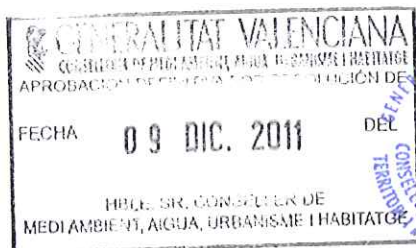


7.204.5/2011



INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se aprobó provisionalmente por Resolución de la Directora General de Vivienda y Proyectos Urbanos de fecha 13 de Mayo de 2011.

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR BENISAET, TORRENT



DIRECTORA PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN

ANA ROS PASTOR

ARQUITECTO

COLABORADORES I.V.V., S.A

ROSANA MUÑOZ CAPEL

ARQUITECTO

Ejemplar Aprobación Provisional

Ejemplar 2/2

ÍNDICE**A) MEMORIA INFORMATIVA**

1. **Ámbito de la actuación y planeamiento vigente** 2

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. **Justificación de la solución adoptada y
adecuación a las previsiones del planeamiento vigente.** 3
2. **Estudio comparativo de la edificabilidad prevista en el Plan y la
resultante de la Modificación Puntual.** 4

C) NORMAS URBANÍSTICAS (con eficacia normativa)

- Ficha Urbanística Zona de Ensanche parcelas B4 y B8 5
- Ficha Urbanística Zona de Edificación Abierta
parcelas B1,B2,B3,B6,B7

**D) ANEXO 2. CUADROS ESTADÍSTICOS. EDIFICABILIDAD
(con eficacia normativa)** 9

E) PLANOS DE INFORMACIÓN

- I - 01. **Ordenación pormenorizada vigente del ámbito afectado.**
- I - 02. **Parcelas en manzana B8 sobre planeamiento vigente.**

F) PLANOS DE ORDENACIÓN (con eficacia normativa)

- P - 01. **Ordenación pormenorizada propuesta.**



MEMORIA INFORMATIVA**1. Ámbito de la actuación y planeamiento vigente.**

La presente Modificación Puntual tiene como objeto la reordenación de volúmenes de la parcela B8 del Plan de Reforma Interior de mejora del Sector Benisaet de Torrent, con aprobación definitiva publicada en el BOP en fecha 8 de julio de 2006 y tramitado conforme a la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

La presente modificación se tramita conforme a lo establecido en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), incidiendo únicamente en aspectos de ordenación pormenorizada, según lo establecido en el artículo 37 de la misma.





MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Justificación de la solución adoptada y adecuación a las previsiones del planeamiento vigente.

La presente Modificación Puntual tiene como objeto la reordenación de volúmenes de la parcela B8 del Plan de Reforma Interior de mejora del Sector Benisaet de Torrent, a fin de conseguir un mayor esponjamiento de la edificabilidad asignada a dicha parcela y, por tanto, una menor dificultad a la hora de materializar la misma. Dicha modificación se hace necesaria como consecuencia de la existencia de aberturas situadas en el linde de la parcela B8 con la edificación existente que, independientemente de su situación legal, pueden dificultar o entorpecer la materialización de la edificabilidad asignada por el planeamiento a dicha parcela. Esta cuestión sólo afecta a la parcela B8, puesto que la situación de estos elementos puede suponer un perjuicio no preexistente, cosa que no ocurre en las restantes manzanas.

La modificación planteada incide en los siguientes puntos:

- Modificación del número de alturas permitidas en la parcela B8 en cuanto a la zona de edificación residencial, pasando ésta de una altura máxima de cinco plantas a una altura máxima de seis con determinadas alineaciones, retranqueada de la alineación principal (planta ático) para el frente de parcela recayente a la calle denominada "Peatonal 3". En el frente de parcela que recae a la carretera de Picanya se modifican los volúmenes de la parte de edificación de 4 alturas. Dichos cambios quedan reflejados en el plano de ordenación pormenorizada propuesto (P-01).
- Definición de la distribución de edificabilidades. Dado que la presente modificación no varía el aprovechamiento de la parcela, se hace necesario definir las edificabilidades de la misma. Se establece también en el plano P-01, teniendo en cuenta que la materialización de la planta ático implica la no construcción de parte del terciario recayente al interior de manzana. Se define en el plano una alineación máxima para el ático y mínima a cubrir para el terciario, y para el frente de la carretera de Picanya, se modifica el volumen en el que se permiten 4 alturas, aumentando su anchura. La edificabilidad máxima terciaria y la residencial (tanto en ático como en el resto de plantas) se establece en las tablas 1 y 2, y en el "Anexo 2. Cuadros estadísticos".
- Modificación de la ficha urbanística de la Zona Ensanche de las parcelas B4 y B8, en cuanto a la posición de la edificación y en cuanto a la profundidad edificable de la planta ático (planta nº6) para la parcela B8 conforme a las alineaciones establecidas en el plano P-01.
- Aclaración en la ficha urbanística de la Zona Ensanche de las parcelas B4 y B8, en cuanto al 'frente mínimo de parcela', al 'círculo inscrito' y a la 'Intensidad'.
- Aclaración en la ficha urbanística de la Zona de Edificación abierta de las parcelas B1, B2, B3, B6, B7 en cuanto al 'frente mínimo de parcela', al 'círculo inscrito' y a la 'Intensidad'.



FECHA 09 DIC. 2011 DEL

Dichas modificaciones no implican un incremento de la edificabilidad propuesta por el Plan, sino que tienen como fin, una mejor materialización de la edificabilidad prevista. Se trasvasa parte de la edificabilidad del terciario del interior de manzana a residencial, de forma que, para mantener el Aprovechamiento tipo definido en el Proyecto de Reparcelación que se encuentra aprobado definitivamente por resolución del Conseller de fecha 17 de Diciembre de 2007, (DOCV nº5689 de 28 de enero de 2008), el trasvase se hace en proporción a los coeficientes de homogeneización establecidos en el mismo, es decir, 1m²t de residencial por cada 2,6 m²t de terciario en el frente de parcela recayente a la carretera de Picanya, y 1m²t de residencial por cada 2m²t de terciario en el resto. La volumetría establecida por las alineaciones del plano P-01 refleja ya estos cambios sin producir ninguna alteración en la tipología edificatoria correspondiente a manzana cerrada.

La modificación tampoco implica una configuración volumétrica del exterior de la parcela sustancialmente distinta a la planteada por el Plan de Reforma Interior, puesto que la alineación para la planta que se incrementa establece una distancia mínima a linde frontal de 8 metros, y el cambio de volumen en el frente de la carretera de Picanya no supone una gran variación con respecto a lo existente, por lo que no se considera necesario la inclusión de planos de perspectiva de la manzana y su entorno visual. Por otro lado, las alturas del resto de bloques de edificación residencial plurifamiliar dentro de la U.E.-1 varían entre las seis y nueve plantas, por lo que se considera integrado dentro del ámbito, siendo la separación entre bloques suficiente.

2. Estudio comparativo de la edificabilidad prevista en el Plan y la resultante de la Modificación Puntual.

A continuación se detalla la edificabilidad prevista para la parcela por el Plan para la parcela B8:

PARCELA	TIPO EDIFICATORIO	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ² t	
			RESIDENCIAL	TERCIARIO
B8	MANZANA CERRADA	2.934,00	6.216,40	2.934,00

9150,40

Tal y como se ha descrito, en la presente modificación no se cambia el aprovechamiento urbanístico de la parcela, obteniéndose la siguiente edificabilidad para el conjunto de la misma:

PARCELA	TIPO EDIFICATORIO	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ² t		
			RESIDENCIAL (plantas 1 a 5)	RESIDENCIAL (planta 6 ático)	TERCIARIO (planta baja)
B8	MANZANA CERRADA	2.934,00	6.295,99	394,77	1.937,50

8.628,26

TABLA 1

Por otro lado, el Proyecto de Reparcelación en el ámbito de la U.E.1 del Sector Benisaet establecía la siguiente distribución de la edificabilidad y aprovechamientos en la manzana entre las distintas parcelas resultantes (B8.1, B8.2, B8.3 y B8.4):

PARCELA	TIPO EDIFICATORIO	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ² t		APROVECHAMIENTO udas
			RESIDENCIAL m ² t	TERCIARIO (planta baja)	
B8.1	MANZANA CERRADA	698,89	1.588,00	698,89	4.073,39
B8.2	MANZANA CERRADA	584,13	1.038,00	584,13	2.789,89
B8.3	MANZANA CERRADA	907,06	2.011,20	907,06	5.708,93
B8.4	MANZANA CERRADA	743,92	1.579,20	743,92	5.708,93
B8	MANZANA CERRADA	2.934,00	6.216,40	2.934,00	18.281,14

Después de la modificación descrita, la distribución de edificabilidades y aprovechamientos para cada parcela será la descrita en la tabla 2:

PARCELA	TIPO EDIFICATORIO	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²			APROVECHAMIENTO udas
			RESIDENCIAL (plantas 1 a 5)	RESIDENCIAL (planta 6 ático)	TERCIARIO (planta baja)	
B8.1	MANZANA CERRADA	698,89	1.588,00	111,79	475,31	4.073,60
B8.2	MANZANA CERRADA	584,13	1.038,00	129,71	324,71	2.789,88
B8.3	MANZANA CERRADA	907,06	2.011,20	153,27	600,52	5.708,93
B8.4	MANZANA CERRADA	743,92	1.658,79		536,96	5.708,93
B8	MANZANA CERRADA	2.934,00	6.295,99	394,77	1.937,50	18.281,34

TABLA 2

Como se observa, el aprovechamiento de cada una de las parcelas se mantiene. Además, también se mantienen tanto los titulares adjudicatarios como las superficies y configuración geométrica de las parcelas, puesto que no es objeto del presente documento. La única cuestión en la que se incide mediante esta modificación puntual es en la distribución de usos para cada parcela. Además, para la materialización física de esta distribución se requerirá, de acuerdo con la legislación urbanística, de la previa intervención municipal, mediante la concesión de la oportuna licencia, y ésta se concederá (según el art. 192.2 de la LUV) mediante la "comprobación de la adecuación de lo proyectado en el planeamiento urbanístico y la normativa sectorial que sea de aplicación".

Por estos motivos, no se considera necesario realizar modificaciones sobre el proyecto de reparcelación.

Caso de producirse incrementos o disminuciones en las superficies de la manzana o parcelas como consecuencia de los ajustes derivados de las obras de urbanización por ajuste de levantamientos topográficos, etc., éstas no supondrán modificaciones en la edificabilidad asignada a cada parcela. Éste punto se ha introducido en la ficha de zona correspondiente.

Valencia, 9 de mayo de 2010



Equipo Redactor:

Ana Ros Pastor, arquitecto



NORMAS URBANÍSTICAS

Ficha Urbanística Zona de Ensanche parcelas B4 y B8

Ficha Urbanística Zona de Edificación Abierta parcelas B1,B2,B3,B6,B7

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE		CÓDIGO: ENS	BLOQUES: B4, B8
MUNICIPIO: TORRENT		PLAN: Plan de Reforma Interior de mejora Sector Benisael	
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA CERRADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL: múltiple	RESIDENCIAL COMUNITARIO, superf máxima útil 1000 m²	EL RESTO	
	TERCIARIO COMERCIAL Categoría 1ª y 2ª superf útil máxima de 400 m²		
	TERCIARIO OFICINA Categoría 1ª y 2ª con superf útil máxima de 400 m		
	TERCIARIO HOTELERO, Categoría 1ª y 2ª.		
	TERCIARIO RECREATIVO Y ESPECTÁCULO Categoría 1ª y 2ª, aforo máximo de 200 personas.		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA	256 m²	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	16 m	Profundidad edificable	Según planos
Frente mínimo de parcela (Al menos uno de los frentes de parcela)	16 m	B4	Plantas altas 16 m Planta baja según plano P-01 Planta ático (planta 6) 8 m (según plano P-01)
Círculo inscrito (Se podrá inscribir al menos un círculo de la siguiente dimensión dentro de la parcela)	16 m	B8	
La parcela mínima del bloque B4 será la totalidad de la misma definida en planos.		Separación mínima entre edificaciones	Según plano ordenación P-02 Caso de existir alguna servidumbre legalmente establecida en las edificaciones existentes que imponga unas distancias mínimas de la edificación, ésta deberá retranquearse de los linderos con dichas edificaciones existentes según lo establecido en la normativa de aplicación vigente.
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
La edificabilidad máxima permitida será la señalada en el Anexo 2. Cuadros Estadísticos. Edificabilidad		Número máximo de plantas	Indicada en planos
Caso de producirse incrementos o disminuciones en las superficies de la manzana o parcelas como consecuencia de los ajustes derivados de las obras de urbanización por ajuste de levantamientos topográficos, etc., éstos no supondrán modificaciones en la edificabilidad asignada a cada parcela.		Altura máxima reguladora	Hmax= 4,00+ ((Np -1) x 3,00)
		Áticos	B4 Se permiten B8 Se permiten (según alin. plano P-01)
		Semisótanos	Altura máx. 1 m sobre rasante de la acera
		Sótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	Vuelo máx. 1 m Longitud de vuelo 100 % No se permiten cuerpos cerrados
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos: se reserva este uso la totalidad de la parcela. Obligatorio el uso garaje privado en 1ª categoría. Una plaza por unidad residencial más otra por cada 10 unidades residenciales, y otra más por cada 100 m² de uso terciario. Acceso a aparcamiento por viario restringido de anchura 5 metros.			
Altura mínima de plantas destinadas a vivienda 2,50 m. En la planta baja se permite uso residencial.			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA 2	BLOQUE B4, B8	PARCELA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA	BLOQUES: B1,B2,B3,B6,B7
MUNICIPIO: TORRENT		PLAN: 1990	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL	

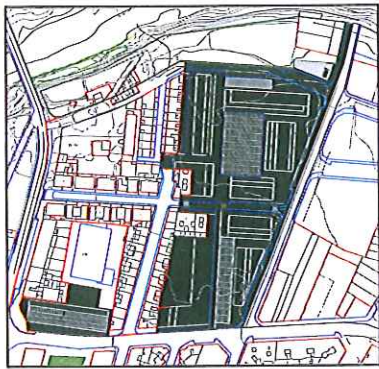
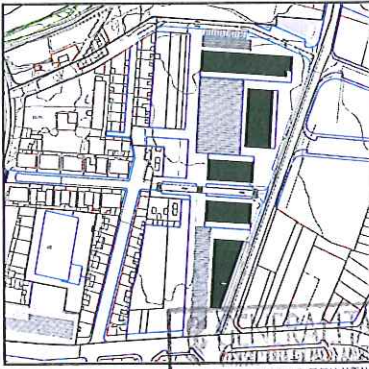
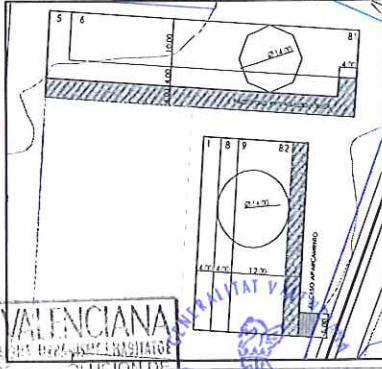
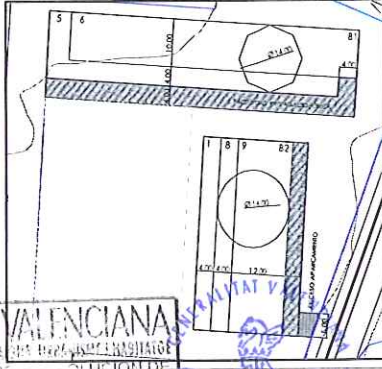
USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	RESID. COMUNITARIO	EL RESTO
	TERCIARIO COMERCIAL Categoría 1ª y 2ª superf útil máxima de 400 m²	
	TERCIARIO OFICINA Categoría 1ª y 2ª con superf útil máxima de 400 m	
	TERCIARIO HOTELERO Categoría 1ª y 2ª.	
	TERCIARIO RECREATIVO Y ESPECTÁCULO Categoría 1ª y 2ª, aforo máximo de 200 personas.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	B1 B3 B6 B7 B2	252 m² 256 m²	
Frente mínimo de parcela (Para la parcela B7 se cumplirá en al menos dos de los frentes de parcela)	B1 B3 B6 B7 B2	18 m 16 m	
Círculo inscrito (Se podrá inscribir al menos un círculo de la siguiente dimensión dentro de la parcela)	B1 B3 B6 B7 B2	14 m 16 m	Según plano ordenación P-02
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
La edificabilidad máxima permitida será la señalada en el Anexo 2. Cuadros Estadísticos. Edificabilidad		Número máximo de plantas	Indicada en planos
		Altura máxima reguladora	Hmax= 4,00+((Np-1) x 3,00)
		Áticos	Si, incluido en nº de plantas
		Semisótanos	Altura máx. 1 m sobre rasante de la acera
		Sótanos	Se permiten
		Cuerpos volados	Vuelo máx. 1 m Longitud de vuelo 100 % No se permiten cuerpos cerrados

OTRAS CONDICIONES

La parcela mínima del bloque B4 será la totalidad de la misma definida en planos.
 Dotación de aparcamientos: espacio libre de propiedad privada por aparcamiento subterráneo. Se prohíbe su vallado en cota superficial sobre rasante en espacio de parcela indicada en gráficos donde se posibilita su uso público. La consolidación y urbanización atenderá a las normas establecidas en el proyecto de urbanización de la totalidad de la unidad de ejecución, estando su acabado acorde con aquel.
 Obligatorio el uso garaje privado en 1ª categoría. Una plaza por unidad residencial más otra por cada 10 unidades residenciales, y otra más por cada 100 m² de uso terciario. El acceso a aparcamiento del bloque B2 se producirá mediante una franja de ancho 5 m reservado en el espacio público lindante a la calle Artesanos. (Ej. Gráficos.)

En la planta baja se permite uso residencial.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA 1, 2	BLOQUES B1 B2 B3 B6 B7	PARCELA
			
FECHA 09 DIC. 2011 HBLE. SR. CONSEJER DE MEDIO AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE DEL 8/10 -			

[illegible]

TOTALES	9.442,00	28.644,56	4.449,35	256	330
EDIFICABILIDAD TOTAL	33.093,91				

33.093,91

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'INFRASTRUCTURES,
TERMINI DEL LÍMIT DE LA ZONA DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC

APROBACIÓ DEFINITIVA DEL PROJECTE D'OBRA

RECIBIT 09 DIC. 2011

DEL

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'INFRASTRUCTURES,
TERMINI DEL LÍMIT DE LA ZONA DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC

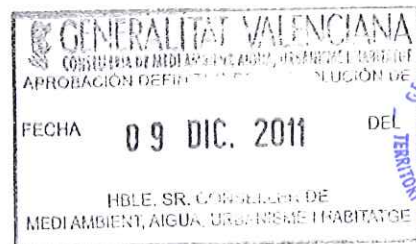
GENERALITAT VALENCIANA
CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL. SERVICIO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

RECHA 09 DEC. 2011

DEL

THE CONGRESS

THE CONGRESS



PLANOS



usos pormenorizados

espacios libres y zonas verdes

zona verde

zona verde jardín lineal

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 cota de rasante

6 nº alturas

----- línea parcela privada propuesta

----- alineación de fachada

----- alineación interior propuesta

----- 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 ordenanza

unifamiliar hilera

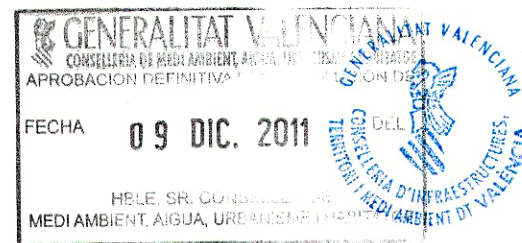
edificación abierta

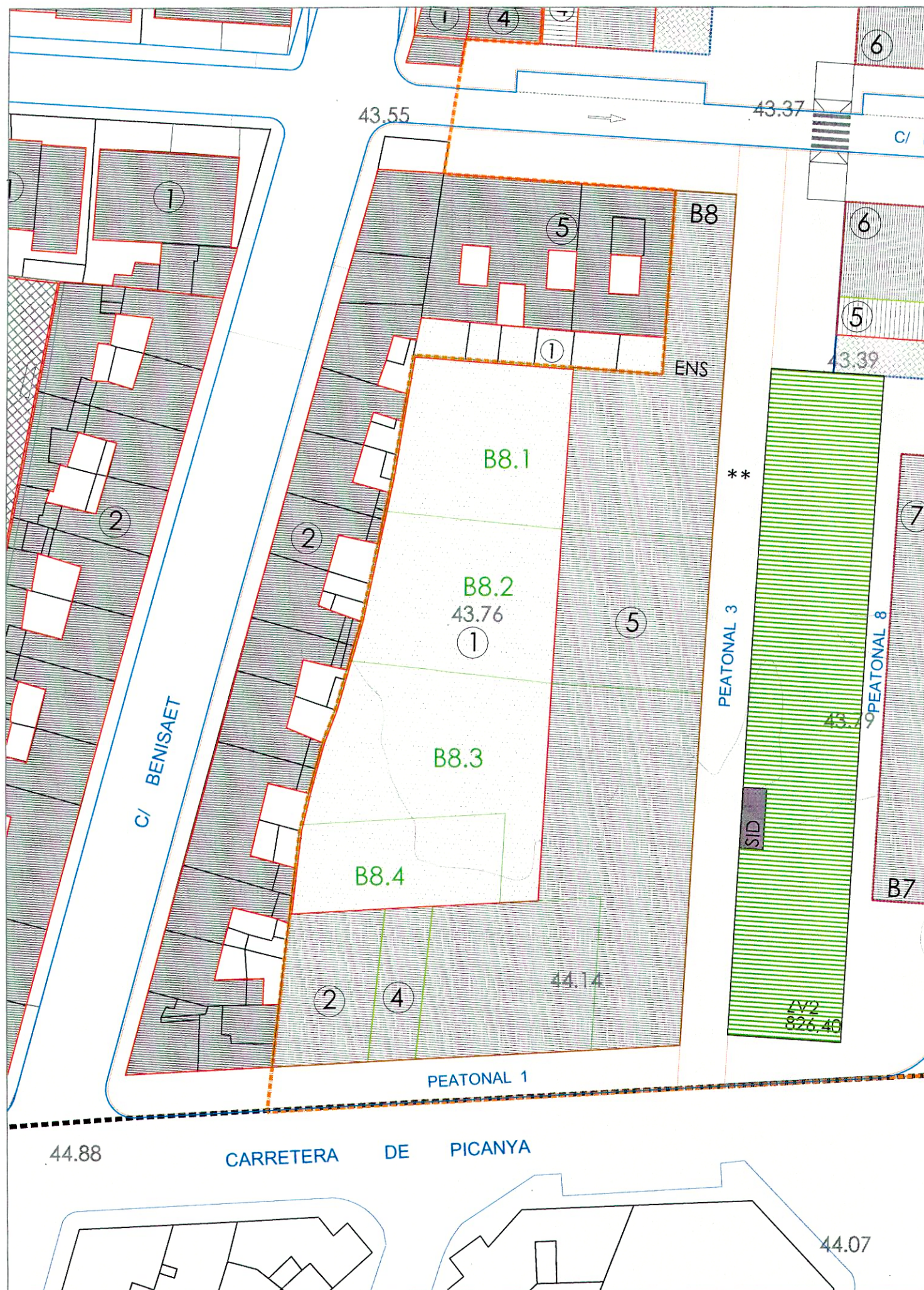
ensanche

UFH

EDA

ENS





usos pormenorizados

- ZV1 espacios libres y zonas verdes
- JL-LI zona verde
- AL 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 privativo de vivienda

43.76 cota de rasante

⑥ nº alturas

B8.2 nombre parcela

línea parcela privada propuesta

distribución de parcelas

alineación de fachada obligatoria

alineación interior propuesta

alineación interior en planta ático

retranqueo máximo de alineación interior en planta baja

alineación interior determinante

alineación edificación PGOU

alineación vial PGOU

** viario público acceso restringido

**' viario privado acceso restringido

delimitación de PRIm

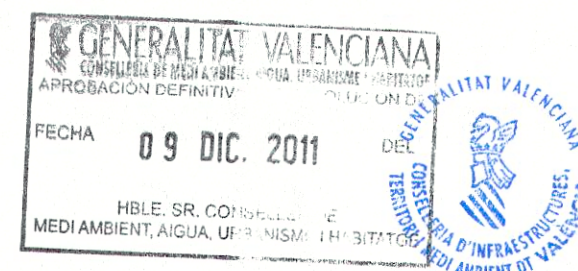
delimitación U.E. 1

zonas odonanza

UFH unifamiliar hilera

EDA edificación abierta

ENS ensanche



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1	U.E. 1, BENISAET	INFORMACIÓN	PARCELAS EN MANZANA B8 SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE	I - 02
ANA ROS PASTOR arquitecto				1/500
			mayo 2011	



ZV1

JL-LI

AL

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

6

línea parcela privada propuesta

alineación de fachada obligatoria

alineación interior propuesta

alineación interior en planta ático

retranqueo máximo de alineación interior en planta baja

alineación interior determinante

alineación edificación PGOU

alineación vial PGOU

**

**1

delimitación de PRIm

delimitación U.E. I

zonas odonanza

unifamiliar hilera

edificación abierta

ensanche

usos pormenorizados

espacios libres y zonas verdes

zona verde

zona verde jardín lineal

zona verde área de juego

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

U.E.1. BENISAET

PROPUESTA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

P - 01

ANA ROS PASTOR arquitecto

mayo 2011

benisaet torrent