

Núm. Exp. : 8525/2019/GEN  
NO UTILITZAR-Unitat Administrativa de Planejament  
Autor : CCR

**DILIGENCIA: Aprobació Plé 03/12/2020.**

Pel Ple d'este Ajuntament de 3 de desembre de 2020 s'ha aprovat l 'Estudi de Detall de l'illa urbana 4 del Pla Parcial del Sector 11-Santa Apolonia- del PGOU de Torrent, redactat pels arquitectes Luis Duart Alepuz i Miguel Vila Nacher, datat en juny de 2019 i presentat per Urbanas Crescendo S.L. amb registre d'entrada 2019017438.

En Torrent, en la data de la firma electrònica del present document.

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero

Identificador: GxAY IV81 Ykle egNo IGRS mB73 vs= (Válido indefinidamente)  
Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>



DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P  
Av. CORTS VALENCIANES 38-38-1º (Albal)  
Tel 96 126 84 56  
Email: [dva@duarvila.com](mailto:dva@duarvila.com)  
Web: [www.duarvila.com](http://www.duarvila.com)



Identificador: GxAY IV81 Ykle egNo IGRS mB73 vs= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

# ESTUDIO DE DETALLE

## MANZANA 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 11 - SANTA APOLONIA - DEL PGOU DE TORRENT



## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

- **1.1.- INTRODUCCION.**
- **1.2.- AGENTES.**
- **1.3.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**
- **1.4.- PLANEAMIENTO VIGENTE.**
- **1.5.- NORMATIVA LEGAL APLICABLE.**

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- **2.1.- OBJETO**
  - Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa.
- **2.2.- ORDENACION PROPUESTA.**
  - Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas.
  - Desarrollo previsible del plan o programa.
- **2.3.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES**
- **2.4.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION VIGENTE.**

## 3.- ANALISIS DE SU INTEGRACION EN EL PAISAJE

- Diagnóstico de la situación Medio Ambiente y del Territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- Efectos previsibles sobre el Medio Ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el Cambio Climático.
- Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de planificación territorial o sectorial.



DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P  
Av. CORTS VALENCIANES 38-38-1º (Albal)  
Tel 96 126 84 56  
Email: dva@duarvila.com  
Web: www.duarvila.com

Identificador: GxAY IV81 Ykle egNo IGRS mB73 vs= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

## 4.- PLANOS.

### 4.I. PLANOS DE INFORMACION.

- 4.I.1.- SITUACION
- 4.I.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE CALIFICACION
- 4.I.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA.

### 4.O. PLANOS DE ORDENACION.

- 4.O.1.- PLANEAMIENTO PROPUESTO. CALIFICACION
- 4.O.2.- PLANEAMIENTO PROPUESTO. ESTRUCTURA URBANA
- 4.O.3.- COMPARATIVA PLANEMAIENTO VIGENTE Y PROPUESTO.
- 4.O.4.- ORDENACIÓN PROPUESTA GEOREFERENCIADA.

## 5.- AFECCIONES AERONAUTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA.

## 1.-MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.- INTRODUCCION.

Se impulsa la redacción de un Estudio de Detalle de la Parcela 4 del Plan Parcial Sector 11, Santa Apolonia, para poder realizar la segregación de esta una única parcela 4 (Manzana 4 completa) en 6 parcelas independientes, asignándoles a cada una ellas la edificabilidad que le corresponde en aplicación de la Normativa del Plan Parcial. La Manzana 4 está delimitada por la Avda. del Mar Mediterrani, c/ del Mar Adriatic c/ del Mar Baltic y suelo a desarrollar.

Este Estudio de Detalle se realiza en cumplimiento del P.P. Sector 11 – Santa Apolonia en su Art. 5.3.5.4, así como del marco legislativo que regula los Estudios de Detalle, que viene definido en el artículo 41,49, 49bis y 50, de la Ley 1/2019, de 5 de Febrero de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) y el Art. 3.2.13 del Plan General de Torrent. La determinación única afectada por la modificación tiene naturaleza de ordenación pormenorizada del suelo urbano con arreglo a lo dispuesto en el Art. 35 de la ley 5/2014 de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP). Se redacta el presente documento conforme a lo dispuesto en el Art. 50 de la LOTUP.

### 1.2.- AGENTES.

PROMOTOR: URBANAS CRESCENDO S.L.  
B-97702682  
C/ JATIVA 6 , PI 1<sup>a</sup> pta 3 – TORRENT - 46900

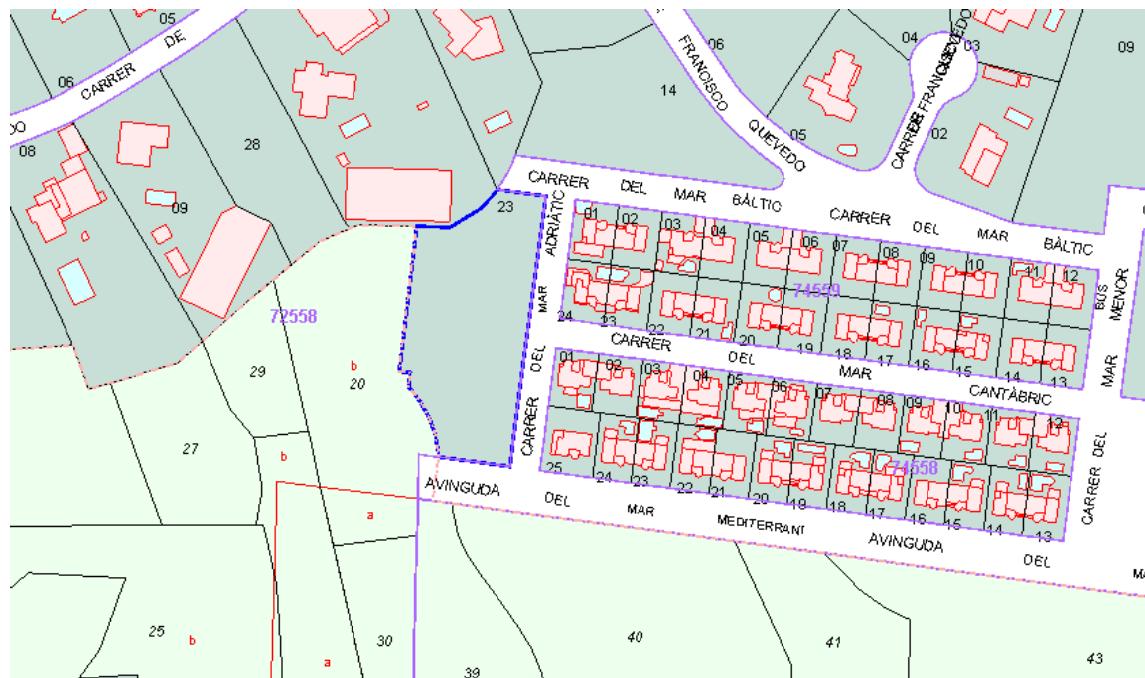
REDACTOR E.D.: DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P.  
B-97.33.49.16  
AVD. CORTS VALENCIANES 38 – 1º - ALBAL -46470  
TF: 961268456

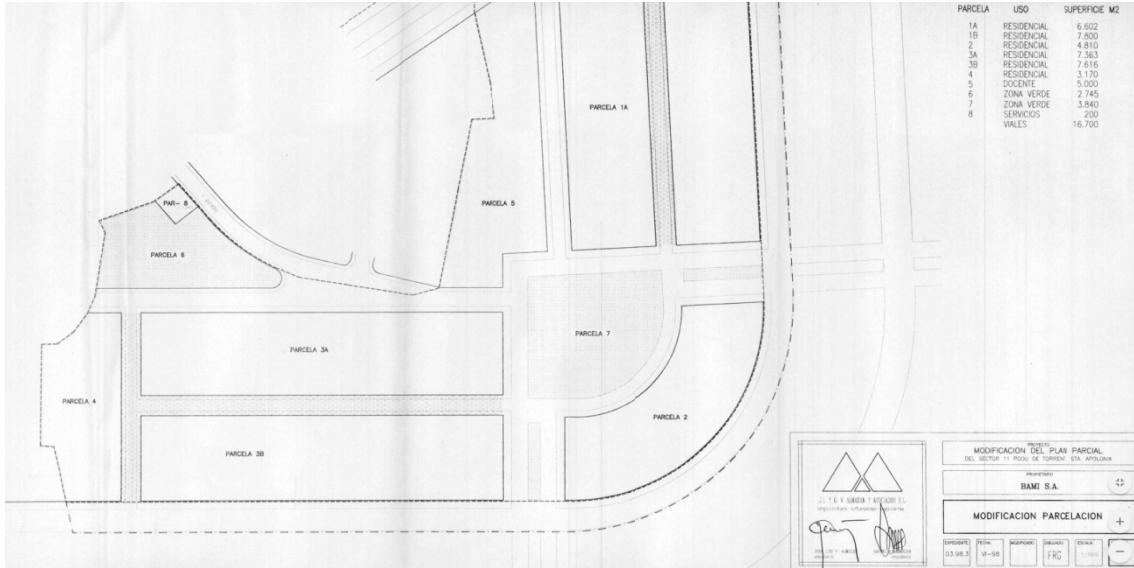
### 1.3.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito del Estudio de Detalle, es exclusivamente la Manzana 4 del Plan Parcial Sector 11, Santa Apolonia.

La Manzana 4 está delimitada por la Avda. del Mar Mediterrani, c/ del Mar Adriatic c/ del Mar Baltic y suelo a desarrollar.







## 1.4.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado el día 26/01/1990 y publicado el día 30/10/1991.

La zona se desarrolló mediante el Plan Parcial Sector 11 con fecha de aprobación del día 08/06/1990 y publicado el día 29/06/1990.

Posteriormente se redactó una Modificación del Plan Parcial aprobado el 04/02/99 y publicado el día 30/03/1999, que es el vigente actualmente.

El suelo ocupado por la manzana objeto del Estudio de Detalle está clasificado en el planeamiento vigente como suelo urbano con la calificación de Residencial Ciudad Jardín.

Las principales normas a cumplir según el Plan Parcial del Sector 11 Santa Apolonia son las siguientes:

### 5.3.5.- PARCELACION.

#### 5.3.5.1.- Configuración y características.

*La parcelación propuesta por el Plan es la graficada en el Plano de Ordenación, la cual sólo podrá ser modificada como consecuencia y en las condiciones que se establecen para los Estudios de Detalle.*

#### 5.3.5.2.- Superficie Mínima:

*La superficie mínima se establece en 300 m2 para las viviendas unifamiliares pareadas y en 400m2 para las viviendas unifamiliares aisladas. Artículo redactado según la "Modificación Plan Parcial Sector 11, Santa Apolonia. Torrent" aprobada por Pleno del Ayuntamiento de Torrent en fecha 4 de febrero de 1999.*

#### 5.3.5.3.- Agrupación de Parcelas:

*Las parcelas definidas en el plano de ordenación podrán agruparse, en tal caso, la edificabilidad de la parcela resultante será igual o menor que la suma de las asignadas por este*



Plan.

#### 5.3.5.4.-

*Segregación de parcelas: Las parcelas definidas por este plan podrán segregarse cumpliendo la condición de parcela mínima, si como consecuencia de un Estudio de Detalle se ordenarán edificaciones que así lo requiriesen. En cualquier caso las nuevas parcelas deberán recaer necesariamente a un vial público y sus lindes laterales serán perpendiculares al mismo.*

#### 5.4 . - CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

##### 5.4.1.- EDIFICABILIDAD. A cada una de las parcelas actuales se asigna la siguiente edificabilidad

Parcela nº	m2 edificables	Totales
1A	3.848 m2t	
1B	4.547 m2t	
		8.395 m2t
2		2.965 m2t
3A	4.354 m2t	
3B	4.563 m2t	
		8.890 m2t
4	2.250 m2t	
Total		22.500 m2t

*La parcela nº 5 , destinada a usos docentes tendrá una edificabilidad máxima de 4.000 m2. A los servicios de interés público y social se les otorgará una edificabilidad de 500 m2. Artículo redactado según la "Modificación Plan Parcial Sector 11, Santa Apolonia. Torrent" aprobada por Pleno del Ayuntamiento de Torrent en fecha 4 de febrero de 1999.*

#### 5.4.2. - OCUPACION.

*La ocupación en planta de la edificación en cada parcela será, como máximo del 40% de la superficie de parcela. El suelo no ocupado por la edificación tendrá la consideración de superficie libre de parcela.*

#### 5.4.3.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

*En cada parcela se podrán desarrollar tipologías de vivienda unifamiliar aislada o pareada. Artículo redactado según la "Modificación Plan Parcial Sector 11, Santa Apolonia. Torrent" aprobada por Pleno del Ayuntamiento de Torrent en fecha 4 de febrero de 1999.*

#### 5.4.4. - ALTURAS Y Nº DE PLANTAS.

*La altura máxima de cornisa para la edificación será de 7 m. El nº de plantas máximo será de dos sobre rasante. Por encima de la altura de cornisa podrá existir los faldones de cubierta, o los remates de escalera necesarios en el caso en que las cubiertas fuesen planas.*



DUART-VILA ARQUITECTOS S.L.P.  
Av. CORTS VALENCIANES 9-11 (Albal)  
Tel 96 126 84 55  
Email: [dva@duarvila.com](mailto:dva@duarvila.com)  
Web: [www.duarvila.com](http://www.duarvila.com)



Identificador: GxAY IV81 Ykle egNo IGRS mB73 vs= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

#### 5.4.5.- ALINEACIONES.

*El Plano de Ordenación nº 1 señala las alineaciones exteriores. La ubicación de la edificación en el interior de cada parcela (alineación de fachada) se materializará, cumpliendo las determinaciones de estas ordenanzas, con el Proyecto Básico o de Ejecución correspondiente, en el momento de la solicitud de licencia de edificación.*

#### 5.4.6.- RETRANQUEO.

*La línea de fachada podrá coincidir con la alineación exterior. En el supuesto en que se optase por retranquear la edificación, este retranqueo será como mínimo de 3 m., siendo el mismo para todas las viviendas que conforman una hilera.*

#### 5.4.7.- SEPARACIONES LINDES.

*La separación entre las edificaciones de cada parcela con los lindes laterales y traseros será como mínimo de 3 m., cuando existan luces en la línea de fachada, en el supuesto de no existir luces esta distancia podrá reducirse hasta 2 m.*

#### 5.4.8.- VALLADO DE PARCELAS.

*En el supuesto en que la alineación exterior no coincida con la línea de fachada, aquella podrá materializarse mediante una valla de altura no superior a 2 m., de los cuales 1 m. como máximo será de obra.*



DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P  
Av. CORTS VALENCIANES 39-39-1º (Albal)  
Tel 96 126 84 55  
Email: [dva@duarvila.com](mailto:dva@duarvila.com)  
Web: [www.duarvila.com](http://www.duarvila.com)



## 1.5.- NORMATIVA LEGAL APLICABLE.

Este Estudio de Detalle se realiza en cumplimiento del Art. 3.2.13 del Plan General de Torrent y del P.P. Sector 11 – Santa Apolonia en su Art. 5.3.5.4, así como del marco legislativo que regula los Estudios de Detalle, de la Ley 1/2019, de 5 de Febrero de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), que viene definido en el artículo 41,49, 49bis y 50,

Albal, Junio de 2019

Duart-Vila Arquitectes S.L.P

Luis Duart Alepuz

Miguel Vila Nacher

## 2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.- OBJETO.

El objeto del presente Estudio de Detalle es dar cumplimiento al Artículo 5.3.5.1 y 5.3.5.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial “Sector 11 – Santa Apolonia” que dice literalmente:

*“La parcelación propuesta por el Plan es la grafizada en el Plano de Ordenación, la cual solo podrá ser modificada como consecuencia y en las condiciones que se establecen para los Estudios de Detalle”.*

*“Las parcelas definidas por este plan podrán segregarse cumpliendo la condición de parcela mínima, si como consecuencia de un Estudio de Detalle se ordenarán edificaciones que así lo requiriesen. En cualquier caso las nuevas parcelas deberán recaer necesariamente a un vial público y sus lindes laterales serán perpendiculares al mismo”*

En este caso se pretende realizar una división y posterior segregación de la Parcela nº 4 (que ocupa la totalidad de la manzana delimitada por las Calles Avinguda del Mediterranei, C/ del Mar Adriatic, Carrer del Mar Baltic y suelo no ordenado), en cinco parcelas independientes.

A cada parcela en función de su superficie, se le asigna una edificabilidad y una ocupación de parcela máxima, cumpliendo con las exigencias de separación a lindes descritas en las Ordenanzas del Plan Parcial (Alineación de fachada y en caso de retranqueo de 3 a lindes con viales y 3 metros a lindes con otras propiedades. \*Todo ello según planos de ordenación de este E.D.

La problemática sobre la que se actúa es poder realizar la división y segregación de una única Parcela que tiene asignada la edificabilidad en 6 parcelas y la distribución de esta edificabilidad de forma homogénea y proporcional a los metros de cada una.

### 2.2.- ORDENACION PROPUESTA.

En función de lo expuesto en el punto anterior se hace una propuesta de división de la Parcela 4 en las siguientes Parcelas:

**Parcela nº 4.1**, lindante por el Sur con la Avinguda del Mar Mediterrani, por el Este parcela nº 4.2, con el Norte con la Parcela nº4. 3 y por el Oeste con Suelo no ordenado;

**Parcela nº 4.2**, lindante por el Sur con la Avinguda del Mar Mediterrani , por el Este con Calle del Mar Adriatic, por el Norte Parcela nº 4.3 y por el Oeste con parcela nº 4.1;

Estas dos parcelas tienen configuración de parcelas para viviendas en fila, siendo obligatorias para ambas el retranqueo de 3 metros del linde de fachada.



Identificador: GxAY IV81 Ykle egNo IGRS mB73 vs= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

**Parcela nº 4.3**, lindante por el Sur con la Parcela nº 4.1 y 4.2, por el Este con la Calle del Mar Adriatic, por el Norte con la Parcela nº 4.4 y por el Oeste con Suelo no ordenado;

**Parcela nº 4.4**, lindante por el Sur con la Parcela nº 4.3, por el Este con la Calle del Mar Adriatic, por el Norte con la Parcela nº 4.5 y por el Oeste con Suelo no ordenado;

**Parcela nº 4.5**, lindante por el Sur con la Parcela nº 4.4, por el Este con la Calle del Mar Adriatic, por el Norte con la Parcela nº 4.6 y por el Oeste con Suelo no ordenado;

**Parcela nº 4.6**, lindante por el Sur con la parcela nº 4.5, por el Este con la Calle del Mar Adriatic, por el Norte con la Calle de Mar Baltic y por el Oeste con Suelo no ordenado.

En esta nueva Ordenación no se varia ningún parámetro edificatorio establecido en el Plan Parcial vigente, debiéndose cumplir cada uno de los artículos generales del Plan General de Torrente así como del Plan Parcial “Sector 11 – Santa Apolonia”.

El alcance de la propuesta se limita a la Parcela 4, no planteándose dos propuestas, una la existente, sin realizar la segregación de la parcela 4 y una propuesta alternativa, que es la que se detalla en este ED.

El desarrollo del plan es inmediato a su aprobación, ya que su objetivo es la división de la Parcela 4 original en 6 parcelas de menor dimensión, para su venta y posterior construcción. No es necesario desarrollar ningún Programa para su desarrollo.

### 2.3.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

Según el Plan Parcial a la Parcela 4 le corresponde:

PARCELA	SUPERFICE m <sup>2</sup>	OCCUPACION m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t
Parcela 4	<b>3.170,00</b>	<b>1.268,00</b>	<b>2.250,00</b>

Según la propuesta del Estudio de Detalle:

PARCELA	SUPERFICE m <sup>2</sup>	OCCUPACION m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t
Parcela 4.1	346,00	138,40	245,59
Parcela 4.2	344,00	137,60	244,16
Parcela 4.3	667,00	266,80	473,42
Parcela 4.4	696,00	278,40	494,01
Parcela 4.5	710,00	284,00	503,94
Parcela 4.6	407,00	162,80	288,88
	<b>3.170,00</b>	<b>1.268,00</b>	<b>2.250,00</b>



Como se puede comprobar, tanto la superficie, ocupación y edificabilidad, son las mismas que en Plan Parcial, respetándose pues a cada una de las parcelas producto de la división la parte proporcional que le corresponde.

## 2.4.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION VIGENTE.

El objeto del presente Estudio de Detalle entra dentro de los supuestos estimados en la legislación vigente urbanística valenciana porque:

- Se formula para un área prevista en el PGOU de Torrent y el PP que lo desarrolla y para una manzana completa.
- Se produce únicamente para la división de una parcela única que ocupa una manzana completa en seis parcelas, sin exceder ni modificar la edificabilidad máxima, ocupación y sin modificar calificaciones.
- No ocasiona perjuicio, ni altera las condiciones de ordenación de su entorno.
- No se alteran los usos pre establecidos por el PGOU de Torrent y el PP que lo desarrolla.

Por todo lo expuesto en los apartados anteriores se considera que el presente Estudio de Detalle no supone una variación en la edificabilidad y ocupación total permitida y se ajusta a la legislación vigente.

## 3.- ANALISIS DE SU INTEGRACION EN EL PAISAJE

La manzana objeto de este Estudio de Detalle, dispone de una sola Parcela, la número 4, con una superficie de 3.170 m<sup>2</sup>, a la que el Plan Parcial le adjudicaba una edificabilidad total de 2.250 m<sup>2</sup>t. En aplicación de las Ordenanzas del Plan Parcial, en esta Parcela nº 4, se podían hacer un total de 7 viviendas unifamiliares aisladas, con una edificabilidad por vivienda de 321 m<sup>2</sup>t ó bien 8 viviendas unifamiliares pareadas con una edificabilidad por vivienda de 281 m<sup>2</sup>t. En el Estudio de Detalle, lo que se ha realizado, es separar la parcela 4 en seis parcelas, dos parcelas (4.1 y 4.2) para la realización de 2 viviendas en hilera (pareadas) y 4 parcelas (4.3, 4.4, 4.5 y 4.6 para la construcción de 4 viviendas unifamiliares aisladas.

- Actualmente la situación del medio ambiente es la de un Suelo Urbano, totalmente urbanizado y a excepción de la parcela sobre la que se realiza este Estudio de Detalle, totalmente consolidado por la edificación de reciente construcción. Se trata de viviendas unifamiliares en su mayoría pareadas, teniendo como tipología construcciones realizadas como proyectos unitarios.
- Entendemos que a nivel paisaje urbano, la influencia que tiene es positiva, ya que, en el peor de los escenarios posibles, se mantendría la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento y la ocupación total de la parcela, si bien y casi con toda seguridad, lo que al final se materialice sobre cada una de las parcelas, no llegue a colmatar ni la ocupación ni la edificabilidad máxima que se puede construir, ya que lo que se hace es disminuir el número



Identificador: GxAY IV81 Ykle egNo IGRS mB73 vs= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>



de viviendas a construir, resultando al final un entorno menos masificado, con mayores vistas y con un entorno más agradable para el habitante de la zona.

- Esto influye favorablemente sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio tomando en consideración la influencia sobre el cambio climático, en la medida de lo que puede afectar a una actuación de tan reducidas dimensiones y con un cambio tan poco representativo sobre el Planeamiento aprobado con anterioridad a la redacción de este Estudio de Detalle.
- La principal influencia positiva a que se hace referencia en el párrafo anterior es la reducción del número de viviendas para la misma superficie total de parcela, pasando de 8 a 5 viviendas, con lo que esto conlleva a la hora de valorar el impacto constructivo y otros elementos a tener en cuenta como son residuos de la construcción, movimientos de tierra y otros, así como la reducción del número total de habitantes.
- No tiene influencia en la incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y ni en la incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial, dado que se trata de una actuación de muy reducidas dimensiones en la que no se actúa a nivel de viales, cambios de uso, cambios de edificabilidades y por lo tanto su incidencia es nula sobre estos.

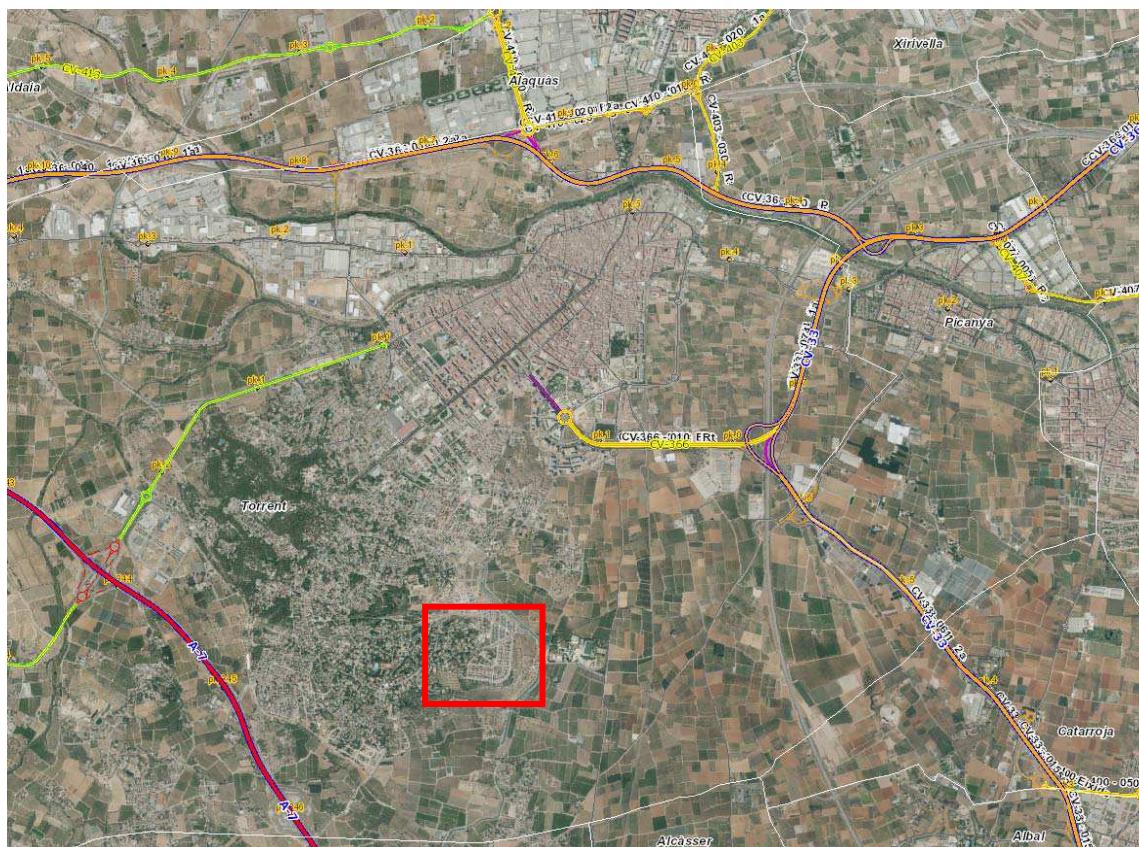
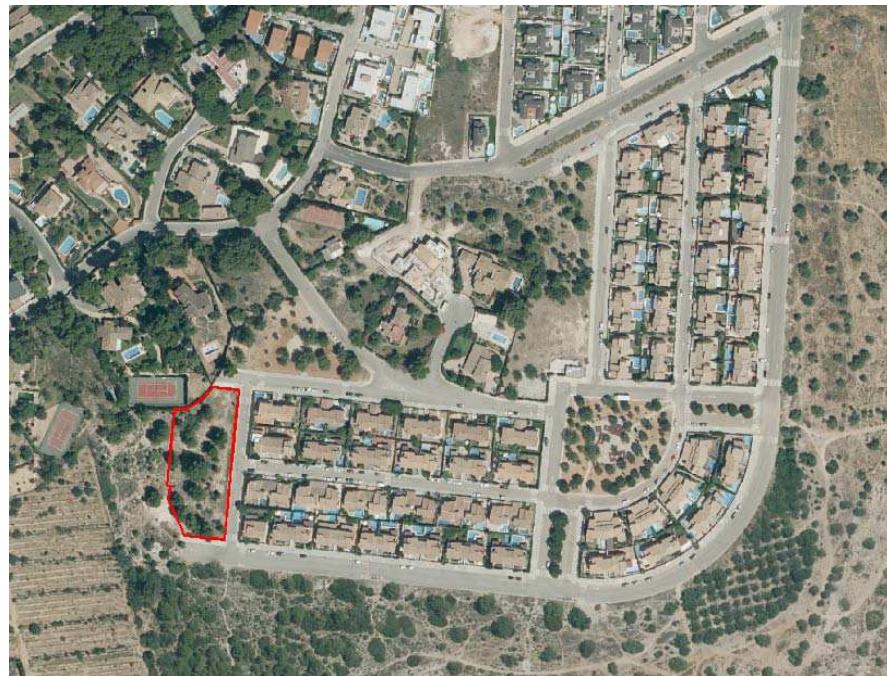


FOTO AÉREA (Cartografía TERRASIT)



DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P  
Av. CORTS VALENCIANES 93-95-1<sup>a</sup> (Albal)  
Tel: 96 126 84 56  
Email: [dva@duartvila.com](mailto:dva@duartvila.com)  
Web: [www.duartvila.com](http://www.duartvila.com)



Albal, Junio de 2019  
Duart-Vila Arquitectes S.L.P

Luis Duart Alepuz

Miguel Vila Nacher



DUART-VILA ARQUITECTOS S.L.P  
Av. CORTS VALENCIANES 93-95-1<sup>a</sup> (Albal)  
Tel 96 126 84 55  
Email: [dva@duarvilaarquitectos.com](mailto:dva@duarvilaarquitectos.com)  
Web: [www.duarvilaarquitectos.com](http://www.duarvilaarquitectos.com)



Identificador: GxAY IV81 Ykle egNo IGRS mB73 vs= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

## PLANOS

---



DUART-VILA ARQUITECTOS S.L.P  
Av. CORTS VALENCIANES 39-1º (Albal)  
Tel 96 126 84 55  
Email: [dva@duarvila.com](mailto:dva@duarvila.com)  
Web: [www.duarvila.com](http://www.duarvila.com)

Identificador: GxAY IV81 Ykle egNo IGRS mB73 vs= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

## AFECCIONES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE VALENCIA

AESA



## 1.- AFECCIONES 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. Así mismo y de manera específica cabe referenciar la afección en materia de aeropuertos, indicando lo siguiente:

El ámbito de la modificación se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia.

### a) Normativa aplicable y criterios de referencia.

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (BOE nº 129, de 28 de mayo de 2008). Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (BOE nº 2 de 3 de enero de 2011), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

### b) Afecciones sobre el Territorio.

El ámbito del proyecto (Estudio de Detalle) se encuentra principalmente afectado por la **Superficie de Aproximación Frustrada de Imaniobra VOR RWY 12Y Pte 2,5% desde 584 m.**

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 1189/2011, se remitirá al Ministerio de Fomento para su informe antes de la aprobación inicial de los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas o a establecer.

En los planos de servidumbres aeronáuticas se representan la líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan al término municipal de Torrent, las cuales determinan las Alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores



DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P  
Av. CORTS VALENCIANES 39-1º (Albal)  
Tel 96 126 84 55  
Email: [dva@duarvila.com](mailto:dva@duarvila.com)  
Web: [www.duarvila.com](http://www.duarvila.com)



Identificador: GxAY IV81 Ykle egNo IGRS mB73 vs= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

incluidas sus palas, etc.), así como el galibó de viario o vía férrea.

En las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 856/2008 de Servidumbres

Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas-, etc.), medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción. La presente modificación incorpora como planos normativos los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

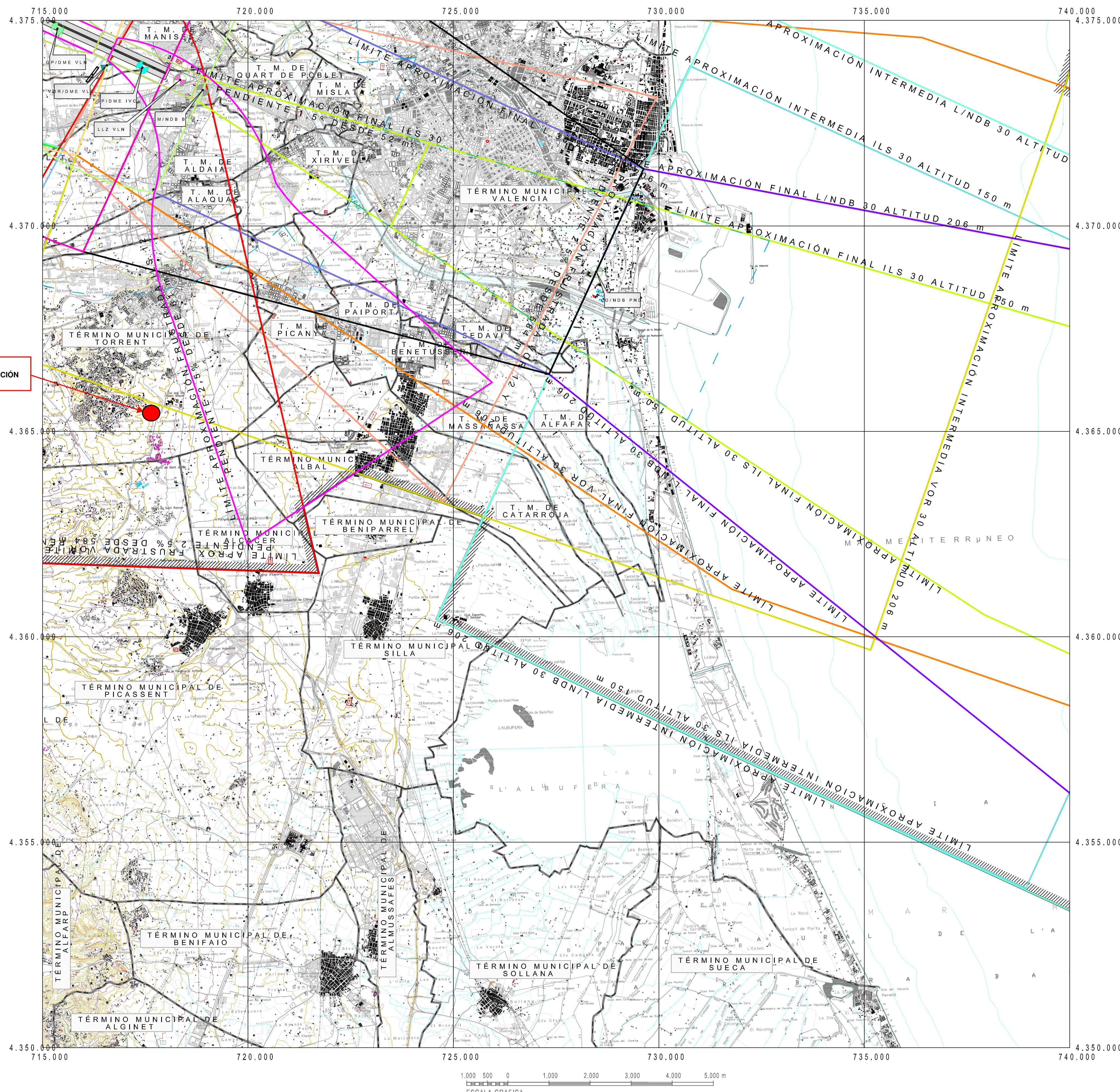
\*El Estudio de Detalle, no varía ni la edificabilidad, ni altura de las edificaciones previstas en el Planeamiento Vigente (2 alturas y una altura de cornisa de 7 metros), tratándose solamente de dividir una parcela única en 5 parcelas independientes, asignándole a cada una su edificabilidad.

Albal, Junio de 2019

Duart-Vila Arquitectes S.L.P

Luis Duart Alepuz

Miguel Vila Nacher

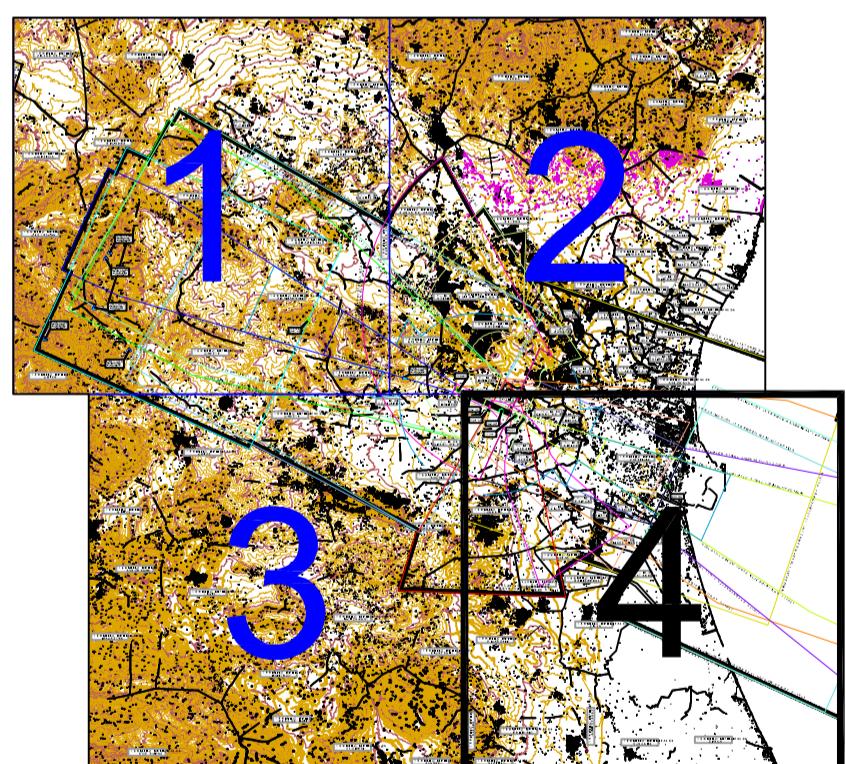


Proyección U.T.M. Datum europeo 1950.  
Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.  
Equidistancia de las curvas de nivel 10 metros.  
Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Huso 30)

— — — LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

CARTOGRAFÍA  
Coordenadas: UTM ED50  
**Fuente:** **CNIG**  
Año 2000. 2º Edición, realizada con información dig.  
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 48/1960 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 129 de 28 de mayo).



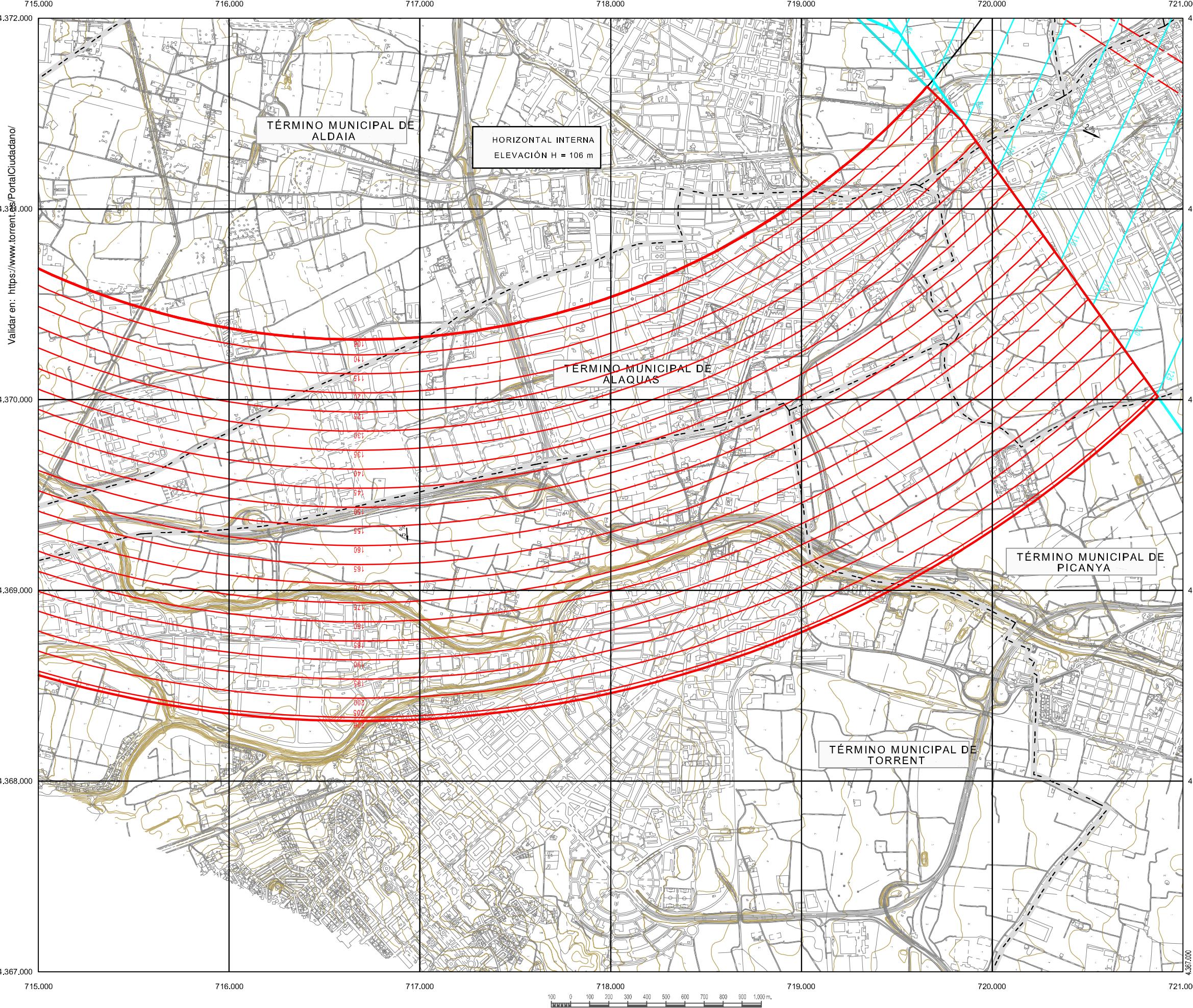
PLANO LLAVE  
1:500.000



CALCULADO	AEROPUERTO DE VALENCIA
DIBUJADO	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
COMPROBADO	
PROYECTADO	SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN
DIRIGIDO	DE AERONAVES
HOJA N° <b>4</b>	PLANO N° <b>3</b>
EDICION	FECHA Mayo 2008
	ESCALA 1:50.000 (A1)
	SUSTITUYE A



Identificador: GxAY\_iv81\_YkIe-egNo-IGRS-mBT3-vsY= (Válido indefinidamente)



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 establecido 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 129 de 28 de mayo).

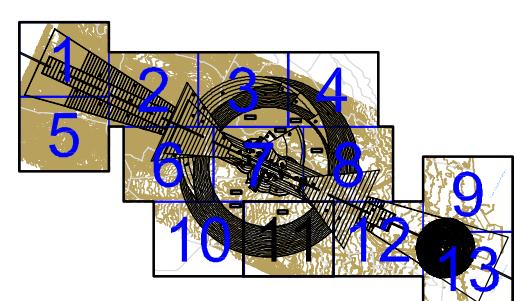
Juan José Pérez Alarcón  
Jefe del Área de Planificación  
Dirección General de Aviación Civil

Proyección U.T.M. Datum europeo 1950.  
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. (Huso 30)

#### LEYENDA

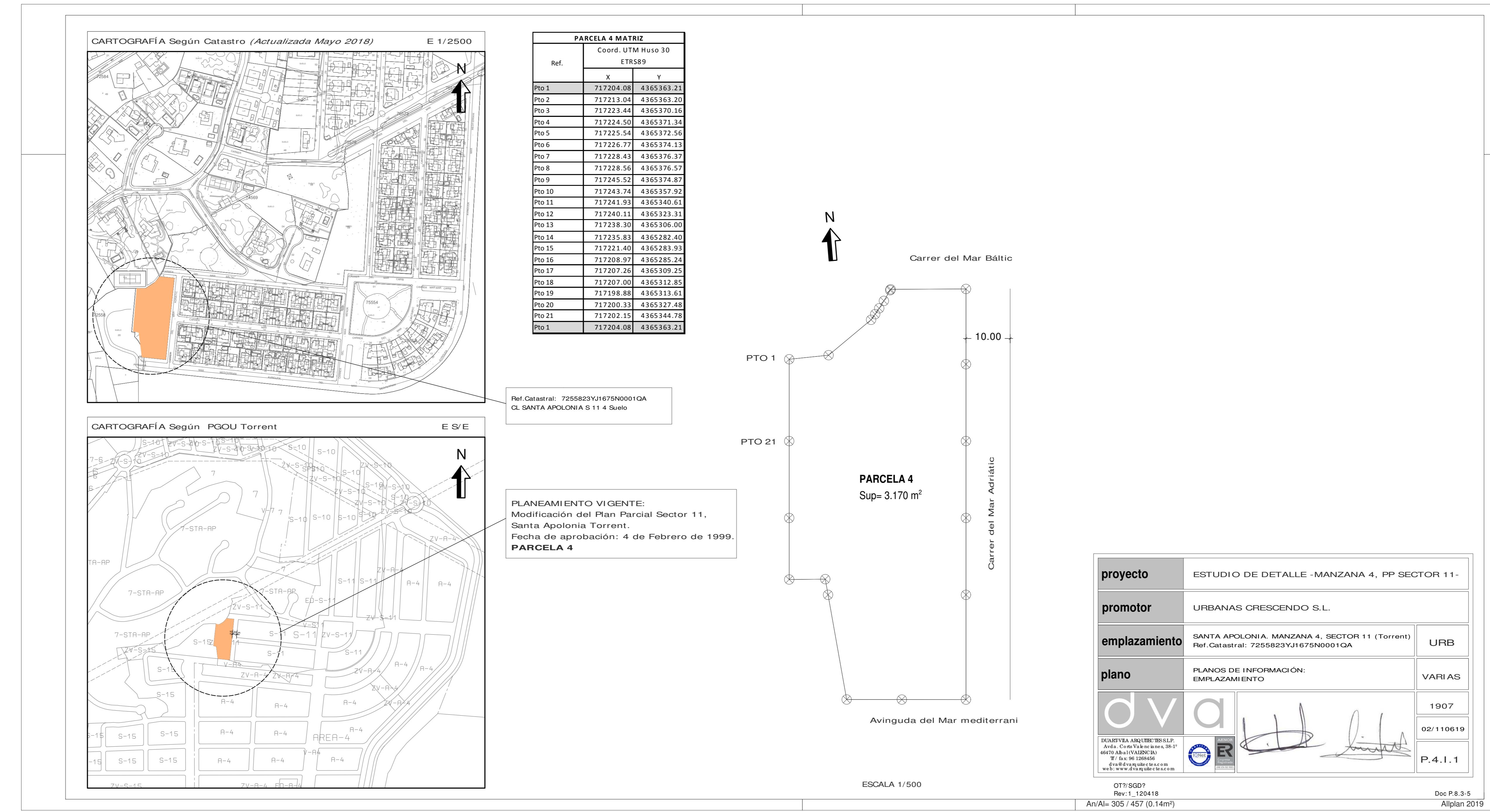
- Limite del Término Municipal
- Servidumbres de Aeródromo
- Servidumbres de las Instalaciones Radioeléctricas

CARTOGRAFÍA  
Coordenadas: UTM ED50  
Fuente: Aena



PLANO LLAVE  
1:250.000

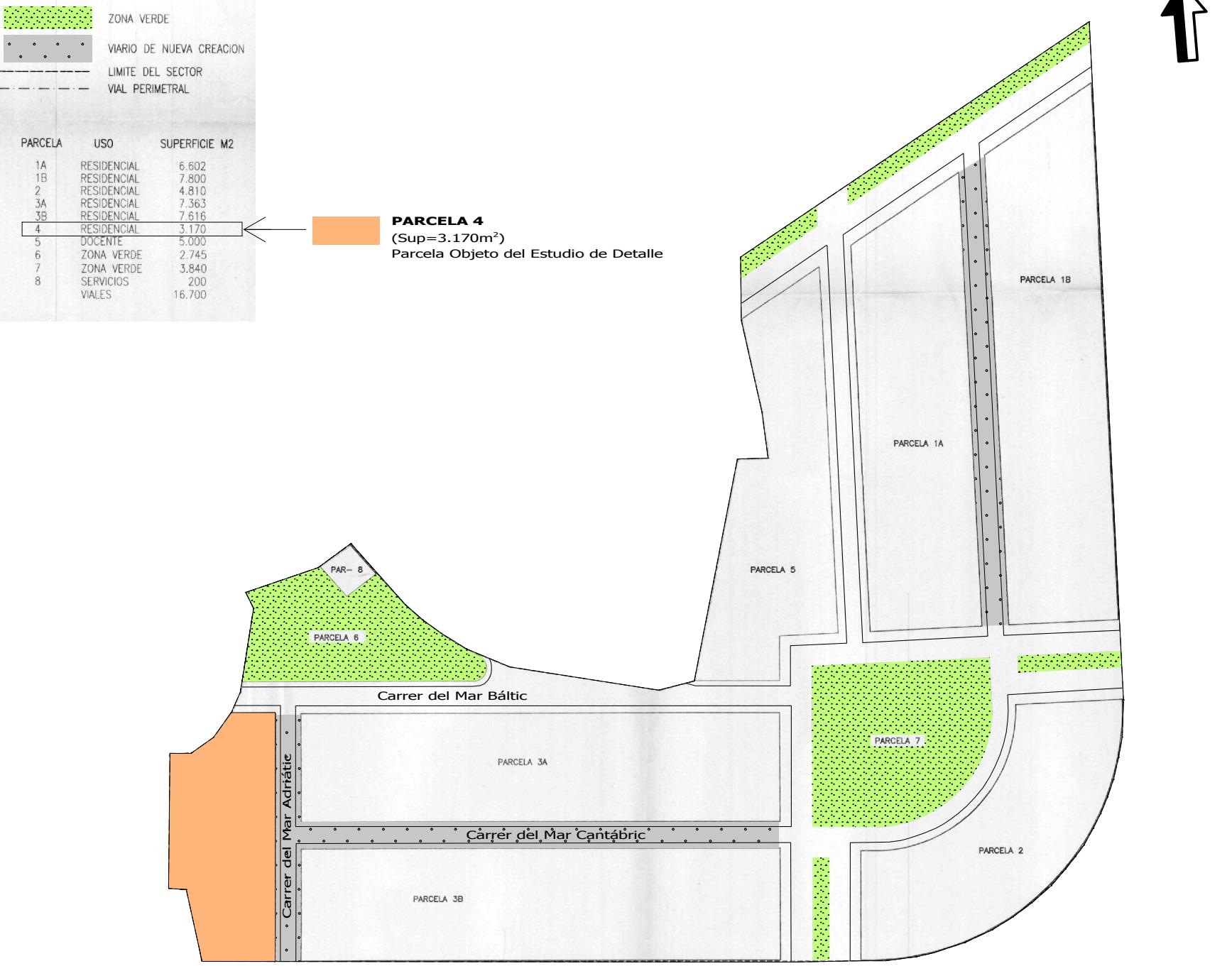
GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE FOMENTO	AEROPUERTO DE VALENCIA			
CALCULADO	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS				
DIBUJADO	SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO				Y SERVIDUMBRES DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS AERONÁUTICAS
COMPROBADO					
PROYECTADO					
DIRECCIÓN					
HOJA N° 11	PLANO N° 2	EDICIÓN	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
			Mayo 2008	1:10.000 (A1)	





**PLANEAMIENTO VIGENTE:**  
Modificación del Plan Parcial Sector 11, Santa Apolonia Torrent.  
Fecha de aprobación: 4 de Febrero de 1999.  
**PLANO DE PARCELACIÓN**

## PLANO DE PARCELACION



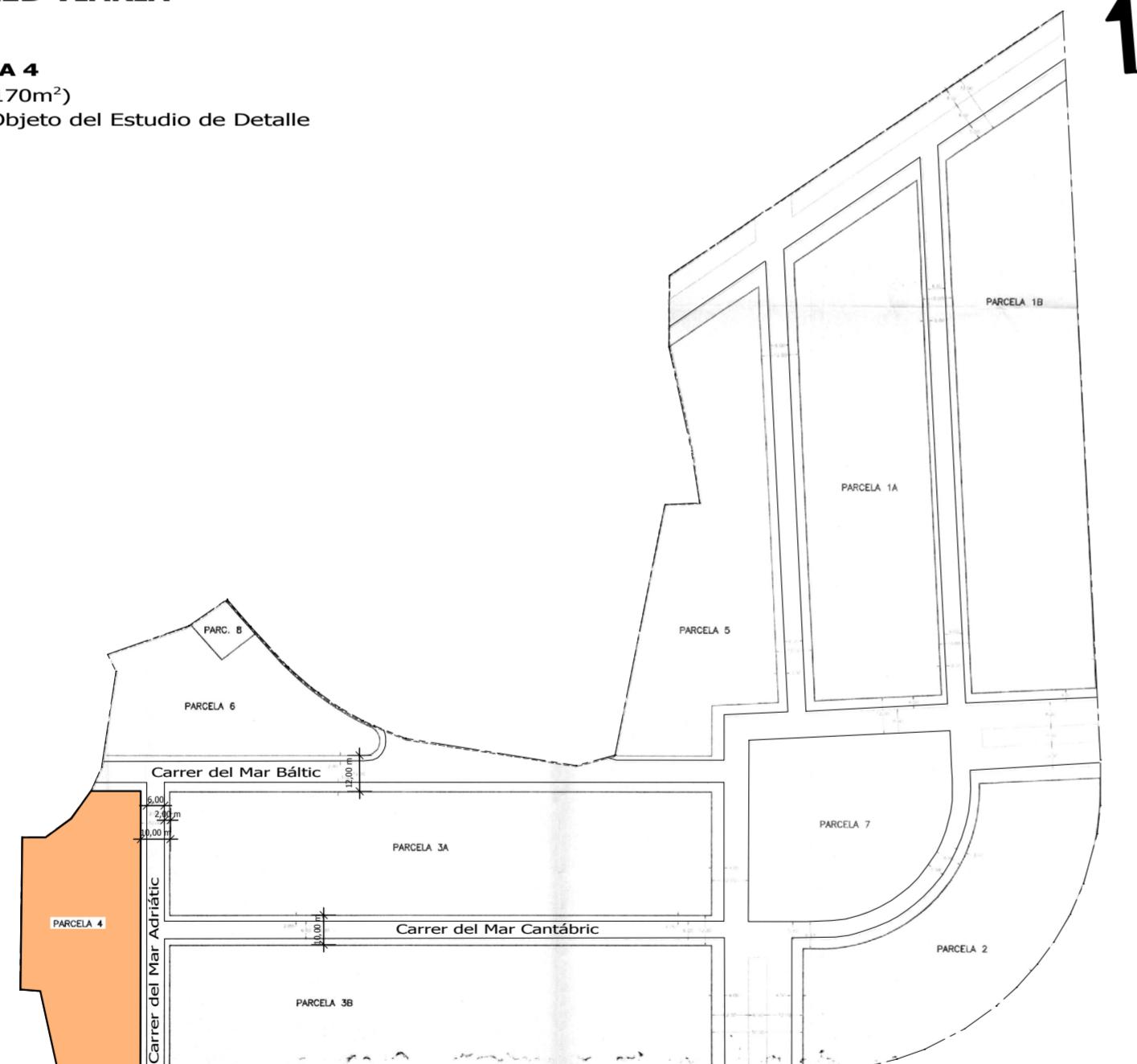
<b>proyecto</b>	ESTUDIO DE DETALLE -MANZANA 4, PP SECTOR 11-		
<b>promotor</b>	URBANAS CRESCENDO S.L.		
<b>emplazamiento</b>	SANTA APOLONIA. MANZANA 4, SECTOR 11 (Torrent) Ref.Catastral: 7255823YJ1675N0001QA	URB	
<b>plano</b>	PLANOS DE INFORMACIÓN: PLANEAMIENTO VIGENTE CALIFICACIÓN		
d v a	a	ARQUITECTOS	
DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P. Avda. Corts Valencianes, 38-1º 46470 Albal (VALENCIA) Tf / fax: 96 1268456 dva@dvarquitectes.com web: www.dvarquitectes.com	  <p>AENOR Enterprise Registered UFI-EN-ISO 9001 EP-0753-2005</p>	LUIS DUART ALEPUZ	MIGUEL VILA NACHER
ESCALA: 1:2000	EXPEDIENTE: 1907	01/110619	Nº PLANO: P.4.I.2

OT?/SGD?  
Rev:1\_120418 Doc P.8.3-5  
An/AI= 305 / 457 (0.14m<sup>2</sup>) Allplan 2019

PLANEAMIENTO VIGENTE:  
 Modificación del Plan Parcial Sector 11, Santa Apolonia Torrent.  
 Fecha de aprobación: 4 de Febrero de 1999.

**PLANO DE RED VIARIA**

**PARCELA 4**  
 (Sup=3.170m<sup>2</sup>)  
 Parcela Objeto del Estudio de Detalle



N  
 ↑

<b>proyecto</b>	ESTUDIO DE DETALLE -MANZANA 4, PP SECTOR 11-	
<b>promotor</b>	URBANAS CRESCENDO S.L.	
<b>emplazamiento</b>	SANTA APOLOIA. MANZANA 4, SECTOR 11 (Torrent) Ref.Catastral: 7255823YJ1675N0001QA	URB
<b>plano</b>	PLANOS DE INFORMACIÓN: PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA	ESCALA: 1:2000
	ARQUITECTOS	EXPEDIENTE: 1907
	LUIS DUART ALEPUZ	01/110619
	MIGUEL VILA NACHER	Nº PLANO: P.4.I.3

OT?/SGD?  
 Rev:1\_120418

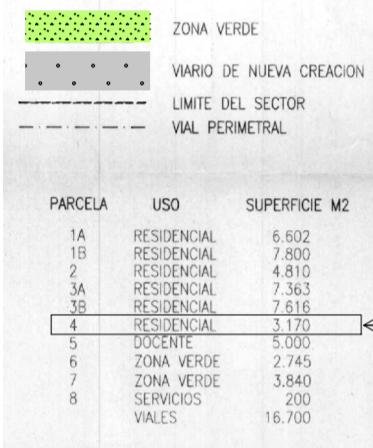
An/AI= 305 / 457 (0.14m<sup>2</sup>)

Este documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa, quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.

**PLANEAMIENTO VIGENTE:**

Modificación del Plan Parcial Sector 11, Santa Apolonia Torrent.  
 Fecha de aprobación: 4 de Febrero de 1999.

**PLANO DE PARCELACIÓN**



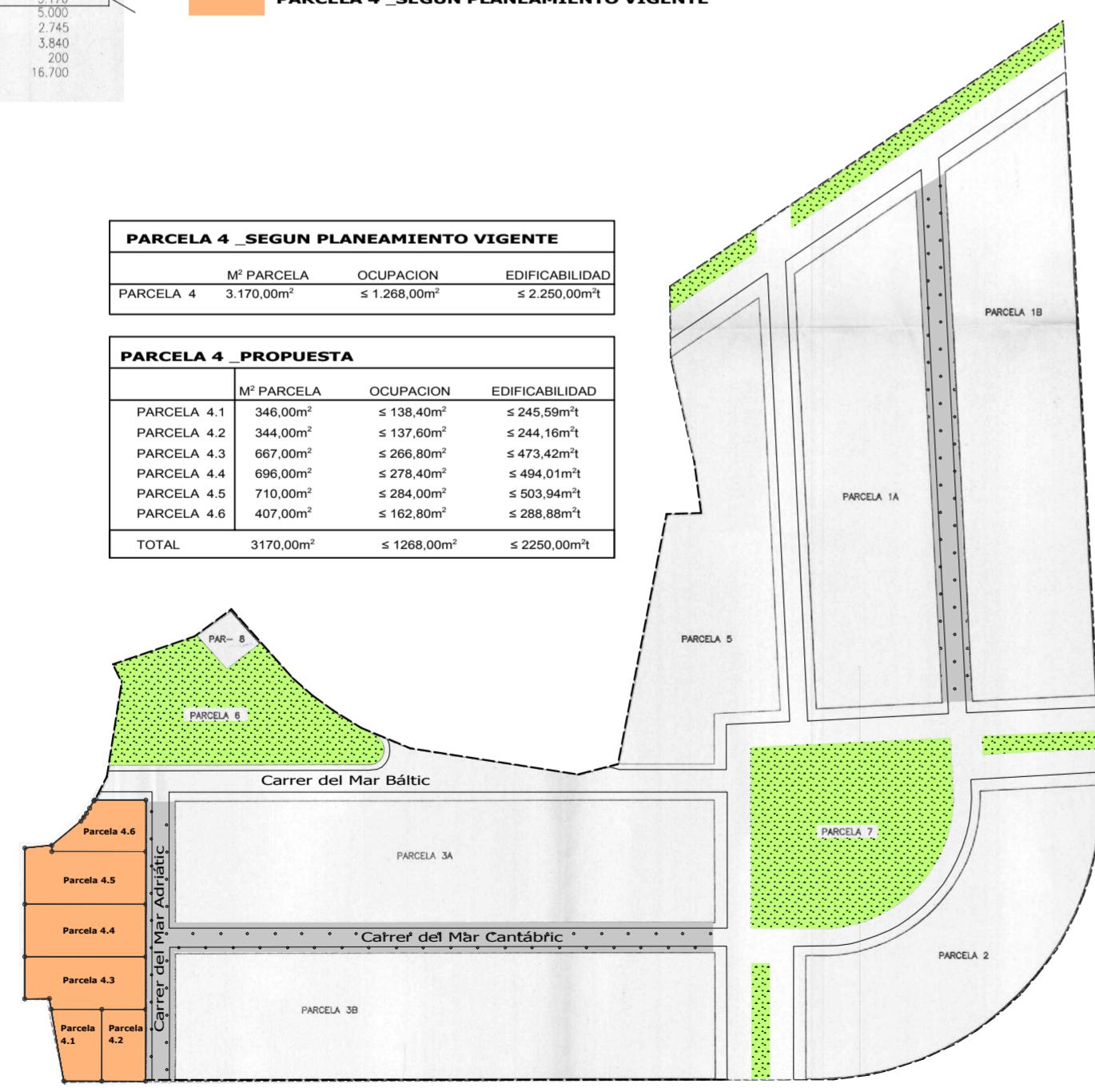
**PARCELA 4 \_SEGUN PLANEAMIENTO VIGENTE**

PARCELA	USO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
1A	RESIDENCIAL	6.602
1B	RESIDENCIAL	7.800
2	RESIDENCIAL	4.910
3A	RESIDENCIAL	7.363
3B	RESIDENCIAL	7.616
4	RESIDENCIAL	3.170
5	DOCENTE	5.000
6	ZONA VERDE	2.745
7	ZONA VERDE	3.840
8	SERVICIOS	200
	VIALES	16.700



PARCELA 4 _SEGUN PLANEAMIENTO VIGENTE		
M <sup>2</sup> PARCELA	OCCUPACION	EDIFICABILIDAD
PARCELA 4 3.170,00m <sup>2</sup>	≤ 1.268,00m <sup>2</sup>	≤ 2.250,00m <sup>2</sup>

PARCELA 4 _PROPIUESTA		
M <sup>2</sup> PARCELA	OCCUPACION	EDIFICABILIDAD
PARCELA 4.1 346,00m <sup>2</sup>	≤ 138,40m <sup>2</sup>	≤ 245,59m <sup>2</sup>
PARCELA 4.2 344,00m <sup>2</sup>	≤ 137,60m <sup>2</sup>	≤ 244,16m <sup>2</sup>
PARCELA 4.3 667,00m <sup>2</sup>	≤ 266,80m <sup>2</sup>	≤ 473,42m <sup>2</sup>
PARCELA 4.4 696,00m <sup>2</sup>	≤ 278,40m <sup>2</sup>	≤ 494,01m <sup>2</sup>
PARCELA 4.5 710,00m <sup>2</sup>	≤ 284,00m <sup>2</sup>	≤ 503,94m <sup>2</sup>
PARCELA 4.6 407,00m <sup>2</sup>	≤ 162,80m <sup>2</sup>	≤ 288,88m <sup>2</sup>
TOTAL 3170,00m <sup>2</sup>	≤ 1268,00m <sup>2</sup>	≤ 2250,00m <sup>2</sup>



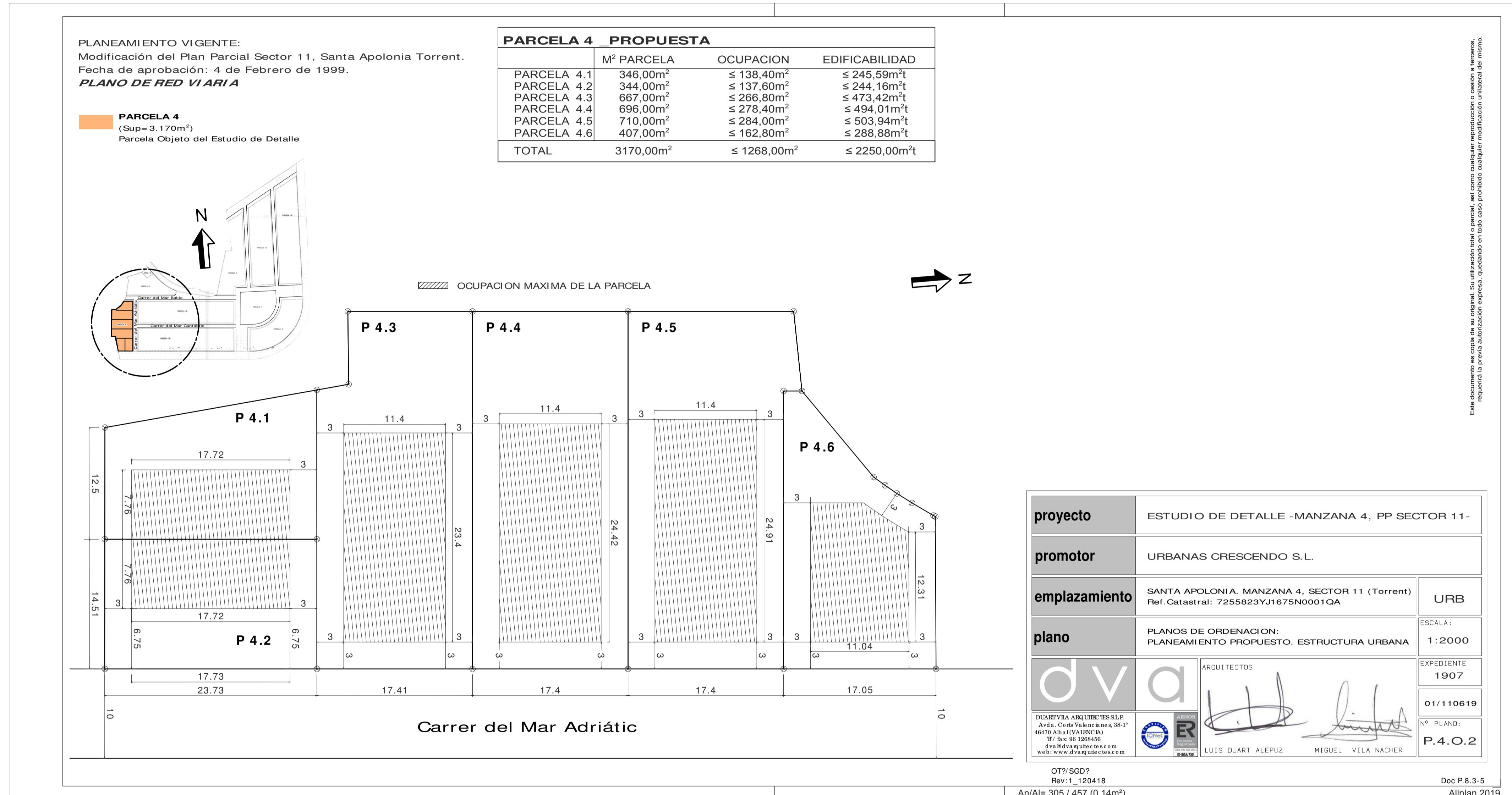
<b>proyecto</b>	ESTUDIO DE DETALLE -MANZANA 4, PP SECTOR 11-
<b>promotor</b>	URBANAS CRESCENDO S.L.
<b>emplazamiento</b>	SANTA APOLOANIA. MANZANA 4, SECTOR 11 (Torrent) Ref.Catastral: 7255823YJ1675N0001QA
<b>plano</b>	PLANOS DE ORDENACION: PLANEAMIENTO PROPUESTO. CALIFICACIÓN
<b>ARQUITECTOS</b>	DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P. Avda. Corts Valencianes, 38-1º 46470 Albal (VALENCIA) Tf / fax: 96 1268456 dva@dvarquitectes.com web: www.dvarquitectes.com
<b>EXPEDIENTE:</b>	1907
<b>01/110619</b>	
<b>Nº PLANO:</b>	P.4.O.1

OT7/SGD  
 Rev:1\_120418

An/AI= 305 / 457 (0.14m<sup>2</sup>)

Este documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa, quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.

Doc P.8.3-5  
 Allplan 2019



**PLANEAMIENTO VIGENTE:**  
Modificación del Plan Parcial Sector 11, Santa Apolonia Torrent.  
Fecha de aprobación: 4 de Febrero de 1999.

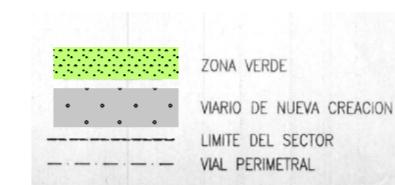
**PLANO DE PARCELACIÓN**



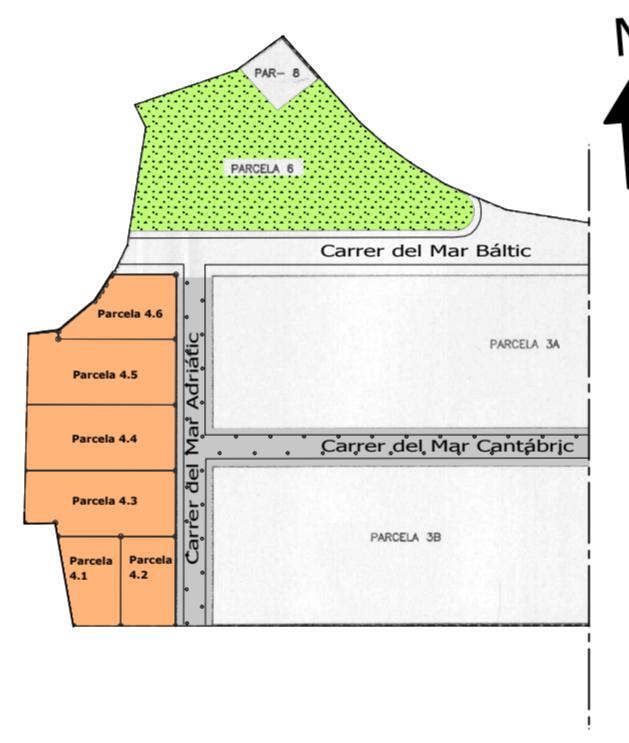
PARCELA 4 SEGUN PLANEAMIENTO VIGENTE			
	M <sup>2</sup> PARCELA	OCCUPACION	EDIFICABILIDAD
PARCELA 4	3.170,00m <sup>2</sup>	≤ 1.268,00m <sup>2</sup>	≤ 2.250,00m <sup>2</sup>



**PLANEAMIENTO PROPUESTO:**



PARCELA 4 PROPUESTA			
	M <sup>2</sup> PARCELA	OCCUPACION	EDIFICABILIDAD
PARCELA 4.1	346,00m <sup>2</sup>	≤ 138,40m <sup>2</sup>	≤ 245,59m <sup>2</sup>
PARCELA 4.2	344,00m <sup>2</sup>	≤ 137,60m <sup>2</sup>	≤ 244,16m <sup>2</sup>
PARCELA 4.3	667,00m <sup>2</sup>	≤ 266,80m <sup>2</sup>	≤ 473,42m <sup>2</sup>
PARCELA 4.4	696,00m <sup>2</sup>	≤ 278,40m <sup>2</sup>	≤ 494,01m <sup>2</sup>
PARCELA 4.5	710,00m <sup>2</sup>	≤ 284,00m <sup>2</sup>	≤ 503,94m <sup>2</sup>
PARCELA 4.6	407,00m <sup>2</sup>	≤ 162,80m <sup>2</sup>	≤ 288,88m <sup>2</sup>
TOTAL	3170,00m <sup>2</sup>	≤ 1268,00m <sup>2</sup>	≤ 2250,00m <sup>2</sup>



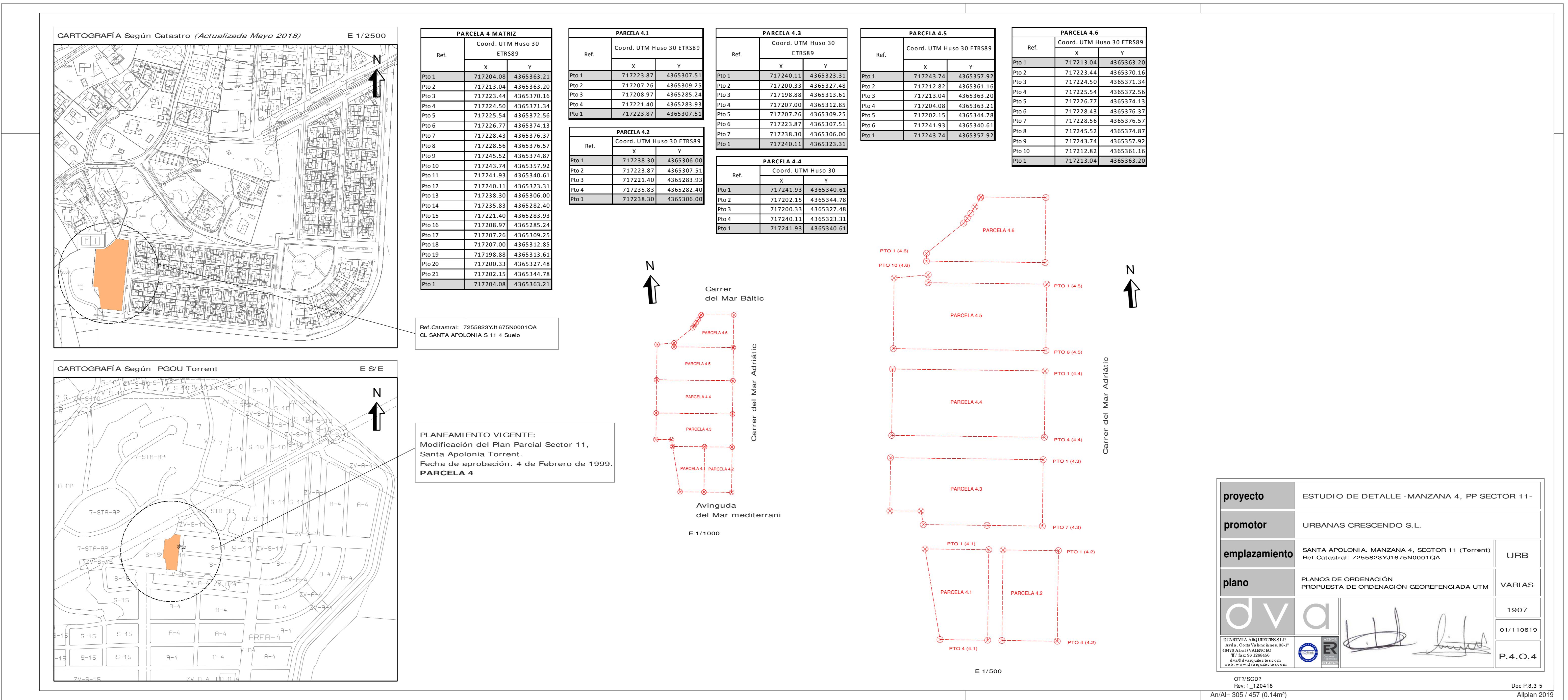
<b>proyecto</b>	ESTUDIO DE DETALLE -MANZANA 4, PP SECTOR 11-		
<b>promotor</b>	URBANAS CRESCENDO S.L.		
<b>emplazamiento</b>	SANTA APOLOIA. MANZANA 4, SECTOR 11 (Torrent) Ref.Catastral: 7255823YJ1675N0001QA		
<b>plano</b>	PLANOS DE ORDENACION: PLANEAMIENTO PROPUESTO. CALIFICACIÓN. COMPARATIVA.		
<b>dva</b>	ARQUITECTOS	AENOR	URB
DUART-VILA ARQUITECTES S.L.P. Avda. Corts Valencianes, 38, 1 <sup>o</sup> 46470 Albal (VALENCIA) Tf / fax: 96 1268456 dva@dvarquitectes.com web: www.dvarquitectes.com	LUIS DUART ALEPUZ	ER Entidad de Recertificación 04-1932008	ESCALA: 1/2000
	MIGUEL VILA NACHER		EXPEDIENTE: 1907
			01/110619
			Nº PLANO: <b>P.4.O.3</b>

OT?/SGD?  
Rev:1\_120418

An/AI= 305 / 457 (0.14m<sup>2</sup>)

Este documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa, quedando en todo caso prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.

Doc P.8.3-5  
Allplan 2019



Identificador Guía Ver Yago GRS 637937v1n

(Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.borme.consejodepartamento.es>