

AUOMA
Unidad Administrativa
de Planeamiento y Gestión
7584/2024
cm

DILIGENCIA: Para hacer constar que el proyecto de Estudio de Detalle para la remodelación del volumen del bloque B1 previsto en el Plan de Reforma Interior del Sector Benisaet, ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2024.

En Torrent en la fecha de la firma electrónica del presente documento

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo: Fernando Salom Herrero.

ESTUDIO DE DETALLE:

REMODELACIÓN DEL VOLUMEN DEL BLOQUE B1 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR SECTOR BENISAET

DOCUMENTOS ADJUNTOS:
DOC 1. MEMORIA Y ANEXOS
DOC 2. PLANOS



PROMOTOR:

ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO (EVHA)
CALLE DE VINATEA 14, 46001 VALENCIA (VALENCIA)

ARQUITECTOS:

orts
- trullenque
arquitectos

avda. reino de valencia 12-8
valencia 46005
tf/fax 34 963.517.318
estudio@orts-trullenque.com

JULIO 2023

ÍNDICE

DOC 1. MEMORIA Y ANEXOS

I. MEMORIA INFORMATIVA.

1. OBJETO Y ALCANCE
2. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN
3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
4. NORMATIVA APLICABLE
5. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

6. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
8. INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO
9. TABLAS DE SUPERFICIE
10. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

ANEXO I. INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO Y LA FAMILIA

1. MARCO NORMATIVO
2. OBJETO DE LA EVALUACIÓN
3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO
4. ESTRATEGIAS PARA PROMOVER LA IGUALDAD
5. INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO Y CONCLUSIONES
6. JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

ANEXO II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. MARCO NORMATIVO
2. JUSTIFICACIÓN

ANEXO III. PLANOS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA

1. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS AERONÁUTICAS
2. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES

DOC 2. PLANOS

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.02. ORDENACIÓN VIGENTE

O. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01. ALINEACIONES
- O.02. EDIFICABILIDAD
- O.03. ALZADOS Y SECCIÓN
- O.04. VOLUMETRÍA

DOC 1. MEMORIA Y ANEXOS

I. MEMORIA INFORMATIVA.

1. OBJETO Y ALCANCE
2. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN
3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
4. NORMATIVA APLICABLE
5. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

6. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
8. INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO
9. TABLAS DE SUPERFICIE
10. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

ANEXO I. INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO Y LA FAMILIA

ANEXO II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

I MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO Y ALCANCE

El objeto del presente Proyecto de Estudio de Detalle es la remodelación del volumen correspondiente al **bloque B1 del Plan de Reforma Interior de mejora del sector Benisaet (PRIm)**.

La parcela se enmarcaba dentro de la Unidad de Actuación 3.1 del PGOU. Con el posterior Plan de Reforma Interior de mejora del sector Benisaet (PRIm), se define, en una única Unidad de Ejecución (U.E.1), la nueva ordenación manteniendo el aprovechamiento del PGOU. El bloque B1 es el resultado de esta nueva ordenación y se sitúa dentro de la manzana M1 (compuesto por los bloques B1, B2, B3, B4 y B5).

Tal y como establece el artículo 13 del PRIm, se podrán redactar Estudios de Detalle para el ajuste de alineaciones, la reordenación de volúmenes o la apertura de nuevos viales siempre y cuando se mantenga el aprovechamiento de cada manzana y la tipología sea la prevista en el mismo Plan.

Del mismo modo se establece en el propio PGOU de Torrent,

"Podrán redactarse Estudios de Detalle para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, o de los Planes Parciales en suelo urbanizable.

Perseguirán alguno o varios de los siguientes objetivos:

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

2. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN

El ámbito del Proyecto de Estudio de Detalle comprende el bloque B1 delimitado dentro del sector Benisaet establecido en el Plan de Reforma Interior correspondiente (*ver plano de Información I.02*). La parcela, con referencia catastral 8692701YJ1689S, tiene una superficie de parcela de 1.260 m², una edificabilidad de 5.470 m²t y está destinada a **viviendas de protección pública**.

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de actuación del presente Proyecto de Estudio de Detalle queda establecida en la Homologación y Plan de Reforma Interior Sector Benisaet los cuales fueron aprobados definitivamente mediante Resolución de Consellería de fecha 28 de abril de 2006, siendo publicada esta resolución y las normas urbanísticas del Plan de Reforma Interior en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de fecha 24 de agosto de 2006. Además, existe una modificación puntual del Plan de Reforma Interior de mejora del sector Benisaet, la cual fue aprobada por Consellería a fecha 9 de diciembre de 2011.

El bloque B1 pertenece a un sistema de ordenación de Edificación Aislada con una tipología edificatoria de Bloque Exento.

El uso dominante es el Residencial Plurifamiliar edificación abierta (EDA).

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en categorías 1ª y 2ª, superficie útil máxima de 400 m².
- Terciario oficinas en categorías 1ª y 2ª, superficie útil máxima de 400 m².
- Terciario hotelero en categorías 1ª y 2ª.
- Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1ª y 2ª aforo máximo de 200 personas.

Como usos incompatibles:

- El resto.

La actual ordenación contempla un volumen compuesto por tres elementos en la parcela:

- Elemento 1: unidad de 5 plantas y una superficie del 24,92% del total.
- Elemento 2: espacio libre privado y una superficie del 23,49% del total.
- Elemento 3: unidad de 6 plantas y una superficie del 51,58% del total.

La parcela cuenta con una edificabilidad de 5.470m²t.

Las características de volumen y forma son las siguientes:

- Número máximo de plantas: 6.
- Altura máxima reguladora: $H_{max} = 4,00 + ((N_p - 1) \times 3,00)$
- Áticos: Sí, incluidos en el número de plantas.
- Semisótanos: Sí, con altura máxima de 1 m sobre rasante de la acera.
- Sótanos: Se permiten.
- Cuerpos volados: Con un máximo de 1 m y una longitud de vuelo del 100%. No se admiten cuerpos cerrados.

Cabe destacar la obligación de uso garaje privado en 1º categoría. Una unidad residencial más otra por cada 10 unidades residenciales, y otra más por cada 100 m² de uso terciario. Además, en planta baja, se permite el uso residencial.



- Plano de Ordenación PRIm -

4. NORMATIVA APLICABLE

El proyecto de Estudio de Detalle no incide en determinaciones de ordenación estructural de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP).

Opera sobre decisiones de ordenación pormenorizada y conforme a lo dispuesto en el artículo 44.5 de TRLOTUP, la aprobación definitiva del presente proyecto corresponde al Ayuntamiento.

El artículo 41 del TRLOTUP establece lo siguiente en lo referente a Estudios de Detalle:

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

El presente proyecto de Estudio de Detalle no altera el equilibrio de planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo observando lo indicado en el artículo 41 del TRLOTUP.

5. AFECIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

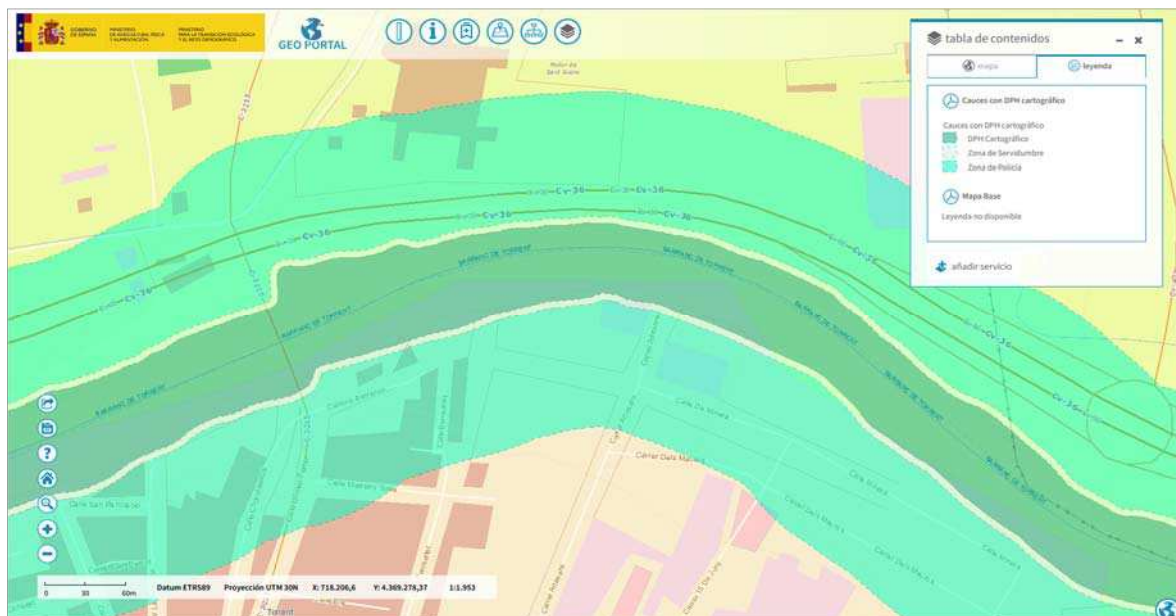
CAUCE - ZONA DE POLICIA:

Además, se encuentra afectada por **la zona de policía de 100 m** de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce del barranco. Según el art. 8.4.7.2.4 "Cauces" del PGOU establece que:

"En la zona de policía de 100 m, quedan sometidos a autorización las construcciones de todo tipo. Tengan carácter definitivo o provisional, por tanto, la ejecución de cualquier obra o trabajo se precisará de la autorización administrativa previa del Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Júcar)."

Además, así lo contempla el art. 78.1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se establece que:

"Para realizar cualquier tipo de reconstrucción en la zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca".



- Afección del barranco -

YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO:

La parcela se encuentra afectada por el **yacimiento arqueológico** de época romana existente en la Zona Industrial El Molí, según el informe de la Consellería de Cultura i Esport Direcció Territorial de Cultura de fecha 15 de abril de 2008, punto 6, que dice:

“Que dado que el yacimiento romano del Alter II se continua al oeste de la Zona Industrial, fuera de los límites de la presente actuación, y presumiblemente coincidente con el yacimiento arqueológico incluido dentro del catálogo de yacimientos arqueológicos de la Consellería de Cultura, el Ayuntamiento de Torrent no concederá licencia para actuaciones urbanísticas en los terrenos y edificaciones sin que previamente se haya aportado el estudio arqueológico previsto en el artículo 62 de la Ley 4/98 Patrimonio Cultural Valenciano.”



II MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El fin del presente Proyecto de Estudio de Detalle que afecta al bloque B1 del sector de Benisaet **es su variación volumétrica**. Para ello se redistribuye la edificabilidad correspondiente al bloque B1 en su superficie de parcela, sin incremento ni pérdida de edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico previsto. Todo ello bajo el completo cumplimiento de las exigencias y las limitaciones establecidas por la legislación vigente para el desarrollo de Estudios de Detalle.

En el siguiente apartado se realiza una descripción pormenorizada de la propuesta y de los parámetros urbanos modificados por dicha variación volumétrica.

7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

ANTECEDENTES:

La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) publicó en fecha 15/7/2022 el Concurso de Anteproyectos con la participación de un jurado para la construcción de aproximadamente 55 viviendas en un solar del Sector Benisaet de Torrent, propiedad de la Entidad, correspondiente al bloque B1. El concurso concluyó con el resultado de la propuesta ganadora bajo el lema "De Walden a Concord" del equipo Orts-Trullenque Arquitectos.

Dicho proceso ha supuesto la realización de un análisis exhaustivo, de la valoración de la situación propuesta en el planeamiento actual y de las distintas posibilidades de mejora de la ordenación volumétrica y de su propia funcionalidad interior. Durante el proceso han participado numerosos equipos, dando como resultado la propuesta ganadora.

La propuesta define un volumen uniforme, que no ofrece ni frentes ni espaldas al entorno, en diálogo con las diferentes orientaciones. Además, pone en primer plano algunos conceptos como la eficacia (economía, función y confort), la autonomía (autosuficiencia y ahorro), el medioambiente (sostenibilidad) y el placer (ocio y contemplación).

El jurado destacó la propuesta tipológica, así como la urbanística, valorando especialmente la solución propuesta para la planta baja por su "gran transparencia y accesibilidad" y que "se abren grandes huecos de cuidada ubicación para conectar con el entorno".

Efectivamente, el proyecto pretende **no interrumpir la relación de la ciudad con su barranco**, sino más bien potenciarla, ya que se trata de su propio paisaje.

CAMBIO VOLUMÉTRICO:

Para ello el proyecto plantea un cambio volumétrico en la parcela con respecto al PRI que la define. Este cambio implica el presente Estudio de Detalle (ED). Mediante esta modificación se pretende mejorar la ordenación propuesta por el PRI en la medida de lo posible, adoptando su espíritu (ciudad abierta y verde cerca de su límite urbano) y llevándolo tanto más allá como se pueda. Se pretende utilizar el proyecto arquitectónico al servicio de la ciudad mediante el **proyecto urbano**, a medio camino entre el urbanismo y la arquitectura. Este es el propósito principal del ED que implica el proyecto.

A nivel volumétrico, el cambio consiste en **ocupar la franja de 4 m** de ancho (que suma 280 m² de parcela) en la parte sur de la parcela, que define el PRI, para poder reubicar ese espacio libre en patios (que suman 180 m² de

parcela) y en una planta baja libre y lo más diáfana posible, de manera que la ciudad no se cierre al barranco.

La realidad de estas franjas en otras parcelas ya construidas, sin embargo, no está funcionando del todo bien, ya que devienen en espacios degradados que no terminan por ser utilizados ni por los vecinos del edificio ni por los del barrio. Por otra parte, dichas franjas, al ser espacios en los que se pueden ubicar las **rampas de los garajes**, se desdice su vocación pública y urbana. En la parcela que nos ocupa, si se ubicasen en esa franja las dos rampas necesarias se provocaría una barrera entre el edificio y la zona verde al sur del mismo, lo cual no tendría sentido. Así es que, en el proyecto, las rampas se ubican en la franja contraria (al norte), de manera que el edificio se conecte (y no quede segregado de ella) directamente con la zona verde que tiene al sur, lográndose así una integración deseable entre los diferentes espacios que componen la ciudad: barrio, parque, edificio, vivienda.

MEJORA TIPOLOGICA:

A nivel de la vivienda, el cambio propuesto implica una reconfiguración de la **profundidad edificable**, pasando ésta de 14 metros en un solo bloque, a 6,3 metros en dos bloques paralelos separados por patios de 5 m de anchura. Tratándose de VPP (vivienda de protección pública), por lo tanto, vivienda de tamaños reducidos (de 60 m² útiles de promedio), la profundidad de 14 m implica viviendas demasiado estrechas y demasiado profundas, mientras que los 6,3 m se adaptan mejor a la tipología demandada.

Además, en la vivienda contemporánea, y especialmente en la vivienda pública, se imponen y se fomentan los espacios de vecindad, de comunidad. Estos espacios deberían enriquecer y ser enriquecidos por la propia ciudad, participando de ella. De ahí que sean deseables los espacios abiertos a la ciudad. El cambio volumétrico propuesto también busca **reforzar esta complicidad**, liberando la planta baja del edificio, de manera que se reste opacidad a nivel de la calle.

MEJORA DEL ENTORNO URBANO:

La disposición volumétrica planteada por el PRI implica un edificio cuya solución de planta baja termina por ser cerrada, hermética, y los edificios pueden llegar a percibirse como pantallas. Esta es una solución que no tiene una especial **empatía a nivel urbano**, ya que estas plantas bajas se cierran con locales que raramente tienen uso. En este caso, el promotor, el EVHA, no necesita disponer de locales en planta baja más que para los servicios mínimos y un par de espacios polivalentes, el resto, se prefiere que sea un espacio abierto para el uso de los vecinos y para el disfrute de la ciudad.

Por otro lado, la parcela se encuentra en el límite urbano norte de la ciudad, en contacto con el Barranco de Torrent. Es decir, nos encontramos en un punto donde la ciudad se relaciona con un elemento significativo de su geografía, de su paisaje. Por lo tanto, sería deseable que se pudiese resolver una **volumetría una permeable entre lo urbano y su paisaje**, y no tanto una volumetría compacta y hermética.

Lo que se plantea desde el proyecto, y por lo tanto desde el ED, es, precisamente, dejar libre gran parte de la planta baja (**casi 900 m², el 70% de la superficie de la parcela**), de manera que ésta se componga como un espacio abierto y diáfano. Se trataría de un espacio de vecindad, a medio camino entre el edificio y la calle. Este espacio de transparencia se trataría como un porche para el guardado de bicicletas y para actividades de los vecinos, a la vista y en contacto con la ciudad. Por motivos funcionales, de seguridad y de mantenimiento, este espacio se cerraría con un vallado ligero y calado, de manera que su vocación exterior no sea alterada. Algunos tramos de este espacio se ceden como espacios a la calle, incorporándose a las aceras circundantes, a modo de "porches urbanos".



- Recreación simplificada de la permeabilidad de la planta baja del edificio,
entre el parque al sur y el barranco al norte -

CONCLUSIONES:

Mediante el cambio de volumetría propuesto en el presente ED, se pretende, en la medida de lo posible, mejorar el urbanismo a favor de una acción arquitectónica para la ciudad, de manera que se puedan establecer relaciones edificio-barrio, relaciones arquitectura-ciudad y relaciones ciudad-geografía.

VARIACIÓN EN LOS PARÁMETROS URBANOS:

El Estudio de Detalle no incide en la trama viaria prevista por el Plan de Reforma Interior ni sobre ningún suelo dotacional, limitándose a actuar en el ámbito descrito en el presente documento. No se modifica la calificación de ninguna dotación pública, manteniéndose inalteradas sus superficies determinadas en el Plan de Reforma Interior. Además, el ajuste volumétrico propuesto supone determinados cambios en el bloque B1, sin provocar un aumento ni disminución de aprovechamiento, ni alterar los usos establecidos.

Alineaciones,

Existe una variación del volumen que configura el bloque B1 y por tanto de sus líneas interiores tal y como figura en los planos del presente Estudio de Detalle. No obstante, dicha variación volumétrica se realiza en el interior de la propia parcela, por lo que se mantienen las líneas de parcela del Plan de Reforma Interior y no altera la superficie de suelo dotacional o la trama viaria.

Edificabilidad,

El presente Proyecto de Estudio de Detalle mantiene la edificabilidad en la parcela (5.470,00 m²t), por lo que no altera la edificabilidad del conjunto de la unidad urbana ni del conjunto del sector.

- Sobre la edificabilidad del estacionamiento de bicicletas,

Cabe destacar que, a través del presente Estudio de Detalle, se establece que la superficie destinada al estacionamiento de bicicletas en edificios de tipología residencial no computa a efectos de edificabilidad según el artículo 78 (Estacionamiento de bicicletas) de la Ley 27/2018 que modifica el artículo 8 de la Ley 6/2011 de

Movilidad de la Comunitat Valenciana.

Sección segunda. Movilidad. Artículo 78.

Se modifica el artículo 8 de la Ley 6/2011, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunitat Valenciana, que queda redactado como sigue:

«Artículo 8. Estacionamiento de bicicletas

“...4. La superficie destinada al estacionamiento de bicicletas en edificios de tipología residencial no computará a efectos de edificabilidad. En este sentido, la administración competente para autorizar u otorgar la licencia de nueva construcción podrá aprobar, si lo estima pertinente, un estudio de detalle para hacer efectivas estas determinaciones en suelo urbanizado. El promotor del edificio en suelo urbanizado podrá elevar consulta a la administración competente para autorizar u otorgar licencia de nueva construcción sobre la necesidad de redactar un estudio de detalle para hacer efectivas las determinaciones de este artículo. En la solicitud se justificará la falta de espacio suficiente para ubicar una plaza de aparcamiento por vivienda a nivel de vía pública o planta baja del edificio...”

- Sobre la edificabilidad de elementos sobre la línea de cubierta,

Cabe destacar que según el artículo 5.1.23 del PGOU se permite la construcción de una serie de elementos por encima de la altura de cornisa como cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones.

Artículo.5.1.23.-Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura máxima de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones;

-Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar una altura total de 3m, salvo que exista otro tipo de regulación en ordenación de zona.

-Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3'5 m. sobre la altura de cornisa.

-Se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1'5 m. sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones o miramares cuando lo contemplen las Ordenanzas de zona.

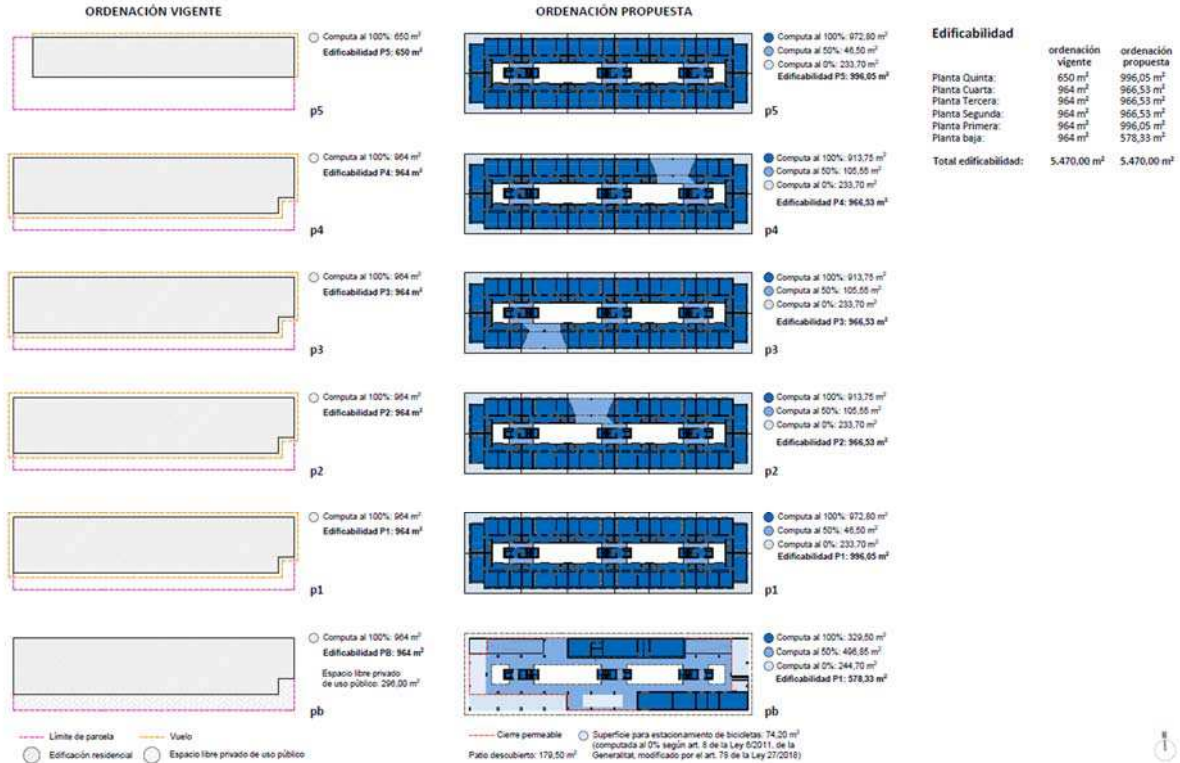
2. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna excepto:

Las cajas de escalera, con altura total de 3 m. sobre la altura de cornisa, las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Se entiende que todos estos elementos permitidos por encima de las alturas reguladoras no computan a efectos de edificabilidad, como así puede constatarse al analizar edificios construidos en situaciones similares. Es el caso del bloque B3 del PRI de Benisaet, construido en la parcela situada al sur de la zona verde que limita con la parcela que nos ocupa, donde se puede observar que la edificación queda agotada en las plantas permitidas por el PRI y, sobre estas, emergen los elementos auxiliares a la edificación permitidos en el artículo 5.1.23 citado anteriormente (cajas de escaleras, ascensores, chimeneas, etc.).



La edificabilidad resultante del volumen queda grafiada en el plano "O.02_Edificabilidad".



- Plano O.02_Edificabilidad -

Ocupación,

En lo referente a la ocupación, no existe coeficiente de ocupación mínimo ni máximo en la parcela en el Plan de Reforma Interior ni en la modificación posterior. Por lo que no es un parámetro a tener en cuenta en el presente Estudio de Detalle.

Altura de cornisa y número de plantas,

Las alturas permitidas están fijadas en el "Anexo II. Edificabilidad. Cuadros estadísticos" de la modificación del PRIm. Siendo el nº de alturas establecido para el bloque B1 de 6. La variación del volumen planteado en el presente Proyecto de Estudio de Detalle no altera este número máximo de plantas para el bloque B1. Tampoco altera la formulación para establecer la altura de cornisa.

Usos compatibles,

El presente Proyecto de Estudio de Detalle no altera los usos establecidos por la normativa (el Plan de Reforma Interior, la posterior modificación y el PGOU vigente).

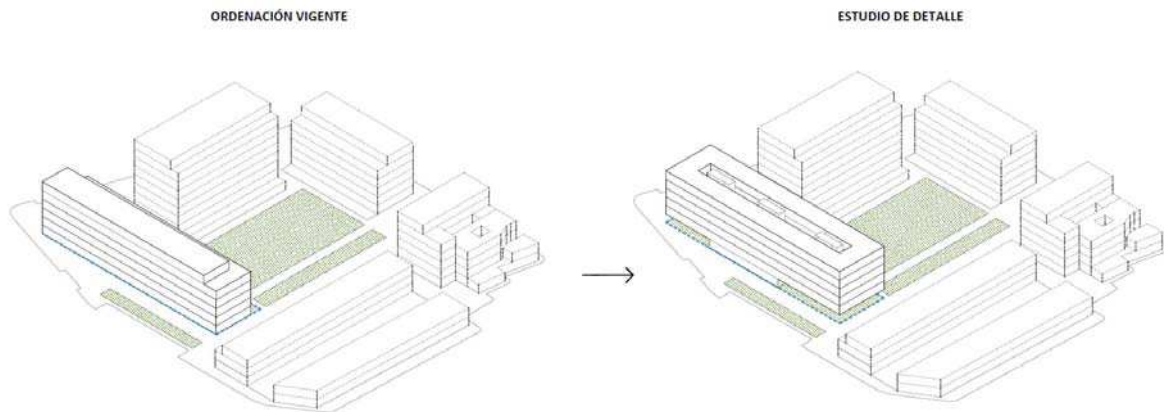
8. INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La propuesta planteada, la cual reordena la edificabilidad en el interior de la parcela, supone una alteración volumétrica descrita en el apartado anterior. Este cambio no altera la configuración espacial del suelo dotacional anexo y por tanto se mantiene la funcionalidad y finalidad del mismo, tanto de los viales como de los espacios libres y zonas verdes, manteniendo la finalidad prevista por el Plan de Reforma Interior de mejora del Sector Benisaet (PRIm). Igualmente, no altera el soleamiento sobre el entorno, al no incrementar el número máximo de plantas establecidas por el PRIm.

La propuesta volumétrica mantiene la imagen de integración pretendida de la edificación propuesta en el PRIm en el contexto edilicio inmediato conservando sustancialmente su regularidad y transición, mejorando la percepción visual desde el espacio público y las perspectivas hacia los puntos de referencia como los jardines o el barranco como se describe en el apartado anterior.

En relación a la documentación necesaria para la tramitación del Estudio de Detalle objeto del presente expediente, observando lo dispuesto en el TRLOTUP respecto a los Estudios de Integración Paisajística, teniendo en cuenta el cambio normativo propuesto y siendo que en ningún caso afecta a los elementos estructurales del Paisaje, se considera innecesaria la presentación de un Estudio de Integración Paisajística.

9. TABLAS DE SUPERFICIE



ORDENACIÓN VIGENTE DE LA MANZANA M1
TABLA RESUMEN EXTRAÍDA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR BENISAET

PARCELA	TIPO EDIFICATORIO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)		Nº ALTURAS	% OCUPACIÓN (*)
			RESIDENCIAL	TERCIARIO		
B1	BLOQUE EXENTO	1.260,00	5.470,00	-	6	-
B2	BLOQUE EXENTO	940,00	4.960,00	800,00	9	-
B3	BLOQUE EXENTO	630,00	2.310,00	490,00	6	-
B4	MANZANA CERRADA	565,40	2.035,00	-	6	-
B5	BLOQUE EXENTO	1.750,70	2.112,00	-	3	-

(*) No existe porcentaje de ocupación en el planeamiento vigente (ocupación máxima o mínima).

ORDENACIÓN PROPUESTA DE LA MANZANA M1
TABLA RESUMEN DEL PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE. REMODELACIÓN DEL VOLUMEN B1

PARCELA	TIPO EDIFICATORIO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)		Nº ALTURAS	% OCUPACIÓN
			RESIDENCIAL	TERCIARIO		
B1	BLOQUE EXENTO	1.260,00	5.470,00	-	6	-
B2	BLOQUE EXENTO	940,00	4.960,00	800,00	9	-
B3	BLOQUE EXENTO	630,00	2.310,00	490,00	6	-
B4	MANZANA CERRADA	565,40	2.035,00	-	6	-
B5	BLOQUE EXENTO	1.750,70	2.112,00	-	3	-

10. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

El objeto de la presente Proyecto de Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones exigidas por la legislación vigente urbanística valenciana, específicamente a lo indicado en el artículo 41 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana:

Estudios de detalle,

1. *Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
 - Se produce una reordenación de la volumetría, sin exceder ni reducir la edificabilidad aprobada. Igualmente, no se alteran los usos establecidos por el Plan de Reforma Interior
2. *Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
 - Se formula en el ámbito de la manzana M1 del Plan de Reforma Interior aprobado.
3. *Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen*
 - No ocasiona perjuicio, ni altera las condiciones de ordenación de su entorno.
4. *Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*
 - El Estudio de Detalle contempla toda la documentación informativa y normativa necesaria.

ANEXO I.

INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO Y LA FAMILIA

1. MARCO NORMATIVO

LEGISLACIÓN ESTATAL

- La Constitución Española de 1978 (art 1.1, 14, 9.2, 10.2) proclama en su artículo 14 el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de sexo. Por su parte, el artículo 9.2 consagra la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno incluye referencias al marco normativo anterior.

Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye en su articulado la referencia a las políticas urbanas:

Artículo 19. Informes de impacto de género.

"Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género".

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

"1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. 2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo. 3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."

NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE GÉNERO

- Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril que modifica el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana. Art 10.3, 11, 16. (L.O 5/1982, de 1 de julio)

- LEY 3/2019, de 18 de febrero, de la Generalitat, de servicios sociales inclusivos de la Comunitat Valenciana.

- DECRETO 192/2020 de 27 de noviembre, del Consell, de regulación del Consell Valencià de les Dones.

- Plan de Igualdad de Oportunidades entre mujeres y hombres 2011-2014

- LEY 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres. Última actualización publicada el 30/12/2019.

En su artículo 4 establece la obligación de realizar un informe de evaluación de impacto de género en cualquier normativa, plan o programa:

Artículo 45. 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”

NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Artículo 13. Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo.

“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.”

2. OBJETO DE LA EVALUACIÓN

ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

La propuesta de Proyecto de Estudio de Detalle pretende reordenar la edificabilidad del bloque B1 modificando de este modo la volumetría establecida en el Plan de Reforma Interior de mejora del Sector Benisaet. La modificación del volumen, por lo tanto, no implica un incremento ni pérdida de edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico previsto. La propuesta contempla las exigencias y las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

La propuesta planteada pretende mejorar entre otros aspectos la calidad y funcionalidad del espacio interior de las viviendas resultantes, además de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente.

Puesto que el diseño convencional de nuestras ciudades incluye sesgos de género que provocan un impacto directo en la vida de las mujeres, la incorporación de la perspectiva de género (PdG) al planeamiento pretende garantizar una mayor equidad en el uso y disfrute del espacio urbano para todas las personas.

OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El objeto del presente Informe sobre Impacto de Género en el uso de la ciudad es analizar la incidencia que pudiera ejercer el presente Estudio de Detalle en las desigualdades entre mujeres y hombres, en lo que a accesibilidad y disfrute del territorio se refiere y otras cuestiones que dependen de ella en tanto que pueda afectar a otras materias como la movilidad y la seguridad.

El alcance del presente documento viene determinado por lo establecido por la Ley 9/2003, de 2 de abril, para la igualdad entre mujeres y hombres. Así mismo, la creación de este informe emana de las competencias y funciones según la ley para las administraciones locales que, en su Artículo 4 bis establece la necesidad de "Informes de impacto de género".

Por estas razones, la elaboración de este Informe proviene de un mandato legal, es una capacidad de la Corporación municipal exigible por norma legal y se realiza en el interés de mejorar la calidad y eficacia del futuro Plan General

La planificación urbana, en tanto que se encarga de la ordenación del suelo y sus usos, y que de ello dependen las distancias y los tiempos de desplazamiento con su consecuente coste económico, tiene una gran incidencia en la conciliación laboral. Otros aspectos derivados del planeamiento urbano a tener en cuenta serían la accesibilidad al medio físico urbano, el correcto diseño y la atención a las necesidades de las personas según sus características físicas o la seguridad en los espacios públicos, que dependen en buena parte de su correcto dimensionamiento, visibilidad e iluminación.

3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

El urbanismo transforma el territorio y la sociedad que en él habita, y por ello debe hacer frente a nuevas necesidades y retos, tales como el desarrollo y crecimiento sostenible de las ciudades, la lucha contra la contaminación, la modernización de las infraestructuras, la reurbanización de los espacios urbanos obsoletos, fomentar la participación ciudadana o luchar contra cualquier tipo de discriminación social.

Las decisiones del planeamiento están ligadas a formas de ver y vivir la ciudad, a las oportunidades que se reparten de modo desigual entre mujeres y hombres, y a la discriminación que ello provocaría en la parte femenina de la sociedad.

4. ESTRATEGIAS PARA PROMOVER LA IGUALDAD

FASE I: TRABAJOS PREVIOS

Detrás de cualquier decisión urbanística hay una intencionalidad, sea de manera consciente o no. Es precisamente por ello que uno de los principales retos del urbanismo en la actualidad ha de ser el garantizar que nuestras ciudades sean espacios de convivencia neutrales, accesibles e inclusivos.

La propuesta plantea una variación volumétrica de la parcela correspondiente al bloque B1, con la finalidad primera de mejorar la convivencia de la comunidad.

Para posibilitar la reconfiguración volumétrica se ha analizado dimensionalmente las secciones interiores del propio volumen con la finalidad de mejorar las interacciones sociales dentro del propio bloque. Además, se ha estudiado los efectos de la variación volumétrica con el entorno. Dicha variación volumétrica responde a su entorno inmediato, tanto a las zonas ajardinadas como al barranco, manteniendo una escala apropiada al no haberse alterado las alineaciones exteriores de parcela ni las alturas máximas permitidas ya establecidas en el propio PRIm.

Del análisis gráfico y dimensional se constata que no se produce una alteración sustancial del espacio libre urbano ni de las proporciones de la relación entre este espacio libre – espacio construido.

El ajuste volumétrico propuesto supone determinados cambios únicamente en el bloque B1 objeto de estudio para distribuir la edificabilidad sin aumento ni disminución de aprovechamiento.

En esta propuesta de Estudio de Detalle, se tendrá en consideración una serie de recomendaciones para el bloque B1 afectado por este nuevo planteamiento volumétrico:

- Incluir en la metodología de trabajo los objetivos de género recogiendo información y datos con desglose de la variable sexo.
- Incluir la perspectiva de género en cuestiones básicas que afectan al planeamiento tales como la accesibilidad al medio físico, la movilidad, la seguridad para todas las personas y la inclusión de la perspectiva de género en el diseño urbano
- El tratamiento de las zonas ajardinadas, el alumbrado público para evitar espacios insuficientemente iluminados que puedan generar inseguridad en los viandantes, la ubicación de las zonas de estacionamiento y recorridos peatonales.

FASE II: AVANCE DEL PLANEAMIENTO

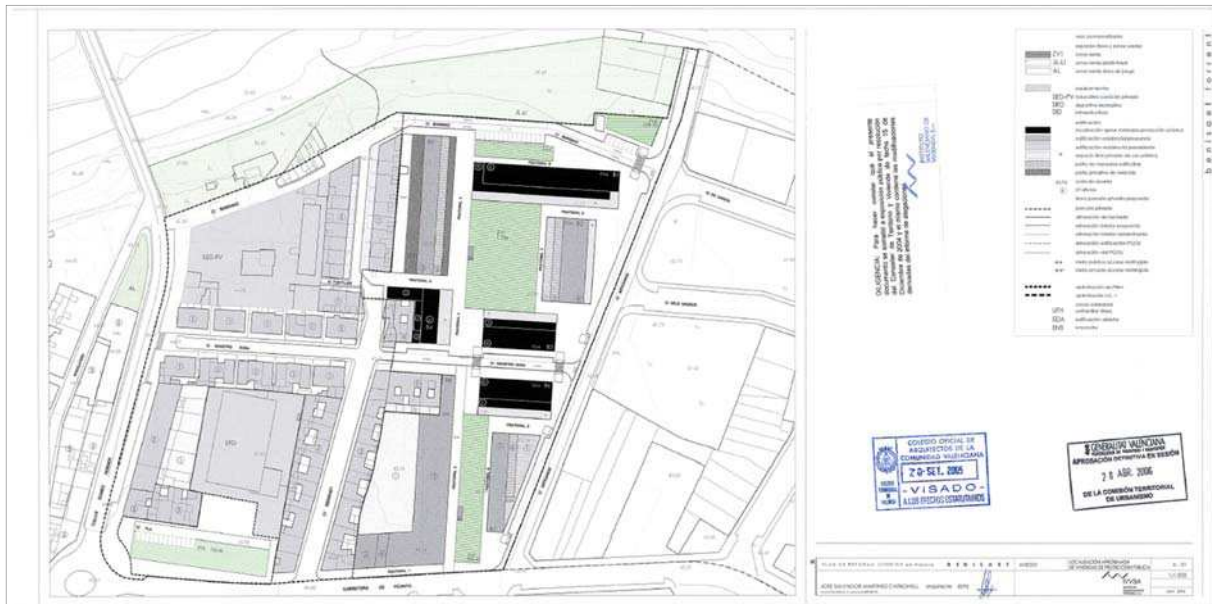
El proyecto de Estudio de Detalle plantea la reordenación volumétrica del bloque B1 previamente delimitada considerando las determinaciones que tienen incidencia en la discriminación de género.

5. INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO Y CONCLUSIONES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent es un instrumento de planeamiento que establece la ordenación integral del municipio, determinando la clasificación del suelo, sus elementos vertebradores y regulando su ocupación para las funciones básicas de habitación, trabajo, servicios dotacionales, esparcimiento, protección del medio urbano y rural y de comunicación. En desarrollo del plan general se redacta el Plan de Reforma Interior de mejora del Sector Benisaet en que se estableció una estructura urbana y un diseño del ámbito basado en una disposición singular de la edificación, conformando espacios semiabiertos, respondiendo a la intención de regularizar la percepción volumétrica del entorno edificado, a la hora de mantener una independencia manifiesta entre cada una. Es decir, mantener una relación característica entre los volúmenes que conforman cada unidad y estas con el resto. Funcionalidad, regularidad, racionalidad, sencillez aparente, soleamiento, proximidad.

Esta disposición de volúmenes está en consonancia con las directrices emanadas de la propia Ley de Ordenación del Territorio referidas a la consecución de una ciudad compacta de tejido denso definido, permitiendo la reserva de espacios verdes públicos en cada una de las manzanas y el aumento, a su vez, de las dimensiones de estos espacios libres para favorecer las necesidades básicas de relación, socialización y convivencia de la ciudadanía y la proximidad entre actividades diarias. Permite la disposición de equipamientos educativos y asistenciales próximos a las viviendas, configurando una unidad morfológica y poblacional con características propias de barrio, identitarias y diferenciales.

El plan evita la zonificación de usos exclusivos y evita también la disposición concentrada de viviendas de un mismo perfil familiar y económico, justificado este aspecto en la disposición de viviendas sometidas al régimen de protección pública como lo es el bloque B1, objeto del presente Estudio de Detalle.



- Plano de ordenación PRIm: viviendas de protección pública -

Las normas urbanísticas del Plan de Reforma Interior de mejora del Sector Benisaet, las cuales no se alteran en el presente Estudio de Detalle, regulan las actividades y usos permitidos, estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y entre la diversidad vecinal.

El ordenamiento puede tener un impacto indirecto sobre la discriminación de género por su forma de ordenar el territorio si muestra en un diseño insensibilidad frente a los recorridos y a la diversidad urbana. Es por ello que cualquier documento del planeamiento debe incluir la perspectiva de género y promover medidas para promover la igualdad real entre mujeres y hombres.

Es por ello, que la nueva configuración de volumen pretende generar espacios de relación con altos niveles de confort, así como itinerarios peatonales seguros.

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

A efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional 10ª de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, y en el art. 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, en la redacción dada a ambas leyes por Ley 26/2015, la aprobación del presente Estudio de Detalle tendrá una influencia positiva, no solo para este grupo de edad, sino para el conjunto de la población, en la medida en que el nuevo planteamiento se redacta sin alterar los espacios dotacionales públicos ya previstos en el Plan de Reforma Interior de mejora del Sector Benisaet, posibilitando la mejora y el aumento de los espacios libres privativos interiores, pensando en mejorar la calidad de vida de los ciudadanos en general.

El debate sobre la influencia del entorno edificado en la calidad de vida todavía no está agotado. Desde la postura determinista de los que cifran todas las soluciones de la sociedad en la configuración de la fábrica urbana – en términos de introducción de espacios libres, equipamientos, infraestructuras- a las de los sociólogos urbanos que confían más en la calidad social de los servicios, en la redistribución efectiva de la riqueza en la ciudad. En algunos países esta doble visión ha creado dos ramas del planeamiento, el social y el físico. Cualesquiera que sean las virtudes de un entorno, mayores o menores, el planeamiento debe pretender y en este caso pretende, una intervención enérgica, para crear el mejor “marco de vida” posible, aunque en él las vidas individuales, la de cada uno de los ciudadanos, está determinada por otros muchos imponderables. Y es para conseguir aquel correcto y adecuado “marco de vida” que el plan debe enfatizar el diseño urbano, entendiendo éste como la formalización del conjunto de la ciudad y de cada uno de sus barrios. Uno y otro deben ser ordenados y regulados en busca de la calidad del entorno.

Para niños, jóvenes y familias, desarrollar sus actividades cotidianas y las de carácter más excepcional en un entorno cuidado, contribuye a favorecer una educación en valores y de respeto hacia todos los elementos que mejor caracterizan el municipio. El planeamiento debe establecer las bases para conferir calidad al entorno edificado, lo cual se pretende a través del presente Estudio de Detalle.

ANEXO II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. MARCO NORMATIVO

El Informe de Sostenibilidad Económica se redacta como documento complementario del presente Estudio de Detalle. Responde a lo previsto en el artículo 22 del 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, en adelante, TRLSRU, en el que se regula el documento específico denominado "Informe de Sostenibilidad Económica".

En lo que se refiere al contenido, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del citado artículo, en el que se establece literalmente lo siguiente:

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

La exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

"1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

2. JUSTIFICACIÓN

Descritas en el apartado correspondiente las características determinantes del presente instrumento de ordenación/planeamiento, debe realizarse especial hincapié en que se trata de un Estudio de Detalle en un ámbito de suelo consolidado cuyo Plan de Reforma Interior fue aprobado definitivamente mediante Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, de 28 de abril de 2006, que no modifica ninguna determinación normativa, ni la calificación de suelo ni las alineaciones al espacio público, limitándose a la alteración volumétrica de determinados bloques en ámbito de carácter privativo.

El Estudio de Detalle no incide en la trama viaria prevista por el Plan de Reforma Interior ni sobre ningún suelo dotacional, limitándose a actuar en un ámbito de carácter privativo descrito en el presente documento. No se

modifica la calificación de ninguna dotación pública, manteniéndose inalteradas sus superficies determinadas en el PRIm.

Así mismo cabe destacar que no existe incremento ni disminución de la edificabilidad prevista respecto a la prevista en el Plan de Reforma Interior aprobado y su modificación.

En relación con el impacto de la actuación prevista en el Estudio de Detalle en las arcas públicas cabe indicar que éste no debiera suponer impacto sobre la hacienda municipal al no verse afectada las alineaciones exteriores y tratarse de una mera reordenación volumétrica interior de la parcela privativa.

En definitiva, por este concepto no habrá ningún tipo de incremento de gastos con cargo a las arcas públicas con motivo de la aprobación del Estudio de Detalle, al no producirse variación alguna en los espacios públicos respecto de las previsiones establecidas en el Plan de Reforma Interior. De modo que, no será necesario realizar ningún tipo de previsión de consignación presupuestaria adicional como consecuencia del Estudio de Detalle presentado.



ANEXO III.

PLANOS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA

A continuación, se adjuntan los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia a fin de que puedan solicitarse los informes preceptivos al organismo correspondiente.

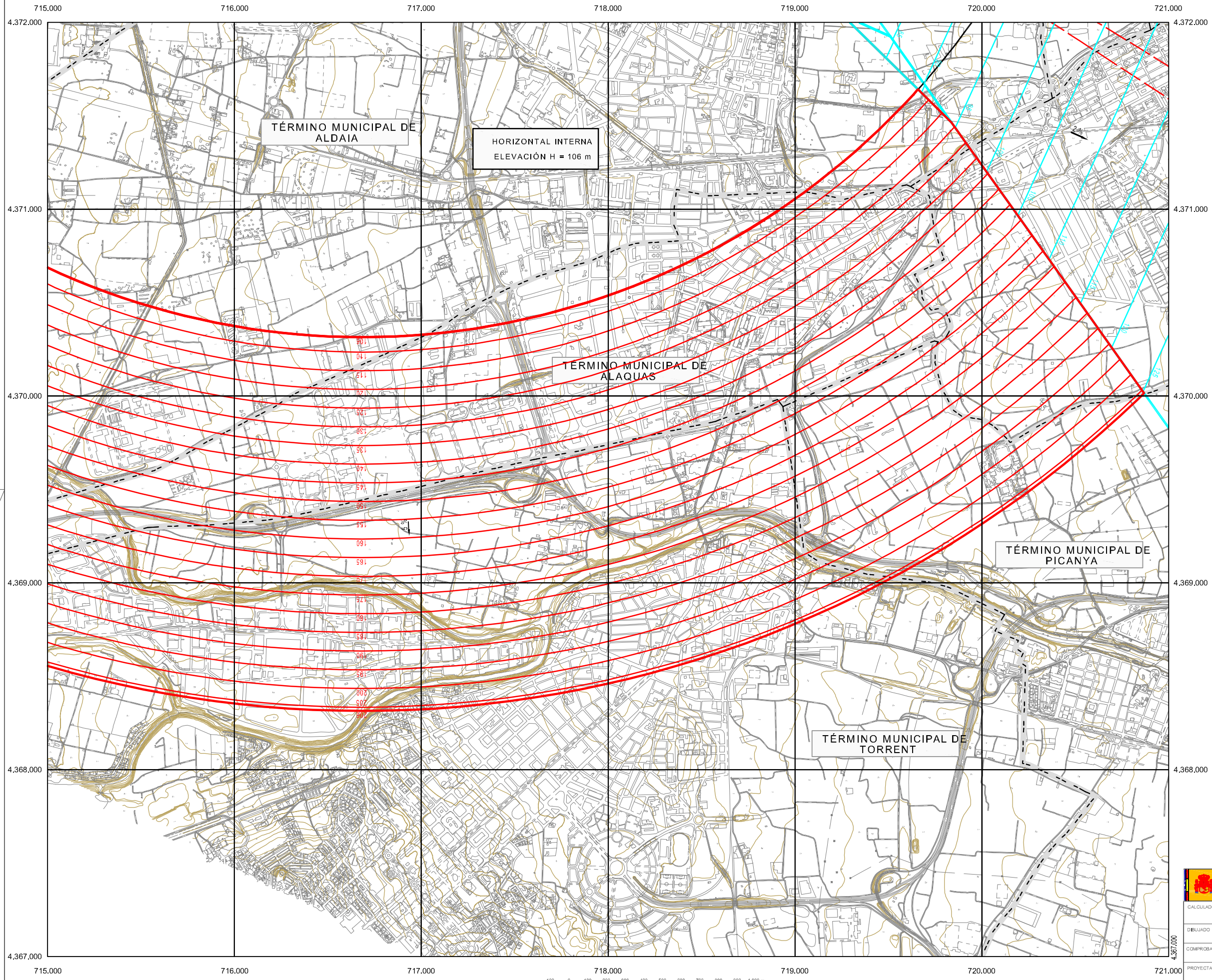
1. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS AERONÁUTICAS
2. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES



**Orts-Trullenque
Arquitectos**

orts-trullenque arquitectos _ en valencia, julio de 2023

La presente firma valida todos los documentos incluidos en este documento



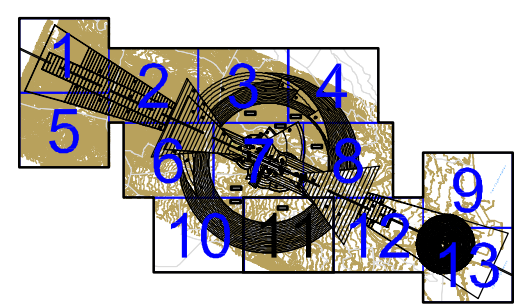
Plano correspondiente a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, modificadas al amparo de lo dispuesto en el artículo cincuenta y uno de la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo veigésimo séptimo del Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres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

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

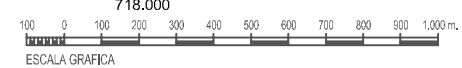
Proyección U.T.M., Datum europeo 1956.
Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.
Equidistancia de las curvas de nivel: 2 metros.
Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Fuso 30)

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

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

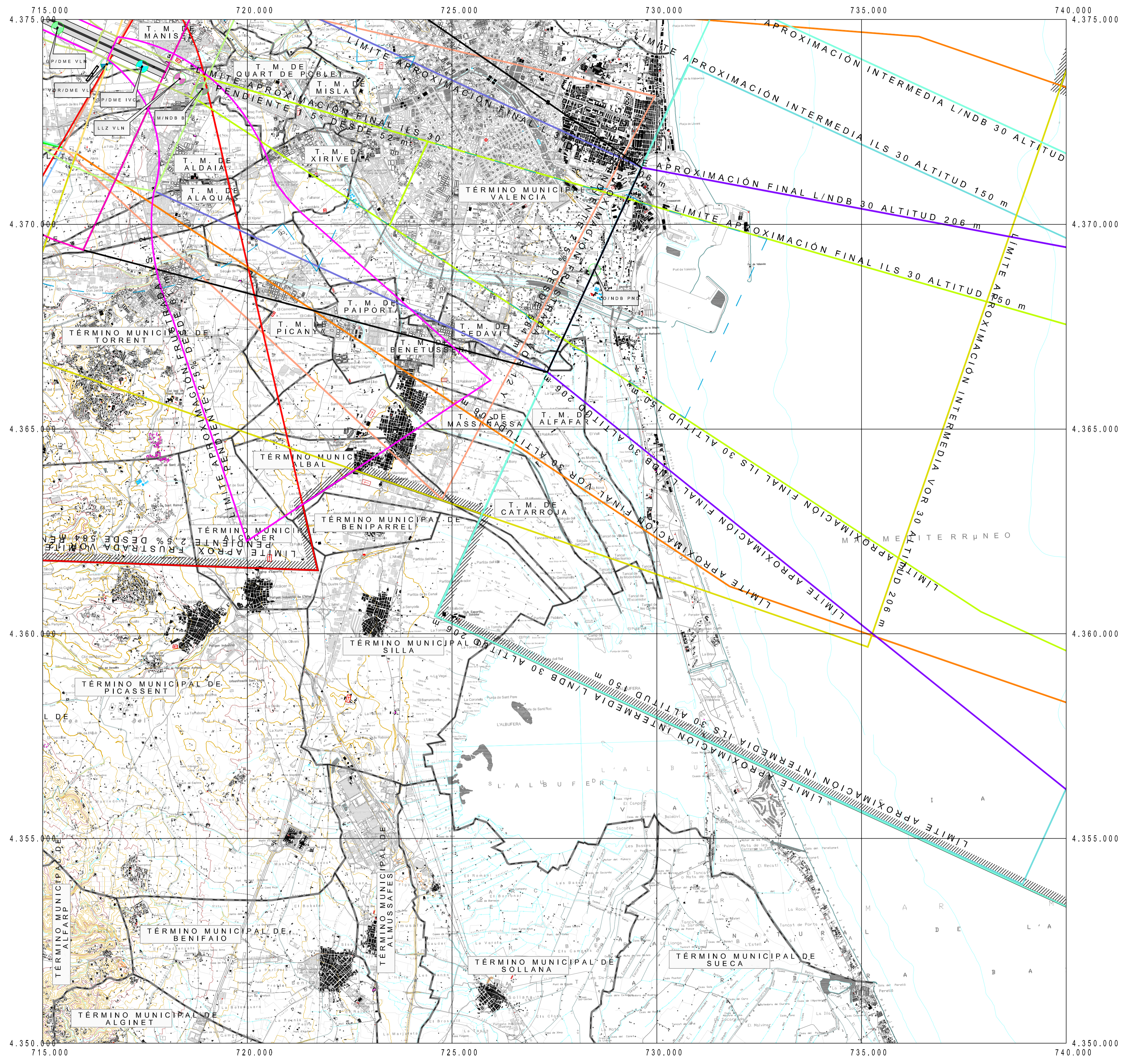


PLANO LLAVE
1:250,000



CALCULADO	AEROPUERTO DE VALENCIA				
DEBUJADO	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS				
COMPROBADO					
PROYECTADO	SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y SERVIDUMBRES DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS AERONÁUTICAS				
DIRECCION					
HOJA Nº	PLANO Nº	EDICION	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
11	2		Mayo 2008	1:10.000 (A1)	

Firmado por :CARLOS TRULLENQUE JUAN
Fecha firma :06/11/2023 17:04:27



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

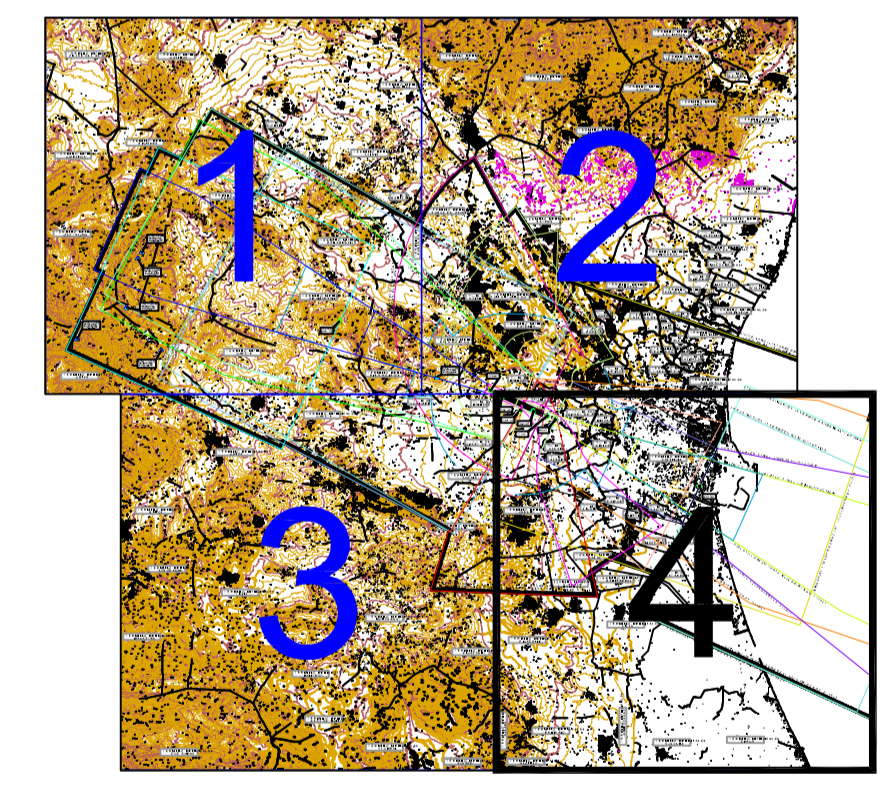
Proyección U.T.M. Datum europeo 1950.
 Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.
 Equidistancia de las curvas de nivel 10 metros.
 Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Huso 30)

--- LIMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

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

Plano correspondiente a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, modificadas al amparo de lo dispuesto en el artículo cincuenta y uno de la Ley 48/1980 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo vigésimo séptimo del Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas por Real Decreto 856/2008 de 16 de mayo (BOE nº 120 de 28 de mayo).

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



PLANO LLAVE
 1:500.000

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

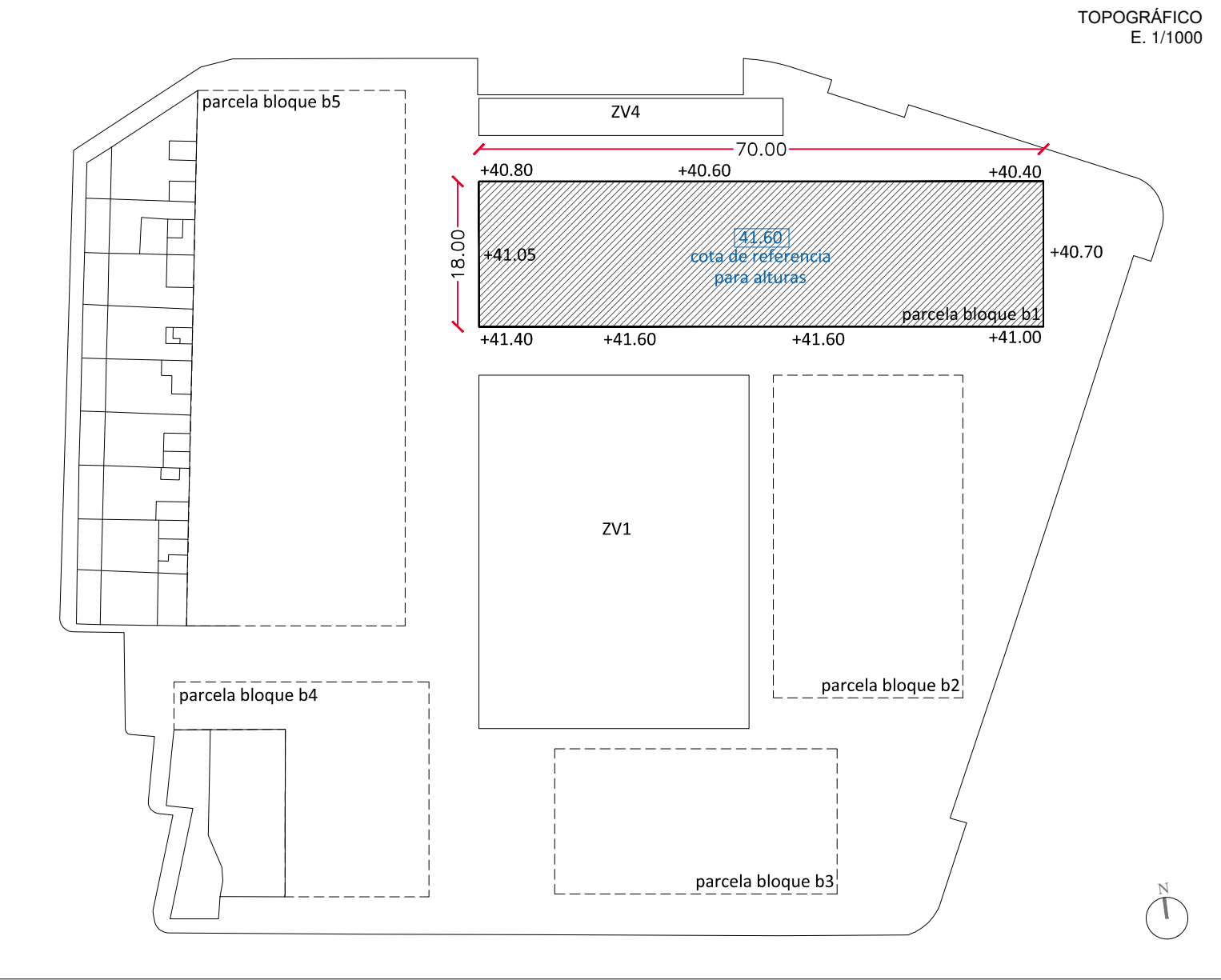
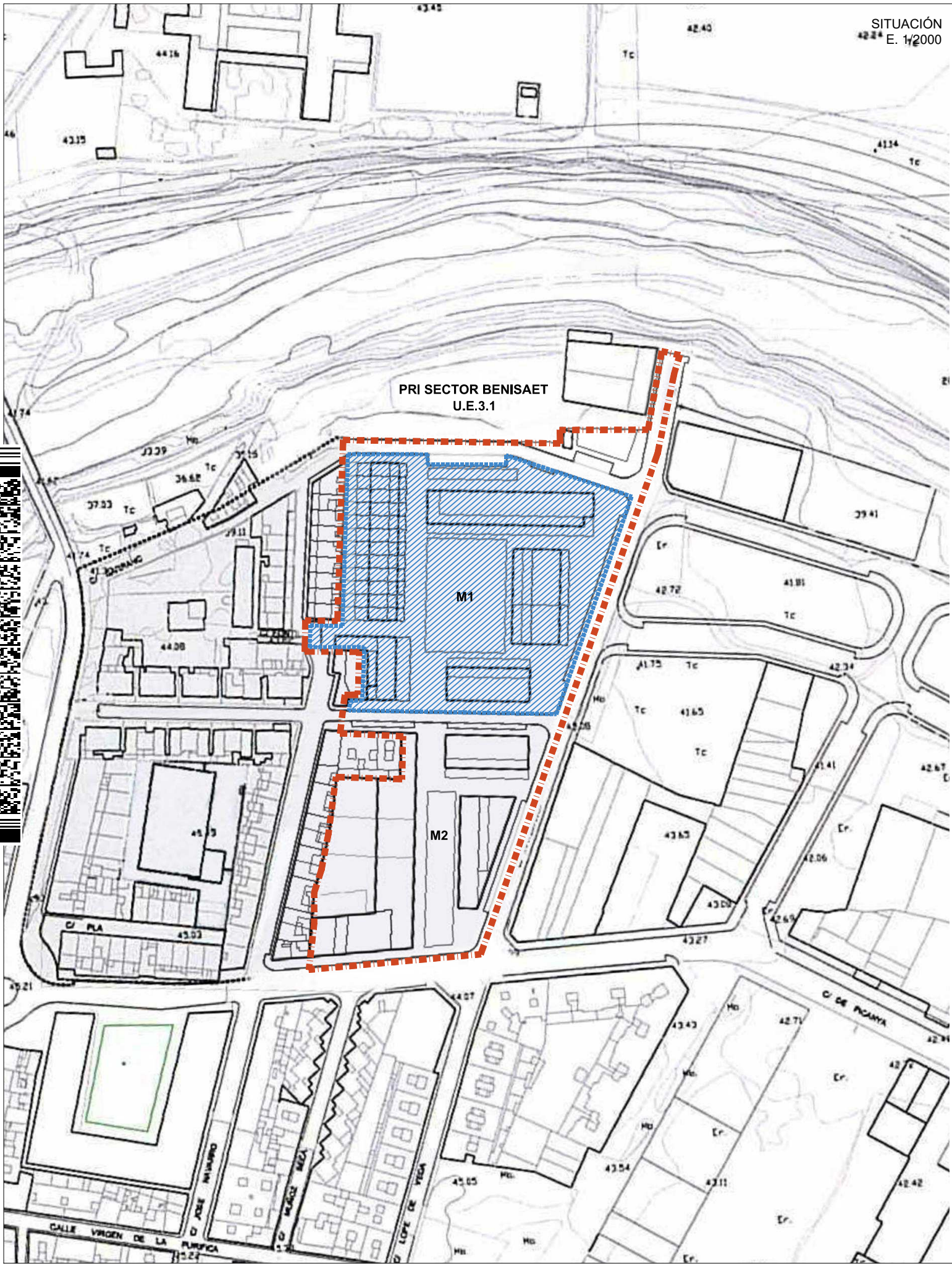
DOC 2. PLANOS

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.02. ORDENACIÓN VIGENTE

O. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01. ALINEACIONES
- O.02. EDIFICABILIDAD
- O.03. ALZADOS Y SECCIÓN
- O.04. VOLUMETRÍA



Firma de CARLOS TRULLENQUE JUAN

Fecha firmada 06/11/2023 17:04:27

ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO
 CALLE DE VINATEA 14 VALENCIA 46001

arquitectos:
orts-trullenque arquitectos
 O&T
 avda. reino de valencia 12-8 valencia 46005
 tlf 963.517.318 estudio@orts-trullenque.com

ESTUDIO DE DETALLE:
 REMODELACIÓN DEL VOLUMEN DEL BLOQUE B1
 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR SECTOR BENISAET

JULIO 2023

nombre de plano:
 PLANOS DE INFORMACIÓN
 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I.01
 (E. varias)



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se ha
 aprobado para Exposición Pública por Resolución de la Directora
 General de Vivienda y Proyectos Urbanos de fecha 9 de Marzo de
 2011.
INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.
 VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.

	usos pormenorizados
	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 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
	43.76 nº alturas
	6 línea parcela privada propuesta
	alineación de fachada obligatoria
	alineación interior propuesta
	alineación interior en planta ática
	retranqueo máximo de alineación interior en planta baja
	alineación interior determinante
	alineación edificación PGOU
	alineación vial PGOU
	** viario público acceso restringido
	**+ viario privado acceso restringido
	delimitación de PRIm
	delimitación U.E. 1
	zonas odonanza
	UFH unifamiliar hilera
	EDA edificación abierta
	ENS ensanche

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 PRI U.E.1 BENISAET
 (31/03/2012 B.O.P.)
PLANO P-01

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1	U.E.1, BENISAET	PROPUESTA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	P-01
ANA ROS PASTOR arquitecto				1/1.000
			IVVSA INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.	abril 2010

Firma de CARLOS TRULLENQUE JUAN

Fecha firma 06/11/2023 17:04:27
ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO
 CALLE DE VINATEA 14 VALENCIA 46001

arquitectos:
orts-trullenque arquitectos
 O&T
 avda. reino de valencia 12-8 valencia 46005
 tlf 963.517.318 estudio@orts-trullenque.com

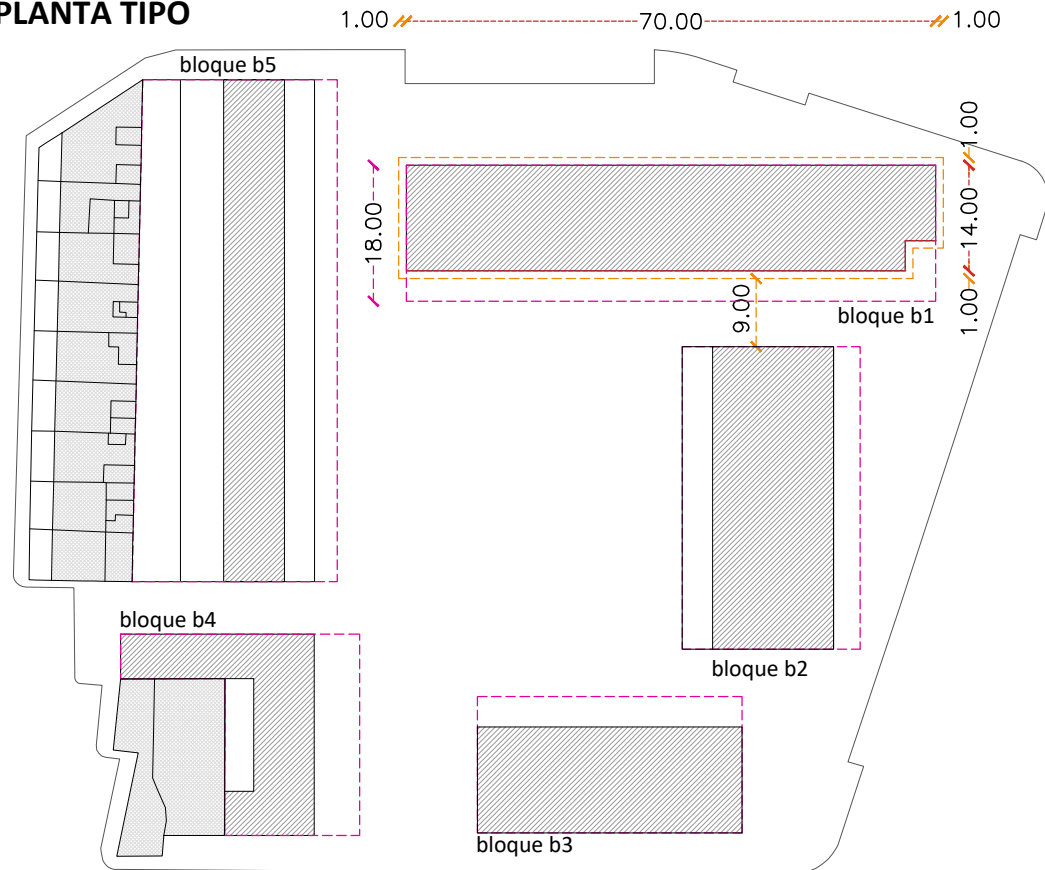
ESTUDIO DE DETALLE:
 REMODELACIÓN DEL VOLUMEN DEL BLOQUE B1
 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR SECTOR BENISAET

JULIO 2023

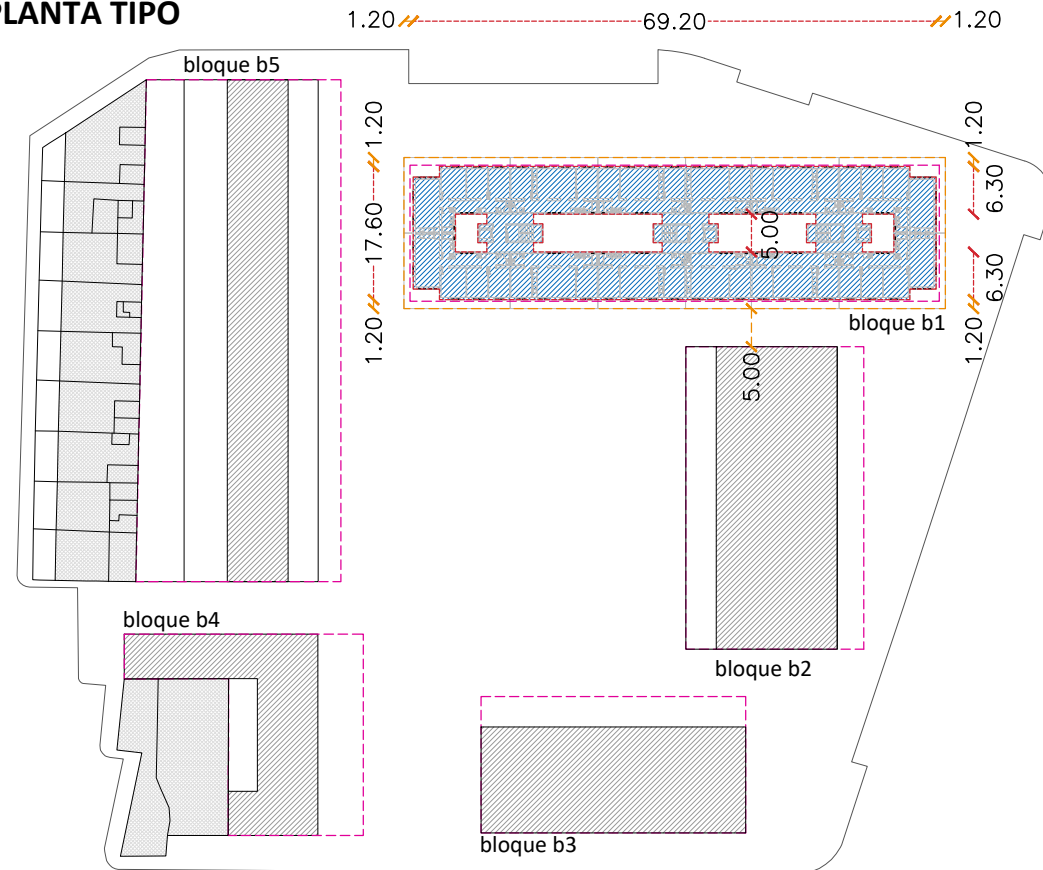
nombre de plano:
PLANOS DE INFORMACIÓN
 ORDENACIÓN VIGENTE

1.02
 (E. 1/1500)

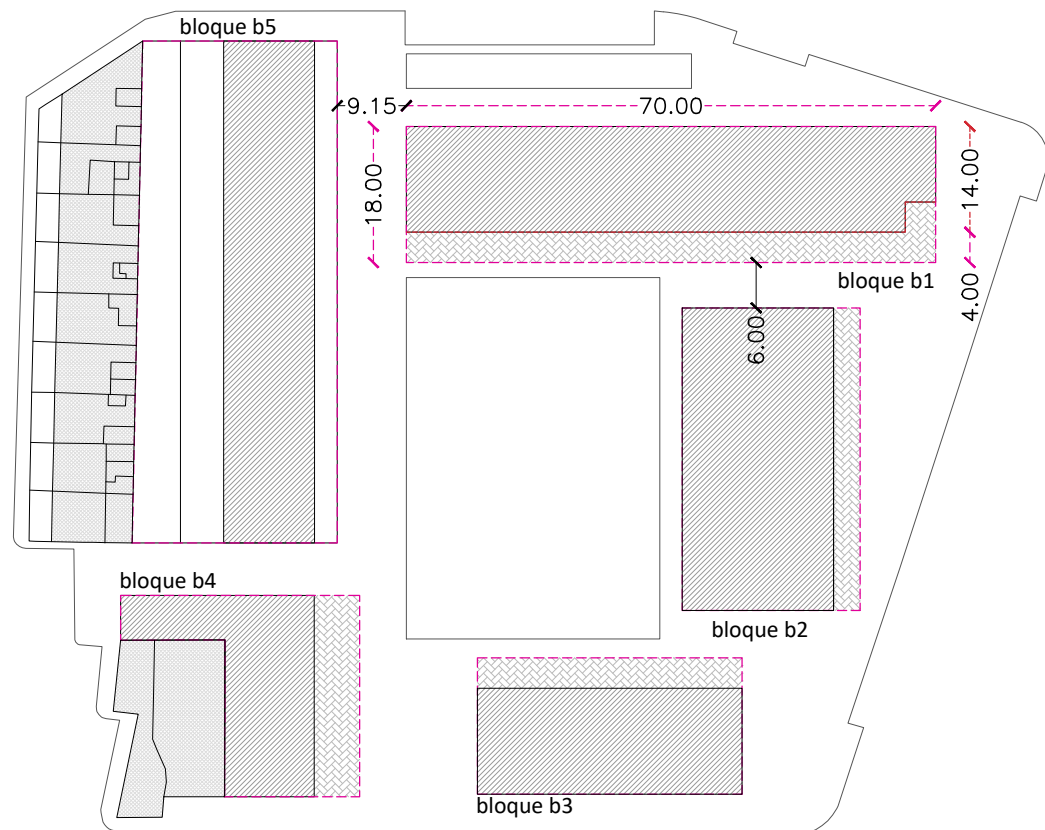
**ORDENACIÓN VIGENTE
PLANTA TIPO**



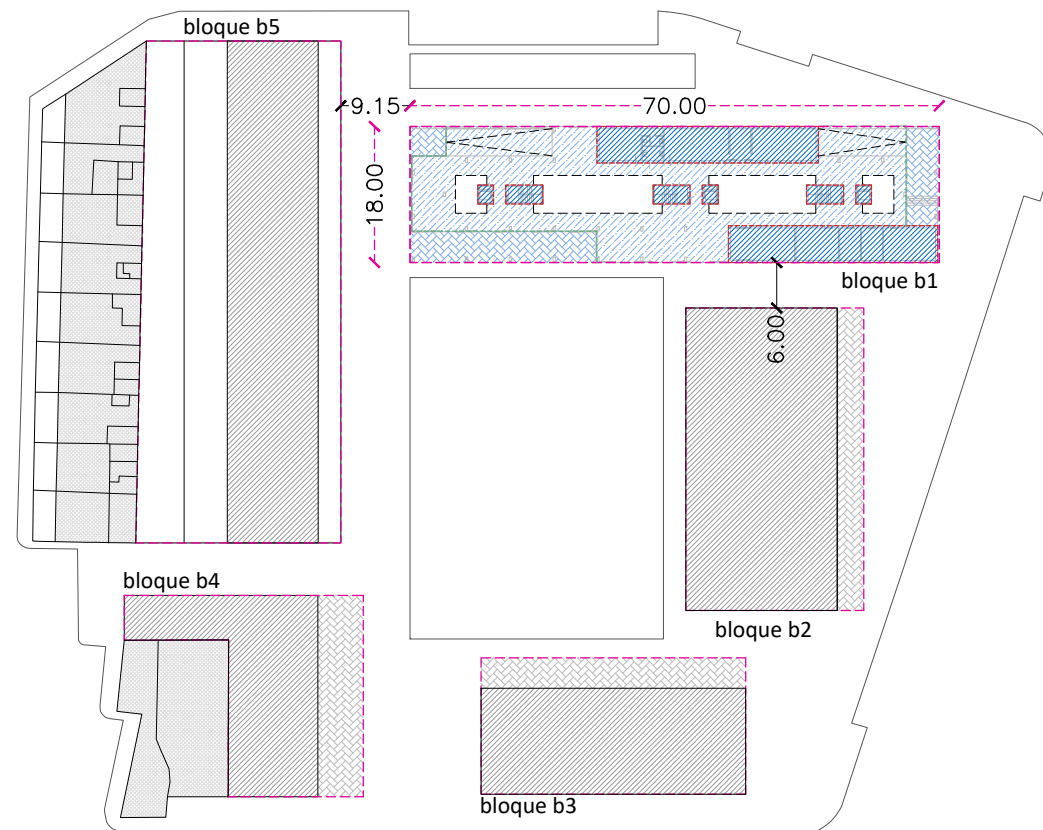
**ESTUDIO DE DETALLE
PLANTA TIPO**



**ORDENACIÓN VIGENTE
PLANTA BAJA**



**ESTUDIO DE DETALLE
PLANTA BAJA**



ALINEACIONES

- Límite de parcela privada
- Vuelo
- Líneas interiores
- Cierre permeable (exterior priv. - exterior públ.)

EDIFICACIÓN DEFINIDA EN EL PRIM

- Edificación residencial definida en la U.E. 1 del PRIM
- Edificación residencial existente con anterioridad al PRIM
- Espacio libre privado de uso público

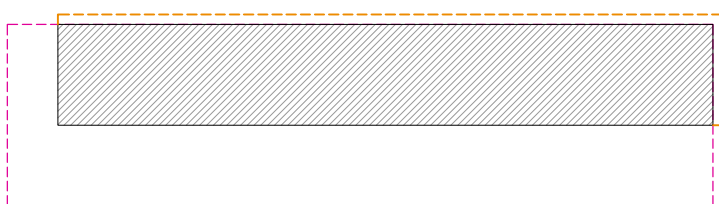
ESTUDIO DE DETALLE DEL BLOQUE B1

- Edificación residencial
- Espacio libre privado
- Espacio libre privado de uso público



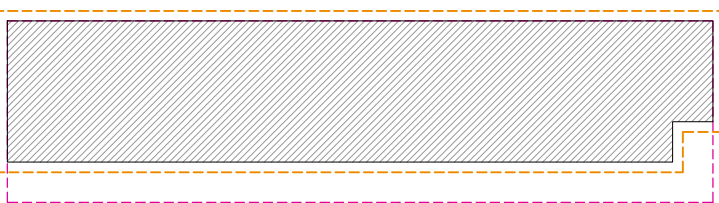
- Recreación simplificada de la permeabilidad de la planta baja del edificio, entre el parque al sur y el barranco al norte -

ORDENACIÓN VIGENTE



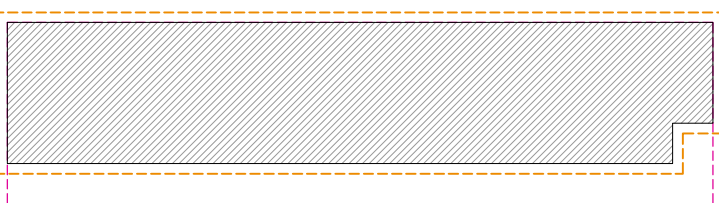
● Computa al 100%: 650 m²
Edificabilidad P5: 650 m²

p5



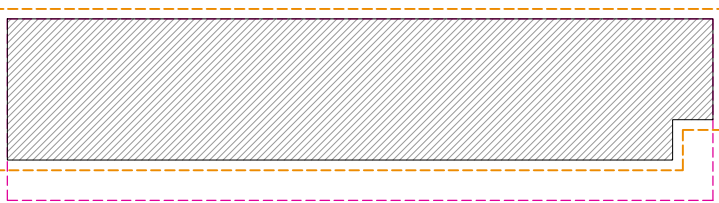
● Computa al 100%: 964 m²
Edificabilidad P4: 964 m²

p4



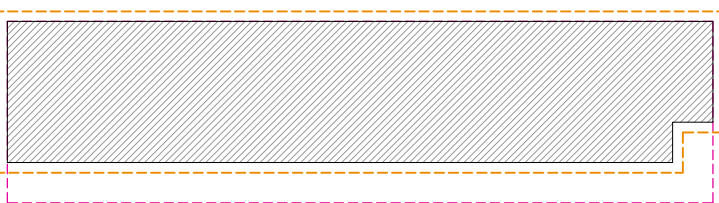
● Computa al 100%: 964 m²
Edificabilidad P3: 964 m²

p3



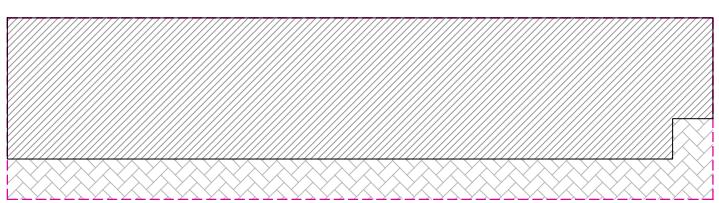
● Computa al 100%: 964 m²
Edificabilidad P2: 964 m²

p2



● Computa al 100%: 964 m²
Edificabilidad P1: 964 m²

p1

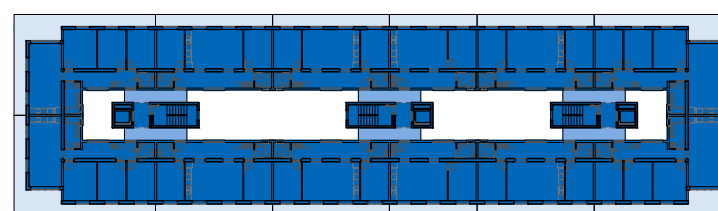


● Computa al 100%: 964 m²
Edificabilidad PB: 964 m²
 Espacio libre privado de uso público: 296,00 m²

pb

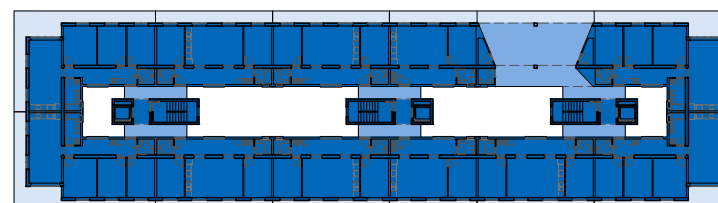
--- Límite de parcela - - - Vuelo
 ● Edificación residencial ● Espacio libre privado de uso público

ORDENACIÓN PROPUESTA



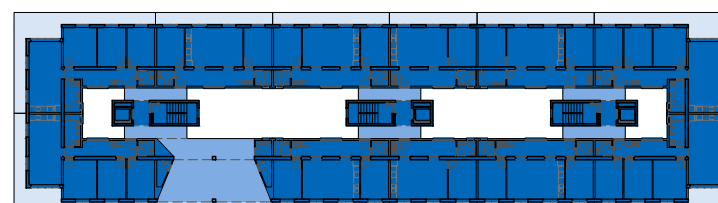
● Computa al 100%: 972,80 m²
 ● Computa al 50%: 46,50 m²
 ○ Computa al 0%: 233,70 m²
Edificabilidad P5: 996,05 m²

p5



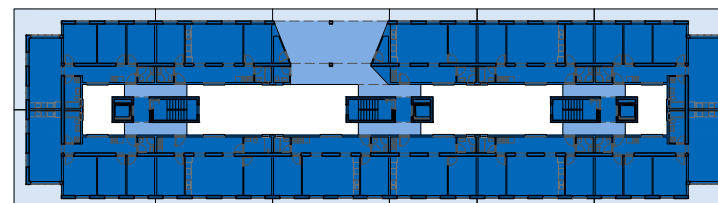
● Computa al 100%: 913,75 m²
 ● Computa al 50%: 105,55 m²
 ○ Computa al 0%: 233,70 m²
Edificabilidad P4: 966,53 m²

p4



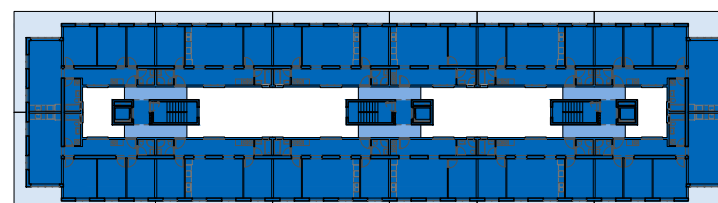
● Computa al 100%: 913,75 m²
 ● Computa al 50%: 105,55 m²
 ○ Computa al 0%: 233,70 m²
Edificabilidad P3: 966,53 m²

p3



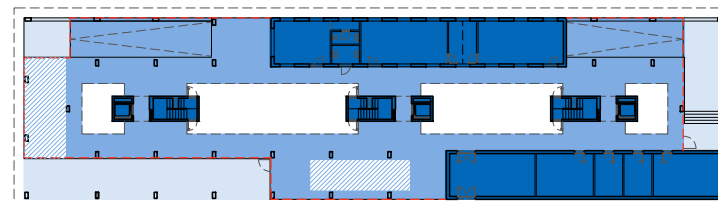
● Computa al 100%: 913,75 m²
 ● Computa al 50%: 105,55 m²
 ○ Computa al 0%: 233,70 m²
Edificabilidad P2: 966,53 m²

p2



● Computa al 100%: 972,80 m²
 ● Computa al 50%: 46,50 m²
 ○ Computa al 0%: 233,70 m²
Edificabilidad P1: 996,05 m²

p1



● Computa al 100%: 329,50 m²
 ● Computa al 50%: 496,85 m²
 ○ Computa al 0%: 244,70 m²
Edificabilidad P1: 578,33 m²

pb

--- Cierre permeable ● Superficie para estacionamiento de bicicletas: 74,20 m²
 (computada al 0% según art. 8 de la Ley 6/2011, de la Generalitat, modificado por el art. 78 de la Ley 27/2018)
 Patio descubierto: 179,50 m²

Edificabilidad

	ordenación vigente	ordenación propuesta
Planta Quinta:	650 m ²	996,05 m ²
Planta Cuarta:	964 m ²	966,53 m ²
Planta Tercera:	964 m ²	966,53 m ²
Planta Segunda:	964 m ²	966,53 m ²
Planta Primera:	964 m ²	996,05 m ²
Planta baja:	964 m ²	578,33 m ²
Total edificabilidad:	5.470,00 m²	5.470,00 m²



ALZADO SUR

ALZADO ESTE

SECCIÓN

ORDENACIÓN VIGENTE

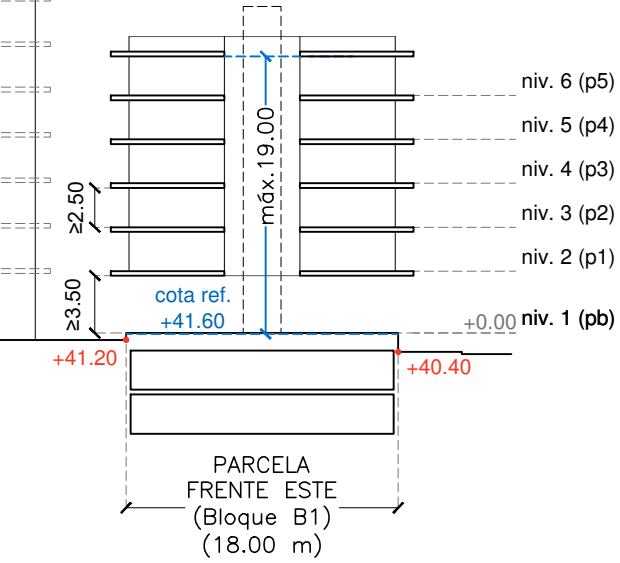
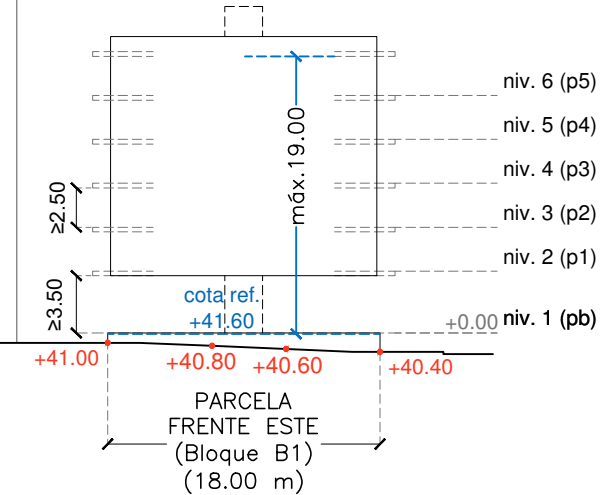
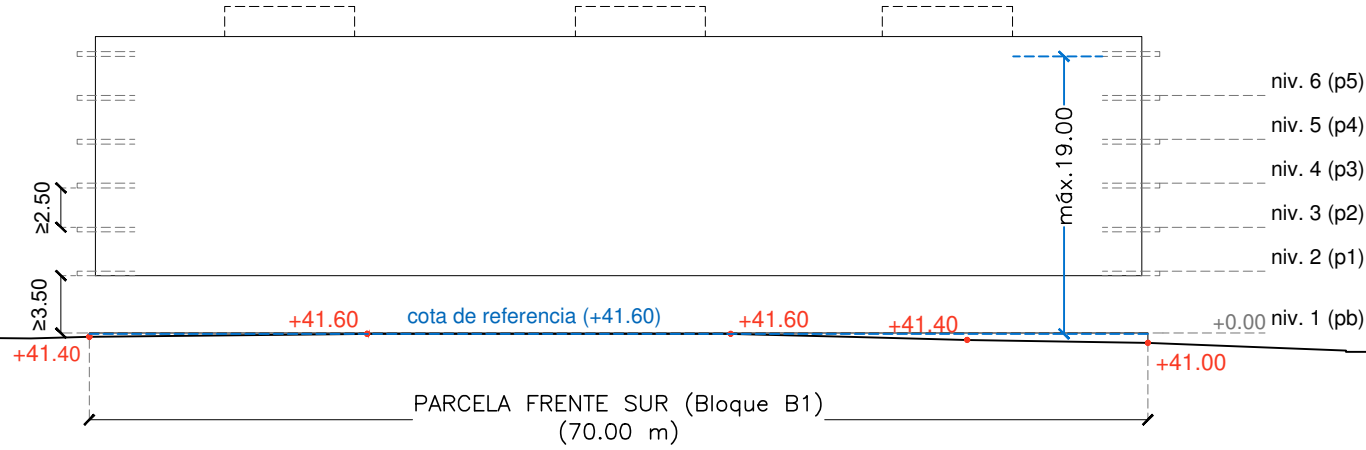
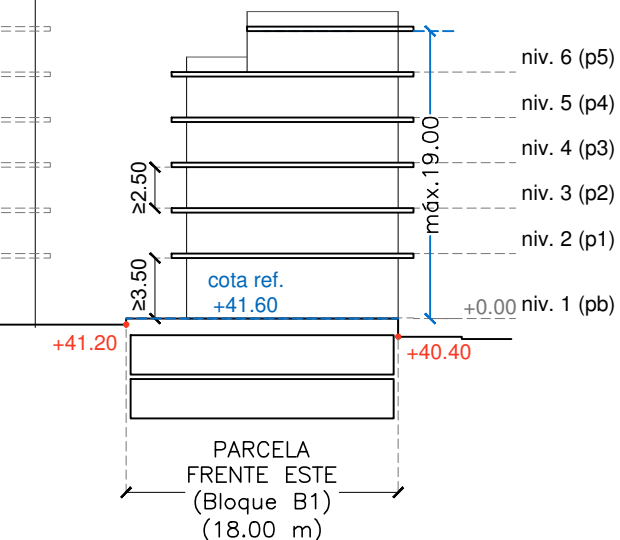
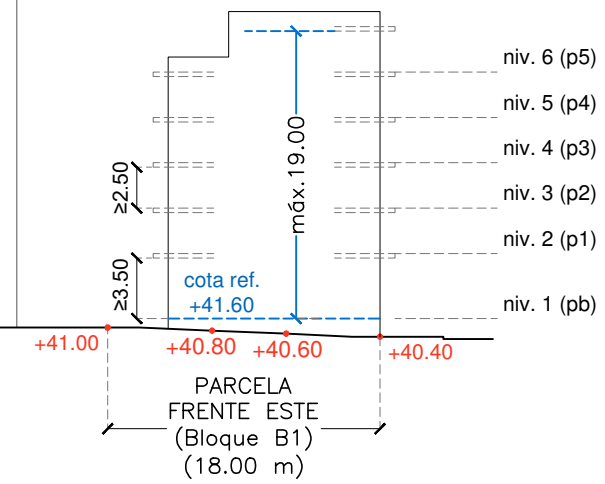
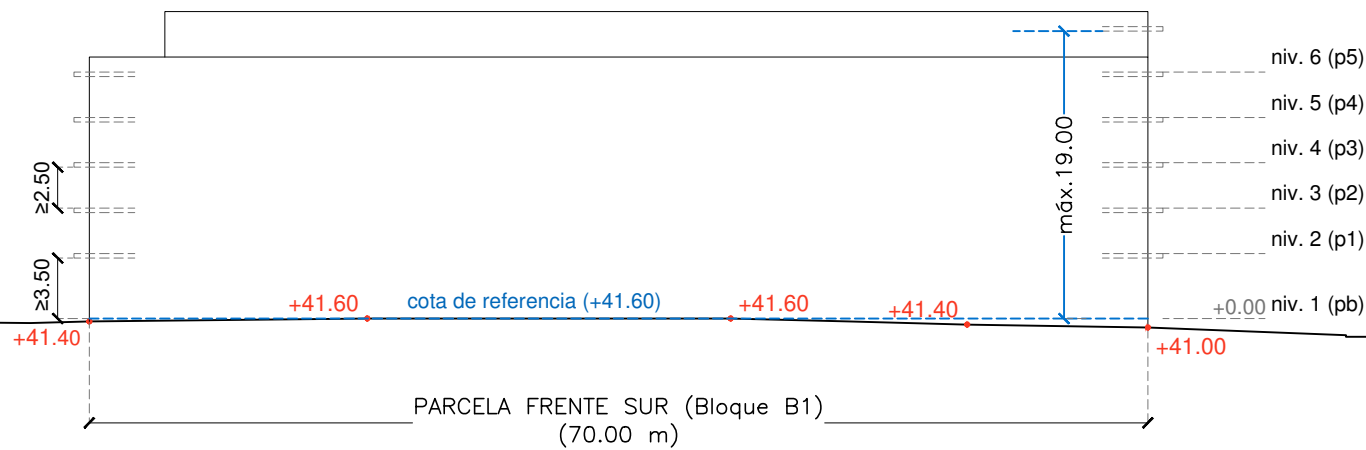
ORDENACIÓN VIGENTE

ORDENACIÓN VIGENTE

ORDENACIÓN PROPUESTA (ED)

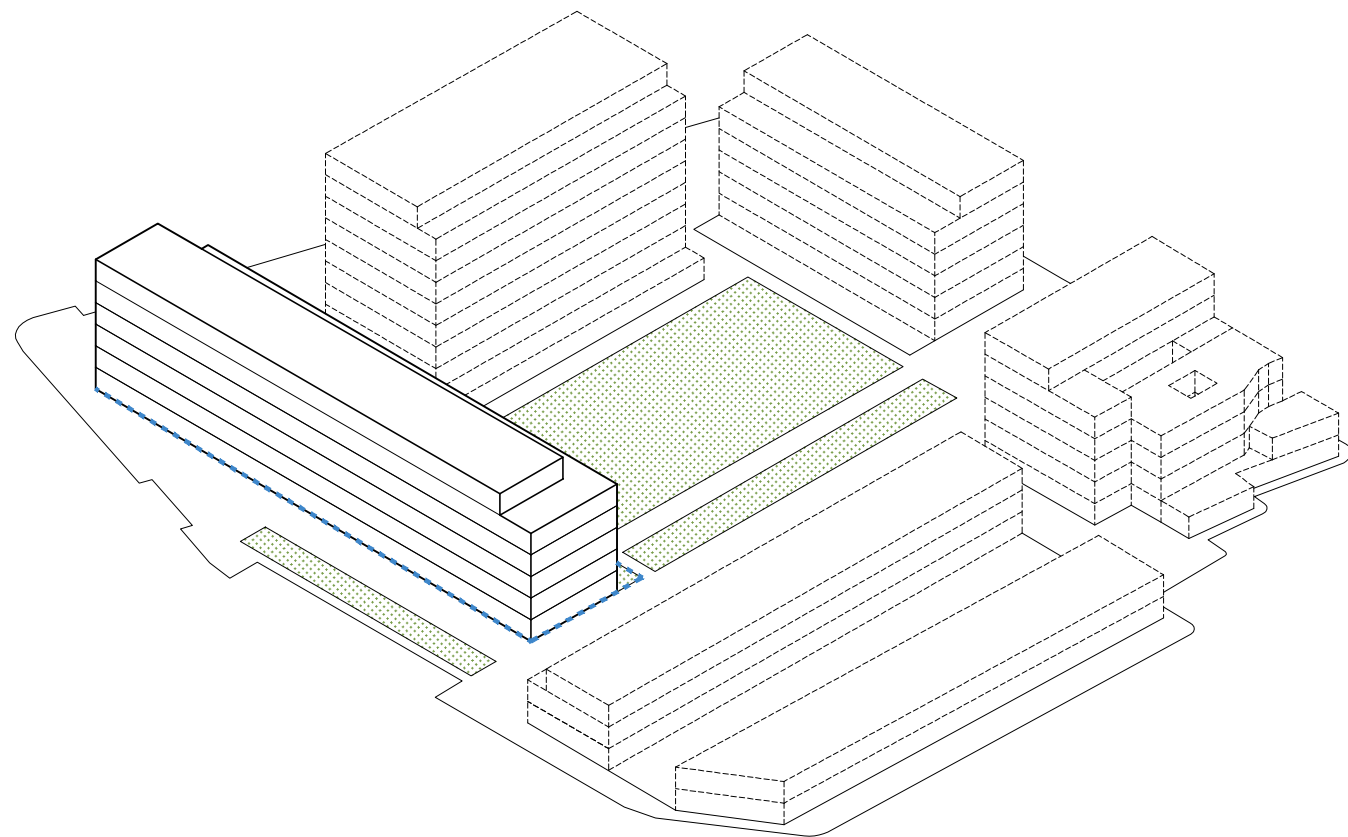
ORDENACIÓN PROPUESTA (ED)

ORDENACIÓN PROPUESTA (ED)

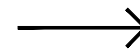
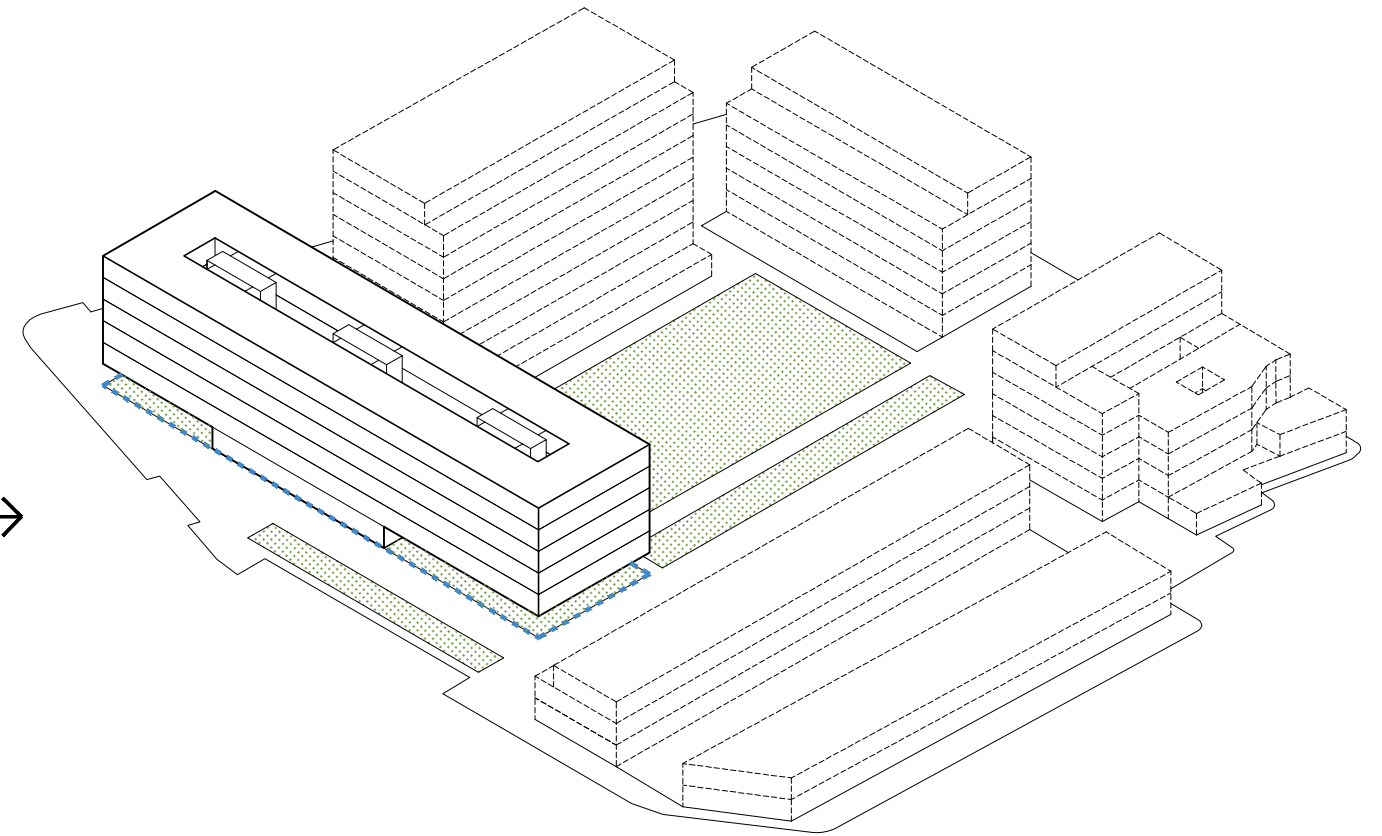


máx. 19.00 **ALTURA MÁXIMA REGULADORA**
 Medida desde la cota de origen (según artículo 5.1.18) hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta.
 $H_{max} = 4,00 + ((N_p - 1) \times 3,00) = 19\text{ m}$
 $N_p = n^{\circ}$ plantas 6

ORDENACIÓN VIGENTE



ESTUDIO DE DETALLE



- Límite parcela Bloque B1
- Volumenes de edificación manzana M1