CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:1 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

ESTUDIO DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE MANZANA M2 DE LA UE 1 DEL SECTOR PARC CENTRAL

SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA POR PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

CALLE MONTREAL 76, 14, 46900 TORRENT (VALENCIA)
Promotor: CECOHOMES PROPERTIES, S.L. CIF: B06771059
Nº Expediente: 2112

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:2 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

1. RESUMEN DE DATOS GENERALES

Hoja de resumen de los datos generales:

Fase de proyecto:	DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO POR PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
Título del Proyecto	Estudio Detalle para cambio de uso previsto en planta baja de manzana M2 de la UE 1 del sector Parc Central de Torrent
Emplazamiento:	Calle Montreal 76, 14, 46900 Torrent (Valencia)

Usos del edificio:

Uso principal del edificio:

☒ Residencial	☐ Turístico	☐ Transporte	☐ Sanitario
☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Espectáculo	☐ Deportivo
☐ Oficinas	☐ Religioso	☐ Agrícola	☐ Educación

Usos subsidiarios del edificio:

☐ Residencial	☐ Garajes	☐ Locales	☐ Otros: Oficinas

Nº Plantas Sobre rasante: PB+PE +4+A Bajo Rasante: 2

Superficies

Superficie total de parcela:	3622,89 m^2	Superficie objeto de Estudio Detalle:	1549,43 m^2
Superficie total construida b/rasante:	1549,43 m^2	Superficie total construida s/rasante:	9095,450 m^2

Estadística:

Nueva planta	☒	Rehabilitación	☒	Vivienda libre	☐	Núm. viviendas	95
Legalización	☐	Reforma-Ampliación	☐	VP pública	☐	Núm. locales	
			☐	VP privada	☐	Núm. Plazas de garaje	104

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:3 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. AGENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ENCARGO

Promotor	**Cecohomes Properties S. L.**
Dirección	C/Pinadeta S/N – 46930 Quart de Poblet (Valencia)
NIF	B06771059
Redactor del Estudio de detalle	**Juan Antonio Portalés Serrano**
Dirección	C/ La Parra 25, 3-5 46680 Algemesí (Valencia)
NIF	20851355 S
Redactor del Estudio de Detalle	**Juan Antonio Lluna Andreu**
Dirección	C/ Poeta Rafael Alberti 2, 110 46015 Valencia
NIF	44884650 N

2.2. INFORMACIÓN PREVIA

2.2.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Se redacta el presente documento por encargo de CECOHOMES PROPERTIES, S.L. como documentación complementaria para la tramitación del Estudio Detalle para cambio de uso previsto en planta baja de manzana M2 de la UE 1 del sector Parc Central de Torrent.

2.2.2. EMPLAZAMIENTO

La manzana en la que se encuentra la parcela objeto de estudio está comprendida en la Unidad de Ejecución 1 del Sector *Parc Central* de Torrent (ver imagen 1y 2). Se trata de la Manzana M2, la cual está dividida en dos parcelas:

- **Parcela 1:** Ya consolidada con un edificio en L de Planta baja (comercial) + 4 + ático, 2 planta bajo rasante y zona común en interior de parcela.
- **Parcela 2:** Parcela de 3.622,89 m^2 en la cual se encuentra el edificio objeto del estudio de detalle, cuya huella en planta tiene una superficie de 1549,43 m^2 y cuya volumetría se desarrolla en un bloque lineal aislado. (Ver imagen 3).

Se trata de una manzana de forma trapezoidal, que linda por el norte con la calle de Montreal 76, por el sur con la calle Munich 72, por el este con la calle Atlanta 96 y por el oeste con la calle Helsinki 52 y Munich 72.

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:4 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

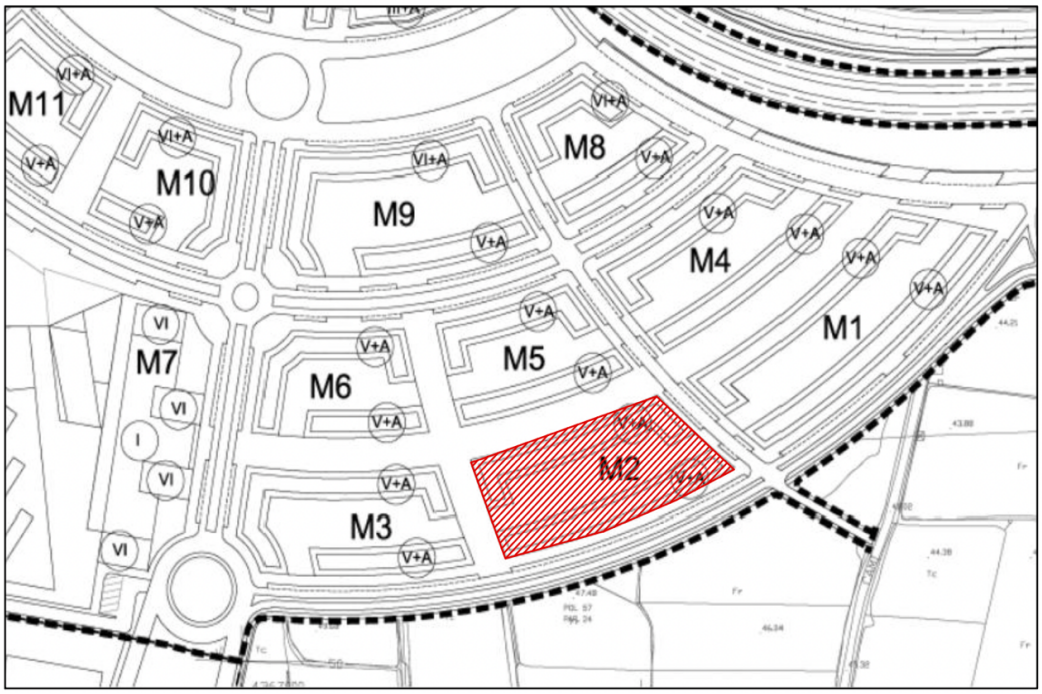


Imagen 1

Imagen 2

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:5 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

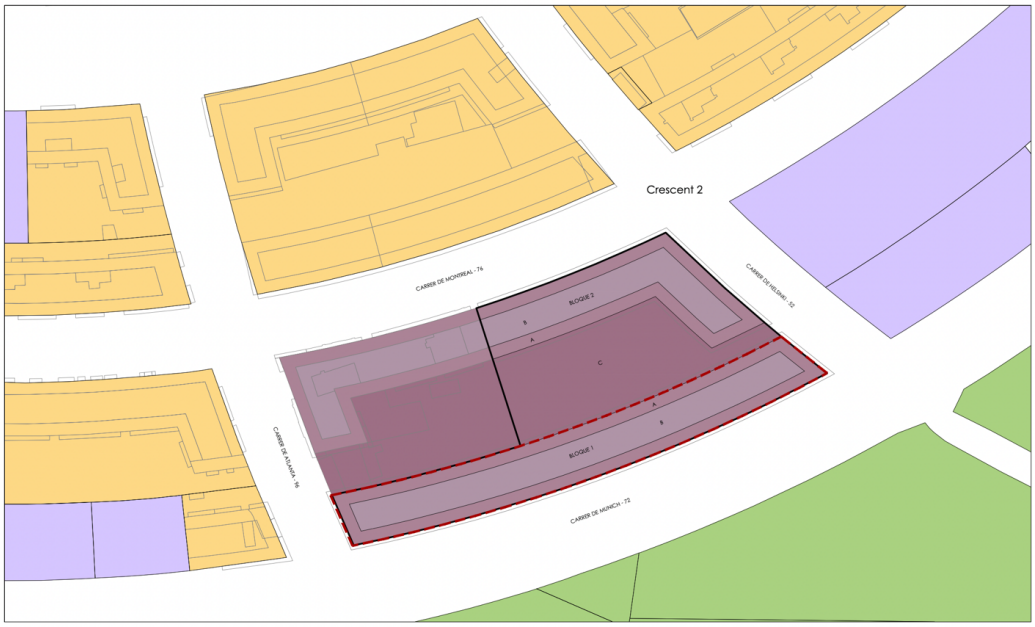
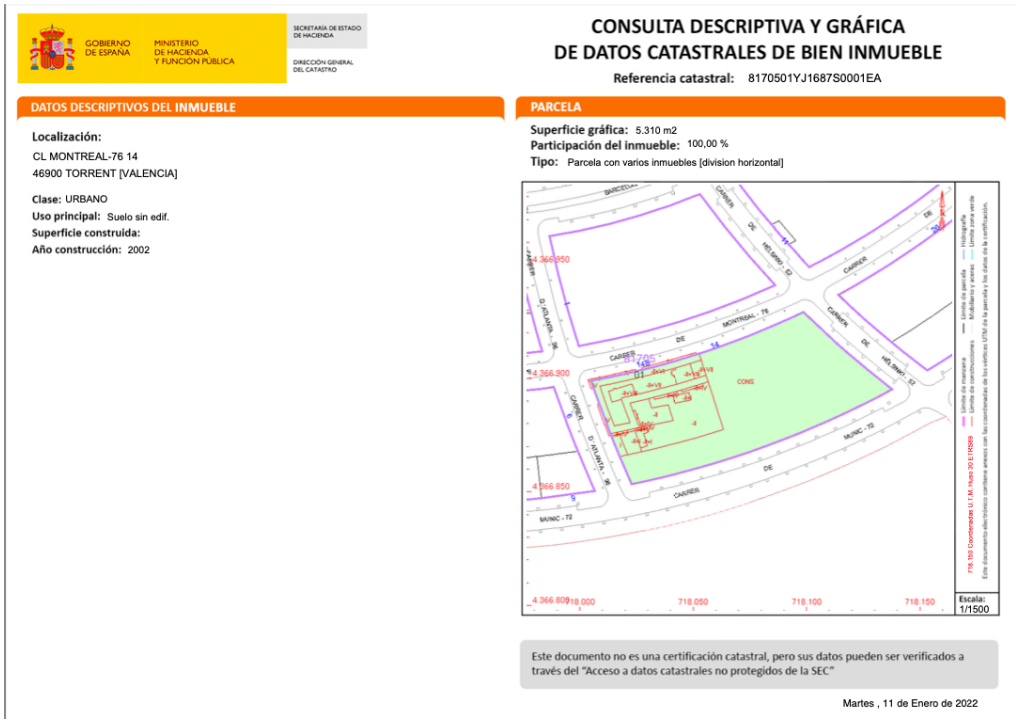


Imagen 3

La normativa que le afecta es la correspondiente al área de Crescent 2.

2.2.3. REFERENCIAS CATASTRALES

Referencia catastral: 8170501YJ1687S0001EA
Clase: Urbano
Uso principal: Urbano residencial (Parcela 1) + Suelo sin edificar (Parcela 2).
Superficie de parcela: 5310 m2 (1.687,11 m^2 (Parcela 1) + 3.622,89 m^2 (Parcela 2))



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8170501YJ1687S0001EA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MONTREAL-76 14
46900 TORRENT [VALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción: 2002

PARCELA

Superficie gráfica: 5.310 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Escala: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 11 de Enero de 2022

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:6 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

2.2.4. ENTORNO FÍSICO

La parcela sin edificar ubicada en la manzana M2 del sector Parc Central de Torrent, consta de una superficie de 3622, 89 m2, dentro de la cual se proyecta el bloque objeto de estudio, que consiste en un bloque lineal aislado cuya huella en planta ocupa 1549,43 m2 y recayente a la vía pública por la calle Munich 72.

2.2.5. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA URNBANÍSTICA

Normativa aplicable:
Al presente documento le es de aplicación, de forma no exhaustiva, la siguiente normativa:

NORMATIVA ESTATAL

LEY 38/1999. 05/11/1999. Jefatura del Estado.
Ley de Ordenación de la Edificación.
BOE 06/11/1999 y modificaciones

REAL DECRETO 1000/2010. 05/08/2010. Ministerio de Economía y Hacienda.
Regula el visado colegial obligatorio.
BOE 06/08/2010 y modificaciones

REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento.
Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
BOE 31/10/2015 y modificaciones

REAL DECRETO 314/2006. 17/03/2006. Ministerio de la Vivienda.
Código Técnico de la Edificación + Parte I y II.
BOE 28/03/2006 y modificaciones
Documento Básico SE Seguridad Estructural
Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio
Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad
Documento Básico HE Ahorro de energía
Documento Básico HR Protección frente al ruido
Documento Básico HS Salubridad

NORMATIVA VALENCIANA

LEY 5/2014. 25/07/2014. Presidencia de la Generalidad Valenciana.
De Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).
DOCV 31/07/2014 y modificaciones

ORDEN 26/04/1999. Conselleria Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. [1999/L3917]
DOCV 05/05/1999 y modificaciones

NORMATIVA MUNICIPAL

Planeamiento de aplicación:

Le es de aplicación el vigente **Plan General de Ordenación Urbana de Torrent (PGOU)** fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 26 de enero de 1.990.

Plan Parcial Sector Parc Central (09/11/2000) y **Ordenanzas específicas** que deben regir en la formación de los edificios que integran la Ordenación Volumétrica a los efectos de Art. 27-1-F de La LRAU y que sustituyen a las del Plan Parcial Sector Parc Central (09/2003)

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:7 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

Clasificación, Calificación y Uso del Suelo

Clasificación de suelo:	Urbano
Calificación:	Sector Parc Central - Área Crescent 2
Uso dominante:	Residencial plurifamiliar (Rpf)

2.3. OBJETO DEL PROYECTO

El presente documento inicial estratégico acompaña al previo "Estudio Detalle para cambio de uso previsto en planta baja de manzana M2 de la UE 1 del sector Parc Central de Torrent" para el inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE), con el objetivo de:

- Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plano o programa, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.
- Asegurar la efectiva participación del publico, las instituciones y los organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de la planificación.
- Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

Según los supuestos del Artículo 46.3 de la Ley 5/2014 (LOTUP), se considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado:

"3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesaridad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1. El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley ".

Y según el artículo 52 de la misma Ley:

"2. En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan"

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:8 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

3. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

3.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

3.1.1. OBJETO

El objeto del estudio de detalle es el cambio de uso de la planta baja del bloque I (bloque lineal) de uso local comercial a uso residencial, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 5.1 del Plan Parcial de Parc Central de Torrent:

Artículo 5.1-

"Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución N° 1 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportarles en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

"De la misma manera será aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano n° O-6 del Área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afectan a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso, la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros."

3.1.2. PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA

Se actúa sobre la manzana M2 del Área Crescent 2 en el Sector Parc Central de Torrent. Dicha manzana, tal y como se ha comentado anteriormente, se encuentra en parte edificada, quedando 3.622,89 m2 de suelo sin edificar (Parcela 2).

La redacción del Estudio de Detalle se justifica mediante la modificación del Artículo 1.2.3 del Plan Parcial del Sector Parc Central de Torrent.

"En planta baja no se permitirá el uso residencial. Para las manzanas M1, M2, M3, M4, M5 y M6 y para la Unidad de Ejecución dos, se admitirá dicho uso tras un estudio de detalle que afectará, en su caso, obligatoriamente a todo un bloque como mínimo, y siempre y cuando se sitúe en el ámbito indicado en el plano n° 6.

En planta baja no se permitirá el uso residencial a excepción de las manzanas que tras estudio de detalle pueden albergarlo."

Puesto que el Bloque II (bloque en L) propuesto linda al Oeste con el edificio existente, dicho bloque va a continuar con la composición del bloque existente cumpliendo con lo dispuesto en los criterios de diseño que se establecen en el artículo 4.3 del PP de Parc Central.

"***Artículo 4.3:***
Para la composición formal de cada edificio como la disposición de los materiales de la misma, tanto de cerramiento como de carpintería en huecos y miradores, la unidad de referencia será la totalidad de un bloque lineal."

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:9 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

Dicha condición excluye al bloque I, objeto del estudio de detalle, que, al considerarse en su totalidad como un bloque lineal, cumple las condiciones para solicitar el cambio de uso de la planta baja para uso residencial según el artículo 5.1 citado anteriormente.

Dicho cambio de uso en el bloque I permitirá el aumento de viviendas, así como la adecuación del espacio libre de la manzana para uso privado y comunitario.

3.2. ALCANCE, ÁMBITO Y ALTERNATIVAS

La manzana en la que se encuentra la parcela objeto de estudio está comprendida en la Unidad de Ejecución 1 del Sector *Parc Central* de Torrent (ver imagen 1y 2). Se trata de la Manzana M2, la cual está dividida en dos parcelas:

- **Parcela 1:** Ya consolidada con un edificio en L de Planta baja (comercial) + 4 + ático, 2 planta bajo rasante y zona común en interior de parcela.
- **Parcela 2:** Parcela de 3.622,89 m^2 en la cual se encuentra el edificio objeto del estudio de detalle, cuya huella en planta tiene una superficie de 1549,43 m^2 y cuya volumetría se desarrolla en un bloque lineal aislado. (Ver imagen 3).

Se trata de una manzana de forma trapezoidal, que linda por el norte con la calle de Montreal 76, por el sur con la calle Munich 72, por el este con la calle Atlanta 96 y por el oeste con la calle Helsinki 52 y Munich 72.

La parcela sin edificar consta de una superficie de 3622, 89 m2, dentro de la cual se proyecta el bloque objeto de estudio, que consiste en un bloque lineal aislado cuya huella en planta ocupa 1549,43 m2 y recayente a la vía pública por la calle Munich 72.

La clasificación del suelo es urbano y su uso es residencial plurifamiliar. La tipología que se propone es la de bloque lineal, siguiendo con la composición tipológica de la edificación colindante.

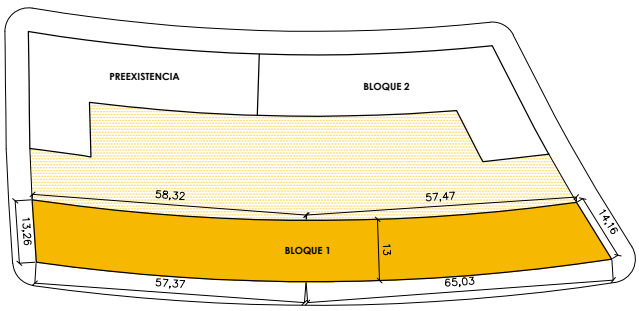
CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:10 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

3.2.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 supone asumir la ejecución del plan general vigente, sin modificar las condiciones ni el modelo de desarrollo urbanístico actualmente previsto para el Sector Parc Central – Área Crecent 2, es decir, mantener en el Bloque I los locales en planta baja, oficinas en entresuelo y altura total de planta baja de 6 m.

ORDENACIÓN PLAN PARCIAL

PLANTA BAJA



LEYENDA USOS

- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- USO COMERCIAL
- USO RESIDENCIAL

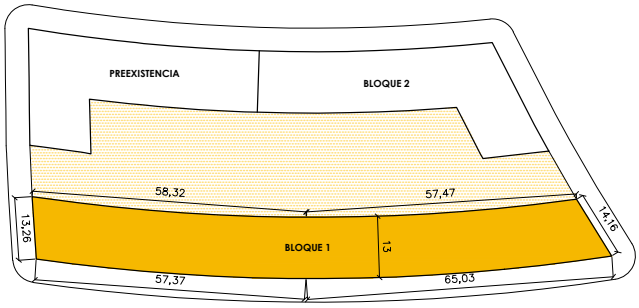
PLAN PARCIAL

SUPERFICIE COMPUTABLE PB TERCIARIO (BLOQUE 1) = 1549,43 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PB TERCIARIO = 1549,43 m2

ESPACIO LIBRE PRIVADO = 2130,83 m2

PLANTA ENTRESUELO



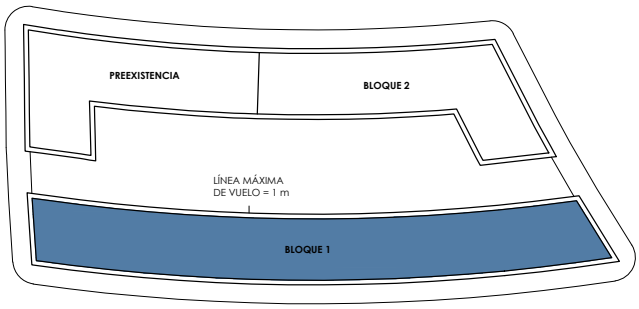
PLAN PARCIAL

SUPERFICIE COMPUTABLE PE TERCIARIO (BLOQUE 1) = 1549,43 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PE TERCIARIO = **1549,43 m2**

ESPACIO LIBRE PRIVADO = 2130,83 m2

PLANTA TIPO (P1 - P4)



PLAN PARCIAL

SUPERFICIE COMPUTABLE RESIDENCIAL POR PLANTA (BLOQUE 1) = 1549,43 m2

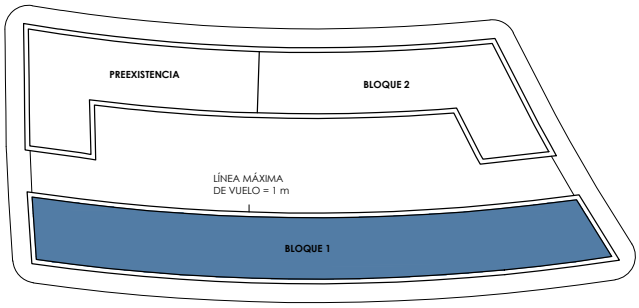
- Perimetro de fachada = 265,84 ml
- Superficie computable en vuelos = 70% de fachada = 186,09 ml

50% computa al 50% = 46,52 m2
50% computa al 100% = 93,04 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE RESIDENCIAL POR PLANTA (BLOQUE 1) = 1688,99 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE RESIDENCIAL P1-P4 (BLOQUE 1) = **6755,96 m2**

PLANTA ÁTICO



PLAN PARCIAL

SUPERFICIE COMPUTABLE RESIDENCIAL ÁTICO (BLOQUE 1) = 789,98 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PB RESIDENCIAL = **789,98 m2**

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:11 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

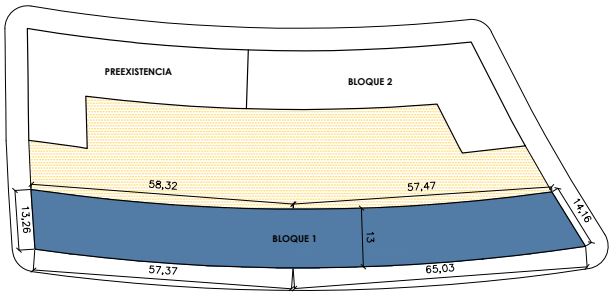
3.2.2. ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 se corresponde con la propuesta de modificación puntual que se formula en el presente documento, es decir, modificar el uso de planta baja y entresuelo a uso residencial y la altura total de planta baja de 4,10 m.

Esta alternativa permitirá el aumento de viviendas, así como la adecuación del espacio libre de la manzana para uso privado y comunitario.

ORDENACIÓN PLAN PARCIAL

PLANTA BAJA



LEYENDA USOS

- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- USO COMERCIAL
- USO RESIDENCIAL

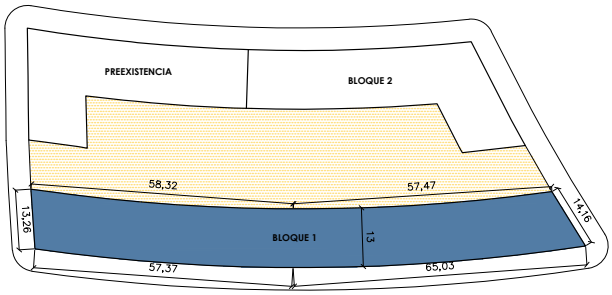
PLAN PARCIAL

SUPERFICIE COMPUTABLE PB RESIDENCIAL (BLOQUE 1) = 1549,43 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PB RESIDENCIAL = 1549,43 m2

ESPACIO LIBRE PRIVADO = 2130,83 m2

PLANTA ENTRESUELO



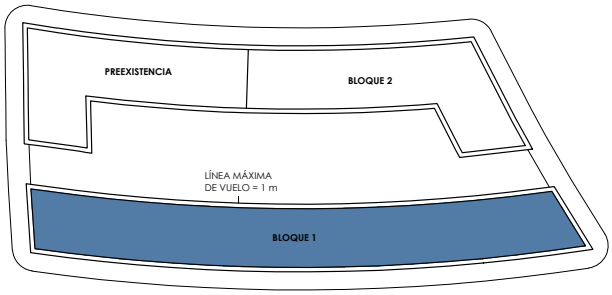
PLAN PARCIAL

SUPERFICIE COMPUTABLE PE RESIDENCIAL (BLOQUE 1) = 1549,43 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PE RESIDENCIAL = **1549,43 m2**

ESPACIO LIBRE PRIVADO = 2130,83 m2

PLANTA TIPO (P1 - P4)



PLAN PARCIAL

SUPERFICIE COMPUTABLE RESIDENCIAL POR PLANTA (BLOQUE 1) = 1549,43 m2

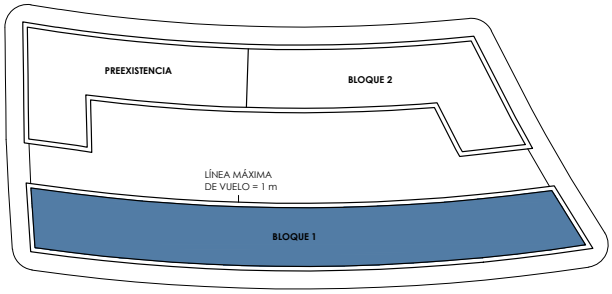
- Perímetro de fachada = 265,84 ml
- Superficie computable en vuelos = 70% de fachada = 186,09 ml

50% computa al 50% = 46,52 m2
50% computa al 100% = 93,04 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE RESIDENCIAL POR PLANTA (BLOQUE 1) = 1688,99 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE RESIDENCIAL P1-P4 (BLOQUE 1) = **6755,96 m2**

PLANTA ÁTICO



PLAN PARCIAL

SUPERFICIE COMPUTABLE RESIDENCIAL ÁTICO (BLOQUE 1) = 789,98 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PB RESIDENCIAL = **789,98 m2**

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:12 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

3.3. DESARROLLO PREVISIBLE

Una vez aprobada definitivamente por el órgano sustantivo competente la modificación puntual que ahora se propone, se iniciara la redacción Proyecto Básico y de Ejecución y tramitación de la licencia de obra de los bloques I y II y sus respectivas zonas comunes (aparcamientos en sótanos 1 y 2 y espacio libre en interior de manzana).

3.4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y TERRITORIAL PREVIA

La parcela objeto de la modificación puntual está calificada como suelo urbano, encontrándose además parcialmente edificada. El entorno urbano residencial se encuentra prácticamente consolidado.

La topografía cuenta con una ligera pendiente de suroeste a noreste con un desnivel de 2,86 m (de +22,889 m a +20,023 m) en su eje longitudinal y una pendiente de noroeste a sureste de 1 m de desnivel aproximadamente en su eje transversal (de +21.895 m a +20.905 m). La cota de la planta baja del bloque I (objeto del estudio de detalle) se sitúa a distintas cotas en función de la rasante de la vía pública para adaptarse a la pendiente existente.

No está afectada por cauces, barrancos ni canalizaciones o acequias.

La parcela no está ubicada en ámbito de Espacios Naturales, Protegidos o Red Natura 2000, reserva de flora o fauna, zona de protección, plan de recuperación, hábitat dentro del proyecto LIFE o infraestructura verde.

Se trata de un paisaje urbano consolidado, con viales, red de alcantarillado público, dotación eléctrica, de gas y de agua potable y edificaciones de carácter residencia, sin existir en la parcela fauna ni flora de interés.

No existe preligrosidad de inundación según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana.

No se encuentra dentro de la delimitación del Terreno Forestal Estratégico según los criterios del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR) ni en suelo no forestal en los cuales se aplica la normativa forestal vigente a los efectos de incendios forestales y plagas.

No existe en el ámbito de la Modificación puntual ni en su entorno ningún elemento de patrimonio arqueológico ni etnológico actualmente catalogado.

En definitiva, la modificación puntual propuesta en el estudio de detalle presentado no supone alteración de las previsiones en relación con el medio ambiente ni el territorio respecto a las previstas en el Plan Parcial de Parc Central y en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

3.5. EFECTOS PREVISIBLES MEDIOAMBIENTALES Y TERRITORIALES

Las modificaciones no suponen afección ambiental alguna en los elementos estratégicos del territorio. No afectan al paisaje por cuanto no hay modificaciones en la edificabilidad. No afectan a nuevas ocupaciones del territorio ni suponen un aumento de afecciones urbanas tales como la contaminación acústica, lumínica o la densidad de tráfico que incidan en el cambio climático.

3.6. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL

La modificación propuesta que se plantea para cambiar el uso de planta baja del Bloque I, objeto del estudio de detalle, a uso residencial no tiene entidad suficiente para suponer un cambio sustancial en las directrices definitorias de la evolución urbana y la ocupación del territorio, y no afecta ni tiene incidencia alguna en otros instrumentos de planeamiento territorial o sectorial.

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:13 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

4. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

4.1. MOTIVACIÓN DEL APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

Conforme a lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley 5/2014 LOTUP:

"Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones , que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial."

El alcance del presente expediente no está integrado en ninguno de los casos anteriormente enumerados, por el contrario, atendiendo a lo que se expone en le artículo 46.3 de la Ley 5/2014 LOTUP:

"El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1."

Entendemos por lo tanto que la modificación puntual presentada, entra dentro del concepto de "modificación menor de los planes" que queda definido en el artículo 5.2, apartado f de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental:

f) *"Modificaciones menores": cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

Por lo que, el presente expediente, debido a su escasa entidad, extensión e incidencia no está sujeta a procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, sino que estará sujeta al procedimiento simplificado.

4.2. MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Tal y como ha quedado indicado en el apartado 3.2 del presente documento, la selección de la alternativa 1 se propone por los siguientes motivos:

- Por afectar solamente a la ordenación pormenorizada.

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 16/06/22
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-201 P:14 de 14 D: 22-0007111-002-02692
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

- Por no precisar de mayor ocupación de suelo.
- Porque la evaluación ambiental estratégica depende del propio ayuntamiento como órgano ambiental territorial.
- Porque el interés y el motivo del proyecto es la creación de un mayor número de viviendas.
- Porque la propuesta se encuentra aparada en el marco de normas urbanísticas del Plan Parcial de Parc Central y cumple con todas las exigencias que dictamina.
- Porque supone una alternativa viable a la accesibilidad y a la construcción de la tipología predominante de la zona.

4.3. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES Y TERRITORIALES

Como ha quedado indicado en el apartado 3.5 de este documento, la aplicación de las modificaciones puntuales propuestas no supone afección ambiental alguna en los elementos estratégicos del territorio, ni afectan al paisaje por cuanto no hay modificaciones en la ocupación, ni afectan a nuevas ocupaciones del territorio, ni suponen afección que incida en el cambio climático.
En consecuencia, no es necesario ni se han previsto medidas para prevenir, reducir y compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive del cambio de uso de planta baja del bloque I a uso residencial, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo, por cuanto no se prevén efectos negativos.

4.4. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Para el seguimiento ambiental de las modificaciones propuestas no se establecen medidas especiales por cuanto no tiene efectos ambientales negativos. No obstante, se realizará por parte del Ayuntamiento de Torrent el seguimiento del estricto cumplimiento de las obligaciones indicadas en el apartado 3.3 de este documento, obligaciones que, si bien no afectan al seguimiento ambiental, sí que inciden en la mejora de las condiciones de ordenación.

5. CONCLUSIONES.

Con la documentación anterior, queda suficientemente justificado que nos encontramos ante una modificación menor de plan, por lo que es susceptible de su tramitación por el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

A la vista de la documentación anterior, la actuación propuesta no tiene efectos significativos negativos sobre el medio ambiente.

Igualmente queda justificado el cumplimiento del contenido exigido por el art. 50 de la LOTUP para el Documento Inicial Estratégico.

Valencia, a 8 de marzo de 2022

Fdo.:
Juan Antonio Portalés Serrano. COACV 13.200
Juan Antonio Lluna Andreu. COACV 14057

JUAN ANTONIO| PORTALES| SERRANO
Firmado digitalmente por JUAN ANTONIO| PORTALES|SERRANO
Fecha: 2022.06.09 10:11:38 +02'00'

LLUNA ANDREU JUAN ANTONIO - 44884650N
Firmado digitalmente por LLUNA ANDREU JUAN ANTONIO - 44884650N
Fecha: 2022.06.09 10:12:15 +02'00'