

**BORRADOR PLAN DE REFORMA INTERIOR
PARA INCREMENTO DE ALTURAS EN MANZANA SITA EN AV. GREGORIO MARAÑÓN
av. Gregorio Marañón, c/ San Miguel de Salinas, c/ Valencia, c/Beniel**



PROMOTOR:
RESIDENTIAL PLUS, S.L.

JUNIO 2024

Borrador Plan de Reforma Interior para incremento de alturas en manzana sita en av. Gregorio Marañón
Emplazamiento: av. Gregorio Marañón, c/ San Miguel de Salinas, c/ Valencia, c/ Beniel

Promotor: RESIDENTIAL PLUS, S.L.

MEMORIA

1. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.....	4
1.1. MEMORIA INFORMATIVA	4
1.1.1. ANTECEDENTES.....	4
1.1.2. PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA	4
1.1.3. ÁMBITO DEL PLAN	5
1.1.4. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO.....	6
1.1.5. CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO	6
1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	7
1.2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	7
1.2.2. NO AFECCIÓN AMBIENTAL NI TERRITORIAL	8
1.2.3. IMPACTO DE GÉNERO	9
1.3. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	9
1.4. PLANOS DE INFORMACIÓN	9
1.5. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES	10
1.6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	10
2. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.....	11
2.1. NORMAS URBANÍSTICAS.....	11
2.2.-PLANOS DE ORDENACIÓN.....	13
2.3. FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN	13

ANEXOS

ANEXO 1. IMPACTO DE GÉNERO

ANEXO 2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MEMORIA

1. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. ANTECEDENTES

El Plan General de Torrevieja fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 22 de diciembre de 1986 y publicado en el BOP de 16 de enero de 1987.

El texto refundido del Plan General de Torrevieja fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 12 de junio del 2000 y publicado en el BOP de 8 de agosto del 2000.

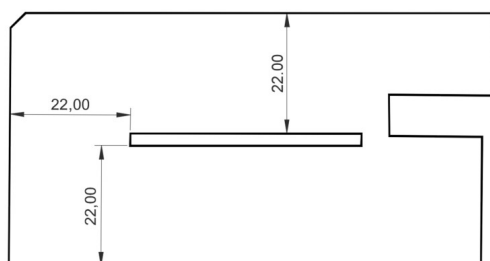
La Modificación Puntual número 79 del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución de 28 de enero de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda.

El presente Plan de Reforma Interior, denominado “PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA INCREMENTO DE ALTURAS EN MANZANA SITA EN AV. GREGORIO MARAÑÓN” está promovido por RESIDENTIAL PLUS, S.L. afecta a una superficie delimitada de 3.884 m², y tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada establecida en los Planes Generales, dando soluciones que actualicen ordenadamente la estructura territorial a las nuevas demandas sociales, conforme al art. 67 del Decreto Legislativo 1/2023, Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP, en adelante).

1.1.2. PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

La rigidez de la normativa vigente no permite que se planteen propuestas modernas e innovadoras que mejoren el urbanismo existente en la zona.

Según la normativa actual, con la profundidad edificable permitida (art. 72.2 del PGOU) se genera un patio interior de menos de 3 metros de profundidad. Esto supone un problema para la ventilación e iluminación de los edificios.



En la actualidad, los edificios existentes al otro lado de la avenida Gregorio Marañón tienen alturas superiores a las 9 plantas, lo que supone una diferencia en la tipología de edificios a ambos lados de la avenida. El incremento de 2 alturas (manteniendo el escalonado a 45 grados en la última planta) permite una mejor integración con los edificios de enfrente.

Respecto a la altura máxima de la planta baja, debido a la diferencia de cota existente entre la calle Miguel de Salinas y la avda. Gregorio Marañón, para poder realizar un edificio sin escalonamiento se mantiene la altura máxima de planta baja en la calle con la cota superior, aumentando esta altura en la calle con la cota inferior.

Mediante el presente Plan de Reforma Interior que se propone se pretende construir un edificio moderno de calidad que se integre con el entorno y enriquezca el urbanismo de la zona.

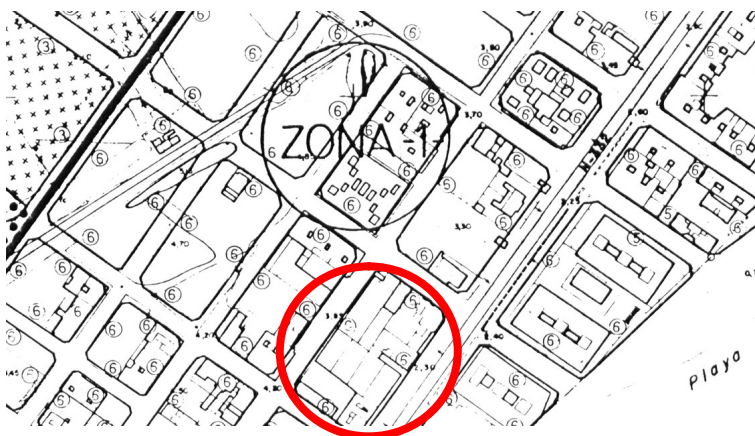
1.1.3. ÁMBITO DEL PLAN

El sector se ajusta a lo establecido en el art. 16 LOTUP; y ocupa la totalidad de la manzana con una extensión de 3.884 m².

Está constituido por la manzana comprendida entre la avda. Dr. Gregorio Marañón, la calle San Miguel de Salinas, la calle Valencia y la calle Beniel.

Básicamente el ámbito se entronca, así como sus alrededores, dentro de la zona 1 del núcleo urbano, por lo tanto, está caracterizado por la morfología urbana, trazado de calles, anchuras, tipología de edificaciones y altura de estas.

Según el PGOU de Torrevieja, artículo 55.3.2 apartado c), las alturas de la edificación quedan reflejadas en el plano de ordenación establecido al efecto P.O.3 E:1/2.000



- En la imagen superior se observan las alturas permitidas para la zona que estamos estudiando.



SUP. MANZANA = 3884 m²

Como se observa en la imagen el ámbito de estudio está integrado dentro del núcleo urbano por lo que le será de aplicación el art. 48.2 apartado a) del PGOU respecto a la profundidad de edificación la cuál se explica más adelante en el apartado correspondiente.

1.1.4. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO

CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

El área de actuación se desarrolla dentro de una manzana perteneciente a un barrio consolidado por la edificación. La manzana tiene una superficie de 3.884 m² presenta desniveles superiores al metro entre la rasante de la avda. Dr. Gregorio Marañón y la c/ San Miguel de Salinas.

Los límites del área de actuación son:

- Noroeste: C/ San Miguel de Salinas
- Sudeste: Av./ Dr. Gregorio Marañón
- Nordeste: C/ Valencia
- Sudoeste C/Beniel

La manzana ámbito de estudio se encuentra bastante consolidada con edificios residenciales de diferentes alturas de 5 y 6 alturas, edificios comerciales de 2 alturas y patios interiores.

USOS DEL SUELO

La manzana que se estudia se encuentra ubicada dentro de la zona 1 perteneciente a suelo urbano, por lo tanto, se trata de una zona consolidada por la edificación. Según se indica en el plano P.O.3 E:1/2.000 del Plan General, el uso permitido para esta manzana sería residencial.

Aunque el uso predominante del barrio en el que se encuentra la manzana que estamos estudiando es residencial, en la manzana donde se ubica la zona de afección conviven los usos de Comercial, Residencial y, en la esquina norte, uso industrial.

1.1.5 CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DISPUESTAS EN EL PGOU DE TORREVIEJA

La normativa de aplicación vigente para la manzana que estamos estudiando se encuentra en el texto refundido del Plan General de Torrevieja aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 12 de junio del 2000 y publicado en el BOP de 8 de agosto del 2000 y la Modificación Puntual número 79 del Plan General de Ordenación Urbana aprobada por resolución de 28 de enero, del conseller de Territorio y Vivienda y publicada por el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 18 de abril de 2006.

OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS

No existen obras programadas por la inversión pública que influyan en su desarrollo.

LEGISLACIÓN SECTORIAL

No existen afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial afectado.

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada sigue básicamente la ordenación establecida en el vigente Plan General, alterándose en las siguientes determinaciones de la ordenación pormenorizada:

	Según P.G.O.U.	Propuesta:
a) Clasificación del suelo (1):	URBANO	No se modifica
b) Condiciones del solar (2):		
Parcela mínima:	100 m ²	No se modifica
Frente mínimo	: 7m	No se modifica
Fondo mínimo	10m	No se modifica
Diámetro mínimo:	: NO SE ESPECIFICA	No se modifica
Tolerancia ángulo	10	No se modifica
c) Condiciones de edificabilidad:		
Tipo de edificación:	: Manzana densa	No se modifica
Alturas máximas (3):	6 p	8 p
Fondo máximo:	Planta baja INDEFINIDO	No se modifica
	Plantas superiores 22m	Indefinido
d) Edificabilidad	5,76 m ² t/m ² s	5,76 m ² t/m ² s
e) Uso:	Residencial	No se modifica
f) Altura de cornisa (4):	$H_{cornisa} = altura\ de\ PB + n\ 3.00\ m$	No se modifica
g) Altura máxima de P. baja (5)	: 3.80m	3.80m (8)
h) Cuerpos volados:		
Altura libre sobre la acera	≥3.60m	No se modifica
Vuelo máximo (6)	≤10% ancho calle	No se modifica
	≤80% ancho acera	No se modifica
	≤1.20m	No se modifica
Longitud de los vuelos (7):		
-balcones y celosías	100% alineación	No se modifica
-miradores y galerías	50% alineación	No se modifica

- (1). La manzana que se estudia se encuentra ubicada dentro de la zona 1 (entre la avda Gregorio Marañón, la calle San Miguel de Salinas y la calle Valencia) perteneciente a suelo urbano.
- (2). Tomando la condición más desfavorable, a saber, ancho de la calle mayor de 12 m (*)
- (3). Según el plano de ordenación P.O.3 E: 1/2000 (*)
(*Dentro del nuevo máximo de plantas se considerarán incluidas la planta baja y la última planta, que deberá ir retranqueada a 45 ° a partir de la línea de fachada en su encuentro con el forjado de la planta inmediatamente anterior por su cara superior.
- (4). Siendo n el número de plantas
- (5). Se considera como altura máxima de la planta baja, contada entre la rasante de la acera y la cara inferior del forjado superior de la planta baja.
- (6). El vuelo máximo se mide a partir de la alineación oficial
- (7). La longitud de los vuelos podrá medirse a una distancia de la alineación oficial equivalente a la mitad de la alineación máxima permitida
- (8). Como el solar ámbito de estudio linda con calles con una diferencia de cota, la altura máxima de la planta baja se considera desde calle con la cota de rasante superior, por lo tanto, en la calle con la

rasante de acera inferior se aumentará la altura de la planta baja la diferencia de cota en las rasantes de las calles.

Según el art. 77.2 del texto refundido del Plan General se delimitan las diferentes áreas de reparto y se define al aprovechamiento tipo de cada área de reparto expresado en metro cuadrado por metro cuadrado del uso característico. La manzana del estudio está incluida dentro del casco urbano / zona 1, por lo que según el punto 2 del artículo tendríamos:

SUELO URBANO		
ÁREA DE REPARTO	NOMENCLATURA	APROVECHAMIENTO TIPO
Nº1	CASCO URBANO. ZONA 1	4'21 M ² /M ² U.C.

Justificación de la propuesta:

Según se establece en el art. 72.1 de la LUV, se pueden formular Planes de Reforma Interior a fin de modificar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable y para el suelo urbano, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, o actualicen ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales. Sus determinaciones deberán ser coherentes con las directrices establecidas por el planeamiento general para su desarrollo, incluso en el supuesto de que las modifiquen.

El presente Plan de Reforma Interior propone reordenar el volumen de la manzana, manteniendo la edificabilidad, permitiendo el aumento en 2 plantas de la altura permitida en la manzana, sin sobrepasar la última planta la envolvente de 45º definida en el art. 55.3.2.c. del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja.



Tal y como se indica en el párrafo anterior, se podrá realizar un único retranqueo a 45º en la última planta debido a la gran anchura de la avenida y a la altura de los edificios recayentes sobre la misma para conseguir de este modo una mejor integración paisajística, todo ello sin superar la edificabilidad máxima permitida.

1.2.2. NO AFECCIÓN AMBIENTAL NI TERRITORIAL.

Las determinaciones de la Ordenación Estructural vienen definidas en el art. 21 de la LOTUP, sin que la presente actuación afecte a ninguna de ellas al limitarse a determinaciones de cambio de uso no global, densidad, edificabilidad y tipología edificatoria.

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA.

Puesto que el ámbito de actuación consiste en unas parcelas catastrales dentro del casco urbano, no se modifica la ordenación estructural del territorio, tal y como se establece en el art. 36 de la LUV. La evolución urbana se mantiene con respecto a la del Plan General.

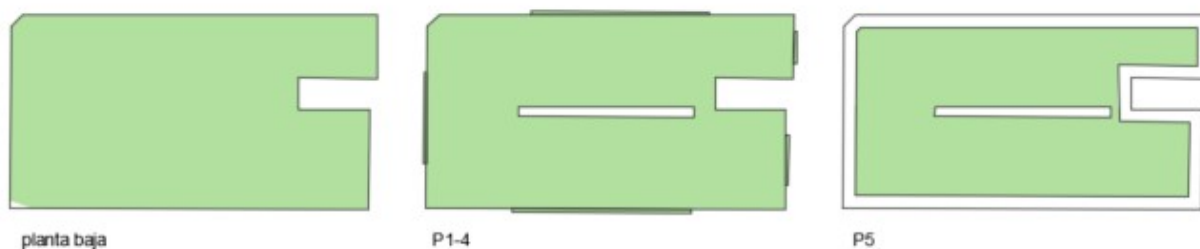
INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA.

La ordenación contenida en el PRI, no tiene incidencia sobre la edificación residencial existente ya que no se modifica la edificabilidad ni el uso de las parcelas.

EDIFICABILIDAD PERMITIDA

No superamos la edificabilidad permitida en la manzana.

Si cumplimos las condiciones que se establecen en el Plan General para manzana densa (MD), que define como profundidad edificable indefinida en la planta baja y de 22 m en las plantas superiores (art. 48.2), en la manzana que estamos estudiando podemos conseguir la siguiente edificabilidad:



	<u>EDIFICABILIDAD</u>
Planta baja	3.884,68 m ²
Plantas 1/4	15.565,86 m ²
<u>Planta 5</u>	<u>2.921,79 m²</u>
TOTAL	22.372,33 m ²

Obtenemos, de este modo, un coeficiente de edificabilidad de 5,76 m²t/m²s.

1.2.3. IMPACTO DE GÉNERO.

Se adjunta en documento anexo.

1.3. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Se adjunta en documento anexo.

1.4. PLANOS DE INFORMACIÓN.

I.01 Plano de situación

I.02 Delimitación del ámbito

I.03 Condiciones urbanísticas

1.5. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

El artículo 40.1.4 de la LOTUP establece que el Plan de Reforma Interior deberá contener un inventario de edificaciones existentes. Ello, no obstante, dado que el ámbito delimitado está incluido dentro del suelo urbano y se encuentra totalmente consolidado por la urbanización y por la edificación y no va a incidir en las edificaciones ni servicios ya existentes, se considera innecesario hacer un inventario individualizado de todas las edificaciones existentes, si bien se presenta un esquema de la consolidación en los planos de información de este mismo documento, al que nos remitimos.

1.6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En el apartado 5 del art. 22 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

VIABILIDAD ECONÓMICA

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en su Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, en el apartado 2 del Anexo XIII dice:

2. Informe de sostenibilidad económica

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el presente caso la actuación que se pretende no supone la realización de ninguna obra de urbanización ni un incremento de la edificabilidad, no suponiendo un incremento en la demanda de nuevos elementos dotacionales, manteniendo el Aprovechamiento Tipo, por lo que no será necesario un aumento en la prestación de servicios municipales, ni la ampliación de las infraestructuras existentes, teniendo en cuenta que nos encontramos en un ámbito urbano consolidado.

La actuación que se propone en el presente Plan de Reforma Interior se realiza sobre una parcela urbana y urbanizada y los costes de la urbanización sobre ella correrán a cargo de la propiedad por lo que no conllevará ninguna inversión en infraestructuras y equipamientos con cargo a los Presupuestos Municipales por lo que no tiene, a priori, impacto en la Hacienda Local, y si lo tiene es en todo caso positivo.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en su Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, en el apartado 1 del Anexo XIII dice:

1. Memoria de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.*
- c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

La actuación que se propone en el presente Plan de Reforma Interior afecta a una parcela ubicada en una zona urbana consolidada, por lo tanto, los deberes de cesión, urbanización y equidistribución ya han sido realizados y los aprovechamientos reconocidos por el plan se encuentran patrimonializados.

Una vez emitida la resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE), en la versión propuesta de plan se analizará con detalle los parámetros económicos de la actuación en los términos exigidos por la normativa estatal y autonómica en materia de sostenibilidad y viabilidad económica.

2. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

2.1 NORMAS URBANÍSTICAS

El Plan de Reforma Interior modifica la normativa que le es aplicable a su ámbito de incidencia, referido a:

-el art. 48 del texto refundido del PGOU, “Tipologías arquitectónicas colectivas o comunitarias”, apartado 2, “Disposiciones compactas o cerradas”, punto a) (MD) Manzana densa, donde dice:

Tipología tradicional en que la edificación ocupa toda la manzana y cada solar individual se adosa, sin retranqueos, a las propiedades vecinas, con una o más fachadas recayentes a la alineación exterior.

Dispone de patios exclusivos en cada parcela para la iluminación y ventilación de las piezas interiores, que podrán ser mancomunados mediante carga de servidumbre voluntaria.

Sus características básicas y reguladoras respecto del uso fundamental y otros usos extraordinarios

compatibles se establecen como normas de edificación genéricamente en el presente capítulo y de forma concreta en las normas específicas para cada zona homogénea, añadiéndose las siguientes condiciones:

a) Profundidad de edificación.

Viene determinada por los máximos siguientes:

Plantas bajas: Indefinida.

Plantas superiores: 22 m.

-el art. 55 del texto refundido del PGOU, "Condiciones de composición", apartado 3, "Composición estética", subapartado 2, "Estética ambiental", punto c) Escala aparente, donde dice:

Las alturas de la edificación quedan reflejadas en el plano de ordenación establecido al efecto P.O.3 E:1/2000

-el art. 55 de la Modificación Puntual 79 del PGOU, apartado 2.1, punto c) donde dice:

Altura de coronación del edificio, medida hasta el sofito del alero o cara inferior del último forjado, en su caso; la cual se determinará como suma de la altura libre de la planta baja, más un múltiplo de 3,00 m equivalente al número de plantas restantes que completan la total elevación.

Tras el presente PRI los puntos anteriores se modificarían de la siguiente manera:

Respecto a la profundidad edificable se propone:

-el art. 48 del texto refundido del PGOU, "Tipologías arquitectónicas colectivas o comunitarias", apartado 2, "Disposiciones compactas o cerradas", punto a) (MD) Manzana densa, donde dice:

Tipología tradicional en que la edificación ocupa toda la manzana y cada solar individual se adosa, sin retranqueos, a las propiedades vecinas, con una o más fachadas recayentes a la alineación exterior.

Dispone de patios exclusivos en cada parcela para la iluminación y ventilación de las piezas interiores, que podrán ser mancomunados mediante carga de servidumbre voluntaria.

Sus características básicas y reguladoras respecto del uso fundamental y otros usos extraordinarios compatibles se establecen como normas de edificación genéricamente en el presente capítulo y de forma concreta en las normas específicas para cada zona homogénea, añadiéndose las siguientes condiciones:

a) Profundidad de edificación.

Viene determinada por los máximos siguientes:

Plantas bajas: Indefinida.

*Plantas superiores: **Indefinida.***

Respecto a las alturas permitidas en la manzana se propone:

-el art. 55 del texto refundido del PGOU, "Condiciones de composición", apartado 3, "Composición estética", subapartado 2, "Estética ambiental", punto c) Escala aparente, donde dice:

Las alturas de la edificación quedan reflejadas en el plano de ordenación establecido al efecto P.O.3 E:1/2000.

Para la manzana ámbito de estudio del presente PRI, se permite incrementar en 2 el número de alturas reflejadas en dicho plano.

La última planta no sobrepasará en ningún caso la envolvente de 45º definida en el art. 55.3.2.c. del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja.

Respecto a la altura de cornisa:

-el art. 55 de la Modificación Puntual 79 del PGOU, apartado 2.1, punto c) donde dice:

Altura de coronación del edificio, medida hasta el sofito del alero o cara inferior del último forjado, en su caso; la cual se determinará como suma de la altura libre de la planta baja, más un múltiplo de 3,00 m equivalente al número de plantas restantes que completan la total elevación.

$H_{cornisa} = \text{altura de planta baja} + n \cdot 3.00 \text{ m}$

Siendo "n" el número de plantas

altura de planta baja = 3.80 m + la diferencia de cota entre las rasantes de las aceras.

2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN

- 0.01 Justificación de la edificabilidad
- 0.02 Ocupación de manzana
- 0.03 Justificación de la volumetría

2.3 FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Las modificaciones que se pretenden introducir en el presente Plan de Reforma Interior no producen cambios en la gestión urbanística vigente.

EL PRESENTE DOCUMENTO SE DESARROLLA EN UN TOTAL DE CATORCE PÁGINAS NUMERADAS
CORRELATIVAMENTE

VALENCIA, JUNIO 2024

EL ARQUITECTO AUTOR DEL PROYECTO

ADOLFO RODRÍGUEZ LOPEZ
Estudio de Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

ANEXOS

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
PARA INCREMENTO DE ALTURAS EN MANZANA SITA EN AV. GREGORIO MARAÑÓN**

Emplazamiento: av. Gregorio Marañón, c/ San Miguel de Salinas, c/ Valencia, c/Beniel

Promotor: RESIDENTIAL PLUS, S.L.

ANEXO 1. ESTUDIO DE PERSPÉCTIVA DE GÉNERO E IGUALDAD

ANEXO 1. ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GÉNERO E IGUALDAD

ÍNDICE

1. PREVIO: URBANISMO Y GÉNERO	3
2. OBJETO.....	4
3. MARCO NORMATIVO	4
4 OBJETIVO DEL INFORME.....	6
5 EVALUACIÓN PREVIA	6
6 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	9
6.1 ÁMBITO Y ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.....	9
6.2 ORDENACIÓN VIGENTE	10
6.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	10
6.4. ÓRGANO PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN	10
6.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS OBJETO DE MODIFICACIÓN	11
7 EVALUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	11
7.1. ANÁLISIS DE INDICADORES.....	11
8 CONCLUSIONES.....	13
8.1 ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO	13
8.2. PREVISIÓN DE EFECTOS SOBRE LA IGUALDAD	13
8.3. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO	13

1. PREVIO: URBANISMO Y GÉNERO

Hasta ahora, en los procesos de desarrollo urbano predominaba el factor económico, dejando en un segundo lugar los factores sociales y medioambientales.

En la actualidad estos procesos urbanísticos tienden hacia un urbanismo inclusivo, donde el género tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, por supuesto, pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortantes para el encuentro.

Entre los objetivos que se persiguen está el “lograr la igualdad de género y el empoderamiento de todas las mujeres y las niñas a fin de aprovechar plenamente su contribución vital al desarrollo sostenible, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados. De igual modo se refuerza este objetivo transversal, especificando en muchos de los temas que se abordan, que se harán “teniendo en cuenta la edad y el género”.

Los planteamientos básicos del urbanismo con perspectiva de género pueden sintetizarse del siguiente modo:

- Potenciar la función social del urbanismo, que se entiende como una herramienta para corregir desigualdades sociales, desplazando el foco del interés económico para centrarlo en las personas.
- Incorpora nuevos planteamientos a la hora de intervenir en la ciudad con el objetivo de promover y acoger la transformación social derivada de los principios de igualdad entre las personas. Sin perder la óptica global que debe regir los procesos de intervención en el territorio, se refuerza la observación de la vida cotidiana tratando de permitir una aproximación a la realidad de abajo a arriba, de lo pequeño a lo grande.
- La escala de barrio cobra protagonismo y se convierte en la referencia para ordenar la ciudad, en tanto que espacio vital de grandes grupos sociales (niño/as, personas mayores etc.).
- La participación ciudadana se convierte en una herramienta básica del proceso de planificación y se integra en el desarrollo del trabajo técnico, de tal modo que la visión de la diversidad ciudadana pueda incorporarse al proceso de desarrollo de la ciudad.
- El concepto de “impacto social” se incorpora a las políticas urbanísticas de tal modo que se pueda conocer cómo afectan las intervenciones sobre los distintos grupos que conforman la sociedad.
- Se procura colocar en el mismo nivel de importancia las actividades económicas y los trabajos no remunerados, con la finalidad de que estos últimos puedan desarrollarse en igualdad de condiciones.
- La autonomía de todas las personas es una condición de parda para el diseño de la ciudad. Los procesos de intervención deben garantizar una accesibilidad y movilidad universal y las condiciones de seguridad, calidad y habitabilidad de los espacios públicos y privados para que todas las personas puedan hacer uso autónomo de ellos.

Estos planteamientos genéricos deben llevarse a la práctica y ser adaptados a las condiciones concretas de cada uno de los desarrollos urbanos o intervenciones que se lleven a cabo en la ciudad, introduciendo las medidas adecuadas que garanticen los siguientes objetivos:

- MOVILIDAD: garantizar la movilidad universal implica necesariamente diseñar una red de transporte que contemple, con la importancia que cada uno merece, todos los modos posibles: motorizados, ciclables, peatonales, públicos y privados.
- ESPACIO PÚBLICO: debe asegurar la calidad y seguridad del espacio común y su proximidad a las personas, contemplando la escala de barrio.
- EQUIPAMIENTOS: deben satisfacer las necesidades detectadas en la población mediante procesos participativos que incorporen la diversidad y repartirse de manera equilibrada, contemplando la escala de barrio.
- USOS: satisfacer las necesidades de abastecimiento, ocio, trabajo etc. de la población, asegurando la proximidad a escala de barrio, supone planificar núcleos compactos y polifuncionales.
- VIVIENDA: el hábitat ha de asegurar la mezcla y diversidad de tipologías y su flexibilidad, de tal modo que tengan cabida los distintos tipos de familia y a sus evoluciones en el tiempo.

2. OBJETO

Es objeto del presente Informe de Perspectiva de Género e Igualdad es evaluar el resultado previsible que podría producir el despliegue de la figura de planeamiento sobre la consecución de mejoras en la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres.

3. MARCO NORMATIVO

El artículo 4 bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat Valenciana para la igualdad entre mujeres y hombres, añadido por el artículo 45 de la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, establece lo siguiente:

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

Con la entrada en vigor de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todas las políticas públicas deben asumir el compromiso de la erradicación de la desigualdad de género y la integración transversal del principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres.

Su artículo 14 establece como criterio general de la actuación de los poderes públicos el compromiso con la efectividad real del derecho constitucional de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres y, en concreto, el artículo 31 establece:

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

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.»

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana según la versión modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero incluye la perspectiva de género inclusiva como principio inspirador de toda la actividad urbanística; en concreto, en su artículo 13, establece, como criterio para la ocupación racional del territorio, lo siguiente:

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

1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

2. Las políticas y planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe incluir en el diseño, definición y ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del Anexo X de esta Ley y, como mínimo, con los siguientes elementos claves:

a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.

b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.

c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.”

Específicamente, el Anexo XII del TRLOTUP establece los criterios y reglas que deben regir la planificación con perspectiva de género, a los que debe acogerse cualquier desarrollo

urbanístico que se prevea en el ámbito de la Comunidad Valenciana. A tal efecto, resulta como premisa que las áreas urbanas han de ser un espacio que reúna las condiciones y características que las conviertan en espacios lo más confortables posible para la ciudadanía, incluyendo entre los criterios de ordenación e intervención la igualdad entre hombres y mujeres, las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares.

4. OBJETIVO DEL INFORME

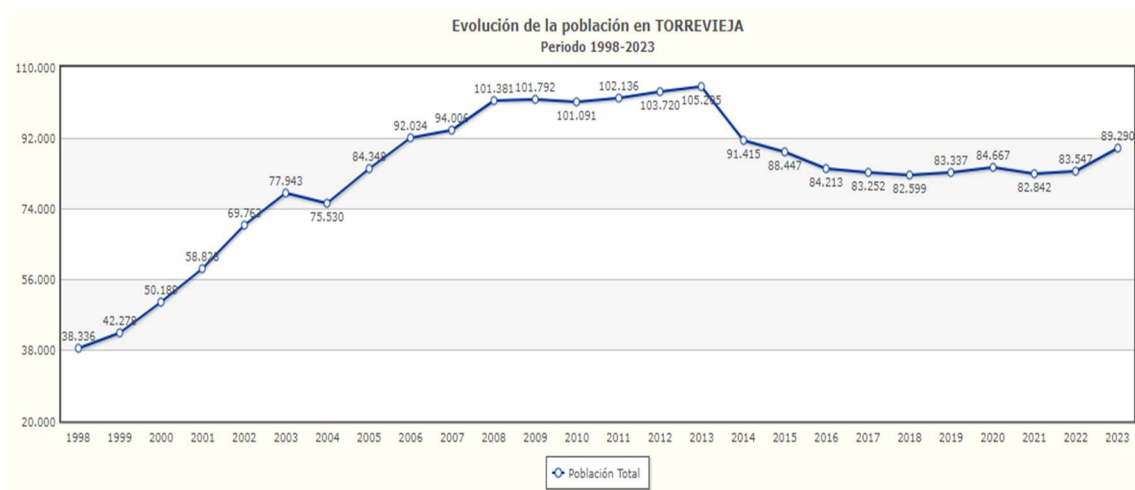
El informe de perspectiva de género e igualdad en función del PRI para incremento de alturas en solar sito en av. Gregorio Marañón, siguiendo los indicadores previstos en el Anexo XII del TRLOTUP, pretende:

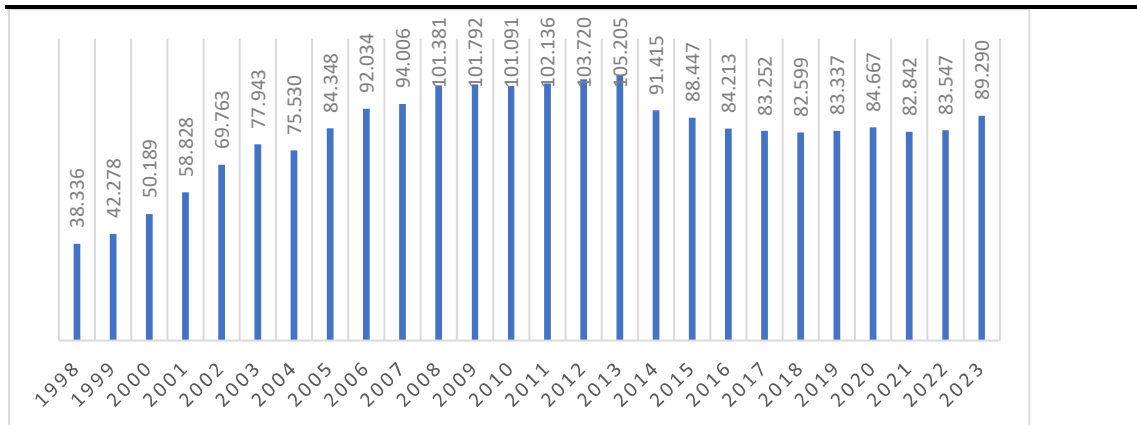
- Proporcionar una mayor información sobre las necesidades de las personas, a las que va dirigido el PRI, contribuyendo, así, a incrementar su nivel de eficacia.
- Facilitar la incorporación del objetivo de la igualdad de mujeres y hombres previa a la aprobación del instrumento de planeamiento.
- Posibilitar una toma de decisiones más comprometida con la igualdad de oportunidades.
- Evaluar y concluir, el impacto de la modificación desde una perspectiva de género

5. EVALUACIÓN PREVIA

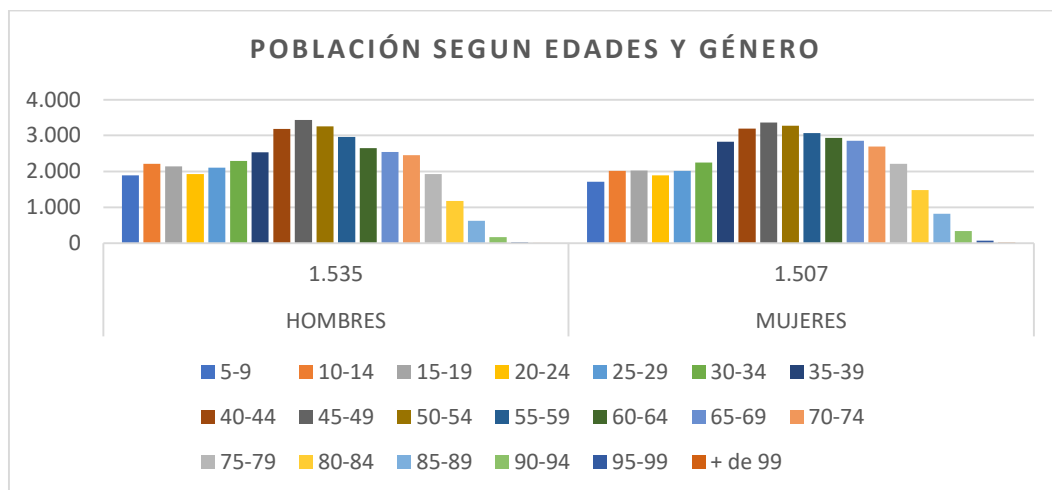
A continuación, realizamos un estudio de los datos estadísticos del municipio de Torrevejea.

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), la evolución de la población en el municipio de Torrevejea en los últimos años es el siguiente:





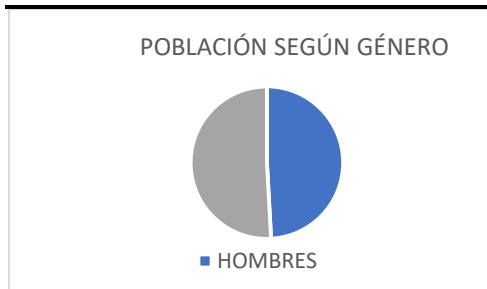
En la siguiente gráfica se muestra la distribución de la población según edad y género correspondientes al padrón del año 2022 según fuente del Instituto Nacional de Estadística (INE):



	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49
HOMBRES	1.535	1.890	2.213	2.138	1.923	2.105	2.291	2.530	3.180	3.433
MUJERES	1.507	1.713	2.015	2.021	1.891	2.015	2.245	2.822	3.191	3.363
TOTAL	3.042	3.603	4.228	4.159	3.814	4.120	4.536	5.352	6.371	6.796

50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-99	+ de 99	TOTAL
3.257	2.961	2.649	2.542	2.451	1.926	1.178	625	164	26	6	41.023
3.268	3.064	2.929	2.857	2.696	2.209	1.483	816	337	67	15	42.524
6.525	6.025	5.578	5.399	5.147	4.135	2.661	1.441	501	93	21	83.547

La distribución según género, en el año 2022, según datos del INE es la siguiente:



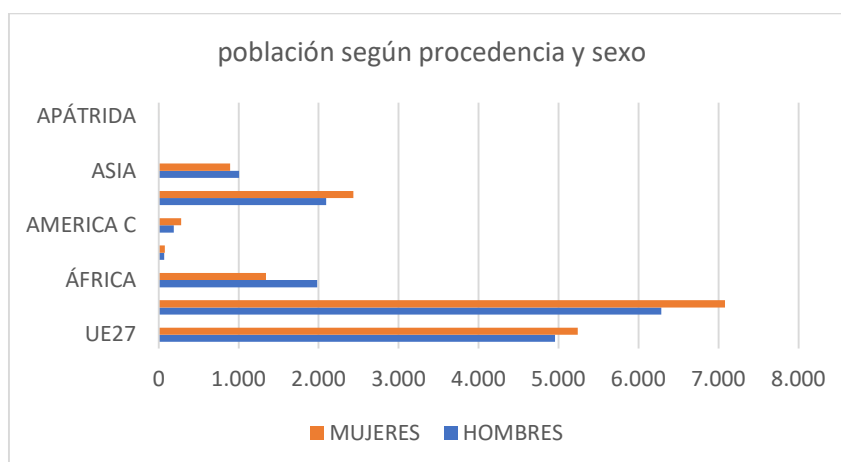
Los indicadores demográficos del municipio de Torrevieja, según el Instituto Valenciano de Estadística (IVE) para el año 2022 son los siguientes:

	2022	
03133 - Torrevieja	Tasa de dependencia	59,5
	Tasa de dependencia de la población menor de 16 años	22,4
	Tasa de dependencia de la población mayor de 64 años	37,0
	Índice de envejecimiento	165,0
	Índice de longevidad	45,6
	Índice de maternidad	17,3
	Índice de tendencia	84,4
	Índice de renovación de la población activa	68,4

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (IVE)

Los datos por edad muestran como la proporción de habitantes aumenta en la franja de edad más avanzada (> 64) con respecto a la población dependiente (< 16) en un 165 %. Los datos de la población de 0 a 4 años con respecto a la población de 5 a 9 años arrojan que no cubre la reposición, quedando en un 84,4 %, siendo sensiblemente superior la población de género femenino en las franjas de edad superior a 35 años, resultando un saldo total superior femenino del 50,9%.

Por razón de la nacionalidad, no existe diferencia de porcentaje de población de género entre los nacionales españoles (59,3%) con respecto al total de la población, sí en la correspondiente a los de Europa y América con un mayor número de mujeres (11,7%). Entre la población los de procedencia africana y asiática, la población de género masculino es superior a la población de género femenino, explicado por posiciones culturales migratorias. En la siguiente tabla obtenida de datos del IVE se muestra la población de municipio de Torrevieja según países y sexo.

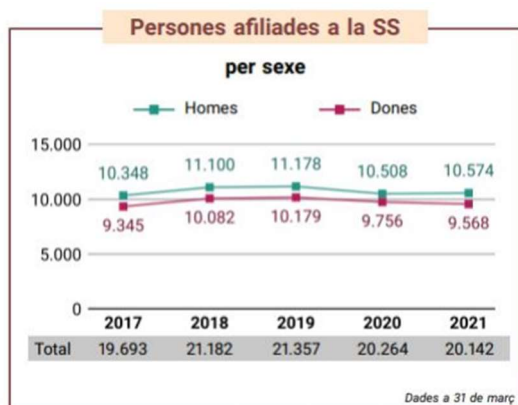


En cuanto a la tasa de paro entre la población de Torreveija, en la siguiente tabla se muestra los datos de paro registrado según sexo y edad, según datos de LABORA. Servicio Valenciano de Empleo y Formación.

Paro registrado por sexo y edad (grandes grupos de edad)								
	Hombres				Mujeres			
	Total	<25	25-44	>=45	Total	<25	25-44	>=45
3º Trimestre 2021	4.080	337	1.395	2.348	5.190	314	1.983	2.893
2º Trimestre 2021	4.091	362	1.424	2.305	5.287	332	2.047	2.908
1º Trimestre 2021	4.629	475	1.705	2.449	5.869	442	2.438	2.989
4º Trimestre 2020	4.574	471	1.665	2.438	5.592	432	2.309	2.851
3º Trimestre 2020	4.214	402	1.464	2.348	5.118	362	2.096	2.660

Datos del último día del trimestre.
Fuente: [LABORA. Servicio Valenciano de Empleo y Formación.](#)
Fecha de consulta: 26/10/2021

La tasa de paro de la población en Torreveija a 31 de marzo de 2021 es de 12,39, siendo la tasa de paro de mujeres superior a la de los hombres, resultando superior en un 21,12 %. Magnitudes que tiene traslación, igualmente, en las afiliaciones a la Seguridad Social, tal y como se refleja en el siguiente gráfico:



En consecuencia, resulta procedente que el desarrollo urbanístico venga a potenciar medidas de equiparación entre géneros, promueva la generación de espacios útiles y seguros para una población con tasa de reposición negativa y, asimismo, sirva de desarrollo activo a efecto de salvar el desfase demográfico y el decalaje de género en situación de desempleo, generando propuestas para el desarrollo de actividad económica transversales.

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

A continuación, realizamos un estudio de los datos estadísticos del municipio de Torreveija.

6.1. ÁMBITO Y ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

El presente Plan de Reforma Interior tiene por objeto adaptar los parámetros de edificación de la parcela con el fin de aumentar el número de alturas permitidas por el PGOU de Torreveija, para la construcción de un edificio de uso hotelero

El criterio que se ha seguido ha sido la mejora de algunos parámetros que permitan el incremento del número de alturas permitidas manteniendo la edificabilidad para equipamiento hotelero en una parcela de una superficie limitada condicionada por la existencia de edificaciones contiguas (edificaciones residenciales y comerciales en la misma manzana).

6.2. ORDENACIÓN VIGENTE

La ordenación vigente es:

- Texto refundido del PGOU de Torrevieja

A modo de resumen, la FICHA DE PLANEAMIENTO es la siguiente:

	Según P.G.O.U.
a) Clasificación del suelo (1):	URBANO
b) Condiciones del solar (2):	
Parcela mínima:	100 m ²
Frente mínimo	7m
Fondo mínimo	10m
Diámetro mínimo:	NO SE ESPECIFICA
Tolerancia ángulo	10
c) Condiciones de edificabilidad:	
Tipo de edificación:	Manzana densa
Alturas máximas (3):	6 p
Fondo máximo:	Planta baja INDEFINIDO Plantas superiores 22m
e) Uso:	Residencial
f) Altura de cornisa (4):	$H_{cornisa} = altura\ de\ PB + n\ 2.80\ m$
g) Altura máxima de P. baja (5)	3.80m
h) Cuerpos volados:	
Altura libre sobre la acera	≥3.60m
Vuelo máximo (6)	≤10% ancho acera ≤80% ancho calle ≤1.20m
Longitud de los vuelos (7):	
-balcones y celosías	100% alineación
-miradores y galerías	50% alineación

6.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad del ámbito objeto de la modificación es de titularidad privada.

6.4. ÓRGANO PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La entidad que promueve es RESIDENTIAL PLUS, S.L.

6.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS OBJETO DE MODIFICACIÓN

La modificación propuesta viene a concretar la ordenación, modificando los parámetros necesarios para el incremento de la altura de la edificación en las parcelas afectadas, aumentando el número de plantas de 6 a 8, manteniendo los valores de edificabilidad y retranqueo de áticos.

En consecuencia, la modificación propuesta no supone una alteración de la superficie del ámbito, ni alteración de la edificabilidad ni de la calificación del suelo, sino de reorganización de espacios y modificación de algunos parámetros (ocupación, alturas, retranqueos, etc) para la implantación de un edificio de uso hotelero que redunde en mejora de la ciudad de Torrevieja al servicio de su ciudadanía.

7. EVALUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se procede a analizar el seguimiento los indicadores establecidas en el anexo XII del TRLOTUP, que regula los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género, para con ello concluir sobre las repercusiones positivas o, en su caso, adversas que la ordenación proyectada en la modificación del plan puede tener de cara a eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y de promover su igualdad en el contexto social sobre el que se pretende regular o intervenir, tomando como base la «Guía para incorporar la perspectiva de género en actuarios urbanas» GVA 2021

7.1. ANÁLISIS DE INDICADORES

Urbanismo para las personas:

Las ciudades, el paisaje, la movilidad, los espacios públicos, los accesos y las viviendas deben reflejar y facilitar las diferentes esferas de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o política y la personal. Igualmente deben posibilitar los distintos usos y necesidades que las personas con sus diversidades requieren.

La modificación propuesta propone, en síntesis:

1. Modificar los parámetros urbanísticos para adaptar los parámetros de edificación en la parcela con el fin de mejorar la implantación del programa que requiere un edificio.
2. Definir aspectos urbanísticos a tener en cuenta por las construcciones que se vayan a ejecutar en el ámbito proporcionando espacios de mejor calidad, dimensión y proporción a un equipamiento de carácter público.
3. Preservar las edificaciones contiguas de interferencias con el uso a implantar en la parcela.

Todas las medidas propuestas tienen un carácter transversal a la promoción de la igualdad de mujeres y hombres, de integración de espacios y permeabilidad destinado a la ciudadanía, contribuyendo a la igualdad de mujeres y hombres en el espacio público que se consideran positivos y convenientes respecto del avance de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

Red de espacios comunes:

La propuesta plantea la modificación de las parcelas catastrales sin apenas afección en los espacios públicos exteriores de Torrevieja.

Proximidad de las actividades de la vida cotidiana:

La propuesta cumple con este indicativo, por ser un equipamiento ubicado en el centro urbano de Torrevieja, favoreciendo el acceso a la parcela a través de dos viales bien conectados con su trama urbana.

Combinación de usos y actividades:

La reconfiguración de los parámetros de la parcela del presente PRI permitirá la combinación de usos que garantice la inclusión de la totalidad poblacional (personas de diferente sexo, edad, diversidad funcional, origen y cultura), potenciando a su vez, el uso dotacional de equipamiento hotelero, en una zona en la que existen otros equipamientos cercanos.

Seguridad en el espacio público:

La propuesta plantea la modificación de las parcelas catastrales sin apenas afección en los espacios públicos exteriores de Torrevieja. Los accesos al edificio se realizarán de forma accesible y segura.

Habitabilidad del espacio público:

En la afección de la edificación con respecto al espacio público colindante se realizará cumpliendo con todos los requisitos de habitabilidad que faciliten el acceso al edificio.

Equipamientos.

Se prevé una adaptación de parámetros con el objeto de implementar una edificación de uso hotelero.

Vivienda:

Dadas las características de la actuación, y al uso hotelero al que se va a destinar la parcela, no se prevén nuevos usos residenciales, sin perjuicio de la ubicación de la parcela en una manzana residencial consolidada, en relación a la que el equipamiento a implantar deberá tener en cuenta las interferencias entre ambos usos.

Movilidad:

Se promueve el desarrollo de un nuevo espacio integrador, con una ubicación privilegiada junto a la playa del Acequión, manteniendo el espacio peatonal urbano, sin perjuicio que en el desarrollo del propio proyecto de ejecución de obras, deba, a su vez, tener en cuenta todas las situaciones de movilidad reducida, desde la asistencia de personas en situación de dependencia a la facilitación de las personas con diversidad funcional motriz, visual o sensorial, así como otras situaciones de movilidad temporalmente reducida.

Transversalidad:

A razón de la modificación de la ordenación prevista y directrices a implantar, se estima que su incorporación resulta positiva desde la perspectiva de género en el desarrollo del proceso de planificación, que deberá ser traído, igualmente en la fase de gestión y ejecución, que se parametriza, precisamente, en esta fase inicial de ordenación.

8. CONCLUSIONES

8.1. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO

El objeto de la iniciativa del presente PRI tiene una incidencia positiva desde una perspectiva de género, en cuanto que dispone de una valoración positiva en los indicadores de afección bajo los criterios expuestos en el Anexo XII del TRLOTUP, a vista que la propuesta tiene un carácter transversal a la promoción de la igualdad de mujeres y hombres.

8.2. PREVISIÓN DE EFECTOS SOBRE LA IGUALDAD

El objeto de la iniciativa del presente PRI no afecta a la previsión de efectos sobre la igualdad, tanto de oportunidad como de uso, y adaptación de la ciudad a las necesidades de la ciudadanía, y se fijan las bases para posibilitar un desarrollo coherente y aperturista del equipamiento al resto de la trama urbana que, permite conformar un entorno de integración de espacios y permeabilidad destinado a la ciudadanía, contribuyendo a la igualdad de mujeres y hombres en el espacio público.

8.3. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

El objeto de la iniciativa del presente PRI, tiene una valoración **POSITIVA** sobre el impacto de género, al promover una actuación que se identifica dentro del concepto de “ciudad cuidadora” como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño están en función de las personas y la vida cotidiana.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
PARA INCREMENTO DE ALTURAS EN MANZANA SITA EN AV. GREGORIO MARAÑÓN

Emplazamiento: av. Gregorio Marañón, c/ San Miguel de Salinas, c/ Valencia, c/Beniel

Promotor: RESIDENTIAL PLUS, S.L.

ANEXO 2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ANEXO 2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Según la definición del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje en su art. 6 define paisaje.

1. Paisaje es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por quien lo habita, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos.

Son paisajes de relevancia regional aquellos que por su escala, singularidad, aprecio social y valores son representativos de la diversidad territorial de la Comunitat Valenciana. Estos paisajes se identifican en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

En el Anexo I Contenido de paisaje:

b) La caracterización del paisaje y determinación de su valoración y fragilidad, mediante la delimitación, y análisis, de las unidades de paisaje –definidas según el artículo 8.d de este texto refundido– y de los recursos paisajísticos comprendidos en el ámbito de estudio. Se describirán los aspectos relevantes de la situación actual del paisaje y su contribución a la infraestructura verde, identificando los problemas o conflictos paisajísticos que lo degradan, conforme a las siguientes reglas:

1.º **Ámbito.** El ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.

2.º **Unidades de paisaje.** Las unidades de paisaje se delimitarán en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con las unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental.

3.º **Recursos paisajísticos.** Los recursos paisajísticos –entendiendo por tales, todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual– se identificarán según lo siguiente:

– Por su interés ambiental. infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.

– Por su interés cultural y patrimonial. Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.

4.º **Valoración de paisaje.** Se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a lo siguiente:

– Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso– y de su

visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión, $VP = [(C + P)/2] \cdot v$, y se calificará según la misma escala. En cualquier caso, deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

– Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

– Fragilidad visual (VF) es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos– y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior.

c) Un análisis visual del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones derivadas del plan sobre el mismo.

En nuestro caso podríamos decir que se trata de un paisaje propiamente urbano del interior del barrio, ya que estudiamos una manzana dentro de un barrio consolidado. El tratamiento que se busca dar a toda la manzana pretende no desentonar con las manzanas adyacentes.

Nuestra propuesta para la manzana que se encuentra entre la avenida Dr. Gregorio Marañón, la calle San Miguel de Salinas, calle Valencia y calle Beniel, propone **reordenar la volumetría permitiendo el incremento de 2 alturas y liberando la ocupación interna de la manzana**. Por otro lado, **se mantiene la edificabilidad** del Plan General para que el aprovechamiento de esta manzana sea el mismo que las manzanas que lo rodean (esto se consigue no ocupando la totalidad de la ocupación en planta en las plantas superiores).

Con esta propuesta se consigue realizar un edificio moderno con espacios de calidad integrado con el entorno, en ningún caso se supera el número de alturas de los edificios que se encuentran enfrente de la avenida Dr. Gregorio Marañón. Estas modificaciones no afectan al entorno ya que no afecta a las fachadas del edificio.

Se trata de un proyecto que se integra en el entorno de la ciudad, sin embargo, esta intervención provoca una transformación positiva ya que permite crear edificios modernos, sin romper la trama existente en la ciudad. Esto se consigue con el aumento de alturas para integrarse mejor con los edificios existentes en el otro lado de la avenida Gregorio Marañón.