

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 del PRIM SECTOR
BENISAET del PGOU 1990 de TORRENT**

Referente a:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PRIM SECTOR
BENISAET DEL MUNICIPIO DE TORRENT (VALENCIA)**

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO +
BORRADOR DE PLAN**

Redacción:

AR+
ARurbanismo S.L.P.



ARurbanismo S.L.P.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Avda. Maisonnave, 28 Bis
ALICANTE – 03003
Teléfono: 676.572.559
arurbanismo@gmail.com

EQUIPO REDACTOR:
ARurbanismo S.L.P.

Alberto Mengual Berjon, Arquitecto, col. N° 14589

INDICE

INTRODUCCIÓN	5
A. BORRADOR DE PLAN	8
1. MEMORIA INFORMATIVA	9
1.1. AGENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ENCARGO	9
1.2. INFORMACIÓN PREVIA	9
1.3. ANTECEDENTES	10
1.4. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	13
1.5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	14
1.6. PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE APLICACIÓN	15
2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	16
2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA	16
2.2. DOCUMENTOS DEL PGOU AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN	19
2.3. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN EL PAISAJE URBANO	24
2.4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	26
2.5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	26
2.6. PERSPECTIVA DE GÉNERO	27
2.7. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	34
3. PLANOS	36
3.1. ORDENACIÓN VIGENTE	36
3.2. ORDENACIÓN VIGENTE DE LA PARCELA B8.....	36
3.3. ORDENACION DE LA PARCELA B8 PARA USO COMERCIAL DE 2º GRADO	36
B. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO	37
1. ALCANCE Y CONTENIDO DE ALTERNATIVAS. MOTIVOS DE SELECCIÓN	38
1.1. AMBITO DE LA MODIFICACION	38
1.2. ALTERNATIVAS	38
1.3. ALTERNATIVA ESCOGIDA: ALTERNATIVA 1	40
2. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN	41
2.1. TRAMITACION	41
2.2. DOCUMENTACION	42
3. DIAGNÓSTICO DEL MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACION DEL PLAN EN LOS AMBITOS AFECTADOS	43
4. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS	

ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.....	44
5. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL	45
6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	45
7. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.....	46

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 del PRIM SECTOR BENISAET del PGOU 1990 de TORRENT

Referente a:

**REGULACION DE NORMATIVA PARA EL USO
COMERCIAL DE SEGUNDO GRADO PARA LA PARCELA
B-8**

INTRODUCCIÓN

La modificación puntual surge a iniciativa de la empresa Restaurante McDonald's, S. A. para la implantación de un "Edificio aislado para restaurante y comercio 24 H de venta de comida y bebida y urbanización perimetral" en la parcela B8 del PRIM del Sector Benisaet de Torrent (Valencia), que comprende las siguientes parcelas catastrales nº 8691459YJ1689S / 8691459YJ1689S / 8691461YJ1689S / 8691462YJ1689S.

La parcela B8 del PRIM Sector Benisaet, se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Benisaet, UE1, siendo de aplicación la ficha urbanística Zona de Ensanche parcelas B4 y B8 del PRIM, que establece:

La Ordenanza Ensanche (ENS), tal y como viene recogida en el PRIM en lo relativo al uso permitido: uso dominante residencial, compatible terciario comercial en primera y segunda categoría etc, es compatible con la actividad que se pretende, no así **en lo relativo a Tipología de la edificación: de Manzana Cerrada, con un sistema de ordenación de alineación obligatoria a vial, y determinaciones de garage privado en planta baja, que no permiten desarrollar el proyecto de edificio comercial aislado.**

Las determinaciones anteriores de la ficha urbanística del PRIM para la parcela B8, se plasman gráficamente en los planos del PRI del Sector Benisaet donde se prevé un cierre de la manzana con la edificación completa del solar. Se fijan unas alineaciones exteriores e interiores (16 metros) representadas por la línea roja. No obstante, según los planos, el patio de manzana es edificable en planta baja. El artículo 5.1.25 del PGOU señala que, en aquellos casos en los que el patio de manzana sea edificable, la altura libre será la correspondiente a la planta baja por la que se acceda y nunca mayor de 5 metros.

Así para la finalidad perseguida, **se pretende modificar la ordenanza aplicable en la citada parcela B8**, parcelas catastrales 8691459YJ1689S / 8691459YJ1689S / 8691461YJ1689S / 8691462YJ1689S, parcelas B8.1, B8.2, B8.3, B8.4 del plano P-02 información del PRIM, y tiene por objeto permitir la implantación de una edificación exenta en la manzana B8, eliminando la obligatoriedad de alinear la edificación al vial., permitiendo la edificación aislada-bloque exento exclusivamente para el uso terciario comercial 2ª categoría tal y como viene definido en el PGOU vigente.

Al mismo tiempo, se pretende permitir en la citada parcela, el uso de aparcamiento privado en superficie en planta baja –categoría 4ª-, que en la actualidad de acuerdo con la ficha de la manzana B8, se prevé el uso de aparcamiento en la totalidad de la parcela. Es obligatorio el uso de garaje-aparcamiento en categoría 1a en una proporción de una plaza por unidad residencial, más otra por cada 10 unidades residenciales, más una plaza por cada 100 m² de superficie terciaria, con acceso por un viario restringido con un ancho no inferior a 5 metros. El uso de garaje privado de categoría 1a se puede ubicar en planta baja, planta sótano y planta semisótano (no en superficie). **El uso de aparcamiento privado en superficie (categoría 4a) no se recoge en la ficha de la manzana B8, solo se prevé el uso de aparcamiento en planta baja en la totalidad de la parcela.**

El presente documento se redacta con motivo de la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica a la que han de someterse las modificaciones de planes en base a lo dispuesto en el Artículo 46 del TRLOTUP.

El contenido de la propuesta pretende dar respuesta a lo que se establece en el Artículo 52 del TRLOTUP, considerando que resulta de aplicación el procedimiento simplificado

de evaluación ambiental y territorial estratégica:

- Objetivos de la planificación y descripción de la problemática.
- Alcance y contenido de las alternativas. Motivos de selección.
- Desarrollo previsible del plan.
- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.
- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en su caso, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 del PRIM SECTOR BENISAET del PGOU 1985 de TORRENT

Referente a:

**REGULACION DE NORMATIVA PARA EL USO
COMERCIAL DE SEGUNDO GRADO PARA LA PARCELA
B-8**

A. BORRADOR DE PLAN

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. AGENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ENCARGO

1.1.1. Promotor

Restaurantes Mcdonald's S.A.
CIF: A-28586097
Dirección: Calle Somera, Nº 5, 28023, Madrid

1.1.2. Arquitectos

ARURBANISMO S.L.
Alberto Mengual Berjon
N. Colegiado 14589 del COACV
Dirección: Avda. Maisonnave, 28 Bis, 03003, Alicante
Teléfono: 676572559
Correo electrónico: arurbanismo@gmail.com

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1. Antecedentes y condicionantes de partida

Se redacta la presente modificación por encargo de D. Jose Gabriel Rodriguez Moreno, con DNI 53.391.646 K, en representación de Restaurantes McDonald's S.A, con C.I.F. A28586097y domicilio en Calle Somera Nº 5, 28023, Madrid, para la implantación de "Edificio aislado para restaurante y comercio 24 H de venta de comida y bebida y urbanizacion perimetral" en la parcela B8 del PRIM sector Benisaet del municipio de Torrent.

1.2.2. Emplazamiento

Parcela B8 Plan de Reforma Interior de Mejora de la UE1 Sector Benisaet, Torrent, Valencia.

1.2.3. Referencias catastrales

PARCELA 1: 8691460YJ1689S0001SX
PARCELA 2: 8691461YJ1689S0001ZX
PARCELA 3: 8691462YJ1689S0001UX
PARCELA 4: 8691459YJ1689S0001UX

1.2.4. Entorno físico

El ámbito consta de la unión de las cuatro parcelas catastrales anteriormente descritas. Cuenta con una superficie total de 2.896,70 m² en suelo urbano. Cuenta con acceso rodado por la calle Picaña y posible salida por calle Maestro Sosa.

1.2.5. Justificación normativa urbanística

Marco normativo:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.
Real Decreto 314/2006. 17/03/2006. Ministerio de la Vivienda

Ordenación del Territorio (ámbito autonómico)

- DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació

del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (en adelante TRLOTUP).

- Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Ordenación urbanística:

Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent. Aprobado el 26 de enero de 1.990 Vigente.

Homologación Modificativa Sectorial y Plan de Reforma Interior de Mejora – PRIM- del sector denominado Benisaet del municipio de Torrent. Aprobado definitivamente por el Conseller de Territorio y Vivienda el 28 de abril de 2006 (BOPV N.º 161- 8-VII-2006) y modificación puntual nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora de la parcela B-8, de la Unidad de ejecución del Sector Benisaet de Torrent aprobado definitivamente el 9 de diciembre de 2011, por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, (BOPV N.º 78- 31-III-2012). (En adelante PRIM)

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Residencial

Tipología edificatoria: Ensanche

1.3. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent (en adelante PGOU) fue aprobado definitivamente por el Conseller de Obras Públicas y Urbanismo de la Generalitat Valenciana 26 de enero de 1.990).

La homologación Modificativa Sectorial y Plan de Reforma Interior de Mejora – PRIM- del sector denominado Benisaet del municipio de Torrent, UE1-única- promovido por la Conselleria de Territorio y Vivienda a través del Instituto Valenciano de Vivienda I.V.S, S.A. en virtud del convenio de colaboración suscrito en fecha 1 de marzo de 2004 entre la empresa pública citada dependiente de la Generalitat valenciana y el Excmo. Ayuntamiento, para la ordenación y posterior gestión urbanística del mencionado ámbito de actuación, al fin de destinar parte de los solares resultantes a la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Fue aprobado definitivamente por el Conseller de Territorio y Vivienda el 28 de abril de 2006(BOPV N.º 161- 8-VII-2006). Con posterioridad, por resolución de 6 de julio de 2006 del mismo Conseller se aprueba el programa de Actuación Integrada y el 17 de diciembre de 2012 se aprobó el proyecto de reparcelación.

Con posterioridad en fecha 9 de diciembre de 2011, se aprobó definitivamente por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente modificación puntual nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora de la parcela B-8, de la Unidad de ejecución del Sector Benisaet de Torrent, (BOPV N.º 78- 31-III-2012).

La citada modificación puntual nº 1 tenía por objeto la reordenación de volúmenes de la parcela B8 del PRIM del Sector Benisaet, a fin de conseguir un mayor esponjamiento de la edificabilidad asignada a dicha parcela, y, por tanto, una menor dificultad a la hora de materializar la misma. Dicha modificación resulta necesaria como consecuencia de la existencia de aberturas situadas en el linde de la parcela B8 con la edificación existente que, independientemente de su situación legal, pueden dificultar o entorpecer la materialización de la edificabilidad asignada por el planeamiento a dicha parcela,

como consecuencia de las servidumbres legales que pudieran existir.

La citada modificación afectó al número de alturas permitidas en la parcela B8 en la zona de edificación residencial, pasando de cinco a seis plantas de altura máxima en determinadas alineaciones...; a la definición de la distribución ...; modificación de la ficha urbanística de la Zona de Ensanche de las parcelas B4 y B8, en cuanto a la posición de la edificación...plano P-01...; aclaración de los términos “ frente mínimo de parcela, círculo inscrito e intensidad recogidos en la ficha urbanística, ...etc.

La modificación nº 1 fue tramitada al amparo de la Ley Urbanística Valenciana -LUV-.

El sector Benisaet de Torrent, pertenece a la zona 3 del PG de crecimiento periférico 3-A en el que se permite el terciario en categoría 1 y 2 sin límite de superficie

En la siguiente ficha se señala en azul lo que fue modificado en la citada MP nº 1 y siendo por tanto las condiciones urbanísticas que están en vigor:

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: ENSANCHE		CODIGO: ENS	BLOQUES: B4, B8
MUNICIPIO: TORRENT		PLAN : Plan de Reforma Interior de mejora	
SISTEMA DE ORDENACION	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
ALINEACION A CALLE	MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL : multiple	RESIDENCIAL COMUNITARIO, superf. util maxima 1000 m2	EL RESTO	
	TERCIARIO COMERCIAL, Categoria 1ª y 2ª con superf. util maxima de 400 m2		
	TERCIARIO OFICINA, Categoria 1ª y 2ª con superf. util maxima de 400 m2		
	TERCIARIO HOTELERO, Categoria 1ª y 2ª		
	TERCIARIO RECREATIVO Y ESPECTACULOS, Categoria 1ª y 2ª aforo maximo de 200 personas		
PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela minima	256 m2	Profundidad edificable	
Frente minimo de parcela (al menos uno de los frentes de parcela)	16 m	B4	Según planos
Circulo inscrito (se podra inscribir al menos un circulo de la siguiente dimension dentro de la parcela)	16 m	B8	Plantas altas 16 m
La parcela minima del bloque B4 sera la totalidad de la misma definida en planos		Separacion minima entre edificaciones	Planta baja según plano P-01 Planta Atico(planta 6) 8 m según plano P-01
			Según plano P-02. Caso de existir alguna servidumbre legalmente Establecida en las edificaciones existentes que impongan unas distancias minimas de la
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
La edificabilidad maxima permitida sera la señalada en el Anexo 2. Cuadrod de edificabilidad		Numero maximo de planta	Indicado en planos
		Altura maxima reguladora	Hmax=4,00+(Np-1)*3,00
Caso de producirse incrementos o disminuciones en las superficies de la manzana o parcelas como consecuencia de los ajustes derivados de las obras de urbanizacion por ajustes de levantamientos topograficos, etc., estas no supondran modificaciones en la edificabilidad asignada a cada parcela		Aticos	B4 Se permiten
		Semisotanos	B8 Se permiten (según alin., plano P-01)
		Sotanos	Altura max. 1 m sobre rasante de la acera
		Cuerpos volados	Se permiten
			Vuelo max 1m
			Longitud de vuelo 100%
			No se permiten cuerpos cerrados
OTRAS CONDICIONES			
Dotacion de aparcamiento s: se reserva este uso la totalidad de la parcela. Obligatorio el uso de garage privado en 1ª categoria. Una plaza por unidad residencial mas otra por cada 10 unidades residenciales, y otra mas por cada 100 m2 de uso terciario. Acceso a aparcamiento por viario restringido de anchura 5 metros			
Altura minima de plantas destinadas a vivienda 2,50 m		En la planta baja se permite uso residencial	
DESCRIPCION GRAFICA			
ZONA	MANZANA 2	BLOQUE B4, B8	PARCELA

- **En azul modificado en MP nº1 AD**

El sector Benisaet de Torrent, pertenece a la zona 3 del PG de crecimiento periférico 3-A en el que se permite el terciario en categoría 1 y 2 sin límite de superficie

De acuerdo con el Capítulo 2 de las Normas urbanísticas del PG vigente, el uso terciario de 2ª categoría permitido en la ficha del PRIM para la parcela B8, es en edificio comercial, y se define en las Normas urbanísticas como:

“aquel en el que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del edificio, siendo los restantes usos de carácter terciario y compatibles en la zona o subzona donde se ubican. Se desarrollan en ellos actividades no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas”.

El PRIM limita su superficie hasta una superficie útil máxima de 400 m², no obstante, con la presente modificación se propone eliminar esa limitación, siempre que se desarrolle en edificio exclusivo.

El plan general no define tipologías de la edificación para el uso terciario, como si define para el uso residencial e industrial en su capítulo segundo -condiciones de la edificación-, por lo que resulta adecuado proponer la tipología aislada definida para el uso industrial para el uso terciario en parcela exclusiva en el ámbito de la parcela B8, objeto de la presente modificación, definida en el art. 5.2.3 apartado 1 de las Normas urbanísticas del PG como:

“Es la edificación situada en parcela exclusiva para ella, retranqueándose de los lindes y de la lineación exterior o calle, presentando cuatro fachadas vistas y tratamiento adecuado para el espacio libre de parcela”. Art. 5.2.3 apartado 1 Normas urbanísticas del PG

Por lo que se pretende una modificación de ordenación pormenorizada, que afecta exclusivamente a la parcela B8 del PRIM Benisaet. del municipio de Torrent, parcelas catastrales 8691459YJ1689S / 8691459YJ1689S / 8691461YJ1689S / 8691462YJ1689S parcelas B8.1, B8.2, B8.3, B8.4 del plano P-02 información del PRIM, y en concreto a la ficha urbanística de la Zona de Ensanche de la parcela B4, B8, en cuanto a la posibilidad de permitir en la parcela B8, la edificación aislada, para uso terciario de segunda categoría exclusivo en toda la parcela.

1.4. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Como se ha indicado en la introducción, la presente modificación puntual pretende exclusivamente la modificación de la ficha urbanística de la Zona de Ensanche de la parcela B4, B8, en cuanto a la posibilidad de permitir en la parcela B8, la edificación aislada, para uso terciario segunda categoría exclusivo en toda la parcela, sin desvirtuar el modelo del Plan General vigente, sin afectar ni al aprovechamiento urbanístico ni a ningún elemento de la Ordenación Estructural del PGOU, y manteniendo el resto de parámetros urbanísticos invariables.

Surge a iniciativa de la mercantil Restaurante McDonald's, S. A. para la implantación de un "Edificio aislado para restaurante y comercio 24 H de venta de comida y bebida y urbanización perimetral" en la parcela B8 del PRIM del Sector Benisaet de Torrent-Valencia y para poder implantar la edificación exenta en la manzana B8, se propone eliminar la obligatoriedad de alinear la edificación al vial, permitiendo la edificación aislada-bloque exento exclusivamente para el uso terciario comercial 2ª categoría tal y como viene definido en el Capítulo 2 de las Normas urbanísticas del PGOU vigente.

Se promueve la presente modificación con la finalidad de adecuar a la realidad, la normativa de un área específica, posibilitando un desarrollo real de una actividad terciaria comercial, y manteniendo la edificabilidad permitida por el plan.

Por lo que el objetivo fundamental de la presente modificar es adecuar la normativa existente en el PRIM Benisaet a las necesidades reales, atendiendo a la necesidad de promover una actividad terciaria comercial de 2ª categoría, ya prevista en el plan, con una tipología adecuada a la misma, en coherencia con un crecimiento urbano sostenible propuesto en la ETCV y en el TRLOTUP.

El uso terciario ya se redujo en la MP nº 1, en la parcela B8, de 2.934 m² a 1.937, 5 m², por trasvase parte de la edificabilidad del terciario del interior de manzana a residencial, de forma, que para mantener el aprovechamiento tipo definido en el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, el trasvase se hizo en proporción a los coeficientes de homogeneización establecidos en el mismo.

Se pretende favorecer el cumplimiento del objetivo 21.d de la ETCV “Compatibilizar, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas.” Y 21. considerar la oferta de instalaciones para actividades económicas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.”

Se será especialmente cuidadoso con las medianeras existentes, dejando 2 metros de separación y planteando un tratamiento adecuado.

En este nuevo contexto, es cada vez mayor la compatibilidad de usos entre polígonos y residencia, por lo que va perdiendo sentido la localización de las actividades económicas muy alejadas de las áreas de residencia de la población. Por ello, la Estrategia Territorial recomienda que, salvo excepciones justificadas, los polígonos municipales no se alejen innecesariamente de los núcleos y se facilite su proximidad con el tejido urbano existente provocando así la máxima permeabilidad posible para fomentar una movilidad sostenible, basada en los desplazamientos no mecanizados y una elevada accesibilidad en transporte público. Todo ello sin perjuicio de otras instalaciones estratégicas que, por sus dimensiones o actividades de acogida, tienen que ser ubicadas bajo otros condicionantes

1.5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación solo afecta a la parcela B8 del PRIM Benisaet del municipio de Torrent, parcelas catastrales 8691459YJ1689S / 8691459YJ1689S / 8691461YJ1689S / 8691462YJ1689S, parcelas B8.1, B8.2, B8.3, B8.4 del plano P-02 información del PRIM,

La presente modificación puntual tiene como objeto la **modificación de la ordenanza aplicable en la citada parcela B8** del PRIM Sector Benisaet, con aprobación definitiva publicada en el BOP en fecha 8 de julio de 2006, modificado en fecha 9 de diciembre de 2011.

1.6. PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE APLICACIÓN

Torrent cuenta con Plan General aprobado definitivamente por el entonces Conseller de Territorio y Vivienda el 26 de enero de 1990.

La homologación Modificativa Sectorial y Plan de Reforma Interior de Mejora – PRIM- del sector denominado Benisaet del municipio de Torrent, UE1-única- promovido por la Conselleria de Territorio y Vivienda a través del Instituto Valenciano de Vivienda I.V.S, S.A. en virtud del convenio de colaboración suscrito en fecha 1 de marzo de 2004 entre la empresa pública citada dependiente de la Generalitat valenciana y el Excmo. Ayuntamiento, para la ordenación y posterior gestión urbanística del mencionado ámbito de actuación, al fin de destinar parte de los solares resultantes a la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Fue aprobado definitivamente por el Conseller de Territorio y Vivienda el 28 de abril de 2006(BOPV N.º 161- 8-VII-2006). Con posterioridad, por resolución de 6 de julio de 2006 del mismo Conseller se aprueba el programa de Actuación Integrada y el 17 de diciembre de 2012 se aprobó el proyecto de reparcelación.

Con posterioridad en fecha 9 de diciembre de 2011, se aprobó definitivamente por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente modificación puntual nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora de la parcela B-8, de la Unidad de ejecución del Sector Benisaet de Torrent, (BOPV N.º 78- 31-III-2012).

La citada modificación puntual nº 1 tenía por objeto la reordenación de volúmenes de la parcela B8 del PRIM del Sector Benisaet, a fin de conseguir un mayor esponjamiento de la edificabilidad asignada a dicha parcela, y, por tanto, una menor dificultad a la hora de materializar la misma. Dicha modificación resulta necesaria como consecuencia de la existencia de aberturas situadas en el linde de la parcela B8 con la edificación existente que, independientemente de su situación legal, pueden dificultar o entorpecer la materialización de la edificabilidad asignada por el planeamiento a dicha parcela, como consecuencia de las servidumbres legales que pudieran existir.

La citada modificación afectó al número de alturas permitidas en la parcela B8 en la zona de edificación residencial, pasando de cinco a seis plantas de altura máxima en determinadas alineaciones.....; a la definición de la distribución; modificación de la ficha urbanística de la Zona de Ensanche de las parcelas B4 y B8, en cuanto a la posición de la edificación.....plano P-01.....; aclaración de los términos “ frente mínimo de parcela, círculo inscrito e intensidad recogidos en la ficha urbanística,etc.

La modificación nº 1 fue tramitada al amparo de la Ley Urbanística Valenciana -LUV-.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

La modificación puntual surge a iniciativa de la empresa Restaurante McDonald's, S. A. para la implantación de un "Edificio aislado para restaurante y comercio 24 H de venta de comida y bebida y urbanización perimetral" en la parcela B8 del PRIM del Sector Benisaet de Torrent- Valencia-, que comprende las siguientes parcelas catastrales nº 8691459YJ1689S / 8691459YJ1689S / 8691461YJ1689S / 8691462YJ1689S.

La parcela B8 del PRIM Sector Benisaet, se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Benisaet, UE1, siendo de aplicación la ficha urbanística Zona de Ensanche parcelas B4 y B8 del PRIM, que establece:

Modificación Puntual nº1 U.E.1, sector Benisaet

GENERALITAT VALENCIANA
 INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA S.A.
 FECHA: 09 DIC. 2011 DEL

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE		CÓDIGO: ENS SR		BLOQUES: B4, B8	
MUNICIPIO: TORRENT		PLAN: Plan de Reforma Interior de mejora Sector Benisaet			
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA CERRADA		USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL: múltiple		RESIDENCIAL COMUNITARIO, superf máxima uli 1000 m²		EL RESTO	
		TERCIARIO COMERCIAL Categoría 1ª y 2ª superf óli máxima de 400 m²			
		TERCIARIO OFICINA Categoría 1ª y 2ª con superf óli máxima de 400 m			
		TERCIARIO HOTELERO, Categoría 1ª y 2ª			
		TERCIARIO RECREATIVO Y ESPECTÁCULO Categoría 1ª y 2ª, cifra máxima de 200 personas			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA		PROFUNDIDAD EDIFICABLE		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		256 m²		Según planos	
Frente mínimo de parcela (Al menos uno de los frentes de parcela)		16 m		B4	
Círculo inscrito (Se podrá inscribir al menos un círculo de la siguiente dimensión dentro de la parcela)		16 m		B8	
La parcela mínima del bloque B4 será la totalidad de la misma definida en planos.		Separación mínima entre edificaciones		Según plano ordenación P-02 Caso de existir alguna servidumbre legalmente establecida en las edificaciones existentes que imponga unas distancias mínimas de la edificación, ésta deberá retronquearse de los linderos con dichas edificaciones existentes según lo establecido en la normativa de aplicación vigente.	
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA			
La edificabilidad máxima permitida será la señalada en el Anexo 2. Cuadros Estadísticos. Edificabilidad		Número máximo de plantas		Indicada en planos	
Caso de producirse incrementos o disminuciones en las superficies de la manzana o parcelas como consecuencia de los ajustes derivados de las obras de urbanización por ajuste de levantamientos topográficos, etc., éstos no supondrán modificaciones en la edificabilidad asignada a cada parcela.		Altura máxima reguladora		Hmax= 4.00+ ((Np-1)x3.00)	
		Áticos		B4 Se permiten B8 Se permiten (según oln. plano P-01)	
		Semisótanos		Altura máx. 1 m sobre rasante de la acera	
		Sótanos		Se permiten	
		Cuerpos volados		Vuelo máx. 1 m Longitud de vuelo 100 % No se permiten cuerpos cerrados	
OTRAS CONDICIONES					
Delación de aparcamientos: se reserva este uso la totalidad de la parcela. Obligatorio el uso garaje privado en 1ª categoría. Una plaza por unidad residencial más otra por cada 10 unidades residenciales, y otra más por cada 100 m² de uso terciario. Acceso a aparcamiento por vialito restringido de anchura 5 metros.					
Altura mínima de plantas destinados a vivienda 2,50 m. En la planta baja se permite uso residencial.					
DESCRIPCIÓN GRÁFICA					
ZONA		MANZANA 2		BLOQUE B4, B8	
PARCELA					

- 7/10 -

La Ordenanza Ensanche (ENS) anteriormente definida, tal y como viene recogida en el PRIM en lo relativo al uso permitido : uso dominante residencial, compatible terciario comercial en primera y segunda categoría etc, es compatible con la actividad que se pretende, no así en lo relativo a **Tipología de la edificación: de Manzana Cerrada, con un sistema de ordenación de alineación obligatoria a vial, y determinaciones de garaje privado en planta baja, que no permiten desarrollar el proyecto del edificio aislado de McAuto para McD.**

Las determinaciones anteriores de la ficha urbanística del PRIM para la parcela B8, se plasman gráficamente en los planos del PRI del Sector Benisaet donde se prevé un

cierre de la manzana con la edificación completa del solar. Se fijan unas alineaciones exteriores e interiores (16 metros) representadas por la línea roja. No obstante, según los planos, el patio de manzana es edificable en planta baja. El artículo 5.1.25 del PGOU señala que, en aquellos casos en los que el patio de manzana sea edificable, la altura libre será la correspondiente a la planta baja por la que se acceda y nunca mayor de 5 metros.

De acuerdo con las reuniones mantenidas en el ayuntamiento, los técnicos municipales admiten que se tramite una modificación puntual del planeamiento urbanístico para permitir la implantación de una edificación exenta en la manzana B8, eliminando la obligatoriedad de alinear la edificación al vial. Al tratarse de una modificación que no implica innovación del planeamiento, el procedimiento ambiental se simplifica.

Así para la finalidad perseguida, **se pretende modificar la ordenanza aplicable en la citada parcela B8**, parcelas catastrales 8691459YJ1689S / 8691459YJ1689S / 8691461YJ1689S / 8691462YJ1689S parcelas B8.1, B8.2, B8.3, B8.4 del plano P-02 informacion del PRIM, y tiene por objeto permitir la implantación de una edificación exenta en la manzana B8, eliminando la obligatoriedad de alinear la edificación al vial, permitiendo la edificación aislada-bloque exento exclusivamente para el uso terciario comercial 2ª categoría tal y como viene definido en el capítulo segundo del PGOU vigente, condicionado a la redacción de un único proyecto que agrupe las cuatro parcelas B8.1, B8.2, B8.3, B8.4.

Asimismo, para la finalidad perseguida, se pretende permitir en la citada parcela el uso de aparcamiento privado en el espacio libre de parcela –categoría 4ª-, que en la actualidad, de acuerdo con la ficha de la manzana B8 prevista en el PRIM, se prevé el uso de aparcamiento en la totalidad de la parcela. Es obligatorio el uso de garaje-aparcamiento en categoría 1a en una proporción de una plaza por unidad residencial, más otra por cada 10 unidades residenciales, más una plaza por cada 100 m2 de superficie terciaria, con acceso por un viario restringido con un ancho no inferior a 5 metros. El uso de garaje privado de categoría 1a se puede ubicar en planta baja, planta sótano y planta semisótano (no en el espacio libre de parcela). **El uso de aparcamiento en el espacio libre de parcela vinculado al uso terciario no se recoge en la ficha de la manzana B8, solo se prevé el uso de aparcamiento en planta baja en la totalidad de la parcela.**

La presente modificación se concreta en la siguiente modificación:

- Modificación de la ficha urbanística de la Zona de Ensanche de la parcela B4, B8, en cuanto a la posibilidad de permitir en la parcela B8, la edificación aislada para uso terciario segunda categoría exclusivo en toda la parcela. Incluyendo el uso de aparcamiento privado en el espacio libre de parcela vinculado a la actividad terciaria comercial.

Dicha modificación no supone incremento de edificabilidad propuesta por el plan.

A efectos de mantener el aprovechamiento tipo definido en el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por resolución del Conseller de fecha 17 de diciembre de 2007 y los coeficientes de homogenización. Se propone mantener la posibilidad de ambas tipologías manzana cerrada para edificación residencial/ bloque exento para uso terciario exclusivo en parcela B8.

Afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, tal y como define el propio PRIM en su artículo 1 de las Normas Urbanísticas “*El presente Plan de Reforma Interior de mejora (en adelante PRIM) tiene por Objeto establecer la ordenación pormenorizada del*

sector de suelo urbano denominado Benisaet. Las determinaciones de este Plan de Reforma Interior son por lo tanto complementarias del Plan General de Torrent, en los términos previstos en la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).”

Objeto que sigue en vigor al amparo de la nueva legislación urbanística aplicable, I TRLOTUP, determinaciones de la ordenación pormenorizada, artículo 35 del citado texto legal.

2.2. DOCUMENTOS DEL PGOU AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Ficha urbanística de la Zona de Ensanche de la parcela B4, B8,

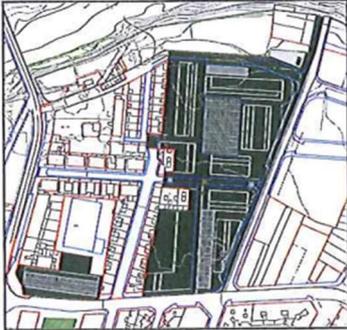
Modificación propuesta:

Modificación de la ficha urbanística de la Zona de Ensanche de la parcela B4, B8, en cuanto a la posibilidad de permitir en la parcela B8, la edificación aislada, para uso terciario segunda categoría exclusivo en toda la parcela, eliminando la obligatoriedad de alinear la edificación al vial, permitiendo la edificación aislada-bloque exento exclusivamente para el uso terciario comercial 2ª categoría tal y como viene definido en el capítulo segundo de las normas urbanísticas del PGOU vigente, condicionado a la redacción de un único proyecto que agrupe las cuatro parcelas B8.1, B8.2, B8.3, B8.4.

Asimismo para la finalidad perseguida se pretende permitir en la citada parcela el uso de aparcamiento privado en el espacio libre de parcela, que en la actualidad de acuerdo con la ficha de la manzana B8 prevista en el PRIM, se prevé el uso de aparcamiento en la totalidad de la parcela. Es obligatorio el uso de garaje-aparcamiento en categoría 1a en una proporción de una plaza por unidad residencial, más otra por cada 10 unidades residenciales, más una plaza por cada 100 m² de superficie terciaria, con acceso por un viario restringido con un ancho no inferior a 5 metros. El uso de garaje privado de categoría 1a se puede ubicar en planta baja, planta sótano y planta semisótano (no en el espacio libre de parcela). **El uso de aparcamiento privado en el espacio libre de parcela vinculado al uso terciario no se recoge en la ficha de la manzana B8, solo se prevé el uso de aparcamiento en planta baja en la totalidad de la parcela.**

En resumen, se modifica únicamente la ficha urbanística del PRIM Benisaet para la parcela B4 y B8, afectando exclusivamente a los parámetros de la Parcela B8

Ficha urbanística actual:

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: ENSANCHE		CODIGO: ENS	BLOQUES: B4, B8
MUNICIPIO: TORRENT		PLAN : Plan de Reforma Interior de mejora	
SISTEMA DE ORDENACION ALINEACION A CALLE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA MANZANA CERRADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL : multiple	RESIDENCIAL COMUNITARIO, superf. util maxima 1000 m2	EL RESTO	
	TERCIARIO COMERCIAL, Categoria 1ª y 2ª con superf. util maxima de 400 m2		
	TERCIARIO OFICINA, Categoria 1ª y 2ª con superf. util maxima de 400 m2		
	TERCIARIO HOTELERO, Categoria 1ª y 2ª		
	TERCIARIO RECREATIVO Y ESPECTACULOS, Categoria 1ª y 2ª aforo maximo de 200 personas		
PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela minima	256 m2	Profundidad edificable	
Frete minimo de parcela (al menos uno de los frentes de parcela)	16 m	B4	Según planos
Circulo inscrito (se podra inscribir al menos un circulo de la siguiente dimension dentro de la parcela)	16 m	B8	Plantas altas 16 m
La parcela minima del bloque B4 sera la totalidad de la misma definida en planos		Separacion minima entre edificaciones	Planta baja según plano P-01 Planta Atico(planta 6) 8 m según plano P-01
			Según plano P-02. Caso de existir alguna servidumbre legalmente Establecida en las edificaciones existentes que impongan unas distancias minimas de la
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
La edificabilidad maxima permitida sera la señalada en el Anexo 2. Cuadro de edificabilidad		Numero maximo de plantas	Indicado en planos
		Altura maxima reguladora	$H_{max}=4,00+(Np-1)*3,00$
			B4 Se permiten
Caso de producirse incrementos o disminuciones en las superficies de la manzana o parcelas como consecuencia de los ajustes derivados de las obras de urbanizacion por ajustes de levantamientos topograficos, etc., estas no supondran modificaciones en la edificabilidad asignada a cada parcela		Aticos	B8 Se permiten (según alin., plano P-01)
		Semisotanos	Altura max. 1 m sobre rasante de la acera
		Sotanos	Se permiten
			Vuelo max 1m
			Longitud de vuelo 100%
		Cuerpos volados	No se permiten cuerpos cerrados
OTRAS CONDICIONES			
Dotacion de aparcamiento s: se reserva este uso la totalidad de la parcela. Obligatorio el uso de garage privado en 1ª categoria. Una plaza por unidad residencial mas otra por cada 10 unidades residenciales, y otra mas por cada 100 m2 de uso terciario. Acceso a aparcamiento por viario restringido de anchura 5 metros			
Altura minima de plantas destinadas a vivienda 2,50 m		En la planta baja se permite uso residencial	
DESCRIPCION GRAFICA			
ZONA	MANZANA 2	BLOQUE B4, B8	PARCELA
			

Ficha urbanística propuesta:

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: ENSANCHE		CODIGO: ENS	BLOQUES: B8
MUNICIPIO: TORRENT		PLAN: Plan de Reforma Interior de mejora	
SISTEMA DE ORDENACION	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
ALINEACION A CALLE	MANZANA CERRADA/ EDIFICACION AISLADA PARA USO TERCIARIO EXCLUSIVO EN PARCELA B8	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL : multiple	RESIDENCIAL COMUNITARIO, superf. util maxima 1000 m2	EL RESTO	
	TERCIARIO COMERCIAL, Categoría 1ª y 2ª		
	TERCIARIO OFICINA, Categoría 1ª y 2ª con superf. util maxima de 400 m2		
	TERCIARIO HOTELERO, Categoría 1ª y 2ª		
	TERCIARIO RECREATIVO Y ESPECTACULOS, Categoría 1ª y 2ª aforo maximo de 200 personas		
PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificacion	
Parcela minima	256 m2	Profundidad edificable	
Frente minimo de parcela (al menos uno de los frentes de parcela)	16 m	B4	Según planos
Círculo inscrito (se podra inscribir al menos un círculo de la siguiente dimension dentro de la parcela)	16 m	B8	Plantas altas 16 m Planta baja según plano P-01 Planta Atico(planta 6)8 m según plano P-01
			Para uso terciario comercial 2ª categoría, en parcela B8, al tratarse de edificación aislada, retranqueo minimo a calle y lindes 3 m.
La parcela minima del bloque B4 sera la totalidad de la misma definida en planos.		Separacion minima entre edificaciones	Según plano P-02. Caso de existir alguna servidumbre legalmente establecida en las edificaciones existentes que impongan unas distancias minimas de la edificacion, esta deba retranquearse de los lindes con dichas edificaciones existentes según lo establecido en la normativa de aplicación vigente
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
La edificabilidad maxima permitida sera la señalada en el Anexo 2. Cuadro de edificabilidad. Para el uso comercial de 2ª categoría en parcela B8, la edificabilidad maxima sera la señalada en el Anexo 2 para el uso terciario (1.937,50 m2).		Numero maximo de plantas	Residencial y otros: Indicado en planos. Para uso terciario comercial 2ª categoría, en parcela B8, 2 plantas
		Ocupacion máxima	Para uso terciario comercial 2ª categoría, en parcela B8, 40%
		Altura maxima reguladora	Hmax=4,00+(Np-1)*3,00).
Caso de producirse incrementos o disminuciones en las superficies de la manzana o parcelas como consecuencia de los ajustes derivados de las obras de urbanizacion por ajustes de levantamientos topograficos, etc., estas no supondran modificaciones en la edificabilidad asignada a cada parcela		Aticos	B4 Se permiten B8 Se permiten (según alin., plano P-01)
		Semisotanos	Altura max. 1 m sobre rasante de la acera
		Sotanos	Se permiten
		Cuerpos volados	Vuelo max 1m Longitud de vuelo 100% No se permiten cuerpos cerrados
OTRAS CONDICIONES			
Dotacion de aparcamientos: se reserva este uso la totalidad de la parcela. Obligatorio el uso de garage privado en 1ª categoría. Una plaza por unidad residencial mas otra por cada 10 unidades residenciales, y otra mas por cada 100 m2 de uso terciario. Acceso a aparcamiento por viario restringido de anchura 5 metros. En la parcela B8 para uso terciario comercial 2ª categoría, se permite uso de aparcamiento privado en el espacio libre de parcela complementario del uso terciario. Acceso a aparcamiento privado por viario publico, mediante una franja de ancho 5 m. En la parcela B8 el uso terciario comercial 2ª categoría esta condicionado a la redacción de un unico proyecto que agrupe las cuatro parcelas B8.1, B8.2, B8.3, B8.4.			
En la planta baja se permite uso residencial			
DESCRIPCION GRAFICA			
ZONA	MANZANA 2	BLOQUE B4, B8	PARCELA

A título informativo para mejor claridad, se señala en la presente ficha, en rojo la propuesta de esta M.P. nº 2

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: ENSANCHE		CODIGO: ENS	BLOQUES: B8
MUNICIPIO: TORRENT		PLAN : Plan de Reforma Interior de mejora	
SISTEMA DE ORDENACION	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
ALINEACION A CALLE	MANZANA CERRADA/ EDIFICACION AISLADA PARA USO TERCIARIO EXCLUSIVO EN PARCELA B8	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL : multiple	RESIDENCIAL COMUNITARIO, superf. util maxima 1000 m2	EL RESTO	
	TERCIARIO COMERCIAL, Categoría 1ª y 2ª		
	TERCIARIO OFICINA, Categoría 1ª y 2ª con superf. util maxima de 400 m2		
	TERCIARIO HOTELERO, Categoría 1ª y 2ª		
	TERCIARIO RECREATIVO Y ESPECTACULOS, Categoría 1ª y 2ª aforo maximo de 200 personas		
PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificacion	
Parcela mínima	256 m2	Profundidad edificable	
Frente mínimo de parcela (al menos uno de los frentes de parcela)	16 m	B4	Según planos
Círculo inscrito (se podrá inscribir al menos un círculo de la siguiente dimension dentro de la parcela)	16 m	B8	Plantas altas 16 m Planta baja según plano P-01 Planta Atico(planta 6) 8 m según plano P-01
			Para uso terciario comercial 2ª categoría, en parcela B8, al tratarse de edificación aislada, retranqueo mínimo a calle y lindes 3 m.
La parcela mínima del bloque B4 sera la totalidad de la misma definida en planos.		Separacion minima entre edificaciones	Según plano P-02. Caso de existir alguna servidumbre legalmente establecida en las edificaciones existentes que impongan unas distancias minimas de la edificacion, esta debera retranquearse de los lindes con dichas edificaciones existentes según lo establecido en la normativa de aplicación vigente
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
La edificabilidad máxima permitida sera la señalada en el Anexo 2. Cuadro de edificabilidad. Para el uso comercial de 2ª categoría en parcela B8, la edificabilidad máxima sera la señalada en el Anexo 2 para el uso terciario (1.937,50 m2).		Numero maximo de plantas	Residencial y otros: Indicado en planos. Para uso terciario comercial 2ª categoría, en parcela B8, 2 plantas
		Ocupación máxima	Para uso terciario comercial 2ª categoría, en parcela B8, 40%
		Altura máxima reguladora	Hmax=4,00+(Np-1)*3,00).
		Aticos	B4 Se permiten B8 Se permiten (según alin., plano P-01)
Caso de producirse incrementos o disminuciones en las superficies de la manzana o parcelas como consecuencia de los ajustes derivados de las obras de urbanización por ajustes de levantamientos topograficos, etc., estas no supondran modificaciones en la edificabilidad asignada a cada parcela		Semisotanos	Altura max. 1 m sobre rasante de la acera
		Sotanos	Se permiten
		Cuerpos volados	Vuelo max 1m Longitud de vuelo 100% No se permiten cuerpos cerrados
OTRAS CONDICIONES			
Dotacion de aparcamientos: se reserva este uso la totalidad de la parcela. Obligatorio el uso de garage privado en 1ª categoría. Una plaza por unidad residencial mas otra por cada 10 unidades residenciales, y otra mas por cada 100 m2 de uso terciario. Acceso a aparcamiento por viario restringido de anchura 5 metros. En la parcela B8 para uso terciario comercial 2ª categoría, se permite uso de aparcamiento privado en el espacio libre de parcela complementario del uso terciario. Acceso a aparcamiento privado por viario publico, mediante una franja de ancho 5 m. En la parcela B8 el uso terciario comercial 2ª categoría esta condicionado a la redacción de un unico proyecto que agrupe las cuatro parcelas B8.1, B8.2, B8.3, B8.4.			
En la planta baja se permite uso residencial			
DESCRIPCION GRAFICA			
ZONA	MANZANA 2	BLOQUE B4, B8	PARCELA

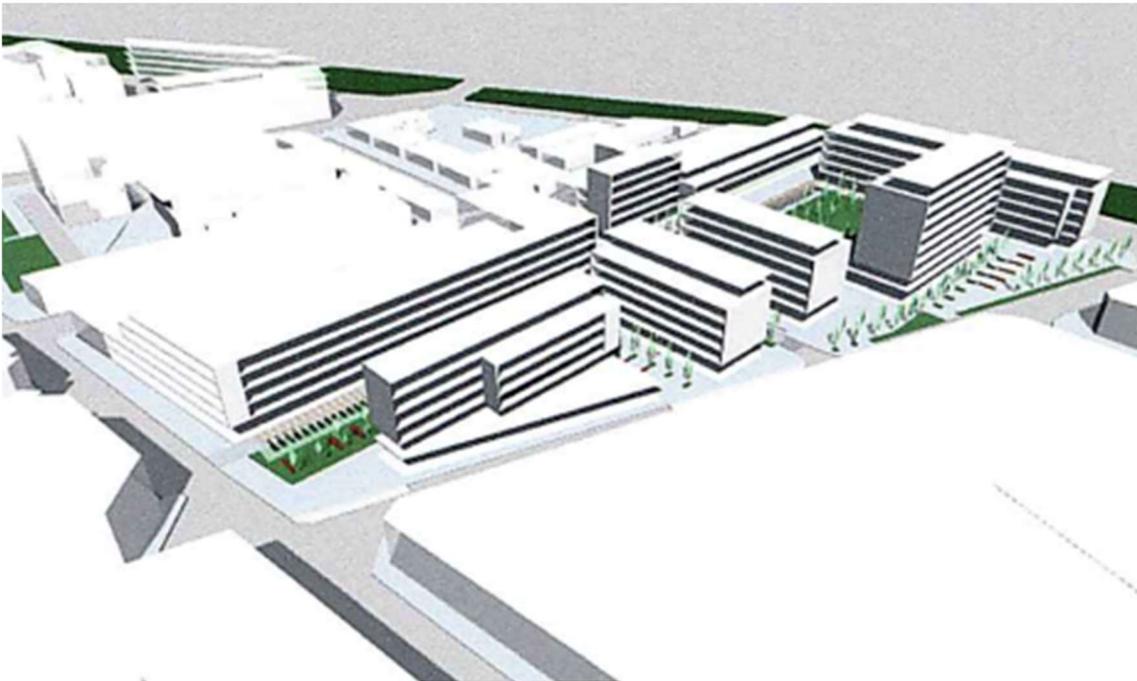
- En rojo modificación propuesta

2.3. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN EL PAISAJE URBANO

El uso terciario ya se redujo en la MP nº 1, en la parcela B8, de 2.934 m² a 1.937,5 m², por trasvase parte de la edificabilidad del terciario del interior de manzana a residencial, de forma, que para mantener el aprovechamiento tipo definido en el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, el trasvase se hizo en proporción a los coeficientes de homogeneización establecidos en el mismo.

Aun cuando la modificación implica una configuración volumétrica distinta para el caso de implantación de uso terciario comercial 2ª categoría en parcela exclusiva a la planteada por el Plan de Reforma Interior para el uso residencial, en la parcela B8, se incluyen perspectivas de la manzana con la finalidad de poder apreciar la correcta implantación que se pretende, con tratamiento de medianeras a cargo del promotor de la actuación, separación de las mismas de 2 metros, , edificación aislada que no produce impacto en el entorno en el que se ubica, produciendo en todo caso un mayor esponjamiento del ámbito, al no agotar la edificabilidad residencial, con 5 plantas y Ático. Como se puede comprobar en las siguientes imágenes.

En concreto, favorece el cumplimiento del objetivo 21. d “Compatibilizar, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas.” 21. n “Considerar la oferta de instalaciones para actividades económicas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.”





VISTA AÉREA 1



VISTA AÉREA 2



VISTA AÉREA 3



VISTA DETALLE 3

2.4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Respecto de la sostenibilidad económica, la presente modificación no tiene incidencia alguna en los presupuestos municipales, puesto que no incrementa los costes de mantenimiento de las urbanizaciones ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento

2.5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Respecto de la viabilidad económica, sin alterar el modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano vigente conforme al Plan general vigente, el alcance de la modificación solo afecta a la normativa urbanística de escasa entidad.

2.6. PERSPECTIVA DE GÉNERO

2.6.1. ENCUADRE LEGAL

En su día, la Ley 9/2003, de 2 de abril, para la igualdad entre hombres y mujeres, art. 4bis, - en su redacción dada por la Ley de acompañamiento publicada en el DOGV de 31 de diciembre de 2016- dispone:

“Artículo 4 bis Informes de impacto de género. Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.”

El Tribunal Supremo tiene establecido como doctrina que el principio de igualdad de género no es una cuestión neutral en materia de urbanismo. Por ello sostiene que, aunque la normativa estatal no haya incorporado ningún trámite específico para su concreción en el planeamiento urbanístico, se ha de reconocer como un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano que ha de incidir necesariamente en la configuración de la ordenación urbanística (o territorial) adecuada con el fin de lograr la igualdad efectiva entre hombre y mujeres.

En el ámbito de la Comunidad Valenciana, se debe hacer referencia al **vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP)** cuyo **objeto** según su artículo 1 es *“la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva”*.

El artículo 7.2 del TRLOTUP, relativo a los criterios generales de crecimiento territorial y urbano, viene a señalar que *“con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y que incorpore la perspectiva de género, la planificación territorial y urbanística”*:

- a) Deberá priorizar y, en su caso, promover, la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que prevea su rehabilitación y reutilización, y también el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, para evitar la segregación y la dispersión urbanas, con el fin de posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espacial de los varios usos o actividades, todo con el fin de reducir la generación de desplazamientos.
- b) Deberá impulsar la rehabilitación edificatoria, y también la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente a los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o lugares donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social, así como los conjuntos históricos.

Por otra parte, el artículo 13 del TRLOTUP, titulado “Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo” establece:

1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.
2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, con los elementos clave siguientes:
 - a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.
 - b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.
 - c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.
 - d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.
 - e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.
3. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de la ciudadanía y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.
4. La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de este texto refundido, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.
5. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, de acuerdo con la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, de servicios sociales, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes.

El Anexo IV del TRLOTUP relativo a los “Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas” determina, en relación a los estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas, unos Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos, señalando respecto a la aplicación de la perspectiva de género:

“El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones

públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:

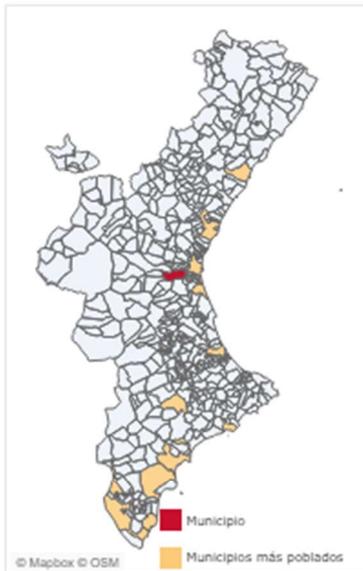
- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

Finalmente, el Anexo XII del TRLOTUP viene a establecer los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género con el siguiente esquema, a saber:

1. Urbanismo para las personas.
2. Red de espacios comunes.
3. Proximidad de las actividades de la vida cotidiana.
4. Combinación de usos y actividades.
5. Seguridad en el espacio público.
6. Habitabilidad del espacio público.
7. Vivienda.
8. Movilidad.
9. Transversalidad.

2.6.2.DATOS SOCIO-ECONÓMICOS DE TORRENT

TORRENT		FICHA MUNICIPAL		Edición 2023			
IRPF		<i>(Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas)</i>				<i>Datos a 31 de diciembre</i>	
	2017	2018	2019	2020	2021		
Titulares	40.613	41.949	42.517	43.431	44.611		
Declaraciones	33.810	35.437	36.553	37.578	38.959		
Renta bruta/declaración	23.774 €	24.529 €	25.469 €	25.913 €	26.283 €		
Renta disponible/declaración	19.835 €	20.431 €	21.106 €	21.410 €	21.682 €		



Código INE		46244
Provincia		Valencia
Comarca		L'Horta Sud
Distancia a la capital de provincia		9 Km
Superficie		69,24 Km ²
Densidad de población	2022	1229,75 hab/Km ²
Altitud		46 m
Tipo de municipio		Municipio sin costa
Banderas azules	2023	Playas continentales 0 Playas marítimas 0 Puertos deportivos 0

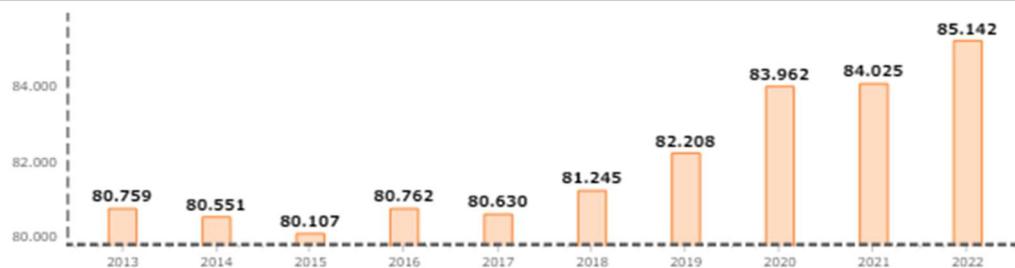
Reparto de la población en el territorio

Datos a 1 de enero de 2022

	Unidades	Hombres	Mujeres	Total
Diseminados	4	2.469	2.231	4.700
Núcleos	3	39.370	41.072	80.442
Total población		41.839	43.303	85.142

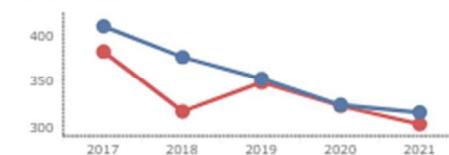
Evolución de la población

Datos a 1 de enero

**Movimiento natural de la población**

Hombres Mujeres

Datos a 31 de diciembre

Nacimientos**Defunciones**

	2017	2018	2019	2020	2021
Nacimientos	794	694	702	647	619
Defunciones	635	695	608	656	681
Crecimiento vegetativo	159	-1	94	-9	-62

TORRENT

FICHA MUNICIPAL

Edición 2023

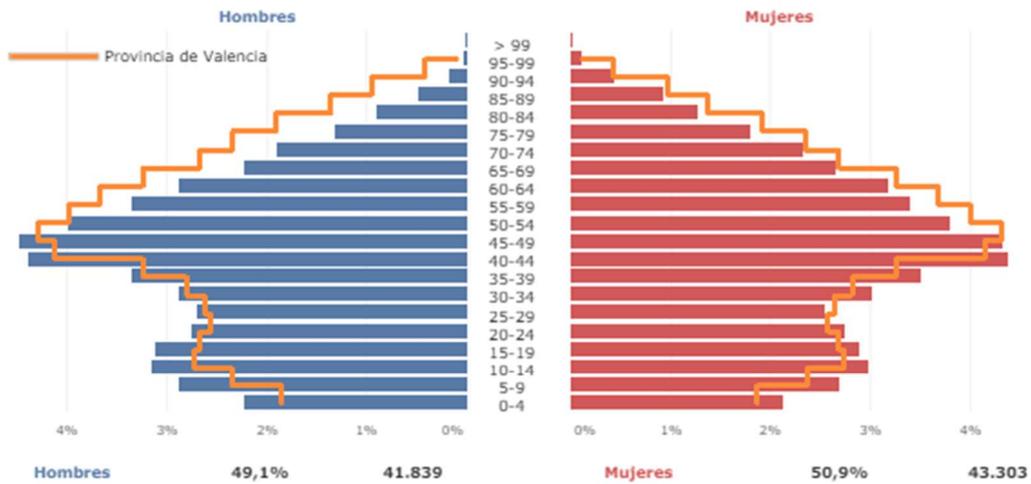


iv,e Institut Valencià d'Estadística



Población por sexo y edad

Datos a 1 de enero de 2022



Indicadores demográficos

2022

		Municipio	Provincia	Comunitat Valenciana
Dependencia	$(\text{Pob. } <16 + \text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de } 16 \text{ a } 64) \times 100$	50,7%	52,9%	53,8%
Dependencia población <16 años	$(\text{Pob. } <16) / (\text{Pob. de } 16 \text{ a } 64) \times 100$	25,9%	22,9%	23,1%
Dependencia población >64 años	$(\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de } 16 \text{ a } 64) \times 100$	24,8%	30,0%	30,7%
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. } <16) \times 100$	95,8%	130,7%	133,2%
Longevidad	$(\text{Pob. } >74) / (\text{Pob. } >64) \times 100$	44,9%	48,7%	48,0%
Maternidad	$(\text{Pob. de } 0 \text{ a } 4) / (\text{Mujeres de } 15 \text{ a } 49) \times 100$	18,6%	16,9%	17,2%
Tendencia	$(\text{Pob. de } 0 \text{ a } 4) / (\text{Pob. de } 5 \text{ a } 9) \times 100$	78,2%	78,8%	79,5%
Renovación de la población activa	$(\text{Pob. de } 20 \text{ a } 29) / (\text{Pob. de } 55 \text{ a } 64) \times 100$	84,2%	75,1%	73,4%

Población por nacionalidad y sexo

Datos a 1 de enero de 2022



	Total	Hombres	Mujeres
Española	88,3%	88,1%	88,4%
De la UE	3,6%	3,7%	3,5%
Otras	8,1%	8,2%	8,1%
Resto de Europa	0,8%	0,8%	0,9%
África	2,3%	2,7%	1,9%
América	4,0%	3,5%	4,4%
Resto del mundo y apátridas	1,0%	1,1%	0,8%



TORRENT

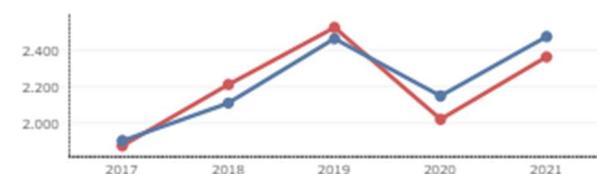
FICHA MUNICIPAL

Edición 2023

Variaciones residenciales: Inmigraciones

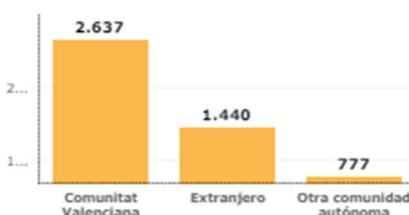
Hombres Mujeres

Datos a 1 de enero



	2017	2018	2019	2020	2021
Hombres	1.902	2.113	2.472	2.152	2.484
Mujeres	1.874	2.216	2.534	2.022	2.370
Total	3.776	4.329	5.006	4.174	4.854

Inmigraciones por procedencia 2021



Variaciones residenciales: Emigraciones

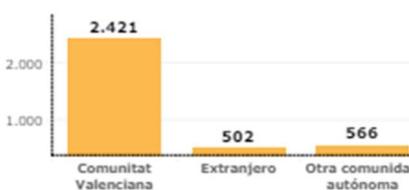
Hombres Mujeres

Datos a 1 de enero



	2017	2018	2019	2020	2021
Hombres	1.801	1.603	1.577	1.647	1.868
Mujeres	1.592	1.510	1.564	1.623	1.621
Total	3.393	3.113	3.141	3.270	3.489

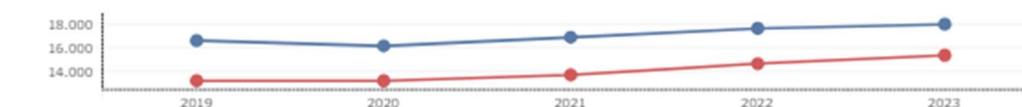
Emigraciones por destino 2021



Personas afiliadas a la SS

Hombres Mujeres

Datos a 31 de marzo



Año	Total
2019	30.008
2020	29.553
2021	30.766
2022	32.448
2023	33.513

Pensiones contributivas de la SS

Datos a 31 de diciembre de 2022

Importe medio mensual

	Jubilación	Viudedad	Otras*	Total
Hombres	1.498 C	771 C	951 C	1.358 C
Mujeres	1.193 C	897 C	785 C	1.014 C
Total	1.391 C	892 C	889 C	1.197 C

Pensionistas

	Jubilación	Viudedad	Otras*	Total
Hombres	5.813	125	1.816	7.754
Mujeres	3.125	2.618	1.095	6.838
Total	8.938	2.743	2.911	14.592

*Incluye pensiones de incapacidad permanente, orfandad y en favor de familiares



2.6.3. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La presente modificación pretende únicamente la adaptación de la normativa urbanística aplicable al uso compatible de terciario comercial de segunda categoría en la parcela B8, en cuanto a la posibilidad de permitir, la edificación aislada, para uso terciario segunda categoría exclusivo en toda la parcela, eliminando la obligatoriedad de alinear la edificación al vial.

También se pretende permitir el uso de aparcamiento privado en el espacio libre de parcela vinculado al uso terciario y la supresión de la parcela mínima.

En relación al Urbanismo para las personas.

La Modificación Puntual responde a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad, en armonía con la perspectiva de género en la planificación.

Por tratarse de un ámbito sin desarrollar, donde no existe la edificación residencial que planifica el Plan General ni población vinculada a la misma, no se pueden determinar valores cuantitativos ni cualitativos de la población residente como son edad, sexo, estudios, diversidad funcional etc. En cualquier caso, las repercusiones de las acciones previstas en la Modificación Puntual no afectan a la diversidad de la población ya que, simplemente, se modifica la normativa y se posibilita la implantación de un uso terciario exclusivo y exento, aspectos que no menoscaban las necesarias garantías de la diversidad de las personas en el ámbito que nos ocupa.

En relación a la Red de espacios comunes.

La presente modificación no altera la distribución ni el diseño de la red de espacios comunes, afectando únicamente a las parcelas privadas.

En relación a la Proximidad de las actividades de la vida cotidiana.

La presente modificación favorece la proximidad entre las actividades diarias y facilita las conexiones con los espacios y equipamientos adyacentes al casco urbano limitando el crecimiento disperso.

En relación a la Combinación de usos y actividades.

La Modificación garantiza la inclusión de la totalidad poblacional (personas de diferente sexo, edad, diversidad funcional, origen y cultura). Se han evitado zonas con usos exclusivos y evitando la disposición concentrada de usos de un mismo perfil, fomentando la distribución equitativa de los usos, equipamientos y servicios.

En relación a la Seguridad en el espacio público

La presente modificación no afecta a los espacios públicos, no obstante, la diversidad de usos, incluso con diferentes horarios, favorece la seguridad en el entorno urbano.

2.6.4. CONCLUSIÓN

Dado el alcance y objeto de la presente modificación se puede concluir que, de partida, no existen desigualdades en relación a la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres.

2.7. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

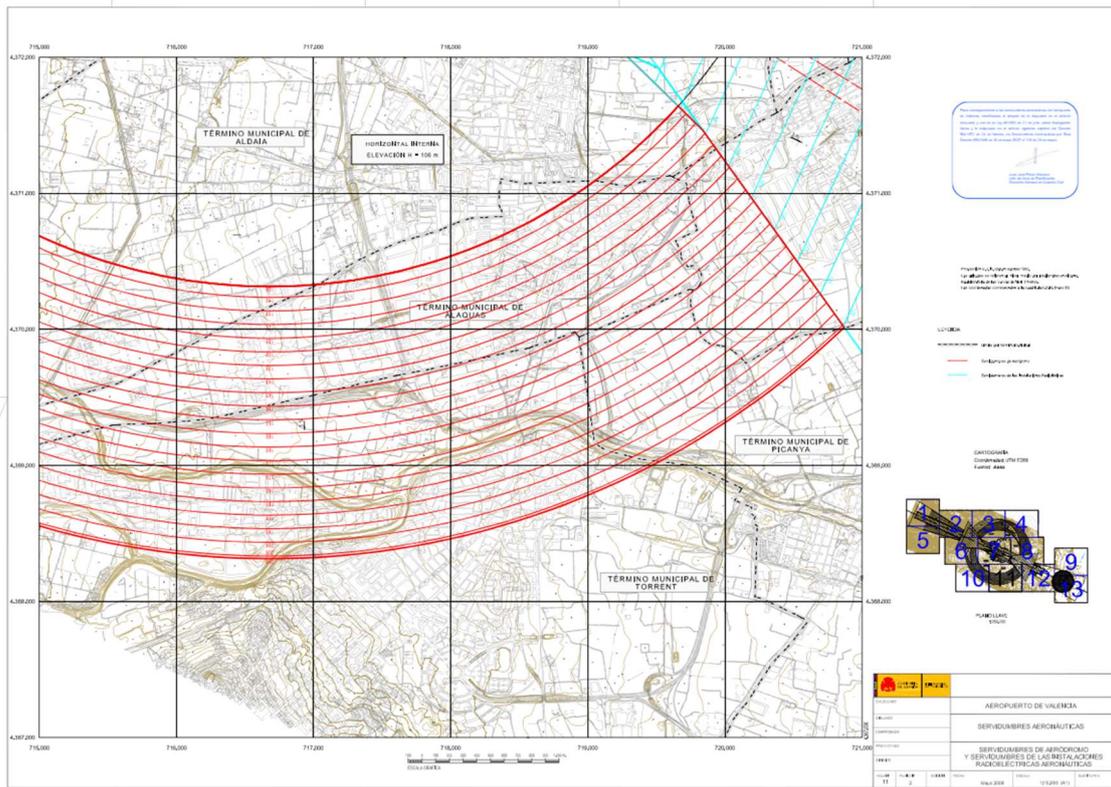
En los planos de servidumbres aeronáuticas del Geo Urbanismo del ayuntamiento de Torrent se observa que el ámbito de la modificación se encuentra afectado por servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Valencia.



Por lo que se estará a lo dispuesto en la Normativa aplicable y criterios de referencia:

- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176, 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.)

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.



3. PLANOS

3.1. ORDENACIÓN VIGENTE

3.2. ORDENACIÓN VIGENTE DE LA PARCELA B8

3.3. ORDENACION DE LA PARCELA B8 PARA USO COMERCIAL DE 2º GRADO



- usos pomenorizados
- espacios libres y zonas verdes
- ZV1 zona verde
- JL-LI zona verde jardín lineal
- AL zona verde área de juego
- equipamientos
- SED-PV educativo-carácter privada
- SRD deportivo-recreativo
- SID infraestructura
- edificación
- edificación residencial propuesta
- edificación residencial preexistente
- * espacio libre privado de uso público
- patio de manzana edificable
- patio privado de vivienda
- cola de rasante
- 43.76 nº alturas
- (6) línea parcela privada propuesta
- alineación de fachada obligatoria
- alineación interior propuesta
- alineación interior en planta ático
- retranqueo máximo de alineación interior en planta baja
- alineación interior determinante
- alineación edificación PGOU
- alineación vial PGOU
- ** viario público acceso restringido
- **1 viario privado acceso restringido
- delimitación de PRIm
- delimitación U.E. 1
- zonas ordenanza
- unifamiliar hilera
- edificación abierta
- ensanche

REDACCIÓN:
ARurbanismo S.L.P.
 Estudio de Arquitectura y Urbanismo **AR+**

AVDA. MAISONNAVE, 28 BIS I 03003 ALICANTE
 TEL. 676.572.559 - arurbanismo@gmail.com

CLIENTE:
RESTAURANTES MCDONALD'S S.A.
A-28586097
 CALLE SOMERA, 5, 28023, MADRID

MODIFICACIÓN PUNTUAL
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PRI
SECTOR BENISAET DE TORRENT

SITUACIÓN: PRI SECTOR BENISAET, TORRENT (VALENCIA)

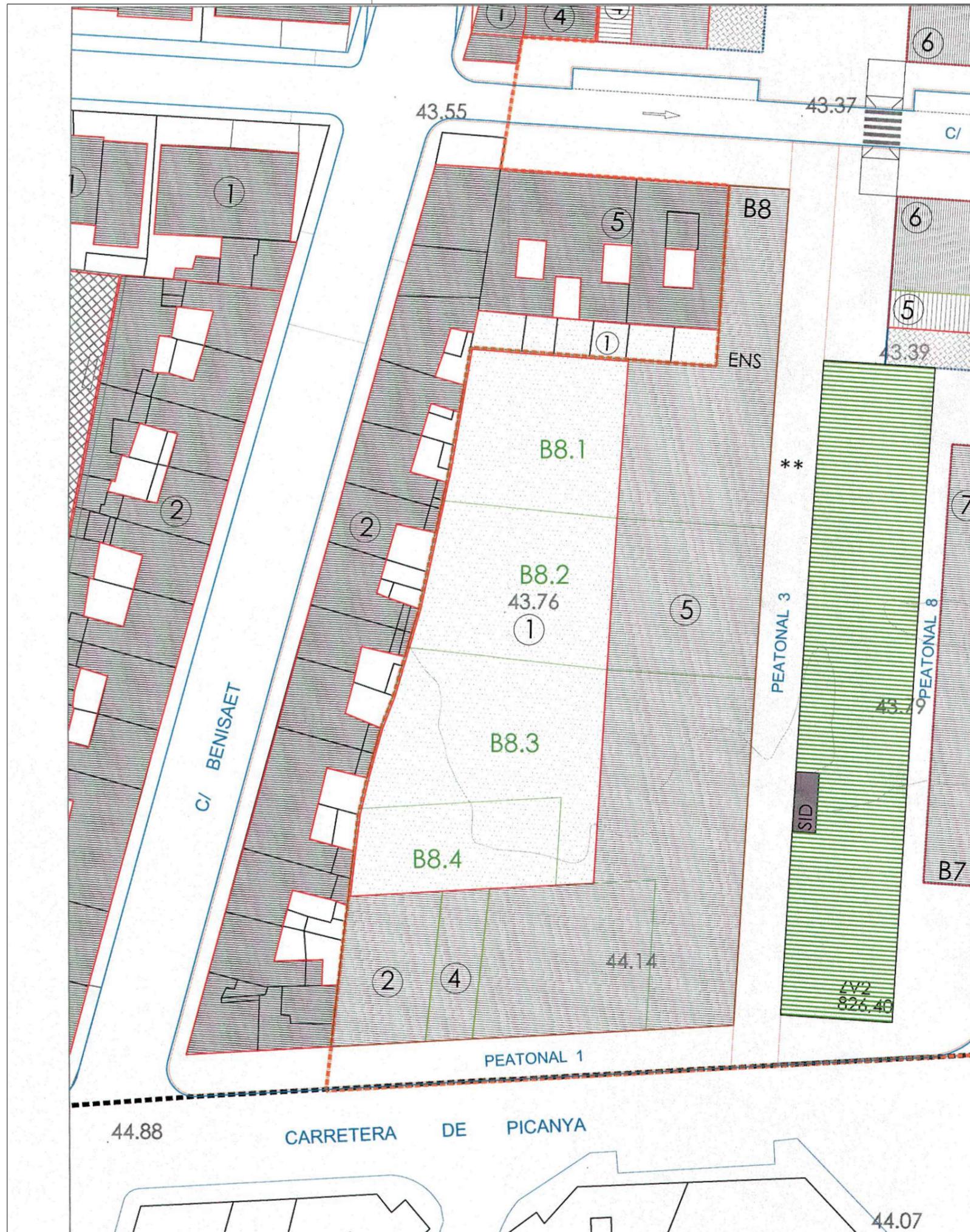
DENOMINACIÓN PLANO:
ORDENACIÓN VIGENTE

FECHA:
 MAYO 2024

FORMATO HOJA:
 A3

ESCALA:
 -

PLANO Nº.
01



- usos pomenorizados
- espacios libres y zonas verdes
- ZV1 zona verde
- JL-LI zona verde jardín lineal
- AL zona verde área de juego
- equipamientos
- SED-PV educativo-carácter privada
- SRD deportivo-recreativo
- SID infraestructura
- edificación
- edificación residencial propuesta
- edificación residencial preexistente
- * espacio libre privado de uso público
- patio de manzana edificable
- patio privado de vivienda
- 43.76 cota de rasante
- ⑥ nº alturas
- línea parcela privada propuesta
- alineación de fachada obligatoria
- alineación interior propuesta
- alineación interior en planta ático
- retranqueo máximo de alineación interior en planta baja
- alineación interior determinante
- alineación edificación PGOU
- alineación vial PGOU
- ** vial público acceso restringido
- **1 vial privado acceso restringido
- delimitación de PRIm
- delimitación U.E. 1
- zanas odenanza
- UFH unifamiliar hilera
- EDA edificación abierta
- ENS ensanche

REDACCIÓN:
ARurbanismo S.L.P.
 Estudio de Arquitectura y Urbanismo **AR+**

AVDA. MAISONNAVE, 28 BIS I 03003 ALICANTE
 TEL. 676.572.559 - arurbanismo@gmail.com

CLIENTE:
RESTAURANTES MCDONALD'S S.A.
A-28586097
 CALLE SOMERA, 5, 28023, MADRID

MODIFICACIÓN PUNTUAL
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PRI
SECTOR BENISAET DE TORRENT

SITUACIÓN: PRI SECTOR BENISAET, TORRENT (VALENCIA)

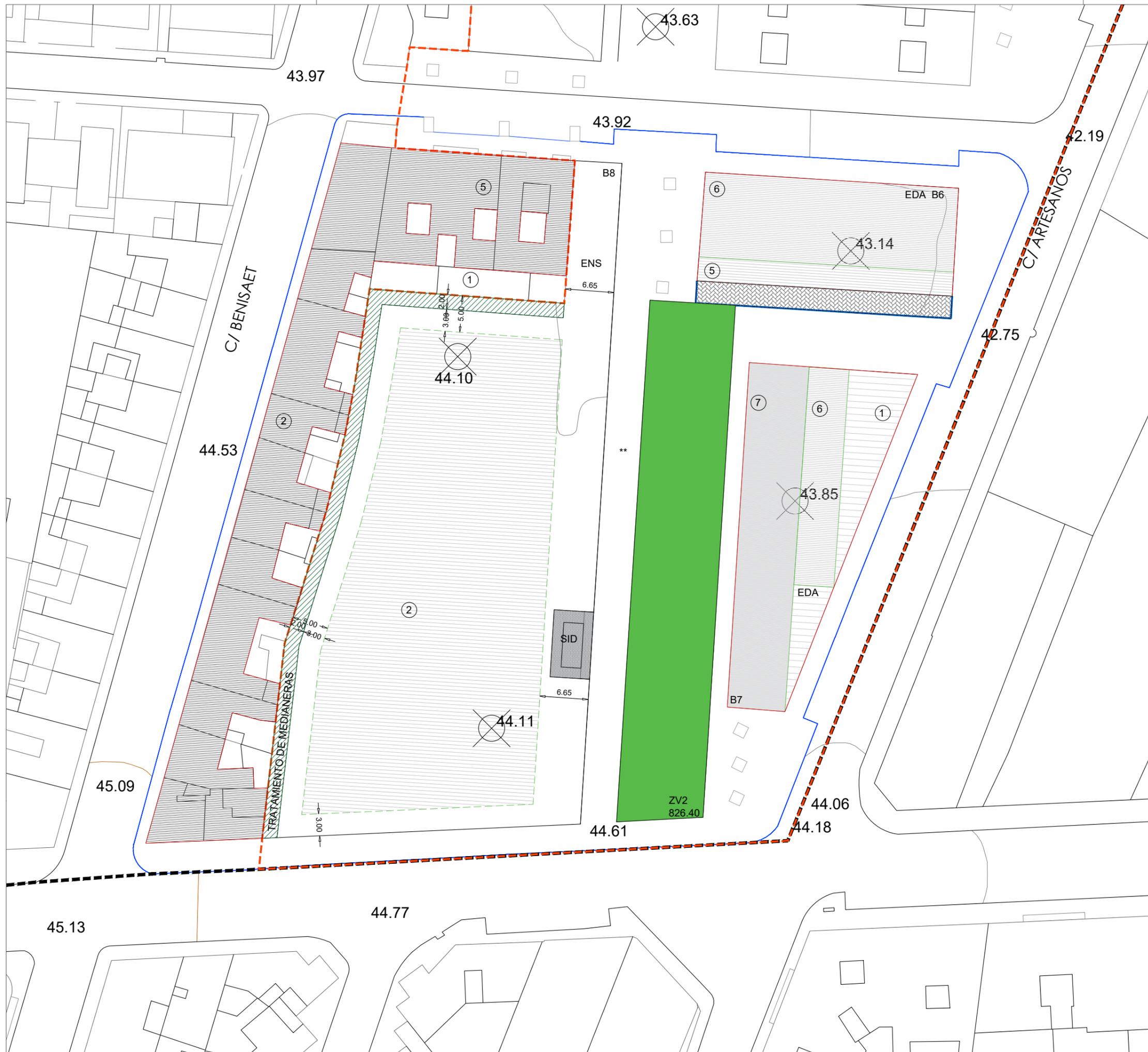
DENOMINACIÓN PLANO:
ORDENACIÓN VIGENTE DE LA PARCELA B8 PARA USO
RESIDENCIAL

FECHA:
 MAYO 2024

FORMATO HOJA:
 A3

ESCALA:
 -

PLANO Nº.
02



- Usos pormenorizados**
Espacios libres y zonas verdes
 ZV-1 Zona verde
 JL-LI Zona verde jardín lineal
 AL Zona verde área de juego
- Equipamientos**
 SED-PV Educativo-carácter privado
 SRD Deportivo-recreativo
 SID Infraestructura
- Edificación**
 Edificación residencial propuesta
 Edificación residencial preexistente
 Espacio libre privado de uso público
 Patio de manzana edificable
 Patio privado de vivienda
 Tratamiento de medianeras
 Cota de rasante
 43.76 N° de alturas
 ⑥ Línea de parcela privada propuesta
- Alineación de fachada
 Alineación interior propuesta
 Alineación interior determinante
 Alineación edificación PGOU
 Alineación vial PGOU
 Retranqueos interiores
 ** Vial público acceso restringido
 *** Vial privado acceso restringido
- Delimitación del PRIm
 Delimitación U.E. 1
- Zonas ordenanza**
 UFH Unifamiliar hilera
 EDA Edificación abierta
 ENS Ensanche

REDACCIÓN:
ARurbanismo S.L.P.
 Estudio de Arquitectura y Urbanismo **AR+**

AVDA. MAISONNAVE, 28 BIS I 03003 ALICANTE
 TEL. 676.572.559 - arurbanismo@gmail.com

CLIENTE:
RESTAURANTES MCDONALD'S S.A.
A-28586097
 CALLE SOMERA, 5, 28023, MADRID

MODIFICACIÓN PUNTUAL
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PRI
SECTOR BENISAET DE TORRENT

SITUACIÓN: PRI SECTOR BENISAET, TORRENT (VALENCIA)

DENOMINACIÓN PLANO:
ORDENACIÓN DE LA PARCELA B8 PARA EL USO
TERCIARIO COMERCIAL DE 2º GRADO

FECHA:
 MAYO 2024

FORMATO HOJA:
 A3

ESCALA:
 1/500

PLANO Nº.
03

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 del PRI SECTOR BENISAET del PGOU 1990 de TORRENT

Referente a:

**REGULACION DE NORMATIVA PARA EL USO
COMERCIAL DE SEGUNDO GRADO PARA LA PARCELA
B-8**

**B. DOCUMENTO
ESTRATÉGICO**

INICIAL

1. ALCANCE Y CONTENIDO DE ALTERNATIVAS. MOTIVOS DE SELECCIÓN

El objeto de la modificación puntual, es la modificación de la ordenanza aplicable en la parcela B8 del PRIM Benisaet de Torrent, parcelas catastrales 8691459YJ1689S / 8691459YJ1689S / 8691461YJ1689S / 8691462YJ1689S, parcelas B8.1, B8.2, B8.3, B8.4 del plano P-02 información del PRIM, y tiene por objeto permitir la implantación de una edificación exenta en la manzana B8, eliminando la obligatoriedad de alinear la edificación al vial., permitiendo la edificación aislada-bloque exento exclusivamente para el uso terciario comercial 2ª categoría tal y como viene definido en el capítulo segundo de las normas urbanísticas del PGOU vigente, condicionado a la redacción de un único proyecto que agrupe las cuatro parcelas B8.1, B8.2, B8.3, B8.4.

Asimismo para la finalidad perseguida se pretende permitir en la citada parcela el uso de aparcamiento privado en el espacio libre de parcela, que en la actualidad de acuerdo con la ficha de la manzana B8, prevista en el PRIM, se prevé el uso de aparcamiento en la totalidad de la parcela. Es obligatorio el uso de garaje-aparcamiento en categoría 1a en una proporción de una plaza por unidad residencial, más otra por cada 10 unidades residenciales, más una plaza por cada 100 m² de superficie terciaria, con acceso por un viario restringido con un ancho no inferior a 5 metros. El uso de garaje privado de categoría 1a se puede ubicar en planta baja, planta sótano y planta semisótano (no en el espacio libre de parcela). **El uso de aparcamiento privado en el espacio libre de parcela (categoría 4a) no se recoge en la ficha de la manzana B8, solo se prevé el uso de aparcamiento en planta baja en la totalidad de la parcela.**

1.1. AMBITO DE LA MODIFICACION

La modificación solo afecta a la parcela B8 del PRIM Benisaet. del municipio de Torrent, parcelas catastrales 8691459YJ1689S / 8691459YJ1689S / 8691461YJ1689S / 8691462YJ1689S, parcelas B8.1, B8.2, B8.3, B8.4 del plano P-02 información del PRIM,

La presente modificación puntual tiene como objeto la **modificación de la ordenanza aplicable en la citada parcela B8** del PRIM Sector Benisaet, con aprobación definitiva publicada en el BOP en fecha 8 de julio de 2006, modificado en fecha 9 de diciembre de 2011 y tramitado conforme a la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad urbanística, vigente en aquel momento.

1.2. ALTERNATIVAS

De acuerdo con la finalidad perseguida, se han estudiado diferentes alternativas

1.2.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 supone mantener los parámetros urbanísticos existentes, es decir mantener la situación actual manteniendo las determinaciones del PRIM de 2011.

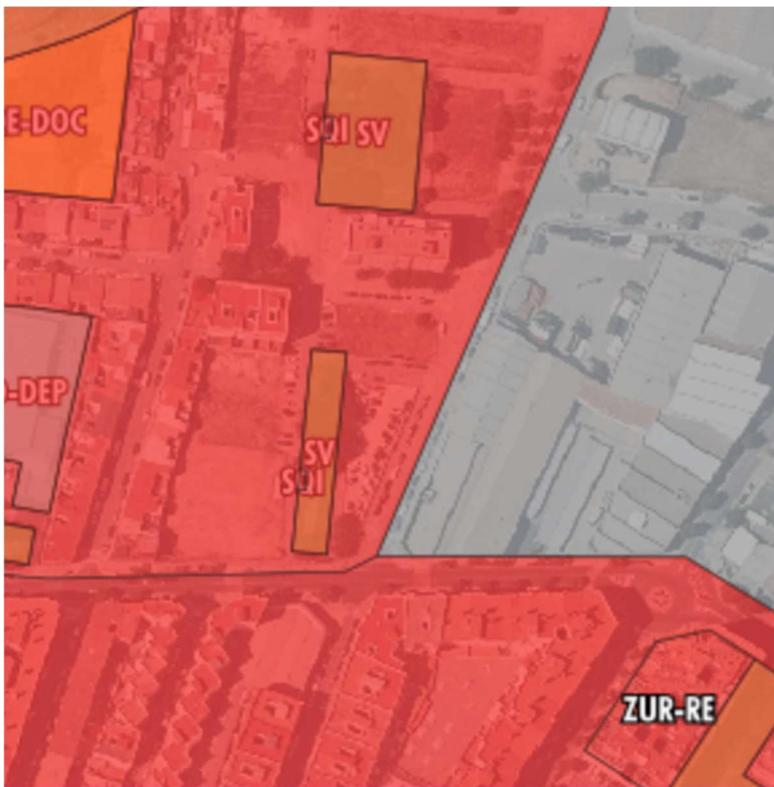
Estas circunstancias motivan la desestimación de esta alternativa.

1.2.2.ALTERNATIVA 1

Descripción: propuesta de ordenación de la parcela B8, de acuerdo con la presente modificación.

Con esta alternativa se pretende permitir la implantación del uso terciario comercial de 2ª categoría permitido por el PG y por el PRIM, en parcela y edificio exclusivo permitido por el PG en sus normas urbanísticas para el citado uso, pero no incluido en el PRIM en la ficha urbanística de la parcela B8.

Efectos sobre el Planeamiento Vigente: No se prevé efectos sobre el planeamiento vigente, al ser un uso permitido por el PG y el PRIM, afectando exclusivamente a la implantación en la parcela B8, permitiendo en nuestra opinión un mayor esponjamiento de la zona, y zona de transición con el suelo industrial colindante.





1.3. ALTERNATIVA ESCOGIDA: ALTERNATIVA 1

Se considera que, para la finalidad perseguida, la alternativa más conveniente, es la alternativa 1.

2. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN

No se modifican parámetros de edificabilidad,

2.1. TRAMITACION

La modificación de los planes y programas y su tramitación se establece en el art. 67 del TR-LOTUP:

“Artículo 67. Modificación de los planes

1. *Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.*
2. *Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:*

a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.

b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título.

Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial

3. *Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.*

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de

este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4

(...)

- 5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.*
- 7. Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.”*

La modificación que se plantea, se considera que se encuentra incluida dentro del supuesto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, afectando al articulado de la Normativa del PRIM. Así de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 del TRLOTUP:

Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes

(...) 2. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico. (...)

2.2. DOCUMENTACION

La documentación de este procedimiento se corresponde con el art. 52.1 y 2 del TRLOTUP:

- 1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido:*
 - a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
 - b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
 - c) El desarrollo previsible del plan.*
 - d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
 - e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos*

estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*
- 2. En los supuestos del artículo 46.3 de este Texto Refundido, como el órgano promotor considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además se incluye 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, 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.*

Además, junto con el presente DIE, se aporta el Borrador del Plan que contiene:

En cuanto a la documentación sin eficacia normativa, una memoria informativa y justificativa, planos de carácter informativo de la zona afectada y volumetría orientativa para la implantación uso terciario-comercial uso exclusivo, donde se prevé el tratamiento adecuado de las medianeras existentes.

En cuanto a la documentación con eficacia normativa, se incluye la modificación ficha urbanística modificada para la parcela B4 y B8.

3. DIAGNÓSTICO DEL MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACION DEL PLAN EN LOS AMBITOS AFECTADOS

Habida cuenta de la naturaleza de la modificación planteada, no se considera necesario evaluar y realizar diagnóstico territorial preoperacional detallado, ya que ningún elemento del medio físico y antropogénico va a verse alterado, en modo alguno, por las modificaciones planteadas, recogidas en el borrador de dicha modificación y en el presente DIE.

El ámbito afectado, está incluido en área de suelo urbano consolidado, tanto por la edificación como por la urbanización.

La modificación propuesta, tendrá una nula incidencia en el medio ambiente, y en la flora y fauna de dichos ámbitos, dado que se trata de suelos urbanos ya clasificados como tal en el plan general vigente de Torrent, en zonas urbanas, no afectando a parámetros de ocupación ni edificabilidad.

Por otro lado, dado que el alcance de la modificación se limita únicamente a la modificación de la ficha urbanística del PRIM sector Benisaet, el planeamiento no resulta afectado a escala ambiental ni territorial al no modificar la clasificación del suelo ni zonificación del suelo.

No está afectada por cauces, barrancos ni canalizaciones o acequias, Espacios Naturales Protegidos o Red Natura 2000, Parques Naturales, paisajes protegidos...etc. Ni afecta a la infraestructura verde municipal ni regional

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

No se encuentra afectado por el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR).

Y por último no existe en el ámbito de la Modificación Puntual ningún elemento de patrimonio arqueológico ni etnológico actualmente catalogado

Como se puede comprobar en el visor de cartografía de la Generalitat Valenciana y en Geo Urbanismo ayuntamiento Torrent.



4. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO

Por el carácter de la modificación, no existen características naturales especiales, ni efectos sobre el patrimonio cultural, no afecta a ningún ámbito con rango de protección reconocido, ni produce efectos negativos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

Del mismo modo, no se superan valores límites de calidad ambiental ni se produce un mayor sellado o explotación intensiva del suelo, ya que la modificación no implica un mayor aprovechamiento, al mantener la edificabilidad permitida por el plan.

La modificación puntual, no causará efectos negativos sobre el medio ambiente, y sus usos seguirán siendo acordes a su naturaleza definida por el Plan General del municipio.

5. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

La ETCV es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunitat Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico. Entre las funciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, destaca la necesidad de establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial e integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio.

En concreto, favorece el cumplimiento del objetivo 21. d “Compatibilizar, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas.” 21. n “Considerar la oferta de instalaciones para actividades económicas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.”

Por el carácter de la modificación, no se prevén efectos sobre la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni sobre ningún tipo de ordenación territorial o sectorial de naturaleza supramunicipal.

No afecta a la infraestructura verde del territorio, ni a la ocupación racional y sostenible del suelo, el ámbito afectado por la modificación, suelo urbano manteniéndose la edificabilidad prevista por el plan, refiriéndose exclusivamente a tipología edificatoria para uso terciario de segunda categoría.

La propuesta tampoco implica modificaciones sustanciales en las infraestructuras. Las afecciones se reducen, únicamente, al cambio tipología para uso terciario comercial en la parcela S8 del PRIM Benisaet.

6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.3 del TRLOTUP, la modificación que se plantea, se considera que se encuentra incluida dentro del supuesto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, afectando exclusivamente la ficha urbanística para la parcela B4 y B8 del PRIM, exclusivamente en parámetros de ordenación pormenorizada establecido en el citado PRIM, sin modificar ni afectar al articulado de la Normativa del Plan General. Así de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 del TRLOTUP.

Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes

(...) 2. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico. (...)

7. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

La modificación de la normativa aplicable a la parcela S8 no comporta en sí misma efectos negativos sobre el medio ambiente ni una especial incidencia sobre el cambio climático.

No existe por tanto un efecto negativo en el medio ambiente o en el territorio que se derive de la aplicación de la modificación del plan propuesta, por lo que no se precisa la propuesta de medidas de prevención o compensación.

No obstante, lo anterior se prevén medidas de diseño adecuadas para ocultación de las medianeras existentes.

Torrent, 15 de Mayo de 2024

Fdo.