIA

1.4 ÓRGANO COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN.

La LOTUP (Ley 5/2014) introduce como novedad la clarificación del marco competencial en la tramitación de los planes urbanísticos diferenciando entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada e introduce el plan de ordenación pormenorizada, de aprobación municipal, como instrumento que desarrolla el estructural incidiendo en los aspectos de mayor detalle relacionados con la gestión urbanística y la edificación.

La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación y se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle (LOTUP Artículo 19. Niveles de ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.)

Artículo 44. Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento.

Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.

El órgano competente para la aprobación, tanto inicial como definitiva, es por tanto el Ayuntamiento de Torrent.

1.5 CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

El Planeamiento vigente sobre las parcelas referidas es:

- Plan general Ordenación Urbana aprobado el 26 de enero de 1990, SUBZONA 9-A
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. DOCV Num. 7329, de fecha 31 Julio 2014.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta el presente estudio detalle para la ejecución de una calle particular en la subzona 9-A con una anchura de 12 metros e instalaciones y servicios urbanos a cargo del propietario así como una glorieta de 25 metros de diámetro para maniobra e los vehículos de emergencia, para la posterior segregación de naves en parcela mancomunada teniendo estas las siguientes condiciones:

1. La suma de aprovechamiento de las naves no será superior al aprovechamiento máximo de la parcela original
2. El 20 por ciento del suelo como mínimo será mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias.
3. Las dotaciones de infraestructuras si no pudieran independizarse serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.

El presente estudio detalle fijara las características de los elementos mancomunales (cerramientos de vial público y de lindes aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), número y situación de parcelas, cuota de participación en el mantenimiento que determinara la distribución entre los propietarios de las cargas derivadas de la ejecución de la urbanización correspondiente.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle es el de definir nuevas alineaciones de las parcelas sin que se modifiquen las determinaciones marcadas en el PGOU de Torrent.

En lo relativo a los Estudios de Detalle, se estará a lo dispuesto en los Artículos 3.2.13 de las Normas de Ordenación Estructural del Plan General que exponen:

ESTUDIO DETALLE



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 algunos de los siguientes objetivos:

Cumplimiento del Artículo 41 de la LOTUP.

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

El presente Estudio de Detalle contiene la documentación adecuada a su fin ajustándose en lo que a documentación se refiere, en ausencia de Reglamento que desarrolle la actual Ley, a lo establecido en el Decreto 67/2006 ROG TU hoy derogado.
Considerando que la propuesta afecta exclusivamente a suelo urbano consolidado y urbanizado, y se mantiene la tipología edificatoria total de la manzana, no parece pues que pueda desplegar efectos sobre el medio ambiente.

Del Estudio de Detalle que proponemos no se derivaran efectos significativos sobre el medio ambiente.

Además, teniendo en cuenta el objeto y alcance del estudio propuesto, es de prever que éste tenga incidencia en el paisaje susceptible de configuración conforme al planeamiento vigente, si bien, atendiendo a la documentación justificativa elaborada, ésta no sería significativa, en tanto que la propuesta no modificará el carácter y la percepción del citado paisaje. Por todo ello consideramos, por tanto suficiente la documentación aportada para el análisis de su integración en el paisaje urbano.

El presente Estudio de Detalle no incrementa el aprovechamiento previsto por el Planeamiento vigente ni modifica los parámetros que en este Plan se identifican con la condición de "Tipológicos Básicos de la Edificación", en la Zona de Ordenanza "Subzona 9-A".
Se define de forma gráfica la ocupación en planta de los volúmenes edificados, sin que comporte un aumento de la edificabilidad ni del volumen.

Se forma un nuevo vial de particular por la calle de acceso, según se especifica en los planos de ordenación. Tampoco contiene determinaciones de figuras de planeamiento de rango superior. El presente Estudio de Detalle no introduce alteraciones en las condiciones de los predios colindantes.

Se mantienen las distancias a retranqueos y a lindes, garantizando una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno.

2.3. PLANTEAMIENTO GENERAL.

Como ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle afecta a toda la manzana pero únicamente se actúa a nivel de ordenación en las siguientes parcelas:

- CL HORT DE SORIANO nº 9 dando frente a la Calle Hort de Soriano
- CR MAS DEL JUTGE 86(C) sin frente a vial público.

La tipología de edificación que se pretende establecer sobre cada una de las parcelas es la marcada por el PGOU, para ello se deben de modificar sus alineaciones para cumplir los parámetros de edificación previstos en las normas urbanísticas.



Tal y como se recoge en los Planos de Ordenación, la solución adoptada incluiría la subdivisión de las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle en una parcela, así como la creación de un nuevo vial de acceso para dicha parcela que cumplirá con lo referido en el Anexo IV "Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas" de la LOTUP. Se describe a continuación:

"Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria": Apartado C

Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo de 5 metros.

El vial proyectado cumple con el ancho mínimo de calle particular que exige el PGOU de Torrent, siendo este de 12 metros superior a los 10 metros exigibles por el PGOU de Torrent

2.4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

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

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA 9 POLÍGONO INDUSTRIAL MAS DEL JUTGE		CÓDIGO: Z-9A
MUNICIPIO: TORRENT		PLAN: PGOU DE TORRENT
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAS PEQUEÑAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CAT. 3ª	EL RESTO
INDUSTRIAS MEDIANAS	TERCIARIO COMERCIAL CAT. 2ª	
INDUSTRIAS GRANDES	TERCIARIO OFICINAS CAT. 2ª Y 3ª	
ALMACENES EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
INDUSTRIA CAT. 4ª		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	Cat. 1ª	500 m ²	Alineaciones	Grafías en planos de ordenación.	
	Cat. 2ª	3.000 m ²			
	Cat. 3ª	7.000 m ²			
Frente mínimo de parcela	Usos compatibles	500 m ²	Retiro a vial	Cat. 1ª	5 m
	Cat. 1ª	12 m		Cat. 2ª	5 m
	Cat. 2ª	25 m		Cat. 3ª	7 m
	Cat. 3ª	35 m		Usos compatibles	5 m
	Usos compatibles	12 m		Cat. 1ª	3 m
			Retiro a lindes	Cat. 2ª	3 m
				Cat. 3ª	3 m
				Usos compatibles	3 m
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Superficie ocupable en planta	80 %		Número máximo de plantas	Uso industrial: No se especifica Uso no industrial: 2	
Edificabilidad	8 m ³ /m ²		Altura máx. total	12 m	
			Semisótanos	Se permiten justificadamente.	
			Sótanos	Se permiten justificadamente.	
			Patios interiores	Se permiten patios abiertos o cerrados. Dimensión ≥ 4 m	



OTRAS CONDICIONES	
Terciario comercial Cat. 2º: Los locales con superficie útil mayor de 400 m² dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² o fracción de superficie útil que exceda de esos 400 m².	
Aparcamientos y accesos: Cada parcela resolverá el alojamiento de vehículos generado por la actividad interior y siempre se reservara, para tal fin una superficie mínima del 5 por ciento de la parcela. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de estas sea inferior a 2,70 m. La disposición y dimensiones de los accesos no entorpecerán el tráfico exterior. Se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela.	
Tipología de la edificación: Industrial aislada entre medianeras definida en el capítulo II de las Normas de la Edificación.	
Dimensiones de parcela: Ver también artículo 5.1.10 de las normas urbanísticas del PGOU	
Retiros o retranqueos: Para esta subzona y para las industrias de Cat. 1ª y 3ª, si existe acuerdo entre los propietarios colindantes podrán adosarse las edificaciones siempre que se mantengan las distancias a terceros y no se sobrepasen los aprovechamientos de cada parcela individualmente. La solicitud de licencia incluirá el consentimiento explícito suscrito por las partes. Este documento, una vez concedida la licencia, será vinculante sin límite de tiempo.	
Calles particulares: se permite la apertura de calle de servicio, de propiedad particular, entre uno o varios propietarios siempre y cuando tengan una anchura mínima de 10 m e instalen todos los servicios urbanos a cargo de los interesados.	
Segregación de naves en parcela mancomunada: Se permite la segregación de naves en parcela mancomunada con las siguientes condiciones: a) La suma de aprovechamiento de las naves no será superior al aprovechamiento máximo de la parcela original. b) El 20 por ciento del suelo como mínimo será mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias. c) Las dotaciones de infraestructuras si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes publicas. d) Toda licencia de parcelación, construcción o actividad será precedida por un estudio de detalle que fije las características de los elementos mancomunales (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), numero y situación de parcelas, cuota de participación en el mantenimiento que determinara la distribución entre los propietarios de las cargas derivadas de la ejecución de la urbanización correspondiente. e) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultanea a la obtención de la licencia, condicionándose la concesión de la licencia de actividad a la finalización de las obras de acondicionamiento de la parcela.	
Altura total: Cuando las necesidades del proceso de producción lo justifiquen debidamente podrá rebasarse la altura máxima permitida pero no así en los procesos de producción que se desarrollen por plantas. En general podrán autorizarse sobre la altura máxima aquellas instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad. La altura de las chimeneas será como mínimo $H = h + 3$ m siendo h la altura del edificio vecino mas alto.	
Sótanos y semisótanos: los semisótanos podrán dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie mayor a 1/8 de la superficie útil del local. Los sótanos no se permite su utilización como locales de trabajo o vivienda.	
Patios interiores: Su dimensión mínima será tal, que en la planta del mismo se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la mas alta de las edificaciones que lo limitan, si tienen huecos destinados a habitaciones de vivienda, o locales de trabajo. En caso de que no existan huecos o estos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, se podrá reducir el diámetro del círculo indicado anteriormente a la mitad.	
Condiciones de las construcciones y elementos auxiliares: ver normas urbanísticas, punto 6, artículo 9.9.3	
Condiciones estéticas y protección ambiental: ver normas urbanísticas, punto 7, artículo 9.9.3	

Se propone la alternativa de modificar las alineaciones actuales, para poder crear un acceso común a la parcela, modificando por tanto su superficie total.

El vial respeta la ordenación prevista en el Plan General con una anchura de 12 metros. En el fondo de saco se puede inscribir una circunferencia de 25 metros de diámetro y la pendiente prevista es menor al 6% en todo su desarrollo.

Las superficies conseguidas con esta Alternativa son:

- Parcela resultante 6.250,57 m²
- Vial privado 1.297,47 m²

2.5. CUADRO CARACTERÍSTICAS PARCELA PRIMITIVAS Y RESULTANTES

Condiciones de las parcelas

PARCELA INICIAL			
ED C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86C	SUPERFICIE (m2)	OCUPACION (80 %)	EDIFICILIDAD0 (8 m3t/m2)
Suelo Industrial	7.548,04 m2	6.038,43 m2	60.384,32 m3
TOTAL	7.548,04 m2		
ORDENACION PROPUESTA			
ED C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86C	SUPERFICIE (m2)	OCUPACION (80 %)	EDIFICILIDAD0 (8 m3t/m2)
Suelo Industrial	6.250,57 m2	5.000,45 m2	50.000,45 m3
Vial privado	1.297,47 m2		
TOTAL	7.548,04 m2		

2.6. TRÁMITE ADMINISTRATIVO

Con el fin de dar cumplimiento a lo regulado por el PGOU de Torrent, así como a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, se redacta el presente Estudio de Detalle.

Así mismo se acompaña Documento Inicial Estratégico (DIE) para el proceso de Evaluación Ambiental i Territorial Estratégica.

Con la totalidad del contenido recogido en la presente Memoria y en la Documentación Gráfica que la acompaña, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle, elevándose al Excelentísimo Ayuntamiento de Torrent para su tramitación y aprobación.

2.7. CONCLUSIÓN

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

3. AFECCIONES AERONAUTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA

AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

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

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

a) Normativa aplicable y criterios de referencia.

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, 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 nº 2 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.)

b) Afecciones sobre el Territorio.

El ámbito del proyecto de modificación se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra ILS RWY 12, la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra VOR RWY 12Y y la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 30.

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

En los planos de servidumbres aeronáuticas se representan la líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres



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

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

4. **ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA**

4.1 DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.

El presente Estudio de Integración Paisajística se redacta conforme al Anexo II de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), como acompañamiento al Estudio de Detalle de las parcelas sitas en C/ HORT DE SORIANO N° 9 y CR MAS DEL JUTGE 86(C) en el municipio de Torrent (Valencia)

El Estudio de Integración Paisajística tiene el objeto de predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que las nuevas actuaciones pueden llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción, y si es el caso, determinar las estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle al que acompaña el presente documento, se encuentra incluida según el PGOU de Torrent dentro de un área con clasificación de Suelo Urbano y zonificación Z-9ª

Las parcelas con referencia catastral 5388224YJ1658N0001EI y 5388221YJ1658N0001XI en la que anteriormente estaba ubicada una edificación industrial. Tras la demolición de la misma ha quedado un solar de tamaño irregular y grandes dimensiones que no se ajusta a la tipología de parcela existente en la manzana, destinada en su totalidad a un uso industrial., como puede observarse en la siguiente foto aérea.



El estudio detalle propone la creación de un vial privado de 12 metros de anchura con una glorieta de 25 metros de diámetro desde la C/ Hort de Soriano hasta el interior de la parcela donde se proyecta la construcción de tres naves. Con la creación de este nuevo vial se consigue crear una parcela para la construcción de tres naves con división horizontal acorde a la tipología de parcela existente en el ámbito de zonificación Z-9 A al cual pertenece el ámbito de actuación del estudio detalle

PARCELA INICIAL			
ED C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86C	SUPERFICIE (m2)	OCUPACION (80 %)	EDIFICILIDAD0 (8 m3t/m2)
Suelo Industrial	7.548,04 m2	6.038,43 m2	60.384,32 m3
TOTAL	7.548,04 m2		

ORDENACION PROPUESTA			
ED C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86C	SUPERFICIE (m2)	OCUPACION (80 %)	EDIFICILIDAD0 (8 m3t/m2)
Suelo Industrial	6.250,57 m2	5.000,45 m2	50.000,45 m3
Vial privado	1.297,47 m2		
TOTAL	7.548,04 m2		

Para la construcción de tres naves en división horizontal con las siguientes características:

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
NAVE 1	1.606,20 m ²
NAVE 2	1.440,38 m ²
NAVE 3	1.274,43 m ²
ALTILLO NAVE 1	178,58 m ²
ALTILLO NAVE 2	59,94 m ²
TOTAL	4.559,53 m ²

SUPERFICIES PATIOS	
PATIO	1.594,01 m ²
JARDIN	335,45 m ²
TOTAL	1.929,46 m ²

SUPERFICIE PARCELA	
SUELO	6.250,57 m ²
VIAL	1.297,47 m ²
TOTAL	7.548,04 m ²

OCUPACION PARCELA 80 % (62,07 %)	
TOTAL	5.000,45 m ²

	PLANEAMIENTO	PROYECTO
TOTAL	5.000,45 m ²	4.321,01 m ²

COEF. EDIFICILIDAD 8 m3t/m2		
	PLANEAMIENTO	PROYECTO
TOTAL	50.000,45 m ³	47.531,11 m ³

SUP. APARCAMIENTO 10% PARCELA		
	PLANEAMIENTO	PROYECTO
TOTAL	625,05 m ²	700,00 m ²

SUP. ZONA VERDE 5% PARCELA		
	PLANEAMIENTO	PROYECTO
TOTAL	312,52 m ²	335,45 m ²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS		COEFICIENTE PARTICIPACION VIAL
NAVE 1	1.606,20 m ²	37,17 %
NAVE 2	1.440,38 m ²	33,33 %
NAVE 3	1.274,43 m ²	29,50 %

4.2. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Se han considerado tres alternativas.

La **alternativa 0**, no actuar en la parcela donde antes estaban ubicadas las construcciones industriales y por tanto se mantendría una parcela de gran tamaño con respecto a la tipología parcelaria de la zona, con la imposibilidad de poder proyectar naves mancomunadas en división horizontal.

La **alternativa 1**, actuar en la parcela creando un vial de 12 metros con una glorieta de 19 metros de diámetro posibilitando así la construcción de tres naves mancomunadas en división horizontal.

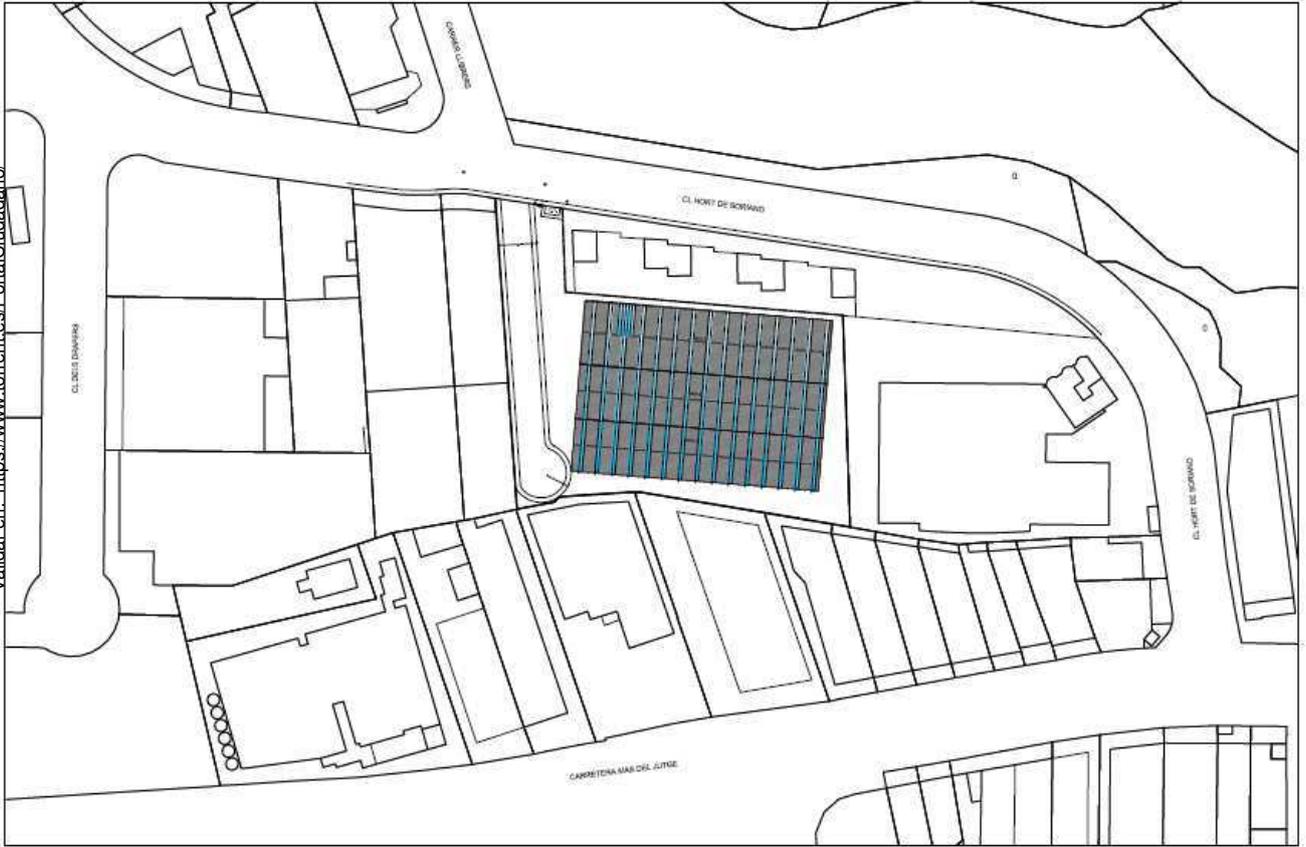
La **alternativa 2**, actuar en la parcela creando un vial 12 metros con una glorieta de 25 metros de diámetro posibilitando así la construcción de tres naves mancomunadas en división horizontal.

En las siguientes imágenes se muestran las alternativas 0, la alternativa 1 y la alternativa 2.

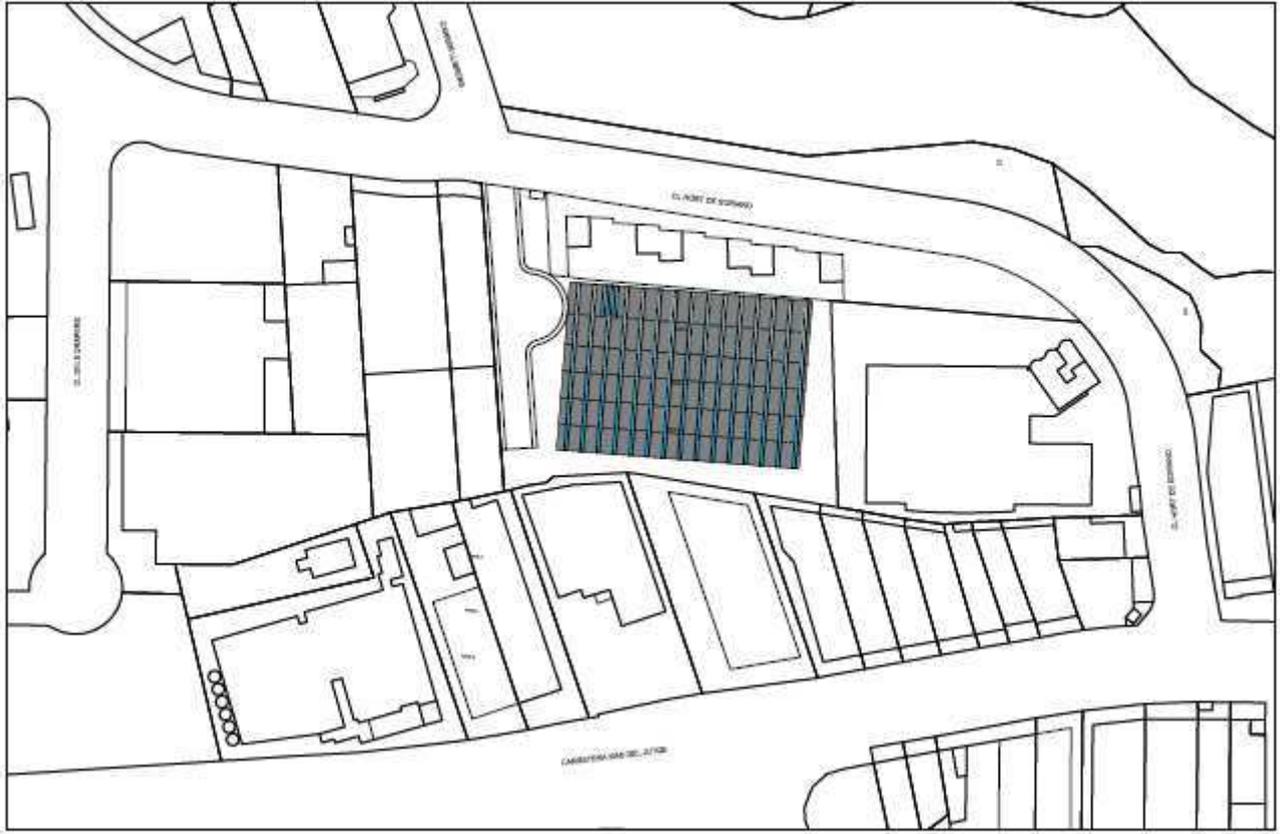
Alternativa 0



Alternativa 1



Alternativa 2



Validar en: <https://www.torrent.es/Portal/Ciudadano/>
Identificador: 6cFD maAc bQvM GDny ESx 8I2+ 6C8= (Válido indefinidamente)

De las alternativas propuestas se escoge la **alternativa 2** ya que se construye un vial privado de 12 metros y una glorieta de 25 metros de diámetro para permitir la maniobra de los vehículos de emergencia y posibilitando así la construcción mancomunada de tres naves en división horizontal.

4.3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, incluyendo unidades de paisaje con independencia de cualquier límite administrativo.

La delimitación del ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística se basa en el concepto de cuenca visual. Se entiende por cuenca visual aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topográfica (o por "obstáculos visuales artificiales: edificaciones, grandes infraestructuras, etc.) y la distancia. La cuenca visual puede contener una o varias unidades de paisaje.

El ámbito de este estudio de Integración paisajística y su entorno más inmediato se delimita como una Unidad de Paisaje. Esta unidad de paisaje está delimitada al Norte por la calle Hort de Soriano; al Sur por la calle Mas del Jutge, al Este calle Hort de Soriano y al Oeste por la calle Drapers

Esta unidad de paisaje es un paisaje urbano. Se caracteriza por la existencia de naves industriales.

En la unidad de paisaje no existen recursos paisajísticos.

Para determinar el valor paisajístico se ha tenido en cuenta razones ambientales, socio-culturales y visuales.

El valor paisajístico se calificará cualitativamente conforme a la escala, muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto.

Dado que la unidad de paisaje está fuertemente antropizada y no existen recursos paisajísticos en ella, se considera que tiene un valor paisajístico bajo.

4.4. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS EN TRÁMITE O EJECUCIÓN EN EL MISMO ÁMBITO DE ESTUDIO

En el ámbito de actuación es de aplicación:

- ✓ Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- ✓ Plan General de Ordenación Urbana de Torrent publicado en el BOP el 30 de octubre de 1991.

En cuanto a normativa de carácter paisajístico:

- ✓ No existe Estudio de Paisaje del PGOU de Torrent.
- ✓

4.5. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La valoración de la integración paisajística tal y como se indica en el apartado e) del anexo II de la LOTUP se basa en el concepto de fragilidad. Se define la fragilidad visual como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él. Expresa el grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones.

Una actuación se considera integrada en el paisaje si no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la posibilidad de percibir los recursos urbanísticos.

La actuación que contempla el Estudio de Detalle al cual acompaña el presente Estudio de Integración Paisajística no constituye un impacto en la sensibilidad del paisaje urbano, sino que mejora sustancialmente la zona, ya que todo el entorno está urbanizado y edificado con las mismas características que se pretende realizar en esta actuación, consistente en crear una parcela para realizar naves en división horizontal con una ocupación máxima del suelo del 80%.

4.6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

Para la realización de la valoración de la Integración Visual de la Actuación se ha realizado un estudio de las visuales en el ámbito de la Unidad de Paisaje objeto del estudio. Para ello se aporta la documentación gráfica siguiente:



- Se adjuntan los planos de situación.
- Se aportan volumetrías desde perspectivas aéreas
- Se incluyen fotos aéreas

En la documentación gráfica aportada, se observa que el impacto visual de la actuación es favorable, mejorando las sensaciones visuales e integrando la zona con a las características de la urbanización existente

4.7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Dado que la actuación mejora el paisaje existente, no es necesario definir mediadas de integración paisajística.

4.8. PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

Dado que no son necesarias mediadas de integración paisajística tampoco es necesario realizar un programa de implementación

5. ESTUDIO ECONOMICO

5.1. ASPECTOS GENERALES.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo //2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, respecto a la "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", en artículo indica que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística requerirá la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Con estos criterios generales se redacta este estudio económico, que constituye una estimación que puede verse alterada como consecuencia de la tramitación administrativa y de la evolución de los precios de mercado. Las previsiones en cuanto a plazos de redacción de documentos pueden variar en función del momento en que la Administración facilite los datos precisos, así como tramiten los documentos que se le presenten.

En cuanto a la programación de actuaciones para este Estudio de Detalle únicamente sería necesario establecer una fase para la redacción de documentos de planeamiento y gestión y su tramitación.

La valoración de las actuaciones comprende, en general, lo siguiente:

- Redacción de la documentación técnica necesaria.
- Escrituras, inscripciones registrales y gestión.

5.2. VALORACION.

Los gastos a tener en cuenta son la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los gastos asociados, tales como los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles, los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad o los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.

Por las razones anteriormente expuestas, todos los valores que se establecen tienen un carácter indicativo, pudiendo variar en función de las numerosas circunstancias señaladas.

Únicamente se efectúa una estimación de los gastos derivados en la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión y gastos asociados a los que se ha hecho alusión anteriormente.

Documentos de planeamiento y gestión:	3.000,00 Euros	IVA 21%:	630,00 Euros
Notaria y registro de la Propiedad:	2.000,00 Euros		
Total:	5.630,00 Euros.		



5.3. FINANCIACION.

La actuación se llevará a cabo por los propietarios del suelo sin la cesión del mismo al ayuntamiento. Estos asumirán los costes con sus propios recursos o con la financiación privada que puedan considerar oportuna.

5.4. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo artículo 22 del Real Decreto Legislativo //2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana se trata de analizar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, concretamente en este caso en el Ayuntamiento.

La gestión, tramitación y desarrollo urbanístico no generarán coste al Ayuntamiento de Torrent al ser todo el suelo de titularidad privada y de iniciativa privada.

Así mismo, la urbanización del viario previsto correrá por cuenta de los propietarios de la finca afectada.

La existencia de todas las infraestructuras en los viarios colindantes así como la continuidad con el suelo urbano hacen innecesaria la reforma de las mismas más allá de su mantenimiento habitual.

Los gastos anuales consistirán en el mantenimiento de los viarios así como la recogida de basuras y la conservación de las redes.

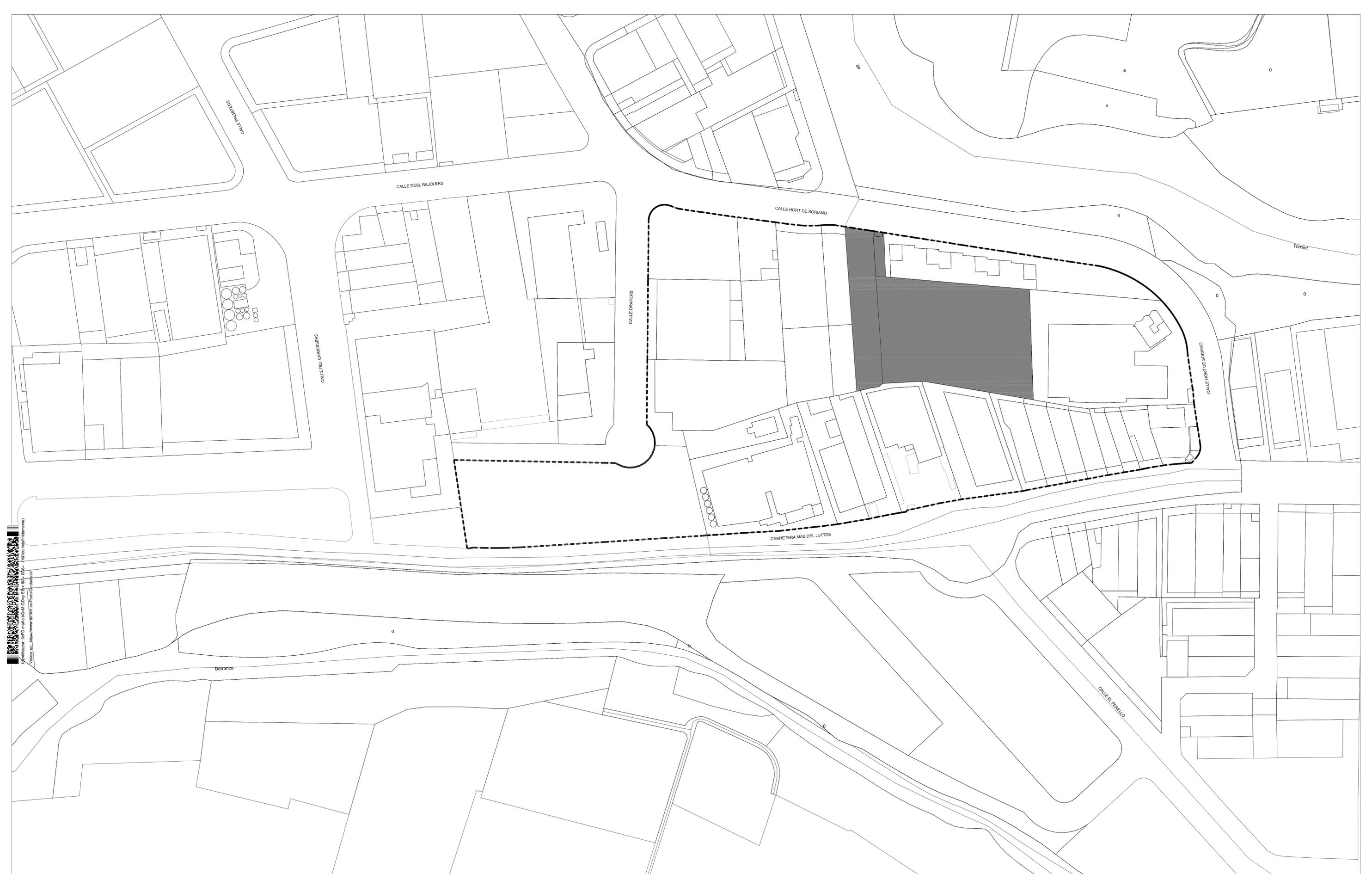
Así mismo el porcentaje de mantenimiento de viales quedara repercutido sobre las naves a realizar en división horizontal con los siguientes porcentajes:

SUPERFICIES CONSTRUIDAS		COEFICIENTE PARTICIPACION VIAL
NAVE 1	1.606,20 m ²	37,17 %
NAVE 2	1.440,38 m ²	33,33 %
NAVE 3	1.274,43 m ²	29,50 %

Valencia, 24 de junio de 2020

Fdo.....
D. Pascual Vte. Andrés Marcilla
 Arquitecto Técnico n° de colegiado COATV: 5474

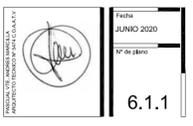
Identificador: 6cFD maAc bQvM GDny ESx 8I2+ 6C8= (Válido indefinidamente)
 Validar en: https://www.torredat.com/PortalCid/validador/




 Verificador de D. Marcador (D. M. EST. 01) - Esp. (Inicio registro)
 Verificar: <https://www.tramita.es/Portal/Inicio>

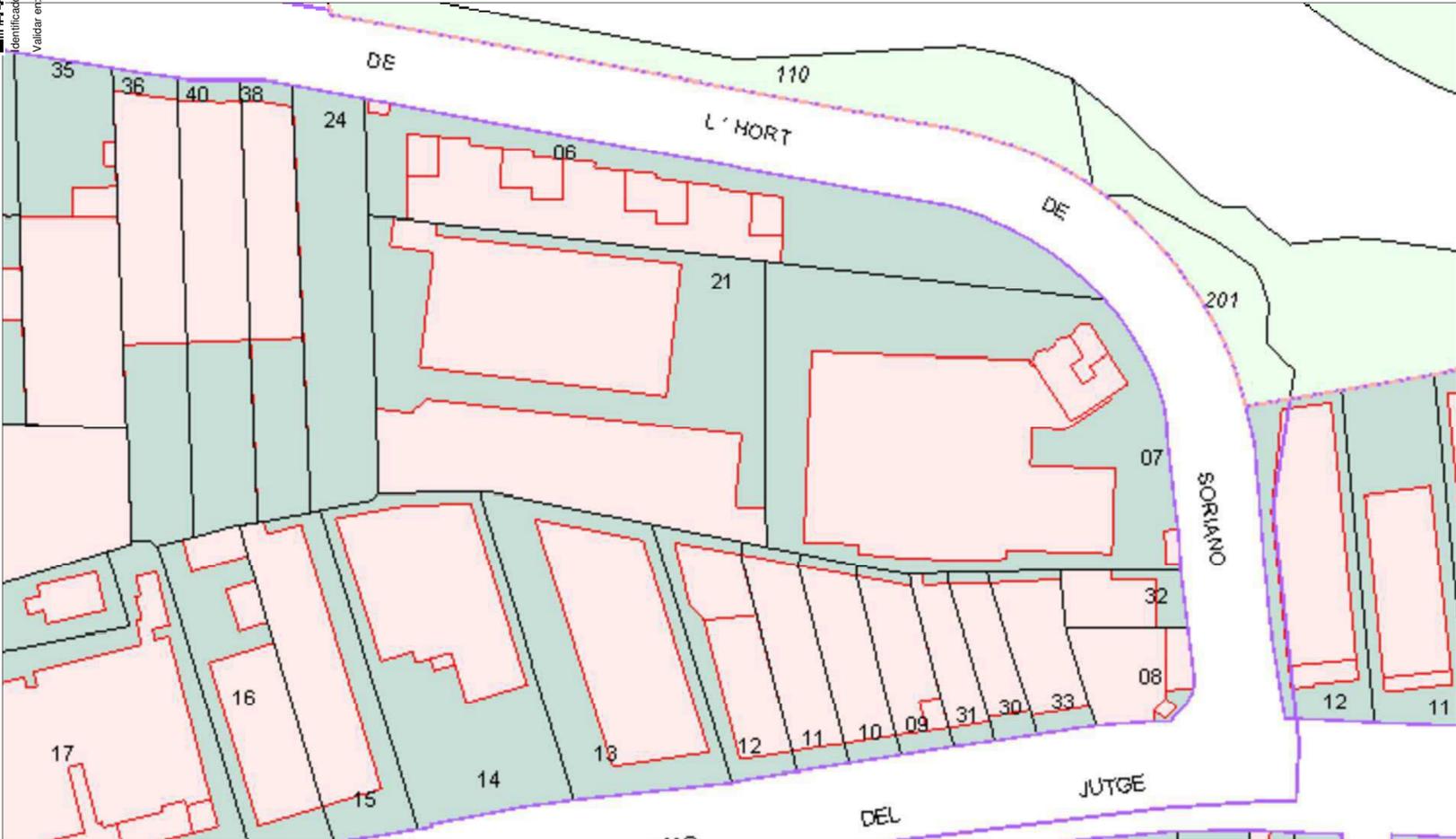
--- DELIMITACION ESTUDIO DETALLE

Proyecto	ESTUDIO DETALLE PARCELAS C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86(C)			Fecha	JUNIO 2020
Emplazamiento	CALLE HORT DE SORIANO Nº 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86(C)			Nº de plano	6.1.1
Titular	SOLDADURA Y CALDERERIA VALENCIANA S.L.			Proyecto	ESCALA
Proyectista	PASCUAL VTE, ANDRES MARCILLA			Formato	A-1
Plano	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION ESTUDIO DETALLE			ESCALA	1/1000





VISTA AERA PARCELAS



CATASTRO

Proyecto	ESTUDIO DETALLE PARCELAS C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86(C)		Fecha	JUNIO 2020
Emplazamiento	CALLE HORT DE SORIANO Nº 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86(C)		Nº de plano	6.1.2
Titular	SOLDADURA Y CALDERERÍA VALENCIANA S.L.			
Proyectista	PASCUAL VTE. ANDRÉS MARCILLA	FORMATO	A-2	
Plano	SITUACION (PGOU, CATASTRAL Y VISTA AEREA)	ESCALA	1/1000	

Identificador: c6fD m4ac 00W G Dm7 E5r 8i2 1 6C8+ (Válido independientemente)
 Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano>

CARRER HORT DE SORIANO

Identificador: 6cFD maAc bQvM GDny ESrx 8Iz- 6CB- (Válido indefinidamente)
 Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

Proyecto	ESTUDIO DETALLE PARCELAS C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JURTGE 86(C)			Fecha	JUNIO 2020
Emplazamiento	CALLE HORT DE SORIANO Nº 9 Y CR MAS DEL JURTGE 86(C)			Nº de plano	6.2.1
Titular	SOLDADURA Y CALDERERÍA VALENCIANA S.L.				
Proyectista	PASCUAL VTE. ANDRES MARCILLA	FORMATO	ESCALA		
Plano	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	A-2	1/500		



PARCELA INICIAL			
ED C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86C	SUPERFICIE (m2)	OCUPACION (80 %)	EDIFICIADAD (8 m3/m2)
Suelo Industrial	7.548,04 m2	6.038,43 m2	60.384,32 m3
TOTAL	7.548,04 m2		


 Identificador D.M.A.C. 00010001 y E.S.R. 86C - Edic. (Válida indefinidamente)
 Verificar en: <https://www.soriano.es/PortalCuidadano>

Proyecto	ESTUDIO DETALLE PARCELAS C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86(C)			 Fecha JUNIO 2020 Nº de plano	
Emplazamiento	CALLE HORT DE SORIANO Nº 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86(C)				
Titular	SOLDADURA Y CALDERERIA VALENCIANA S.L.				
Proyectista	PASCUAL VTE, ANDRES MARCILLA				
Plano	PARCELAS PRIMITIVAS	FORMATO	A-1	ESCALA	1/300

CARRER HORT DE SORIANO

C.T.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS		COEFICIENTE PARTICIPACION VIAL	
NAVE 1	1.606,20 m ²		37,17 %
NAVE 2	1.440,38 m ²		33,33 %
NAVE 3	1.274,43 m ²		29,50 %

PARCELA INICIAL			
ED C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86C	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACION (80 %)	EDIFICILIDAD (8 m ³ /m ²)
Suelo Industrial	7.548,04 m ²	6.038,43 m ²	60.384,32 m ³
TOTAL	7.548,04 m²		

ORDENACION PROPUESTA			
ED C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86C	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACION (80 %)	EDIFICILIDAD (8 m ³ /m ²)
Suelo Industrial	6.250,57 m ²	5.000,45 m ²	50.000,45 m ³
Vial privado	1.297,47 m ²		
TOTAL	7.548,04 m²		

VIAL DE CARACTER PRIVATIVO CON ACCESO PUBLICO PARA VEHICULO DE EMERGENCIA

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
NAVE 1	1.606,20 m ²
NAVE 2	1.440,38 m ²
NAVE 3	1.274,43 m ²
ALTILLO NAVE 1	178,58 m ²
ALTILLO NAVE 2	59,94 m ²
TOTAL	4.559,53 m²

SUPERFICIES PATIOS	
PATIO	1.594,01 m ²
JARDIN	335,45 m ²
TOTAL	1.929,46 m²

SUPERFICIE PARCELA	
SUELO	6.250,57 m ²
VIAL	1.297,47 m ²
TOTAL	7.548,04 m²

OCUPACION PARCELA 80 % (62,07 %)	
TOTAL	5.000,45 m² 4.321,01 m²

COEF. EDIFICILIDAD 8 m ³ /m ²	
TOTAL	50.000,45 m³ 47.531,11 m³

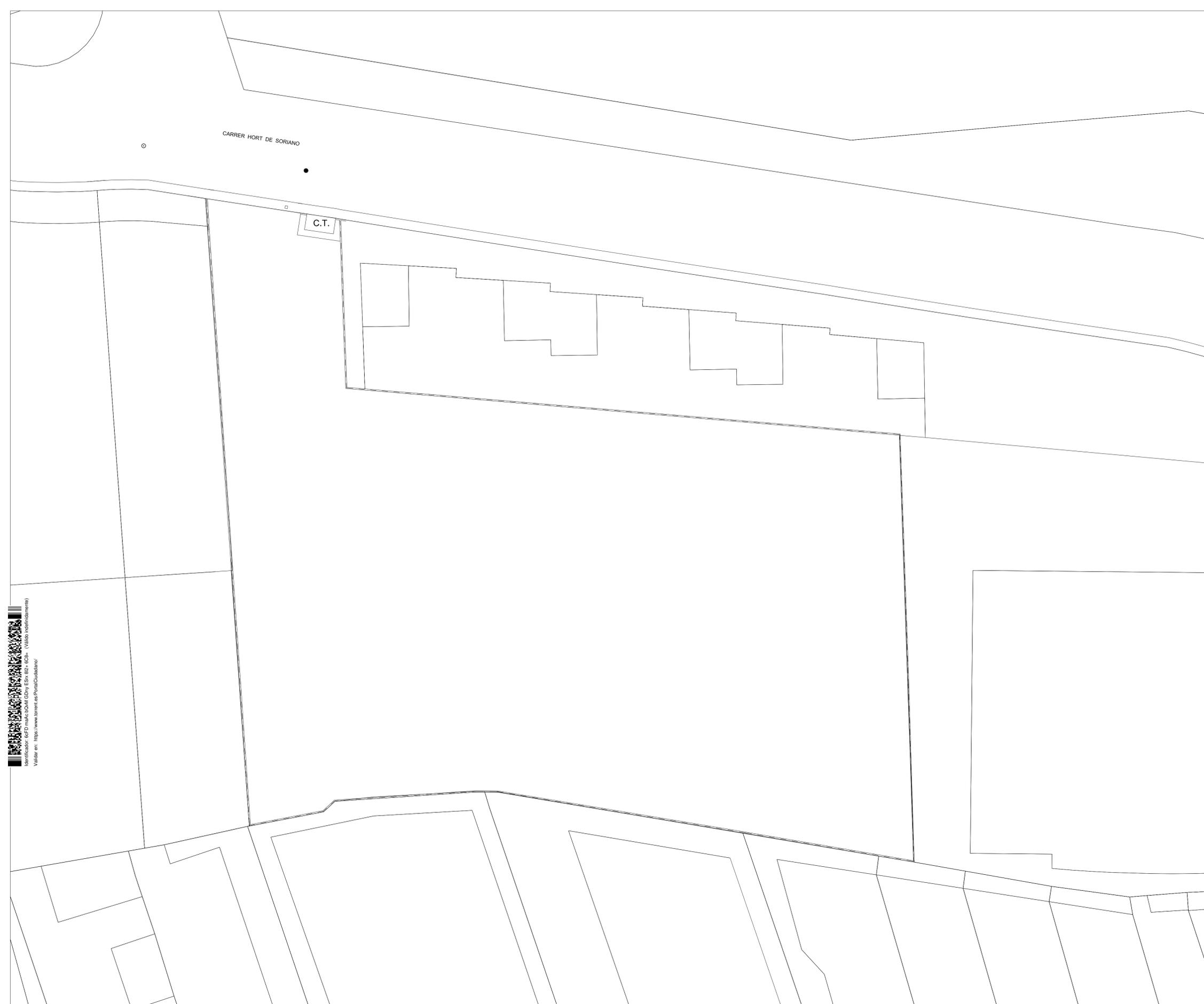
SUP. APARCAMIENTO 10% PARCELA	
TOTAL	625,05 m² 700,00 m²

SUP. ZONA VERDE 5% PARCELA	
TOTAL	312,52 m² 335,45 m²

Identificador de Documento Único Electrónico (Válido indistintamente)
 Verificar en: <https://www.sirnet.es/PortalCidudano>

EL ACCESO A LA PARCELA A TRAVES DEL VIAL PRIVADO SE MANTENDRA SI VALLADO Y LIBRE DE OBSTACULOS PARA POSIBILITAR LA ENTRADA A LA MISMA DE LOS VEHICULOS DE EMERGENCIAS

Proyecto	ESTUDIO DETALLE PARCELAS C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86(C)			Fecha	JUNIO 2020
Emplazamiento	CALLE HORT DE SORIANO Nº 9 Y CR MAS DEL JUTGE 86(C)			Nº de plano	6.2.3
Titular	SOLDADURA Y CALDERERIA VALENCIANA S.L.			Proyecto	
Proyectista	PASCUAL VTE, ANDRES MARCILLA			Formato	A-1
Plano	PARCELAS RESULTANTES Y EDIFICACION PROPUESTA			Escala	1/300

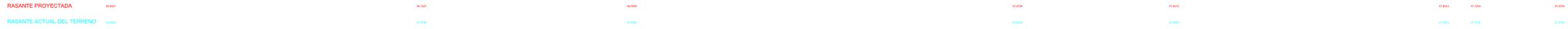
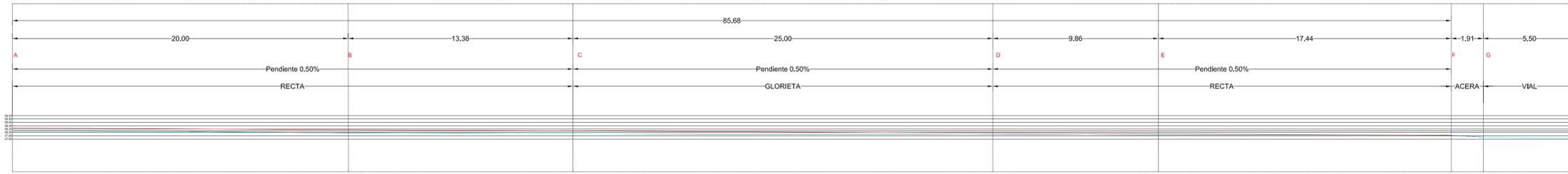


LEYENDA	
⊙	POZO PLUVIALES
●	POZO RESIDUALES
C.T.	CENTRO DE TRANSFORMACION
□	ACOMETIDA ACS

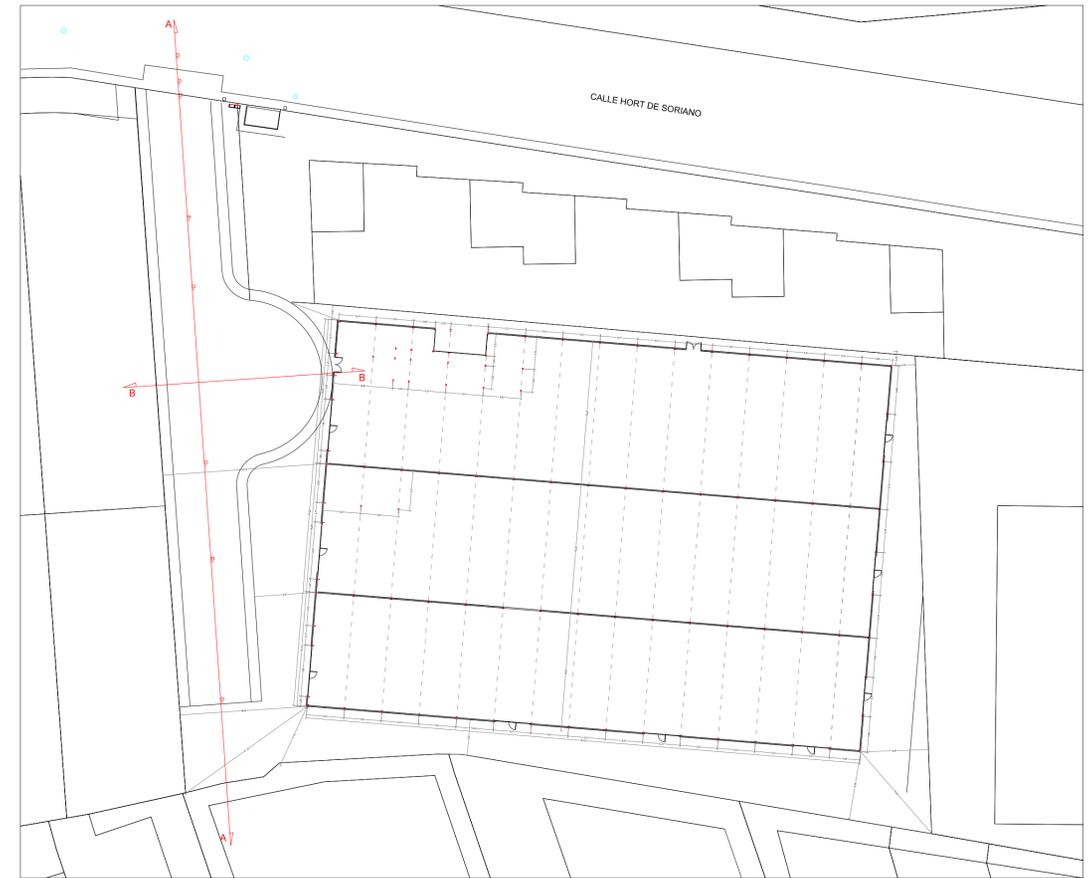
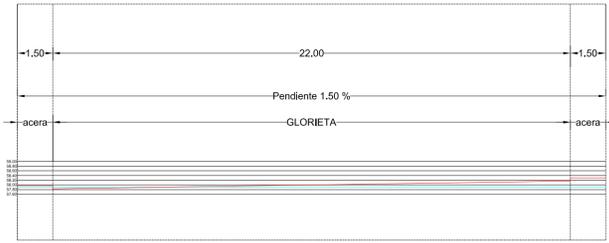

 Identificador D.M.A.C. 000010001 y E.S.R. 00001 (Válido indefinidamente)
 Verificar en: <https://www.sirnet.es/PortalCuidadano>

Proyecto	ESTUDIO DETALLE PARCELAS C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JURTOE 86(C)			Fecha	JUNIO 2020
Emplazamiento	CALLE HORT DE SORIANO Nº 9 Y CR MAS DEL JURTOE 86(C)			Nº de plano	6.2.4
Titular	SOLDADURA Y CALDERERIA VALENCIANA S.L.				
Proyectista	PASCUAL VTE. ANDRES MARCILLA	FORMATO	A-1		ESCALA
Plano	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES				

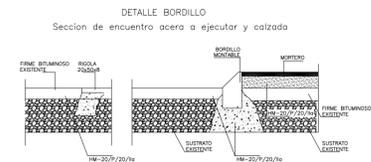
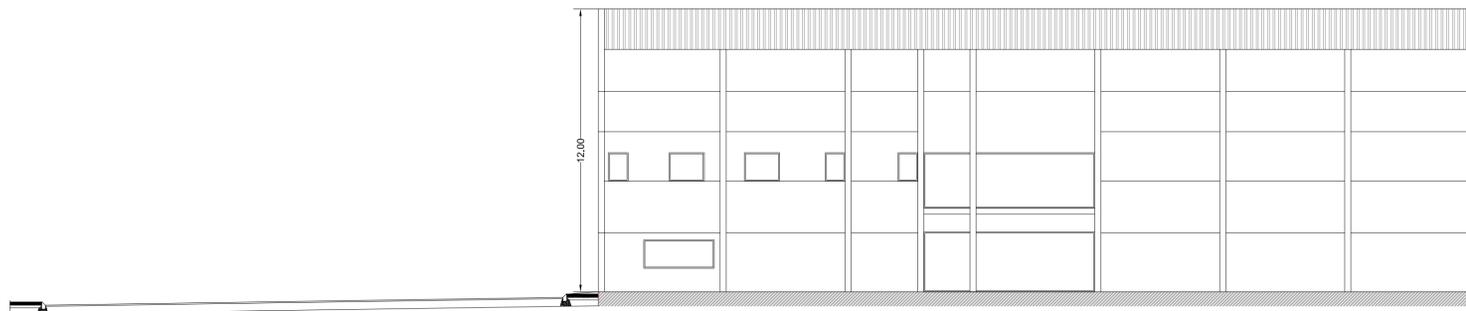
PERFIL LONGITUDINAL CALLE



PERFIL TRANSVERSAL CALLE

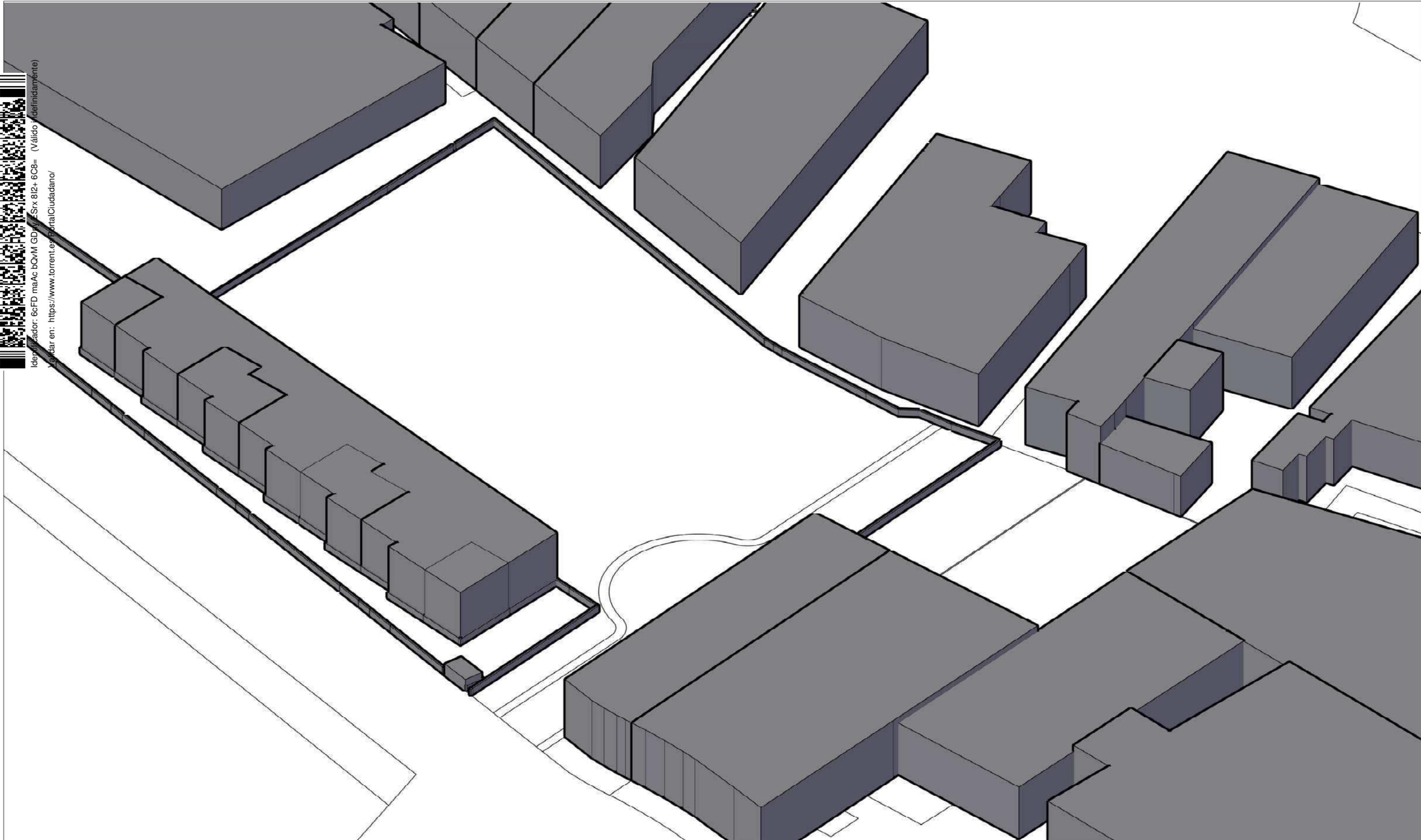


SECCION B-B



EL ACCESO A LA PARCELA A TRAVES DEL VIAL PRIVADO SE MANTENDRA SI VALLADO Y LIBRE DE OBSTACULOS PARA POSIBILITAR LA ENTRADA A LA MISMA DE LOS VEHICULOS DE EMERGENCIAS

Proyecto	ESTUDIO DETALLE PARCELAS C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JURTOGE 86(C)	Fecha	JUNIO 2020
Emplazamiento	CALLE HORT DE SORIANO Nº 9 Y CR MAS DEL JURTOGE 86(C)	Escala	1:200
Titular	SOLDADURA Y CALDERERIA VALENCIANA S.L.	Formato	A-1
Proyectista	PASCUAL VTE, ANDRES MARCILLA	Hoja	6.2.5
Plano	RASANTES VIALES		



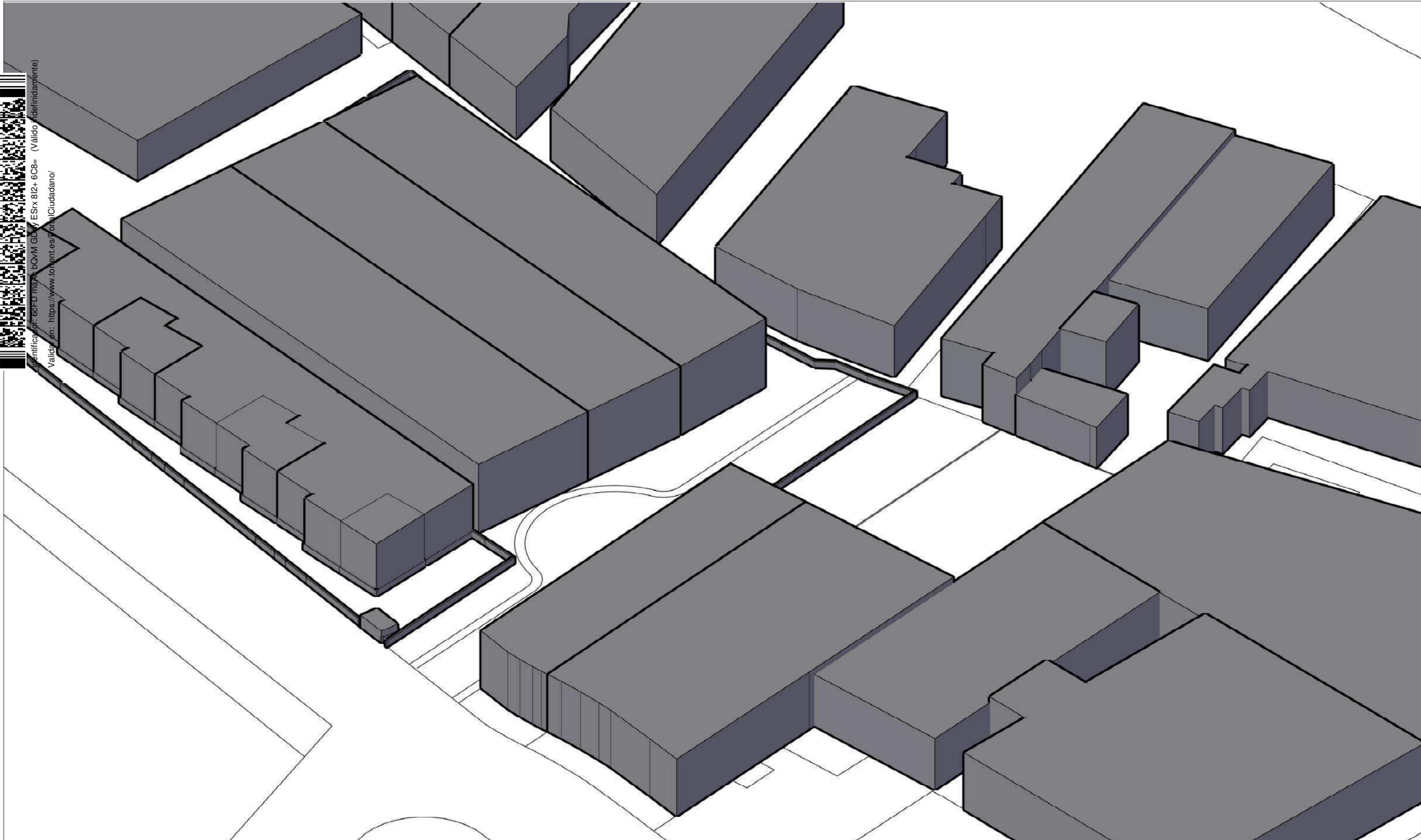

 Identificador: 6cFD maAc bQVM GDyV E-Srx 8I2+ 6C8= (Válido indefinidamente)
 Verificar en: <https://www.torrent.es/Portal/Ciudadano/>

Proyecto	ESTUDIO DETALLE PARCELAS C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JURTGE 86(C)		
Emplazamiento	CALLE HORT DE SORIANO Nº 9		
Titular	SOLDADURA Y CALDERERÍA VALENCIANA S.L.		
Proyectista	PASCUAL VTE. ANDRES MARCILLA	FORMATO	ESCALA
Plano	VOLUMETRIA INICIAL	A-3	1/500

PASCUAL VTE. ANDRES MARCILLA
 ARQUITECTO TÉCNICO Nº 5474 CO.AA.TV



Fecha	JUNIO 2020
Nº de plano	6.2.6




 Identificador: 66FD maM bQVM GD V ESrx 8I2+ 6C8= (Válido indefinidamente)
 Validar en: <https://www.torrem.es/portal/Ciudadano/>

Proyecto	ESTUDIO DETALLE PARCELAS C/ HORT DE SORIANO 9 Y CR MAS DEL JURTGE 86(C)		
Emplazamiento	CALLE HORT DE SORIANO Nº 9		
Titular	SOLDADURA Y CALDERERÍA VALENCIANA S.L.		
Proyectista	PASCUAL VTE. ANDRES MARCILLA	FORMATO	ESCALA
Plano	VOLUMETRIA PROPUESTA	A-3	1/500

PASCUAL VTE. ANDRES MARCILLA
 ARQUITECTO TECNICO Nº 5474 CO.AA.TV

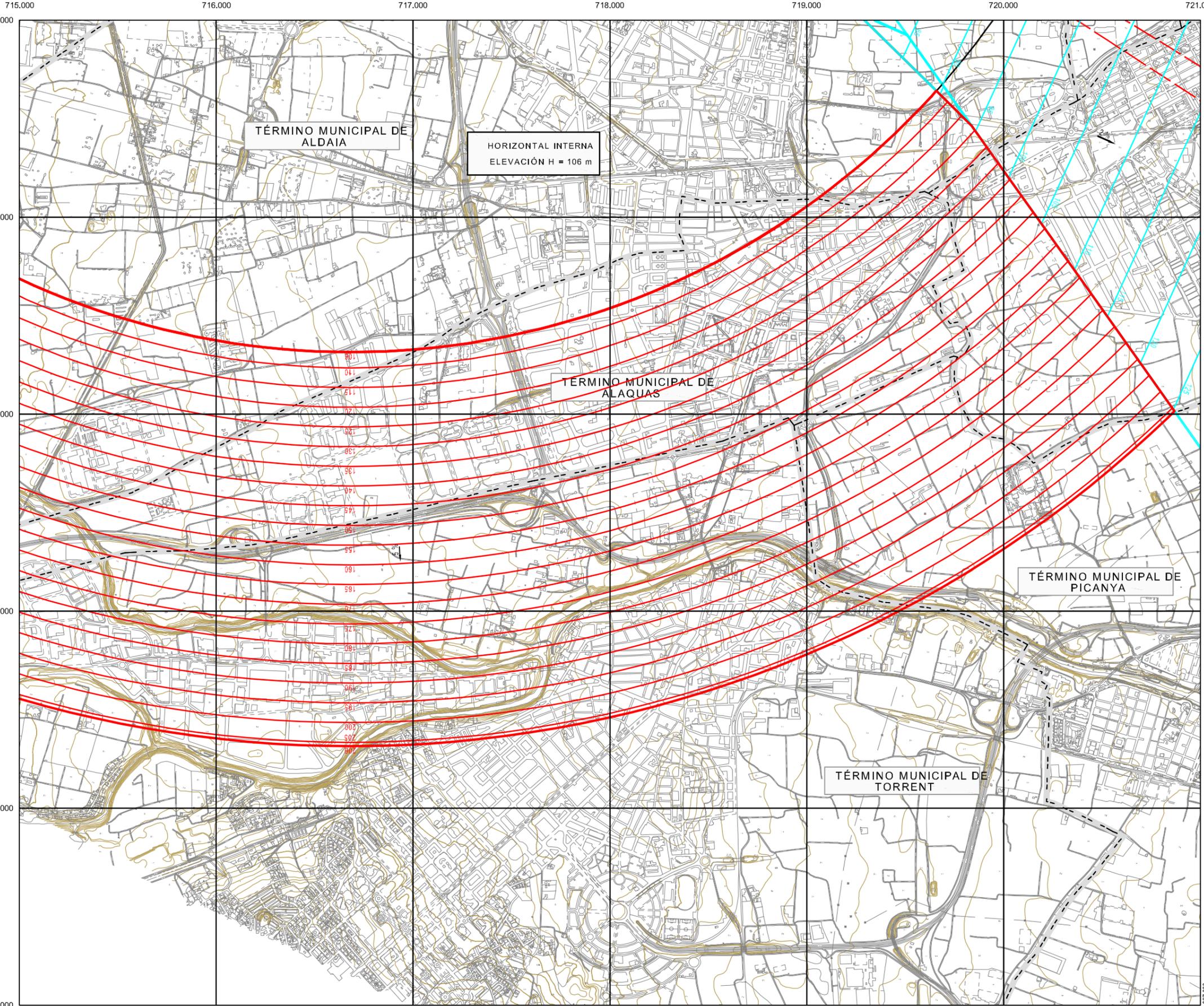


Fecha
 JUNIO 2020
 Nº de plano

6.2.7

Identificador: 6cFD.maAc.bQwM.CdDny.E5rx.8i2+.6C8= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/Portal/Ciudadano/>



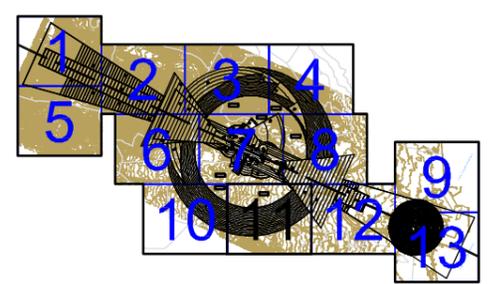
Plano correspondiente a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, modificadas al amparo de lo dispuesto en el artículo cincuenta y uno de la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo veigésimo séptimo del Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres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

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

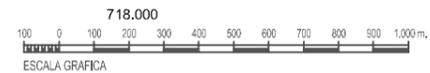
Proyección U.T.M.A. Datum europeo 1956.
Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.
Equidistancia de las curvas de nivel 2 metros.
Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M.A. (Fuso 30)

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

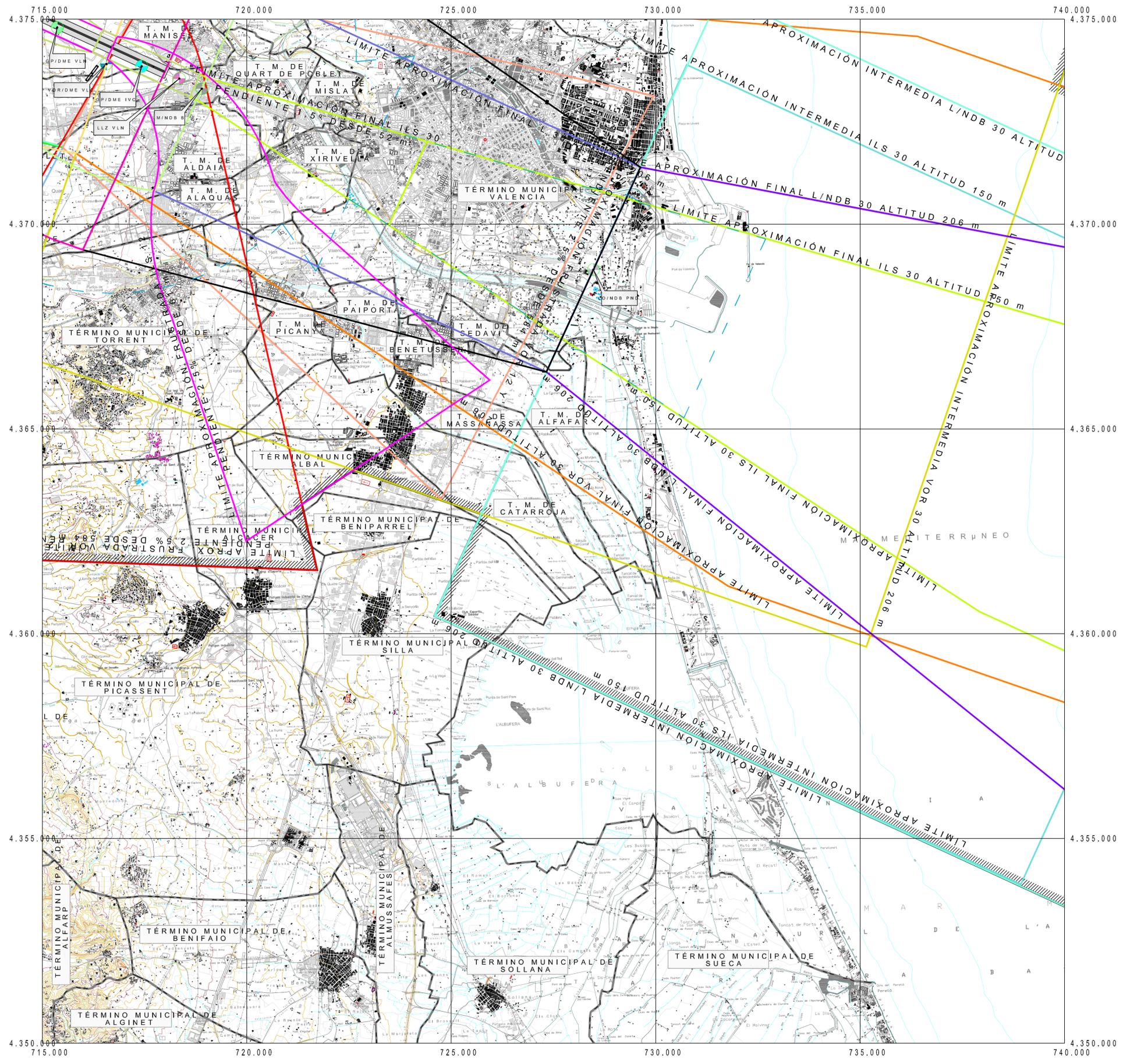
CARTOGRAFÍA
Coordenadas: UTM ED50
Fuente: **Aena**



PLANO LLAVE
1:250,000



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



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

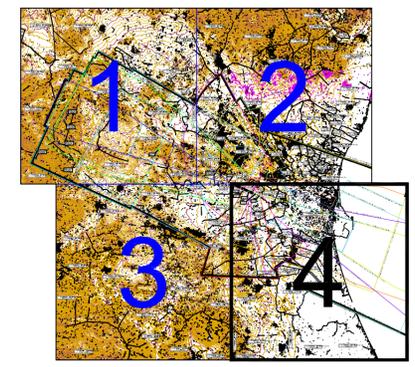
Proyección U.T.M. Datum europeo 1950.
 Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.
 Equidistancia de las curvas de nivel 10 metros.
 Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Huso 30)

--- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

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

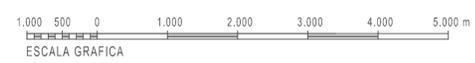
Plano correspondiente a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, modificadas al amparo de lo dispuesto en el artículo cincuenta y uno de la Ley 48/1980 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo vigésimo séptimo del Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas por Real Decreto 656/2008 de 16 de mayo (BOE nº 120 de 28 de mayo).

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



PLANO LLAVE
 1:500.000

Identificador de Documento Único Electrónico (Válido nacionalmente)
 Validar en: https://www.senae.es/Postulacion.aspx



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