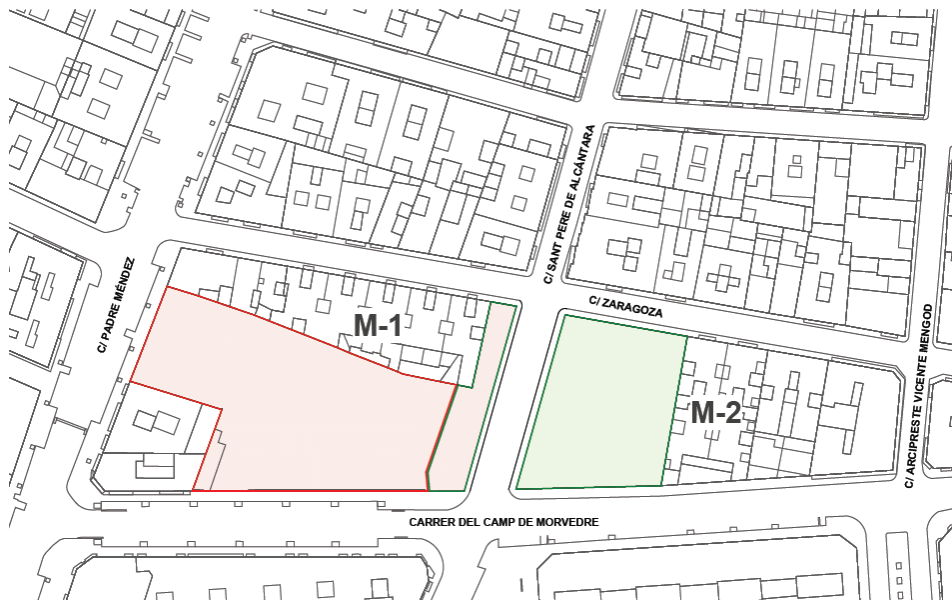


ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS M1 y M2 CONFORMADAS POR LAS CALLES PARE MÉNDEZ, SARAGOSSA, CAMP DE MORVEDRE, ARCIPRESTE VICENTE MENGOD y PROLONGACIÓN SANT PERE DE ALCÁNTARA. TORRENT (Valencia)



Promotor: SMPD 2024 SL

Índice

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.....	4
1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	5
1.1. Introducción.....	5
1.2. Objeto.....	6
2. ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES.....	7
2.1. Antecedentes urbanísticos.....	7
2.2. Planeamiento y Normativa de rango superior de aplicación.....	7
2.2.1. Planeamiento de rango superior.....	7
2.2.2. Normativa de aplicación.....	7
2.3. Datos generales.....	8
3. AFECCIONES Y RIESGOS.....	11
3.1. Afección aeronáutica.....	11
DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA Y NORMATIVA.....	16
4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	17
4.1. Criterios de ordenación.....	17
4.2. Descripción de la ordenación propuesta.....	17
4.2.1. Ámbito del Estudio de Detalle.....	17
4.2.2. Ordenación de la edificabilidad.....	19
4.2.3. Ordenación Volumétrica.....	21
4.2.4. Ajuste técnico de la altura de cornisa en la calle Pare Méndez.....	23
4.2.5. Profundidad de terrazas exteriores e interiores en vivienda.....	25
4.2.6. Profundidad edificable en patio de manzana.....	28
4.2.7. Volumetría comparativa entre el PGOU vigente y el Estudio de Detalle propuesto.....	29
4.2.8. Normativa de aplicación.....	30
5. ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO.....	31
6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	31
7. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	31
ANEXO I: ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO.....	33
1. Objeto del anejo.....	34
2. Resumen del estudio de detalle.....	34
3. El paisaje urbano.....	37
4. Integración en el paisaje urbano del estudio de detalle.....	38
ANEXO II: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	42

ANEXO III: INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO	44
1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA	45
1.1. Denominación del Proyecto o Norma	45
1.2. Órgano administrativo que la promueve	45
1.3. Contexto o ámbito de actuación de la Norma	45
1.4. Objetivos generales del proyecto	45
1.5. Objetivos previstos para promover la igualdad entre mujeres y hombres.....	46
2. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO	46
3. DIAGNÓSTICO DEL CONTEXTO	47
3.1. Análisis de la situación actual	47
3.2. Previsión a efectos sobre la igualdad	47
4. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.....	47
5. RECOMENDACIONES	48
5.1. En la misma Norma	48
5.2. En las actuaciones futuras.....	48
ANEXO IV: INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA	49

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1. Introducción

El Estudio de Detalle de las manzanas completas M1 y M2, conformadas por Pare Méndez, Saragossa, Camp De Morvedre, Arcipreste Vicente Mengod y Prolongación Sant Pere de Alcántara, se redacta a petición de la mercantil *SMPD 2024 SL*.



1.2. Objeto

El Estudio de Detalle contempla dos objetivos:

1. Que la profundidad de las terrazas que sirven a las viviendas exteriores como a las viviendas que dan al interior de la manzana puedan tener una profundidad máxima de hasta 2,00 m, medidos desde la alineación interior y exterior sin que ello se pueda considerar como retranqueo de la alineación.
2. Ajustar la altura de la edificación de 6 plantas recayente a la calle Pare Méndez que actualmente es de 18,00 m, elevarla hasta los 18,50 m de modo que permita una altura libre de al menos 2,50 m en la última planta edificable, pero manteniendo el alero de la última planta a una altura de 18,00 m coincidente con la altura de cornisa del PGOU.

Los viales perimetrales de las dos manzanas objeto del Estudio de Detalle se encuentran totalmente urbanizadas, quedando únicamente pendiente de apertura el vial de prolongación de la calle San Pere de Alcántara previsto en el PGOU y cuya cesión a favor del Ayuntamiento y su posterior urbanización se efectuará a través de los instrumentos de gestión regulados en la normativa urbanística vigente.

2. ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES

2.1. Antecedentes urbanísticos

Las manzanas objeto del presente Estudio de Detalle están calificadas como suelo Urbano, Zona 2 Ensanches Antiguos - Subzona 2A.



2.2. Planeamiento y Normativa de rango superior de aplicación

2.2.1. Planeamiento de rango superior

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 26 de enero de 1990 y Publicado en el BOP nº 258 de 30 de octubre de 1991

2.2.2. Normativa de aplicación

Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell, aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y sus posteriores modificaciones Artículo 41. "Estudios de Detalle"

2.3. Datos generales

El ámbito del Estudio de Detalle comprende 2 manzanas completas, M1 y M2, conformadas por los viales, Pare Méndez, Saragossa, Camp de Morvedre, Arcipreste Vicente Mengod y Prolongación Sant Pere de Alcántara.





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7979704YJ1677N0001YX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PARE MENDEZ 103
46900 TORRENT [VALENCIA]

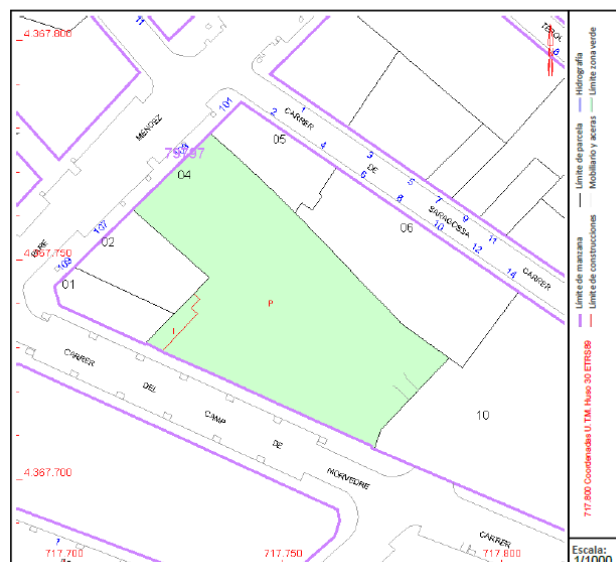
Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsolNDUS
Superficie construida: 53 m2
Año construcción: 1965

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	/00/01	53

PARCELA

Superficie gráfica: 2.417 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7979710YJ1677N0001PX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SARAGOSSA 10
46900 TORRENT [VALENCIA]

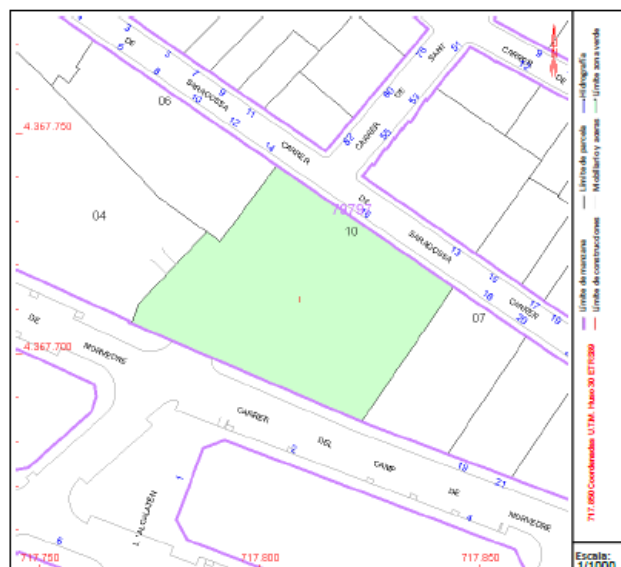
Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hosteleria
Superficie construida: 3.180 m2
Año construcción: 1968

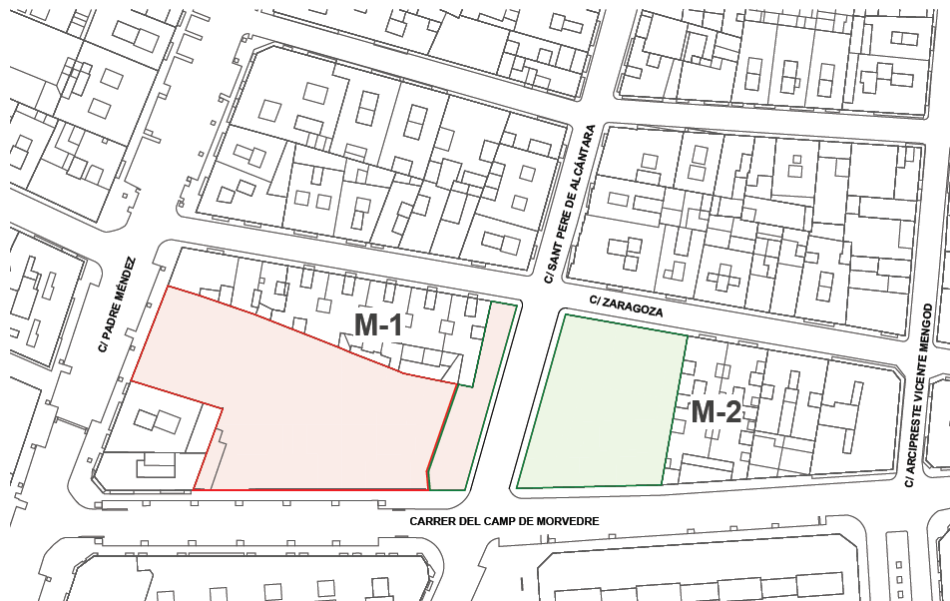
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/00/01	1.373
ALMACEN	1/00/02	123
RECREATIVO	1/00/03	721
RECREATIVO	1/AL/01	721
ALMACEN	1/AL/02	242

PARCELA

Superficie gráfica: 2.217 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal





Como se observa en el plano, la totalidad de la parcela catastral 7979704YJ1677N0001YX está incluida en la manzana M1.

Parte de la parcela catastral 7979710YJ1677N0001PX está incluida en la manzana M1, otra parte en la manzana M2 y el resto conforma la totalidad del vial de Prolongación de la calle Sant Pere de Alcántara.

Aunque el ámbito comprende las dos manzanas completas, las determinaciones del Estudio de Detalle solo afectan a los solares edificables incluidos en las manzanas M1 y M2 pertenecientes a las parcelas catastrales números: 7979704YJ1677N0001YX - 7979710YJ1677N0001PX

En el resto de las edificaciones existentes en las dos manzanas, se mantienen inalterables todos los parámetros urbanísticos del PGOU.

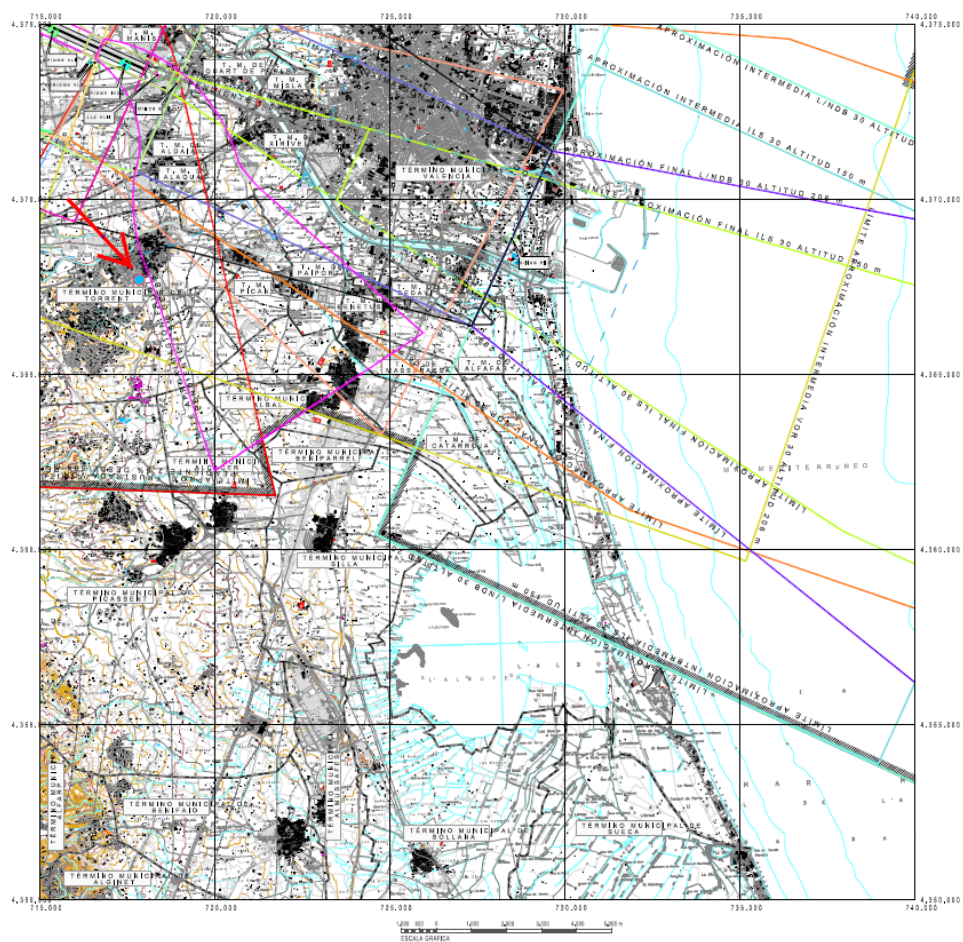
3. AFECCIONES Y RIESGOS

En cuanto a riesgos, en la zona donde se localizan las manzanas objeto del Estudio de Detalle no se ha detectado la existencia de ningún riesgo que condicione la ordenación de volúmenes prevista en el Estudio de Detalle.

El ámbito del Estudio de Detalle no está sujeto a afecciones sectoriales que comprometan la implantación de la edificación prevista. No se encuentra afectado por zonas de protección de infraestructuras de comunicación, tales como carreteras o vías férreas de redes de titularidad de administraciones supramunicipales, ni por el ámbito de ningún elemento natural o ambiental, tales como vías pecuarias, áreas naturales protegidas, ni muestra coincidencia alguna con perímetros de protección de elementos protegido de carácter cultural o patrimonial, ni arqueológicos o etnológicos. Tampoco existen en el entorno del ámbito cauces públicos a una distancia lo bastante reducida como para implicar ningún tipo de afección sobre el mismo.

3.1. Afección aeronáutica

En el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010, de 29 de noviembre. Posteriormente se incorporaron las servidumbres aeronáuticas aprobadas por el RD 168/2021 y RD 169/2021 al Plan Director del Aeropuerto de Valencia. La ciudad de Torrent está incluida dentro de la envolvente de las servidumbres de la operación de aeronaves definidas en este Plan y la manzana objeto del Estudio de Detalle no se encuentra dentro de la servidumbre de aeródromo y radioeléctricas como puede verse en los siguientes planos:



Proyección U.T.M. Datum europeo 1980.
Las alturas se refieren al nivel medio del Mediterráneo en
Equilibrado de las curvas de nivel: 10 metros.
Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Punto 30)

----- LIMITE DE TERRITORIO MUNICIPAL

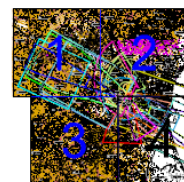
CARTOGRAFIA

Coordenadas UTM 3000

Plano: 0894

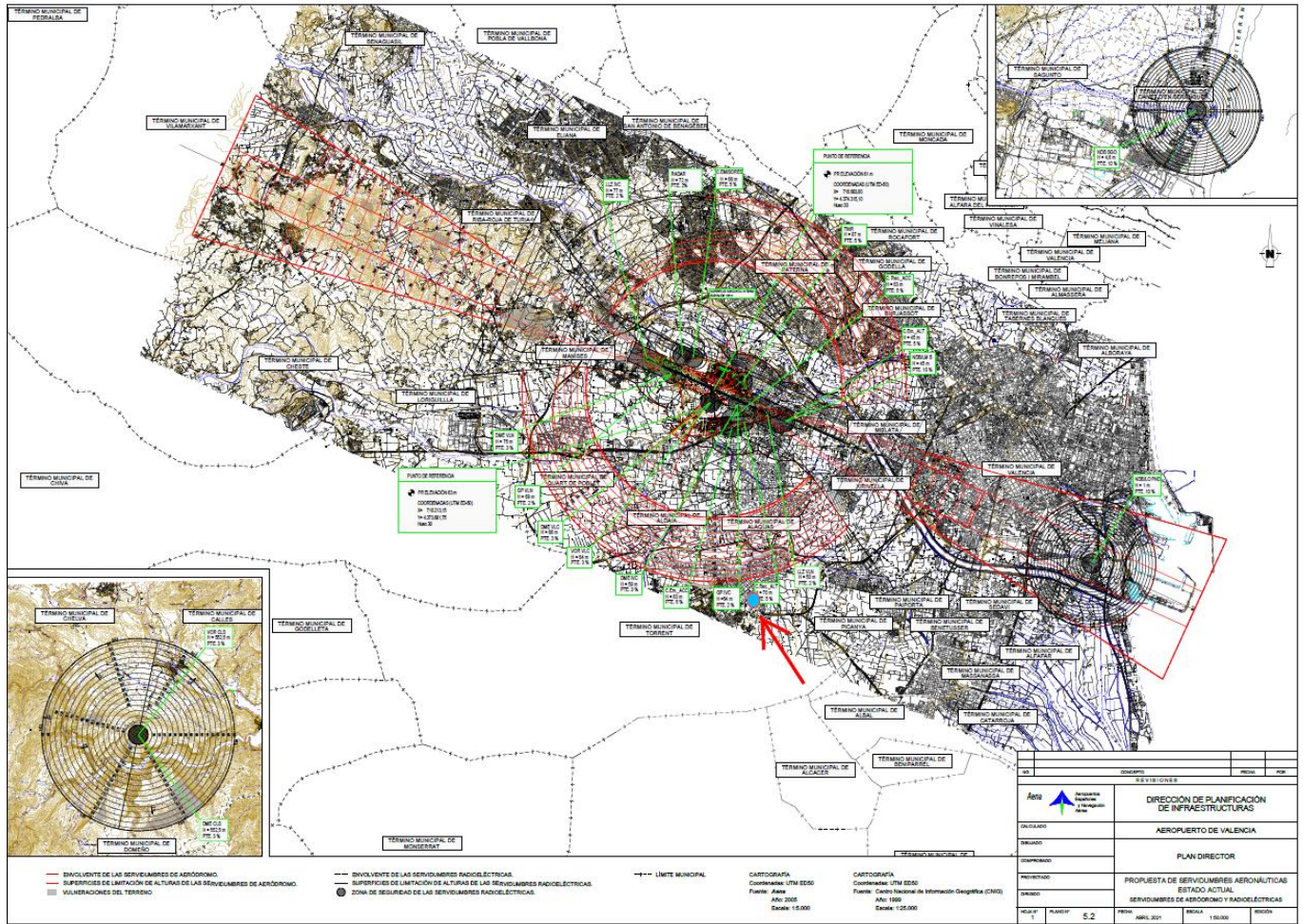
AÑO 2008. 1ª Edición. Última actualización digital

Escala 1:50,000



PLANO LAYE

AEROPUERTO DE VALENCIA	
SERVIDUMBRES AERONAUTICAS	
SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AEROMAVES	
FECHA	Mayo 2008
ESCALA	1:50,000 (A3)
MAQUETA	





La Normativa aplicable en materia de servidumbres aeronáuticas es el Decreto 584/1972, de 24 de febrero con sus posteriores modificaciones. En el artículo 29 se indica que los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

Según dicha Normativa, aunque las manzanas no se encuentran dentro de la servidumbre aeronáutica, también será necesario acuerdo favorable de la AESA, para la ejecución de cualquier construcción e instalación de medios necesarios para la construcción o plantación.

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA Y NORMATIVA

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. Criterios de ordenación

La propuesta:

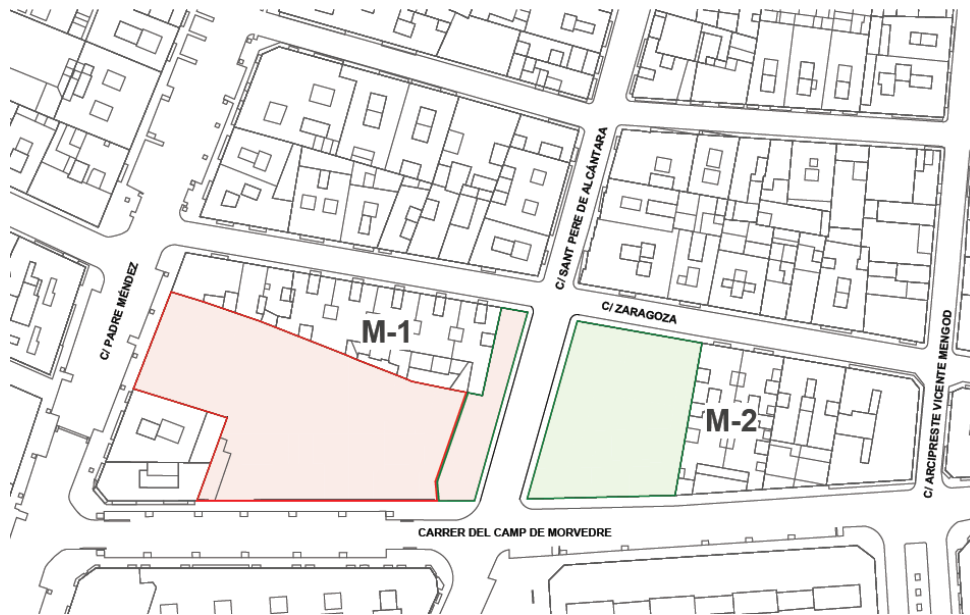
1. No modifica las alineaciones exteriores e interiores establecidas en el PGOU de Torrent.
2. No reduce el espacio viario y no modifica los espacios libres públicos.
3. No aumenta la edificabilidad máxima permitida por el PGOU.
4. No aumenta el número de plantas permitidas en el PGOU.
5. No se califican reservas de suelo para destinos públicos.
6. El Estudio de Detalle comprende dos manzanas completas.

4.2. Descripción de la ordenación propuesta

4.2.1. Ámbito del Estudio de Detalle

El ámbito del Estudio de Detalle comprende 2 manzanas completas, M1 y M2, conformadas por los viales, Pare Méndez, Saragossa, Camp de Morvedre, Arcipreste Vicente Mengod y Prolongación Sant Pere de Alcántara.





Como se observa en el plano, la totalidad de la parcela catastral 7979704YJ1677N0001YX está incluida en la manzana M1.

Parte de la parcela catastral 7979710YJ1677N0001PX está incluida en la manzana M1, otra parte en la manzana M2 y el resto conforma la totalidad del vial de Prolongación de la calle Sant Pere de Alcántara.

Aunque el ámbito comprende las dos manzanas completas, las determinaciones del Estudio de Detalle solo afectan a los solares edificables incluidos en las manzanas M1 y M2 pertenecientes a las parcelas catastrales números: 7979704YJ1677N0001YX - 7979710YJ1677N0001PX.

En el resto de las edificaciones existentes de las dos manzanas se mantienen inalterables todos los parámetros urbanísticos del PGOU, aunque se podrá hacer extensiva al resto de las parcelas incluidas en las manzanas M1 y M2 lo establecido en el presente Estudio de Detalle.

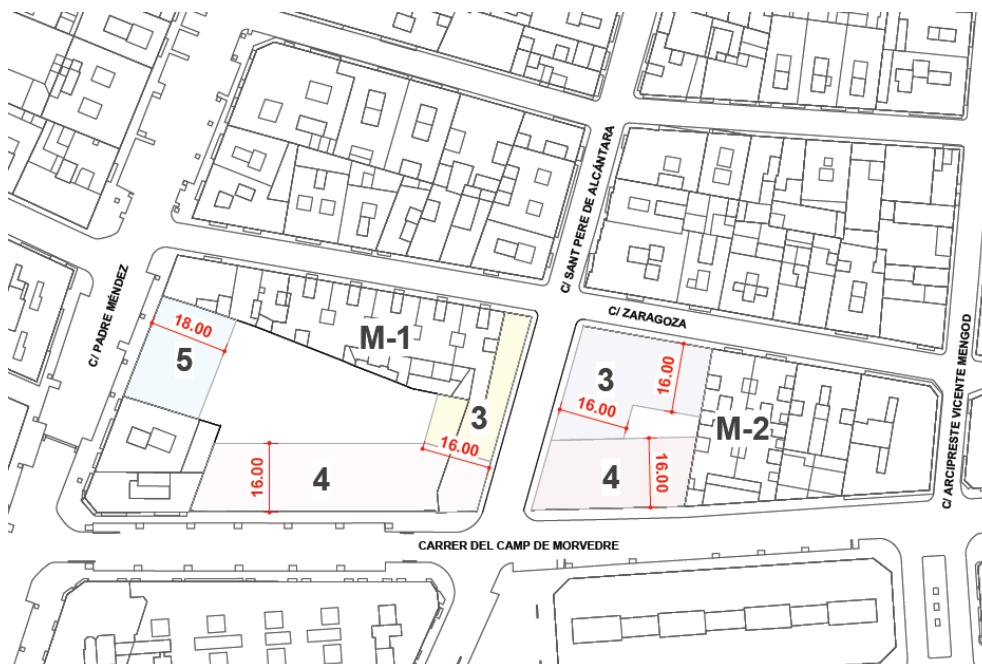
4.2.2. Ordenación de la edificabilidad

La edificabilidad y el número de plantas no se modifican y mantienen las determinaciones del PGOU.

Edificabilidad en Planta baja



Edificabilidad en plantas altas



Ocupación de la edificabilidad hasta la profundidad edificable:

- Calle Padre Méndez..... 18 m
- Resto de viales..... 16 m

Nº de plantas:

- Calle Padre Méndez..... 5
- Calle Camp de Morvedre..... 4
- Calle Saragossa 3
- Prolongación calle Arcipreste Vicente Mengod 3

4.2.3. Ordenación Volumétrica

El Estudio de Detalle no modifica el número de plantas permitidas ni la edificabilidad, por lo tanto, la Ordenación Volumétrica del edificio en los viales Pare Méndez, Saragossa, Camp de Morvedre, Arcipreste Vicente Mengod y Prolongación Sant Pere de Alcántara permanece inalterable, con la única excepción de la edificación de 6 plantas en la calle Pare Méndez cuya modificación consiste en elevar 50 cm la altura máxima de cornisa.



P.G.O.U.

ESTUDIO DE DETALLE





P.G.O.U.

ESTUDIO DE DETALLE



4.2.4. Ajuste técnico de la altura de cornisa en la calle Pare Méndez

ALTURAS DE CORNISA

Según el artículo 9.2.3 “Ordenanzas de la subzona 2-A” en su apartado nº 7 “Alturas de cornisa” se fijan en:

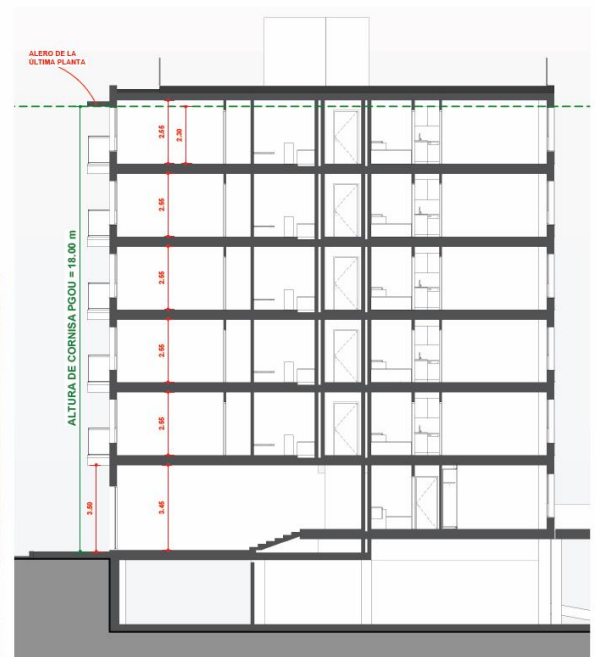
Nº plantas	Altura cornisa máxima
3	10,00 m
4	12,50 m
5	15,50 m
6	18,00 m

Las nuevas exigencias Normativas, pasos de instalaciones, exigencias estructurales para los cantos de forjado, sistemas de ventilación en vivienda, climatización, etc., supone la necesidad de adecuación de la altura libre de planta a estas exigencias, incrementando ligeramente la misma.

Considerando los cantos de forjado habituales de 40 cm (30 cm estructura + 10 cm pavimento) y una altura libre de 2,60 cm, teniendo en cuenta que la altura libre mínima de planta baja es de 3,50 m para poder realizar voladizos en planta primera, resulta que, para un edificio de 6 plantas la última de ellas queda reducida a 2,10 m libres.

Las propias Normas Urbanísticas incrementan en 3,00 m la altura de cornisa cuando el edificio tiene 3, 4 ó 5 plantas, por lo que proponemos ajustar la altura en la planta sexta.

Por lo tanto, la altura de la edificación recayente a la calle Pare Méndez se establece en 18,50 m de modo que permita una altura libre de al menos 2,50 m en la última planta edificable, pero manteniendo el alero de la última planta a una altura de 18,00 m coincidente con la altura de cornisa del PGOU.

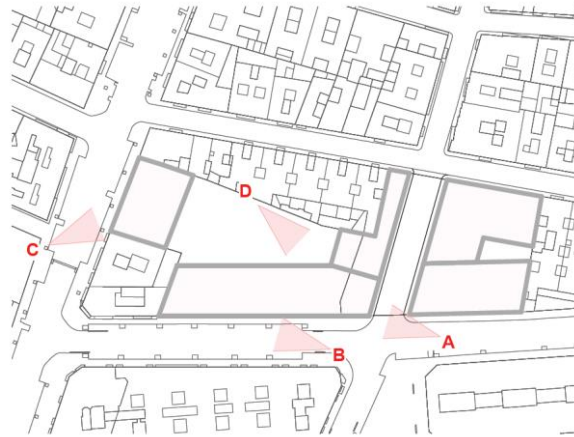


4.2.5. Profundidad de terrazas exteriores e interiores en vivienda

El diseño de las nuevas viviendas “post COVID” exige la creación de espacios exteriores-terrazas en las viviendas con unas dimensiones suficientes para que permitan la estancia en ellas, por lo que uno de los objetivos del Estudio de Detalle es que la profundidad de las terrazas que sirven a las viviendas exteriores como a las viviendas que dan al interior de la manzana puedan tener una profundidad máxima de hasta 2 m, medidos desde la alineación interior y exterior sin que ello se pueda considerar como retranqueo de la alineación.

La formalización de estas terrazas en las fachadas no modifica la imagen volumétrica de edificación por ordenación de vial, puesto que estas terrazas no se perciben como un retranqueo de la edificación.

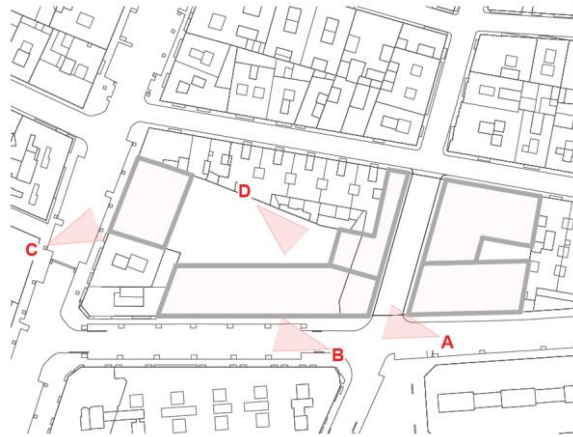




PGOU

ESTUDIO DE DETALLE





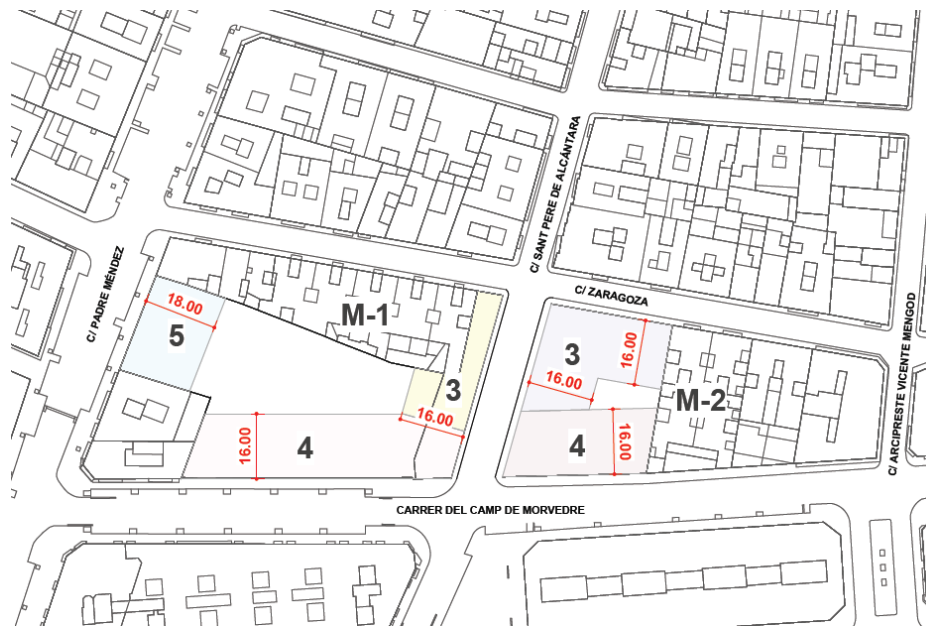
PGOU

ESTUDIO DE DETALLE



4.2.6. Profundidad edificable en patio de manzana

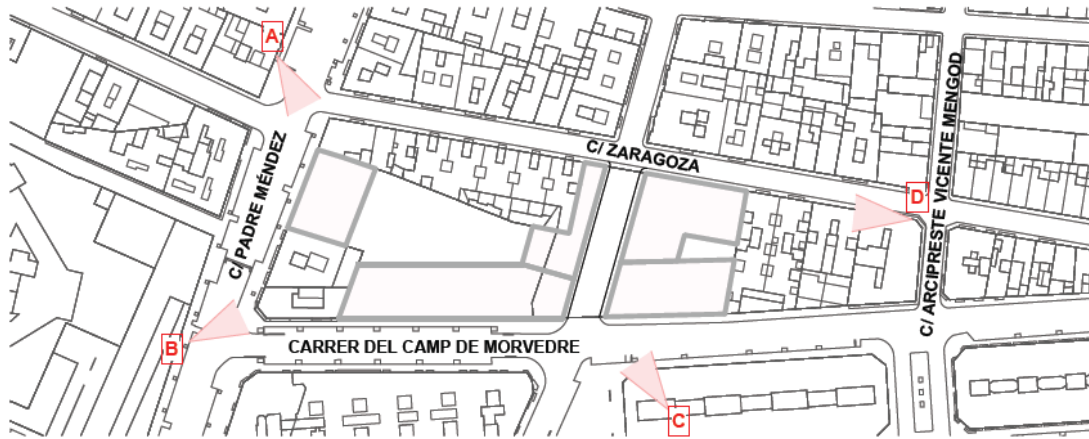
La profundidad edificable en el ámbito de las manzanas del Estudio de Detalle es la que establece el PGOU de acuerdo al siguiente plano.



El Estudio de Detalle no modifica la profundidad edificable máxima.



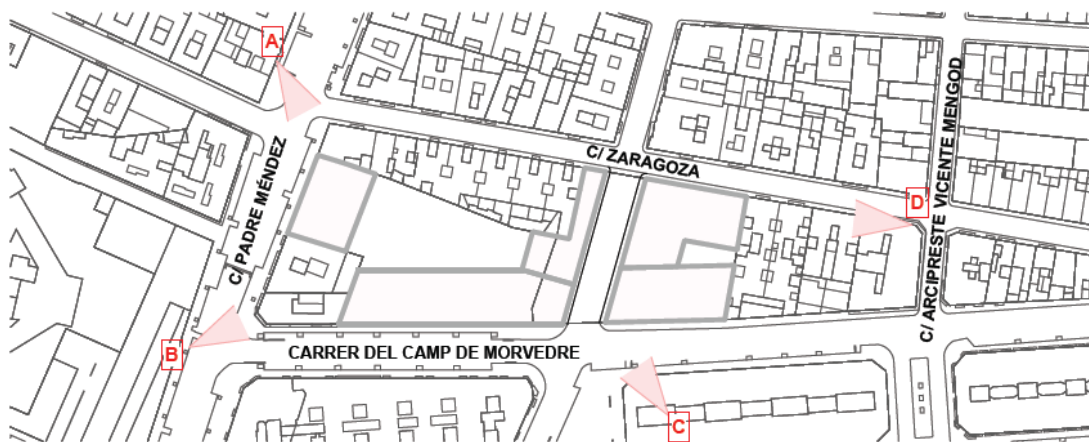
4.2.7. Volumetría comparativa entre el PGOU vigente y el Estudio de Detalle propuesto



P.G.O.U.

ESTUDIO DE DETALLE





P.G.O.U.

ESTUDIO DE DETALLE



4.2.8. Normativa de aplicación

La edificación cumplirá las Normas Urbanísticas del Plan de Torrent en todos los aspectos no Regulados en el presente Estudio de Detalle.

5. ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

Se adjunta como Anexo I

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- PLANOS DE INFORMACIÓN
 - I.01 – Emplazamiento
 - I.02 – Situación y Entorno
 - I.03 – Delimitación del Ámbito del Estudio de Detalle
 - I.04 – PGOU-Edificabilidad en Planta Baja
 - I.05 – PGOU-Edificabilidad, Nº plantas y Profundidad Edificable en plantas altas
 - I.06 – Servidumbres de la Operación de Aeronaves
 - I.07 – Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas Estado Actual
 - I.08 – Propuesta de Servidumbre Aeronáuticas Desarrollo Previsible
 - I.09 – Volumetría manzanas M1 y M2 según PGOU Vigente
 - I.10 – Levantamiento topográfico
- PLANOS DE ORDENACIÓN
 - O.01 – Ámbito del Estudio de Detalle con superposición de levantamiento topográfico
 - O.02 – Delimitación, profundidad máxima de terrazas
 - O.03 – Imágenes comparativas, profundidad de terrazas según PGOU y ED
 - O.04 – Altura de cornisa calle Padre Méndez
 - O.05 – Imagen altura de cornisa según ED
 - O.06 – Volumetría manzanas M1 y M2 según Estudio de Detalle
 - O.07 – Volumetría comparativa manzanas M1 y M2 según PGOU y ED

7. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Conforme a lo previsto en el 46, 4º TRLOTUP, segundo párrafo, dada la escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

El Estudio de Detalle se tramitará conforme a las previsiones del artículo 61 y Capítulo III del Título III del Libro I del vigente TRLOTUP, pero sin tener que realizar los trámites de los arts. 52 y 53 del citado texto refundido.

Marzo 2025

José Ramón Damián Montaner
ARQUITECTO
EAP ARQUITECTURA

Carmen de Juan Puig
ABOGADA
DE JUAN & OLAVARRIETA

ANEXOS

ANEXO I: ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

1. Objeto del anejo

El Estudio de Detalle de las manzanas completas M1 y M2, conformadas por Pare Méndez, Saragossa, Camp De Morvedre, Arcipreste Vicente Mengod y Prolongación Sant Pere de Alcántara, se redacta a petición de la mercantil SMPD 2024 SL.

El Estudio de Detalle contempla dos objetivos:

1. Que la profundidad de las terrazas que sirven a las viviendas exteriores como a las viviendas que dan al interior de la manzana puedan tener una profundidad máxima de hasta 2 m, medidos desde la alineación interior y exterior sin que ello se pueda considerar como retranqueo de la alineación.
2. Modificar la altura de cornisa de la edificación de 6 plantas recayente a la calle Pare Méndez que actualmente es de 18 m, elevarla hasta los 18,50 m de modo que permita una altura libre de 2,50 m en la última planta edificable.

El 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 (en adelante TRLOTUP), en su artículo 7.4.b) establece que *“los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos...”*, y que *en los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje..., no será exigible estudio de integración paisajística.”*

Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 46.4 del TRLOTUP (Modificación introducida por el art. 201 de la Ley 8/2022), *“dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE”*. Por lo que, considerando que los estudios de detalle no se someten evaluación ambiental y territorial estratégica, que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y como queda reflejado en este documento, este estudio de detalle tampoco tiene incidencia en el paisaje, se puede concluir que no es necesario o exigible un estudio de integración paisajística.

No obstante, el artículo 41.4 del TRLOTUP establece que los estudios de detalle *incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano*. Por lo que el presente anejo se redacta como análisis de la integración y efectos de este estudio de detalle en el paisaje urbano.

2. Resumen del estudio de detalle.

El ámbito del Estudio de Detalle comprende 2 manzanas completas, M1 y M2, conformadas por los viales, Pare Méndez, Saragossa, Camp de Morvedre, Arcipreste Vicente Mengod y Prolongación Sant Pere de Alcántara.

Actualmente estas manzanas están calificadas como suelo Urbano, Zona 2 Ensanches Antiguos - Subzona 2A.

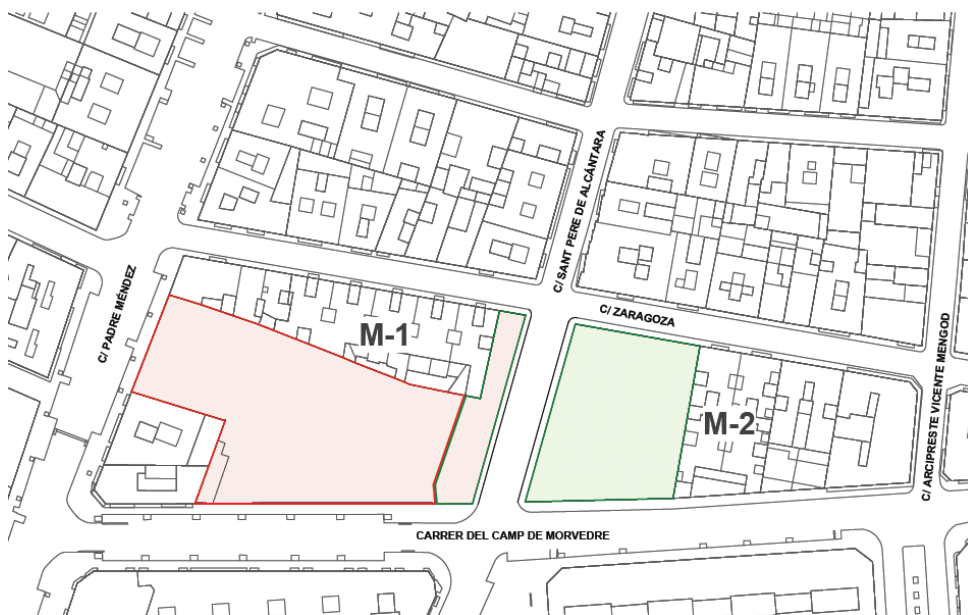


Ilustración 1 Ordenación vigente

Aunque el ámbito del Estudio de Detalle comprende las dos manzanas completas, las determinaciones del Estudio de Detalle solo afectan a los solares edificables incluidos en las manzanas M1 y M2 pertenecientes a las parcelas catastrales números: 7979704YJ1677N0001YX - 7979710YJ1677N0001PX

En el resto de las edificaciones existentes en las dos manzanas, se mantienen inalterables todos los parámetros urbanísticos del PGOU.

La propuesta:

1. No modifica las alineaciones exteriores e interiores establecidas en el PGOU de Torrent.

2. No reduce el espacio viario y no modifica los espacios libres públicos.
3. No aumenta la edificabilidad máxima permitida por el PGOU.
4. No aumenta el número de plantas permitidas en el PGOU.
5. Respecto a la volumetría, solo se modifica en la edificación de 6 plantas en la calle Pare Méndez cuya modificación consiste en elevar 50 cm la altura máxima de cornisa, diferencia no significativa en el volumen total del edificio.
6. No se califican reservas de suelo para destinos públicos.
7. El Estudio de Detalle comprende dos manzanas completas. Aunque el ámbito comprende las dos manzanas completas, las determinaciones del Estudio de Detalle solo afectan a los solares edificables incluidos en las manzanas M1 y M2 pertenecientes a las parcelas catastrales números: 7979704YJ1677N0001YX - 7979710YJ1677N0001PX.
8. En el resto de las edificaciones existentes de las dos manzanas se mantienen inalterables todos los parámetros urbanísticos del PGOU, aunque se podrá hacer extensiva al resto de las parcelas incluidas en las manzanas M1 y M2 lo establecido en el presente Estudio de Detalle.
9. El estudio de detalle aumenta la profundidad de las terrazas que sirven a las viviendas exteriores como a las viviendas que dan al interior de la manzana puedan tener una profundidad máxima de hasta 2 m, medidos desde la alineación interior y exterior sin que ello se pueda considerar como retranqueo de la alineación.

Por lo que, como se justifica en el presente anejo, no tiene repercusiones en el paisaje urbano.

3. El paisaje urbano

El paisaje urbano es la configuración de un espacio, tanto visual como espacial, que está urbanizado.

Al hablar del paisaje urbano hablamos, entre otras cosas, de los elementos privados que definen los límites del espacio público, que es parte sustancial de la estructura del paisaje. El paisaje urbano no es más que eso, el conjunto de fachadas, el suelo y el cielo, pero tampoco menos.

Krier considera espacio urbano a

“...todo tipo de espacio intermedio entre edificios, tanto si se trata de áreas urbanas como rurales. La definición geométrica de este espacio depende de la diversa disposición de las fachadas de las casas. Sólo a través de una lectura de sus características geométricas y cualidades estéticas accedemos a la consciencia experimental del espacio exterior en tanto que espacio urbano”.

Por tanto, a nivel urbano, las principales características que diferencia un paisaje urbano son:

- El espacio urbano, como realidad física y tridimensional de cómo se organiza y se distribuye el espacio, viene definido en general por las calles y plazas.

Estos elementos, además de organizar y distribuir las parcelas y la forma de transitar entre ellas, se pueden caracterizar por las actividades que se desarrollan en ellas (Calles residenciales, comerciales, ...), por su rol en la estructura vial, su papel organizativo en la ciudad, etc...

- La edificación, en especial su tipología y volumetría, la forma y disposición de los edificios en la trama urbana o tejido, así como los materiales utilizados en la edificación.
- Y por último por los usos del suelo.

En base a estas condiciones se realizará el presente análisis del estudio de detalle y de su integración en el paisaje urbano.

4. Integración en el paisaje urbano del estudio de detalle.

Partiendo del concepto de paisaje urbano y las modificaciones previstas en este estudio de detalle, valoraremos la integración paisajística de esta actuación urbana.

De acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP, *“la valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.”*

Por lo que la valoración de la Integración en el paisaje urbano de este estudio de detalle se basará en el análisis de la capacidad, o fragilidad, del paisaje del entorno de la actuación para acomodar los cambios que esta produzca en el mismo y sin que este pierda su valor o carácter paisajístico.

Hay que tener en cuenta que el ámbito es un suelo urbano residencial, colindante con otros suelos urbanos de similares características y volumetría. En base a estas características de la zona y el estudio de detalle, las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual son:

- Que el estudio de detalle no altera el espacio urbano, ni afecta a la estructura viaria y espacio público, ni alineaciones de estas manzanas respecto a estos viales.
- No se modifica la tipología de la edificación.
- Que la modificación no se diferencia paisajísticamente de la ordenación vigente, ni contrasta con el entorno donde se ubica, no implica un cambio de la escena urbana, ni reducirá el valor visual por su extensión, volumetría, escala, composición, color y forma, con la ordenación vigente y el entorno.
- Que la volumetría es similar a la vigente y es acorde con las parcelas colindantes.
- No se modifican los usos.

En las siguientes imágenes podemos observar la composición de la nueva ordenación y una comparación con la vigente, donde se observa que no se modifica el espacio urbano ni la volumetría, y por tanto no hay ningún cambio en la escena urbana:

P.G.O.U.



ESTUDIO DE DETALLE



P.G.O.U.

ESTUDIO DE DETALLE



Así mismo, también analizaremos la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante la valoración de las vistas desde los principales puntos de observación, las calles, y los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

El principal cambio que se producirá en las vistas vendrá dado por el cambio de profundidad de las terrazas, que pasarán a tener una profundidad máxima de hasta 2 m, medidos desde la alineación interior y exterior sin que ello se pueda considerar como retranqueo de la alineación.

En las siguientes imágenes podemos observar las vistas de la nueva ordenación y una comparación con la vigente, donde se observa que la formalización de estas terrazas en las fachadas no modifica las vistas, ni la imagen volumétrica de edificación por ordenación de vial, puesto que estas terrazas no se perciben como un retranqueo de la edificación.

P.G.O.U.

ESTUDIO DE DETALLE



Con todo esto se puede concluir, que la propuesta de este estudio de detalle:

- Es acorde con el entorno.
- Que el estudio de detalle no altera espacio urbano.
- No se modifica la tipología de la edificación.
- Que la volumetría es similar a la vigente y es acorde con las parcelas colindantes.
- No se modifican los usos.
- Si tenemos en cuenta la modificación, respecto al planeamiento vigente, las vistas no variarán significativamente, ya que no se modifica sensiblemente la volumetría de la manzana.
- Que el retranqueo de las fachadas no modifica las vistas, ni la imagen volumétrica de edificación por ordenación de vial, puesto que estas terrazas no se perciben como un retranqueo de la edificación.
- Que la modificación no se diferencia paisajísticamente de la ordenación vigente, ni contrasta con el entorno donde se ubica, no implica un cambio de la escena urbana, ni reducirá el valor visual por su extensión, volumetría, escala, composición, color y forma, con la ordenación vigente y el entorno.

Por lo que se puede concluir, que esta modificación no genera impactos paisajísticos y se integra en el paisaje urbano de Torrent.

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se adjunta en documento aparte.

ANEXO III: INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA

En la Comunidad Valenciana, el impacto de género se regula en el artículo 4 bis de la Ley 9/2003 para la igualdad de Mujeres y Hombres de la Generalitat que establece que:

“Los proyectos normativos tendrán que incorporar 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 tendrá que acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación”

Junto a la Ley 9/2003, están la Ley 4/2012, de 15 de octubre, por la que se aprueba la Carta de Derechos Sociales de la Comunidad Valenciana y, la posterior, Ley 6/2013, de 26 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat, donde se establece la obligación de la elaboración d informes de impacto de género.

Por otro lado, el Decreto 154/2014, de 26 de septiembre, del Consell, crea la Comissió de l'Impacte de Gènere en los Presupuestos de la Generalitat (2014/8778) y, dicha Comisión, elaboró el Informe de Impacto de Género en los presupuestos de 2019 de la Generalitat.

A todo esto, se suma que, en algunas leyes sectoriales, está recogida la obligación específica de realizar un informe de impacto de género como ocurre con el 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 cuyo ANEXO XII se especifican los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género.

Por lo descrito anteriormente se deberá realizar el Informe de Impacto de Género antes de la aprobación del Estudio de Detalle, y será necesario que este documento acompañe al Estudio de Detalle en todo el proceso de la tramitación.

1.1. Denominación del Proyecto o Norma

El proyecto objeto del Informe de Impacto de Género es el Estudio de Detalle de las Manzanas conformadas por los viales, Pare Méndez, Saragossa, Camp de Morvedre, Arcipreste Vicente Mengod y Prolongación Sant Pere de Alcántara.

1.2. Órgano administrativo que la promueve

La mercantil SMPD 2024 SL propone el siguiente Informe de Impacto de Género que acompaña al Estudio de Detalle, a fin de que el Ayuntamiento de Valencia lo tramite y promueva.

1.3. Contexto o ámbito de actuación de la Norma

El ámbito que comprende el Estudio de Detalle es de las Manzanas conformadas por los viales, Pare Méndez, Saragossa, Camp de Morvedre, Arcipreste Vicente Mengod y Prolongación Sant Pere de Alcántara.

1.4. Objetivos generales del proyecto

El Estudio de Detalle contempla tres objetivos:

- Que la profundidad edificable en el interior de las manzanas se defina como línea de máxima ocupación, de modo que no sea obligatorio que la edificación alcance hasta dicha profundidad.
- Que la profundidad de las terrazas que sirven a las viviendas exteriores como a las viviendas que dan al interior de la manzana puedan tener una profundidad máxima de hasta 2,5 m, sin que ello se pueda considerar como retranqueo de la alineación.
- Modificar la altura de cornisa de la edificación de 6 plantas recayente a la calle Pare Méndez que actualmente es de 18 m, elevarla hasta los 18,50 m de modo que permita una altura libre de 2,50 m en la última planta edificable

1.5. Objetivos previstos para promover la igualdad entre mujeres y hombres

El objetivo del presente Informe de Género es analizar la incidencia que pueda ejercer el Estudio de Detalle en el ámbito de su implantación, en relación con la igualdad entre mujeres y hombres a través de la introducción de la perspectiva de género en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico municipal.

El Estudio de Detalle propuesto no afecta a la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres.

2. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO

En el siguiente apartado se va a valorar la pertinencia de género, es decir, si la aplicación del Estudio de Detalle tendrá efectos diferentes en los grupos humanos a los que se dirige.

La pertinencia de género es un modo de aproximarse y analizar una realidad (económica, social, política, legal, organizativa, metodológica, etc.) en el que la variable “sexo” y la categoría “género” son los ejes vertebradores del análisis que se realiza. En conclusión, en este apartado se determinará si las determinaciones del Estudio de Detalle no afectan a la igualdad, avanzan hacia la igualdad o perpetúan la desigualdad en la situación y posición de los hombres y las mujeres.

El Estudio de Detalle es un instrumento que define o remodela los volúmenes sin modificar otras determinaciones propias del plan que desarrollan. Así pues, a través de este documento se analiza si se tiene un impacto directo sobre sus habitantes, quienes conviven, realizan sus actividades cotidianas y se relacionan en los espacios generados por el planeamiento.

La configuración espacial de nuestras ciudades no es neutra. Se producen sesgos de género que provocan un impacto directo en la vida de las mujeres y si en la planificación no se considera la perspectiva de género desde la propuesta, es muy probable que el desarrollo urbanístico perjudique a esta parte de la sociedad.

Es por ello, que cualquier documento de Planeamiento afecta a los habitantes del municipio y por tanto sea necesaria incluir la perspectiva de género para evaluar su influencia y promover la igualdad desde el punto de vista urbanístico.

La perspectiva de género debe incluirse en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento y se deberá incidir sobre los siguientes aspectos:

- Urbanismo para las personas
- Red de espacios comunes
- Proximidad de las actividades de la vida cotidiana
- Combinación de usos y actividades
- Seguridad en el espacio público
- Habitabilidad del espacio público
- Equipamientos
- Vivienda
- Movilidad
- Transversalidad

En el caso que nos ocupa el alcance de la modificación es muy específico, ya que con el Estudio de Detalle se regulan parámetros puntuales de las ordenanzas de edificación en dos manzanas del suelo urbano residencial ya gestionado y urbanizado y con un grado alto de consolidación de la edificación del entorno, sin que se modifiquen ni el uso ni la ocupación en la planta baja, por lo que no se afecta a ningunos de los aspectos enumerados anteriormente.

Por lo descrito anteriormente se considera que la propuesta NO es pertinente al género.

3. DIAGNÓSTICO DEL CONTEXTO

3.1. Análisis de la situación actual

Se considera que el planeamiento propuesto (Estudio de Detalle), no tiene ningún efecto sobre la igualdad entre mujeres y hombres, por lo que no se considera necesario el análisis de la situación actual previa.

3.2. Previsión a efectos sobre la igualdad

No se prevé que el Estudio de Detalle tenga ningún efecto sobre la igualdad.

4. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

A continuación, se va a valorar el impacto de género de la propuesta. Se va a comparar la propuesta y sus objetivos de igualdad con el diagnóstico para poder evaluar los efectos sobre la igualdad.

Con este análisis se podrá comprobar como la propuesta va a afectar a la realidad de hombres y mujeres.

El análisis y la evaluación previa del impacto en función del género se va a realizar de forma separada en función de los siguientes criterios:

- a) Presencia de mujeres y hombres
No es objeto del plan
- b) Acceso a los recursos
No es objeto del plan
- c) Participación en la adopción de decisiones
No es objeto del plan
- d) Normas sociales y valores

- No es objeto del plan
- e) Cumplimiento de la normativa en materia de igualdad

No es objeto del plan

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores, la propuesta del Estudio no incide en la igualdad entre mujeres y hombres.

El impacto del Estudio de Detalle sobre la igualdad se valora como Neutro, al no afectar a ninguna de las materias

5. RECOMENDACIONES

5.1. En la misma Norma

Se recomienda el uso de lenguaje no sexista en todos los documentos que se redacten durante la tramitación del planeamiento, así como en todas las comunicaciones de la propuesta.

5.2. En las actuaciones futuras

En las fases posteriores del desarrollo del Estudio de Detalle como las de proyecto y ejecución de la edificación, se tendrá en cuenta las siguientes recomendaciones para fomentar la igualdad de mujeres y hombres:

- Se incluirá la perspectiva de género en el diseño del edificio evitando los espacios que puedan generar inseguridad (como puede ser los espacios sin salida) y se dotará al edificio de un sistema de alumbrado que no genere puntos oscuros. Estas medidas, en conjunto, aportarán una buena visibilidad en su interior.

ANEXO IV: INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

INTRODUCCIÓN

El Estudio de Detalle de las manzanas completas M1 y M2, conformadas por Pare Méndez, Saragossa, Camp De Morvedre, Arcipreste Vicente Mengod y Prolongación Sant Pere de Alcántara, se redacta a petición de la mercantil SMPD 2024 SL.



OBJETO

El Estudio de Detalle contempla dos objetivos:

Que la profundidad de las terrazas que sirven a las viviendas exteriores como a las viviendas que dan al interior de la manzana puedan tener una profundidad máxima de hasta 2 m, medidos desde la alineación interior y exterior sin que ello se pueda considerar como retranqueo de la alineación.

Modificar la altura de cornisa de la edificación de 6 plantas recayente a la calle Pare Méndez que actualmente es de 18 m, elevarla hasta los 18,50 m de modo que permita una altura libre de 2,50 m en la última planta edificable.

Los viales perimetrales de las dos manzanas objeto del Estudio de Detalle se encuentran totalmente urbanizadas, quedando únicamente pendiente de apertura el vial de prolongación de la calle San Pere de Alcántara, cuya cesión a favor del Ayuntamiento y su posterior urbanización se efectuará a través de los instrumentos de gestión regulados en la normativa urbanística vigente.

Es en este escenario de propuesta de Estudio de Detalle en el que se redacta el Informe de Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.

ANÁLISIS DEL POSIBLE IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

La Disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, introducida por la Ley 16/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia, establece lo siguiente:

«Disposición adicional décima. Impacto de las normas en la familia.

Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia».

Además, el artículo 22 de la Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, precepto introducido por la Ley 16/2015, de 28 de julio, señala lo siguiente:

«Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y A los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia».

En el mismo sentido, el artículo 6, apartado tercero, de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de la Generalitat, de Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad Valenciana, según la redacción dada por la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, señala lo siguiente:

«[...] los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia 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 presente Estudio de Detalle no es, desde luego, contrario a los principios rectores previstos en el artículo 3 de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de protección integral de la infancia y la adolescencia de la Comunidad Valenciana, que son los siguientes:

“a) Primacía del interés superior del menor sobre cualquier otro interés legítimo concurrente. Para la determinación del interés superior del menor se tendrá en cuenta la condición del menor como sujeto de derechos y responsabilidades, su edad, grado de madurez, capacidad de discernimiento y demás condiciones personales y socioeconómicas en que se desenvuelve, buscando siempre la confluencia entre el interés del menor y el interés social.

b) No discriminación por razón de nacimiento, sexo, nacionalidad, etnia, religión, lengua, cultura, opinión, discapacidad física, psíquica o sensorial, condiciones personales, familiares, económicas o sociales, tanto propias del menor como de su familia.

c) Integración social del menor en todas las medidas de prevención y protección que se adopten en relación con él, las cuales deberán contar con la colaboración del menor, su familia y las instituciones públicas y privadas.

d) Permanencia o reagrupación familiar, procurando, en la medida de lo posible, la unidad familiar. Todo ello bajo la consideración de que los niños tienen en la familia su ámbito natural de protección y realización personal”.

La Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia, en su artículo 6: Informes de impacto en la infancia y la adolescencia señala lo siguiente:

“Los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat incorporarán un informe de impacto en la infancia y la adolescencia 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 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, en su artículo 13 Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo señala:

“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.”

El presente Estudio de Detalle responde a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad, en armonía con su género, edad y unidad familiar. Efectivamente, el ámbito del Estudio de Detalle refleja y facilita las diferentes esferas de la vida como son la productiva, la reproductiva, la social o política y la personal. Además, posibilita los distintos usos y necesidades que requieren las personas con sus diversidades, dentro de un pequeño ámbito de carácter urbano como son las Manzanas M1 y M2.

A los objetivos genéricos de la actuación, escasa incidencia sobre la ordenación pormenorizada del PGOU hay que sumar los propios beneficios de las posteriores actuaciones que se derivan de la Aprobación del Estudio de Detalle como son:

- Apertura del nuevo vial Prolongación de la calle San Pere de Alcántara.
- Vial público de calidad en su ordenación y en sus elementos de urbanización.
- Vial caracterizado en función de su uso, con superficies adaptadas a su tráfico.
- Posterior construcción de los edificios Residenciales en el ámbito de las Manzanas M1 y M2 y creación en el ámbito de los edificios construidos de espacios intergeneracionales.
- Eliminación de las edificaciones Industriales con cubierta de amianto.
- Dotaciones acordes a cada grupo de edad, con especial atención a las propias del menor.

En conclusión, el Estudio de Detalle propuesto no incide directamente en el régimen de la infancia, la adolescencia o la familia, si bien sus efectos indirectos han de considerarse sumamente favorables para todos esos grupos sociales y para el resto de usuarios/as, al dotarla de espacios libres privados, equipamientos de calidad y viales públicos.