

Núm. Exp. : 16816/2019/GEN
Unitat administrativa de planejament i gestió
urbanística
Autor : CCR

DILIGENCIA: Aprobació Plé 03/12/2020.

Pel Ple d'este Ajuntament de 3 de desembre de 2020 s'ha aprovat la Modificació de l'article 1.4 de l'Estudi de Detall Reina Sofia UE 4.9 del PGOU de Torrent, promogut per Urbanas Crescendo SL redactat pels arquitectes Luis Duart Alepuz i Miguel Vila Nacher de Duart-Vila Arquitectes SLP., presentat per registre d'entrada 2020017911.

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

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero





DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P
Av. CORTS VALENCIANES-38-1º (Albal)
Tlf 96 126 84 56
Email: dva@dvarquitectes.com
Web: www.dvarquitectes.com



Identificador: GRC05 Zz0z YfeY YrZY YfeY ffV5 jTTE L9o= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE

**MODIFICACION DEL ART. 1.4 DEL ESTUDIO DE DETALLE REINA
SOFIA 4 UE-4.9 DE FECHA 26-VI-2003, DEL PGOU DE TORRENT**



1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- INTRODUCCION.
- 1.2.- AGENTES.
- 1.3.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.4.- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 1.5.- NORMATIVA LEGAL APLICABLE.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1.- OBJETO
 - Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.
- 2.2.- ORDENACION PROPUESTA.
 - Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas.
 - Desarrollo previsible del plan o programa.
- 2.3.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES
- 2.4.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION VIGENTE.

3.- ANALISIS DE SU INTEGRACION EN EL PAISAJE

- Diagnóstico de la situación Medio Ambiente y del Territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- Efectos previsibles sobre el Medio Ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el Cambio Climático.
- Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de planificación territorial o sectorial.

4.- AFECCIONES AERONAUTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA.

5.- PLANOS.



1.-MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- INTRODUCCION.

Se impulsa la redacción de una **modificación del Art. 1.4 del Estudio de Detalle Reina Sofia 4 UE-4.9**, que comprende el área denominada Reina Sofia 4, delimitada por la Avda. Reina Sofia, Calle Vicente Andrés Estellés, Avda. Pintor Genaro Palau y Calle Enric Valor, publicado en el BOB de 26-VI-2003.

Esta Modificación del Estudio de Detalle se realiza para unificar el criterio establecido en el Plan General y en el resto de Estudios de Detalle que se han realizado para desarrollar el resto de manzanas de la zona denominada Reina Sofía.

1.2.- AGENTES.

PROMOTOR: URBANAS CRESCENDO S.L.
B-97702682
C/ JATIVA 6 , PI 1^a pta 3 – TORRENT - 46900

REDACTOR E.D.: DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P.
B-97.33.49.16
AVD. CORTS VALENCIANES 38 – 1º - ALBAL -46470
TF: 961268456

1.3.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito del Estudio de Detalle, es **exclusivamente la modificación del Artículo 1.4, del Estudio de Detalle Reina Sofía 4 UE-4.9**, publicado en el BOP Nº 150 DE FECHA 26-VI-2003, en la manzana delimitada por la Avenida Reina Sofia, calle Vicente Andrés Estellés, Avenida Pintor Genaro Palau y Calle Enric Valor.

1.4.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente es el siguiente:

- Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado el día 26/01/1990 y publicado el día 30/10/1991.
- Plan de Reforma Interior en el ámbito de la Subzona 4E, aprobado el 17 de Mayo de 2002.
- Estudio de Detalle Reina Sofía 4 UE-4.9, publicado el el BOP Nº 150 de fecha 26-VI-2003.



DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P.
Av. CORTS VALENCIANES-38-1º (Albal)
Tlf 96 126 84 56
Email: dva@dvarquitectes.com
Web: www.dvarquitectes.com

Identificador: GRC05 Zz0z YfeY YrZY ffV5 jfTE L9o= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

1.5.- NORMATIVA LEGAL APLICABLE.

Este Estudio de Detalle se realiza en cumplimiento del Art. 3.2.13 del Plan General de Torrent, así como del marco legislativo que regula los Estudios de Detalle, de la Ley 1/2019, de 5 de Febrero de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), que viene definido en el artículo 41,49, 49bis y 50,

Albal, Junio de 2020
Duart-Vila Arquitectes S.L.P

Luis Duart Alepuz

Miguel Vila Nacher



Identificador: GRC05 Zz0z YfeY YrZY ffY5 jTTE L9o= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- OBJETO.

El objeto de esta modificación del Estudio del Detalle, es impulsar la redacción de una **modificación del Art. 1.4 del Estudio de Detalle Reina Sofia 4 UE-4.9**, que comprende el área denominada Reina Sofia 4, delimitada por la Avda. Reina Sofia, Calle Vicente Andrés Estellés, Avda. Pintor Genaro Palau y Calle Enric Valor, publicado en el BOB de 26-VI-2003.

Esta Modificación del Estudio de Detalle se realiza para unificar el criterio establecido en el Plan General, PRI Subzona 4E y en el resto de Estudios de Detalle que se han realizado para desarrollar en resto de manzanas de la zona denominada Reina Sofia y de la que se hace transcripción a continuación:

Art. 9.4.7.5.5.- Plan General.- Ordenanzas de la SUBZONA 4-E.

“Entreplantas y Nayas: En la edificación de bloque lineal se permiten entreplantas y nayas, siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.

Art. 9.4.7.5.5.- Plan de Reforma Interior en el ámbito de la subzona 4E, aprobado el día 17 de Mayo de 2002.

“Entreplantas y Nayas: En la edificación de bloque lineal se permiten entreplantas y nayas, siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada, en el caso de ubicarse sobre plantas destinadas a vivienda no conformarán habitaciones o estancias independientes.

Art. 5.5 del Estudio de Detalle Reina Sofia 1, delimitada por la Avda. Reina Sofia, y las calles Pilar Comare Martí, Maestro Lorenzo Fuerte Julvez y Calle en proyecto 2, publicado en el BOB de 10-XII-2002, que a tenor literal dice:

“Entreplantas y Nayas. Se determinan en los tipos de secciones transversales. Se permiten con las condiciones de PGOU y cuando la altura de la planta baja sea suficiente”.

Art. 5.5 del Estudio de Detalle Reina Sofia 3, publicado en el BOB de 22-IX-2004, que a tenor literal dice:

“Entreplantas y Nayas. Se permiten entreplantas y nayas siempre que su superficie no exceda el 50% de la superficie de la planta a la que den servicio y no repercutan en la composición formal de la fachada. En caso de que la planta inferior se destine a vivienda, la entreplanta se podrá adosar en parte a la fachada. Si el uso de la planta servida es otro, únicamente se pueden adosar a las fachadas interiores, retirándose obligatoriamente de las fachadas exteriores un mínimo de 6 m.

Art. 1.4 del Estudio de Detalle Reina Sofía 4, delimitada por la Avda. Reina Sofía, Calle Vicente Andrés Estellés, Avda. Pintor Genaro Palau y Calle Enric Valor, publicado en el BOB de 26-VI-2003, que a tenor literal dice:

“En aquellas zonas en las que, a causa de la pronunciada pendiente de la calle, tengan una altura suficiente, se permitirá la inclusión de nayas, que tomaran la apariencia de entreplantas comerciales en el caso de locales comerciales o de dobles alturas para viviendas.

Las nayas solo podrán ocupar el 50 por ciento de la superficie en planta del local o la vivienda a la que se vinculen. Deberán ser completamente abiertas, no pudiendo establecerse en ellas elementos de partición de suelo a techo, y no permitiéndose la instalación de locales húmedos de ningún tipo”.

La Problemática sobre la que se actúa, es que a día de hoy está consolidada la zona casi al 100%, en lo referente a las parcelas en las que se pueden realizar viviendas en planta baja, por aplicación directa del Plan General, existiendo dos Estudios de Detalle, en los que se permiten ubicar en las entreplantas piezas habitables y locales húmedos (Baños y aseos) compartimentados, quedando, (por aplicación de este artículo 1.4 del Estudio de Detalle de la Zona 4), esta zona con un tratamiento diferenciado de las otras (conformando la misma zona y tipología de vivienda), cuando la aplicación de este artículo no implica, ni un mayor volumen, ni un mayor número de viviendas, ni un mayor aprovechamiento de la parcela, no permitiéndose tampoco la creación de estancias o habitaciones independientes de la vivienda a la que sirven, de forma que se puedan utilizar de forma independiente, simplemente aparece una limitación de forma arbitraria que las otras manzanas no tienen,

2.2.- ORDENACION PROPUESTA.

La ordenación propuesta consiste en una nueva redacción del Art 1.4, del Estudio de Detalle Reina Sofía 4 UE-4.9, que quedaría de la siguiente forma:

Art.1.4.- “Entreplantas y Nayas: Se permiten con las condiciones del PGOU y cuando la altura de la planta baja sea suficiente. Según lo dispuesto en el PGOU en la edificación de bloque lineal se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50% de la superficie de la planta a la que den servicio y no repercutan en la composición formal de la fachada.”

El desarrollo del plan es inmediato a su aprobación. No es necesario desarrollar ningún Programa para su desarrollo, pudiéndose hacerse extensiva para unificación de criterios al resto de Estudios de Detalle de la Subzona 4E

2.3.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

Las superficies y edificabilidades no se modifican, ya que solo se trata de la modificación formal del Art. 1.4 , del Estudio de Detalle Reina Sofía 4 UE-4.9, no



teniendo repercusión alguna sobre la edificabilidad y superficies asignadas por el planeamiento al que modifica.

2.4.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION VIGENTE.

El objeto de la modificación del Art 1.4, del Estudio de Detalle Reina Sofía 4 UE-4.9 entra dentro de los supuestos estimados en la legislación vigente urbanística valenciana porque:

Se formula para un área prevista en el PGOU de Torrent, para una manzana completa.

- Se produce únicamente para la modificación del Art 1.4, del Estudio de Detalle Reina Sofía 4 UE-4.9, que ocupa una manzana, sin modificar la edificabilidad máxima, ocupación y sin modificar calificaciones.
- No ocasiona perjuicio, ni altera las condiciones de ordenación de su entorno.
- No se alteran los usos preestablecidos por el PGOU de Torrent.

Por todo lo expuesto en los apartados anteriores se considera que la presente modificación del Estudio de Detalle Reina Sofía 4 UE-4.9, no supone una variación en la edificabilidad y ocupación total permitida y se ajusta a la legislación vigente.

3.- ANALISIS DE SU INTEGRACION EN EL PAISAJE

Se trata de la modificación del Art 1.4, del Estudio de Detalle Reina Sofía 4 UE-4.9, que no implica ninguna modificación, ni de la edificabilidad, volumen, altura, aspecto exterior de la edificación o cualquier parámetro que afecte a su integración en el paisaje, afectando solamente aspectos de la distribución interior de viviendas.

- Actualmente la situación del medio ambiente es la de un Suelo Urbano, totalmente urbanizado y, totalmente consolidado por la edificación de reciente construcción. Se trata de viviendas plurifamiliares en bloque lineal.
- Entendemos que a nivel paisaje urbano, la influencia que tiene la modificación de dicho Artículo es completamente nula.
- No tiene ninguna influencia en la incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y ni en la incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial, dado que se trata de una modificación de un Artículo sin repercusión medioambiental.

Albal, Junio de 2020
Duart-Vila Arquitectes S.L.P

Luis Duart Alepuz

Miguel Vila Nacher

URB.ESTUDIO DETALLE /02_1923/180620



DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P
Av. CORTS VALENCIANES-38-1º (Albal)
Tlf 96 126 84 56
Email: dva@dvarquitectes.com
Web: www.dvarquitectes.com

Identificador: GRC05 Zz0z YfY5 YfZY YfY5 (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

4.- AFECCIONES AERONAÚTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA

AESA



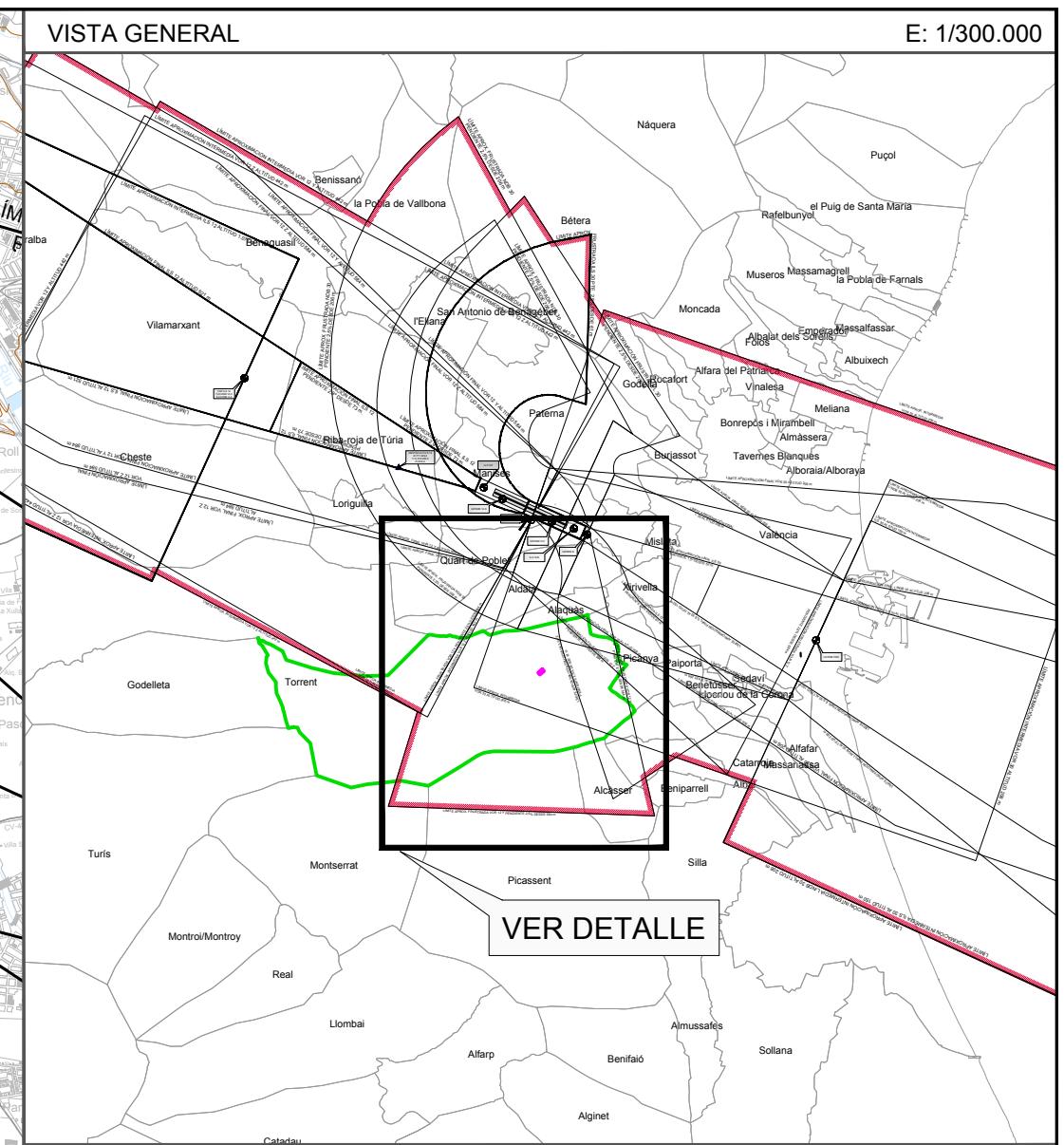
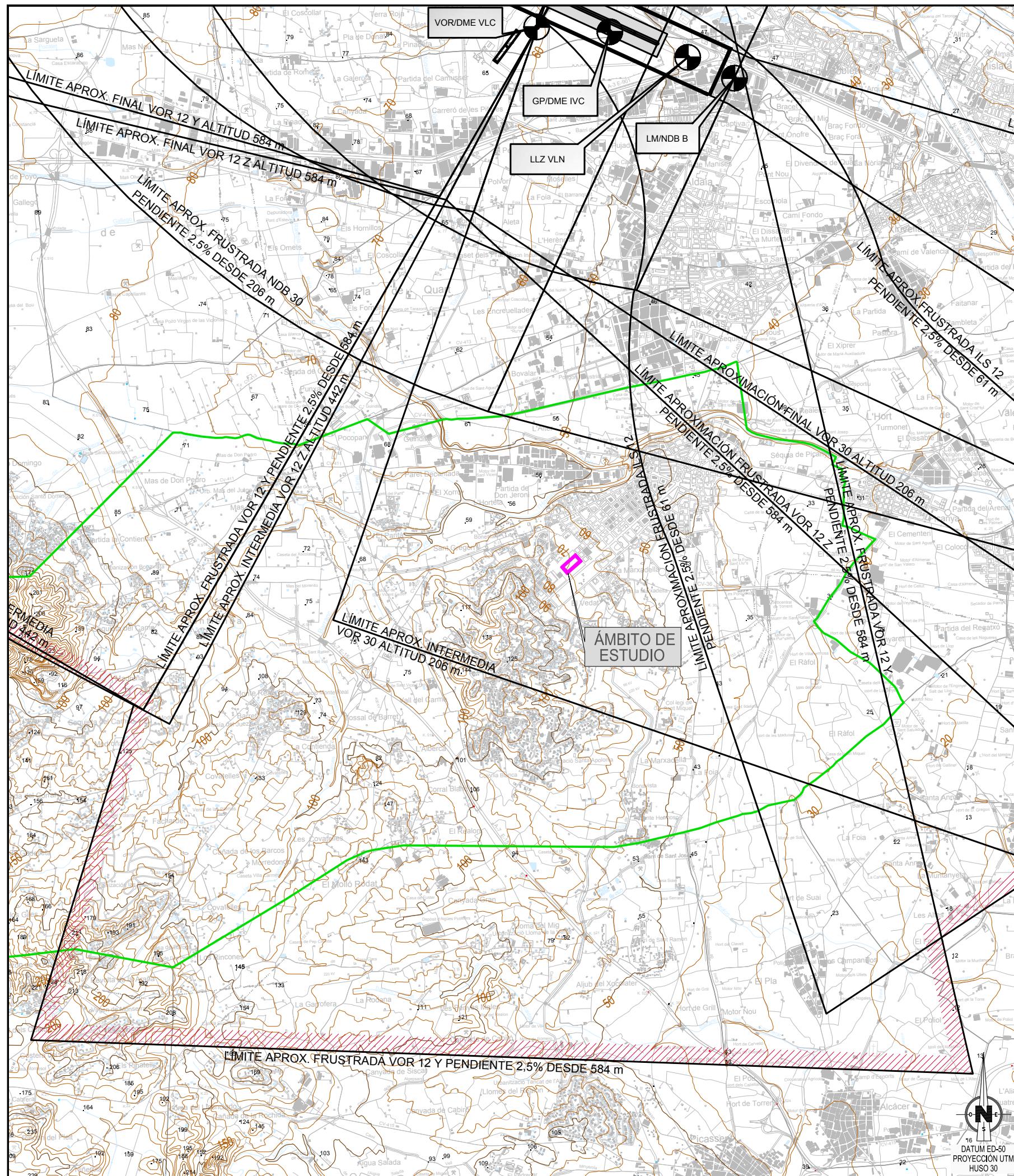
Identificador: GRO5_Zz02_YFeY_yrZyFv5_jTE_L0o= (Válido indefinidamente)

0

0

FIRMADO por : FERNANDEZ-RIUEGAS POMBO, ALVARO JOSE, SUBDIRECTOR DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA A fecha: 25/03/2020 02:20 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN C
Total folios: 8 (7 de 8) - Código Seguro de Verificación: MFOM02558F2254750E
Verificable en https://sede.fomento.gob.es/ O.M de 24/2/2011

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE TORRENT
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES



SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE VALENCIA

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 856/2008

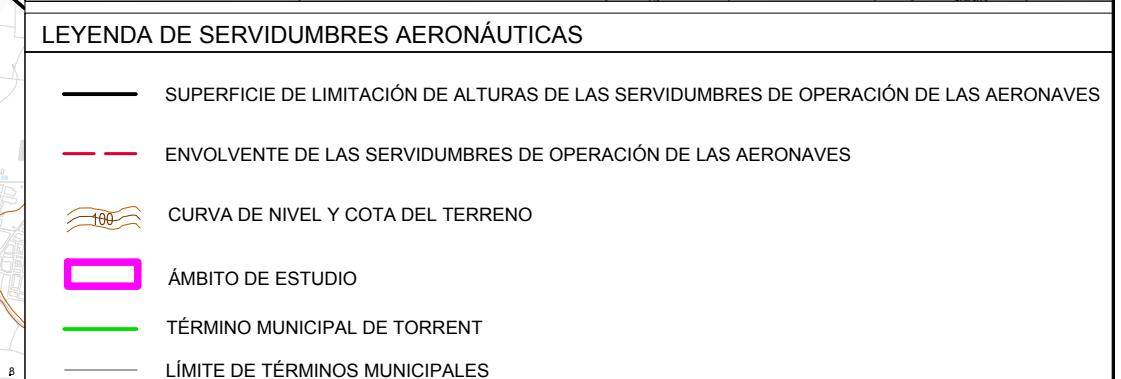
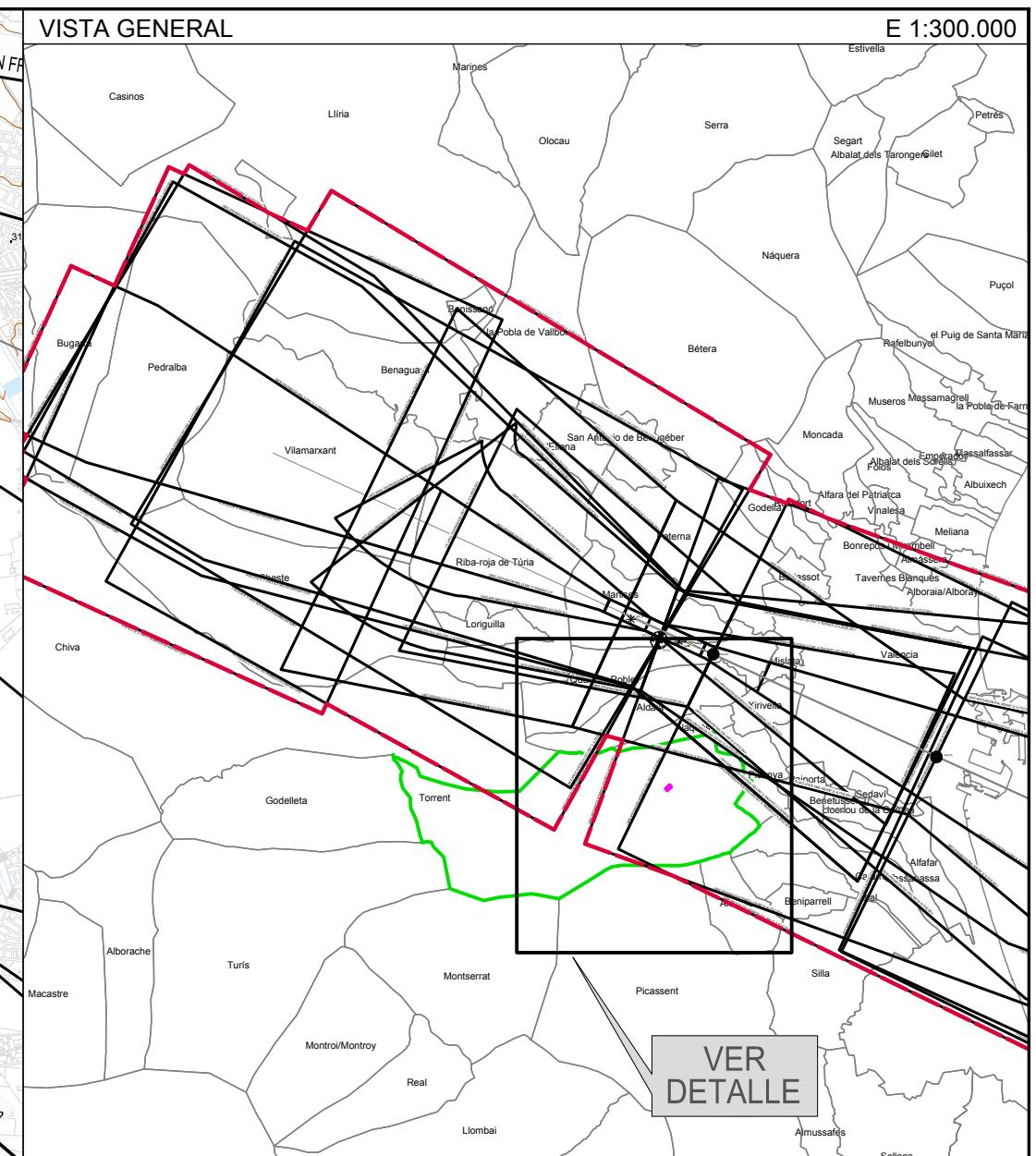
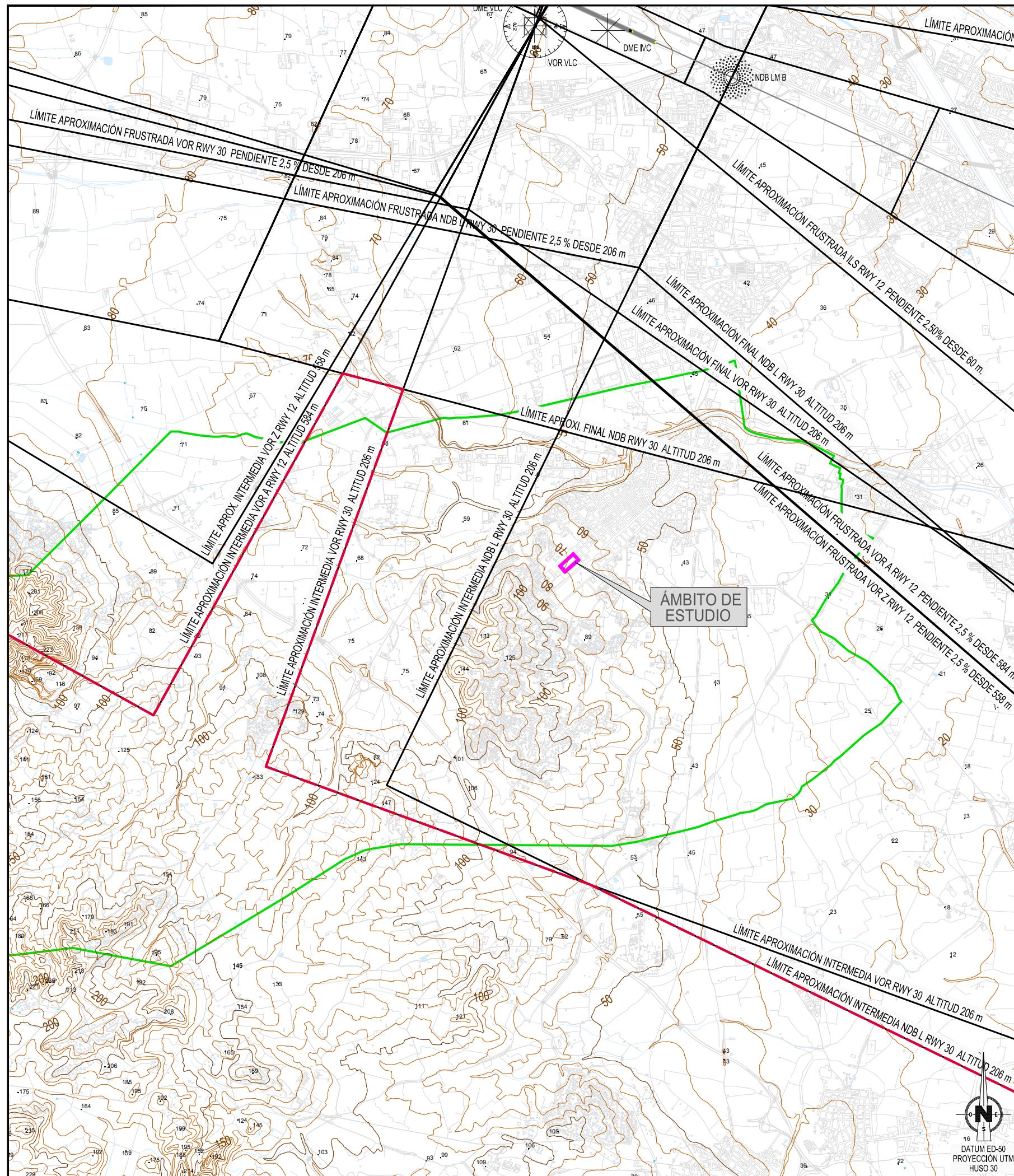
ESCALA	1:50.000	FECHA	FEBRERO 2020	EXP.	200028	PLANO	1.1
--------	----------	-------	--------------	------	--------	-------	-----



FIRMADO por : FERNANDEZ-RIUEGAS POMBO, ALVARO JOSE, SUBDIRECTOR DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA A fecha: 25/03/2020 02:20 PM
 FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN C
 Total folios: 8 (8 de 8) - Código Seguro de Verificación: MFOM02558F2254750E
 Verificable en <https://sede.fomento.gob.es/O.M. de 24/2/2011>

Identificador: GRO5 Zz02 YFey YzYf5 jTE L0o= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE VALENCIA

PROPIUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES PLAN DIRECTOR ESTADO ACTUAL

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:50.000	FEBRERO 2020	200028	1.2





Identificador: GRC05_Zz02_YFeY_YrZY_fFv5_ijTE_L9o= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

1.- 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 nº 129, 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 vi gente de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.)

b) Afecciones sobre el Territorio.

El ámbito del proyecto (Modificación de Estudio de Detalle) se encuentra principalmente afectado por la **Superficie de Aproximación Frustrada de Imaniobra VOR RWY 12Y Pte 2,5% desde 584 m.**

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 de 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 galibio de vial o vía férrea.

En las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 856/2008 de Servidumbres



DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P.
Av. CORTS VALENCIANES-38-1º (Albal)
Tlf 96 126 84 56
Email: dva@dvarquitectes.com
Web: www.dvarquitectes.com



Identificador: GRC05 ZZ0Z YFZY YFZY ffV5 jjTE L9o= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

res

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 (AESPA), 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.

*El Estudio de Detalle, no varía ni la edificabilidad, ni altura de las edificaciones ni ningún aspecto exterior con respecto al Estudio de Detalle que modifica, ni previstas en el Planeamiento Vigente, tratándose solamente de la modificación Administrativa de un Artículo que solo afecta a la distribución interior de las viviendas.

Albal, Junio de 2020
Duart-Vila Arquitectes S.L.P

Luis Duart Alepuz

Miguel Vila Nacher



DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P
Av. CORTS VALENCIANES-38-1º (Albal)
Tel 96 126 84 56
Email: dva@dvarquitectes.com
Web: www.dvarquitectes.com

5.- PLANOS



Identificador: GRC05 Zz0z YfeY YrZY ffV5 jTTE L9o= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

