ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE VOLUMETRÍA A FIN DE ADECUAR EL USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA PERMITIDO EN EL P.P.

PARCELA M25 DE LA UE 2 SECTOR PARC CENTRAL

Parcela M25 de la U.E. Sector Parc Central, Torrent, Comunidad Valenciana
PROMOTOR: Zubi Cities S.L.
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P. (COAM 70.755) / CÉSAR FRÍAS ENCISO (COAM 14.241)
IMPAR ARQUITECTOS S.L.P. (COAM: 70.756) / MIGUEL PRADILLO CENDON (COAM 12.480)

Madrid, julio de 2023

ÍNDICE

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

TÍTULO
OBJETO
EMPLAZAMIENTO AGENTES
NORMATIVA APLICABLE

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
JUSTIFICACIÓN DE NO AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD
CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINIDOS EN EL PLAN PARCIAL
ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO
AFECCIONES TERRITORIALES
CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

3. PLANOS

SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y TOPOGRÁFICO
ORDENACIÓN PLAN PARCIAL
ORDENACIÓN PROPUESTA
SECCIONES PLAN PARCIAL
SECCIONES PROPUESTA

4. ANEXOS

I. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
II. INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO
III. PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:
Plano de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas
Plano de servidumbres de la operación de aeronaves

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

TÍTULO

Estudio de Detalle para cambio de volumetría a fin de adecuar el uso previsto (de comercial a residencial) en planta baja de la manzana M25 de la Unidad de Ejecución 2 del Sector Parc Central en el municipio de Torrent, Comunidad Valenciana.

OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es el de modificar la volumetría prevista en el Plan Parcial Parc Central adecuando la altura de la planta baja con el propósito de cambiar su uso de comercial a residencial. Para este fin, se propone pasar su altura de 6.00m a 4.10m, más adecuada para el uso residencial.

El art. 1.2 del Plan Parcial Parc Central expresa que el uso residencial en planta baja se admitirá en la unidad de ejecución 2 tras el oportuno Estudio de Detalle:

"(...) En planta baja no se permitirá el uso residencial. Para las manzanas M1, M2, M3, M4, M5 y M6 y para la Unidad de Ejecución 2, se admitirá dicho uso tras un estudio de detalle que afectará, en su caso, obligatoriamente a todo un bloque como mínimo, y siempre y cuando se sitúe en el ámbito indicado."

No se pretende con este Estudio de Detalle aumentar la edificabilidad global de la manzana prevista por el Plan Parcial..

La adecuación de la altura de planta baja permitirá el aumento del número de viviendas, así como el acondicionamiento del espacio libre de la manzana para uso privado y comunitario.

EMPLAZAMIENTO

El ámbito del presente Estudio de Detalle es la manzana completa M25 de la Unidad de Ejecución 2 del Sector Parc Central en el municipio de Torrent, Valencia.

Tiene forma de cuadrilátero y se encuentra delimitada por cuatro calles (Carrer de Sta. María Mazzarello, C/ Músico Vicente Lleó, Carrer del Pare Fernando y Pº Rosales), constituyendo una unidad urbana completa e independiente.

La clasificación del suelo es urbano y su uso dominante es residencial plurifamiliar.

AGENTES

Promotor:

Zubi Cities S.L.
Paseo de las Facultades 3, bajo · 46021 Valencia
B-98865892

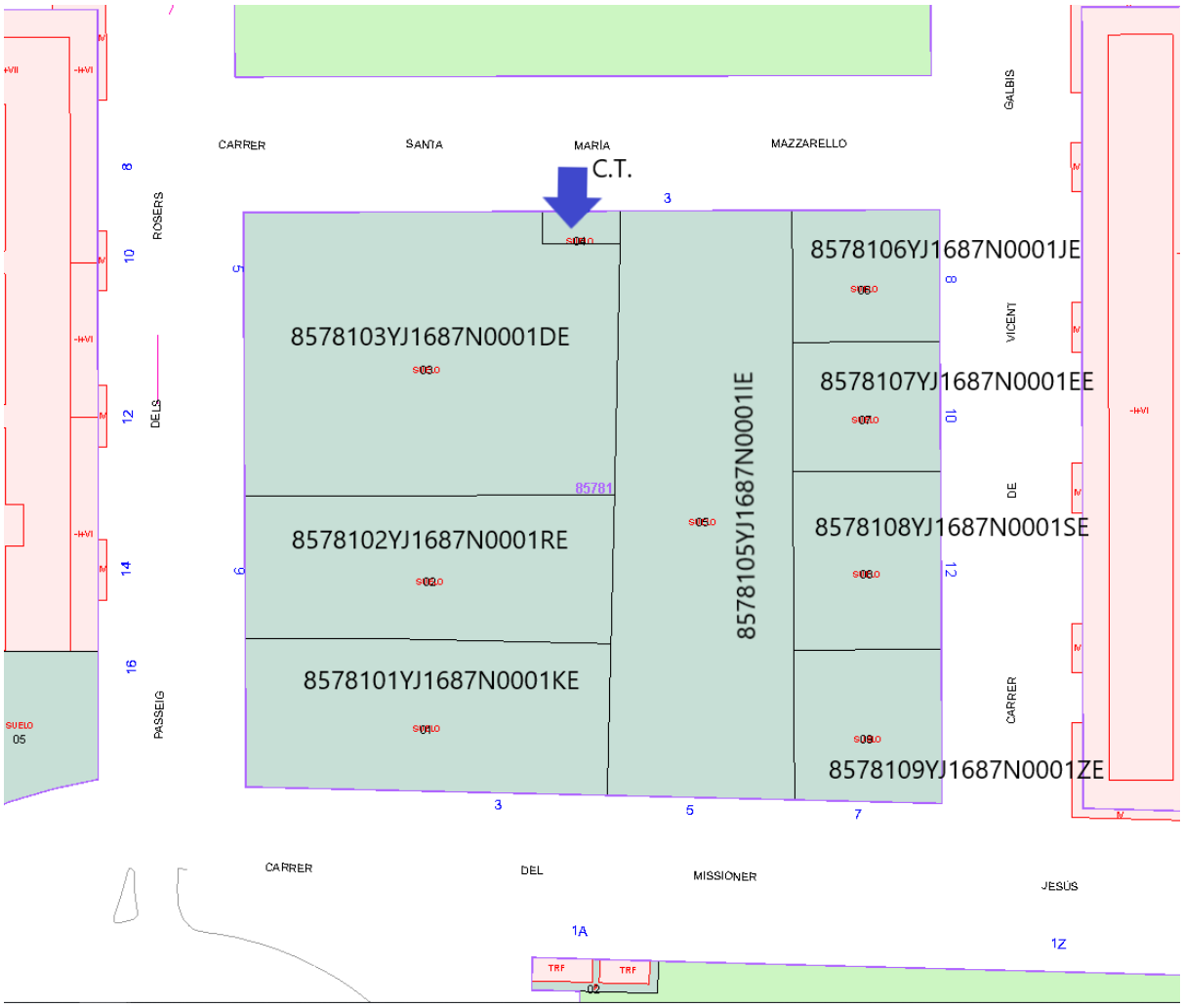
Redactores del Estudio de Detalle:

IMPAR ARQUITECTOS · COAM 70.756
Miguel Pradillo Cendón · Col 12.480 COAM · 50.720.893- M
C/ O'Donnell, 34 5º· 28009 · Madrid.

MASA ARQUITECTÓNICA · COAM 70.755
César Frías Enciso · Col 14.241 COAM · 16.810.368-J
C/ O'Donnell, 34 5º· 28009 · Madrid.

Relación de Parcelas y propietarios:

En la fecha de redacción de este Estudio de Detalle, la manzana está formada por 8 parcelas privadas y una novena en la que se ubica un centro de transformación de la compañía eléctrica.



La siguiente lista refleja las referencias catastrales de las parcelas que conforman la manzana, así como si son propiedad de Zubi Cities S.L o tienen opción de compra por su parte:

8578103YJ1687N0001DE	opción de compra por parte de Zubi Cities S.L.
8578102YJ1687N0001RE	propiedad de Zubi Cities S.L.
8578101YJ1687N0001KE	opción de compra por parte de Zubi Cities S.L.
8578105YJ1687N0001IE	propiedad de Zubi Cities S.L.
8578106YJ1687N0001JE	propiedad de Zubi Cities S.L.
8578107YJ1687N0001EE	propiedad de Zubi Cities S.L.
8578108YJ1687N0001SE	propiedad de Zubi Cities S.L.
8578109YJ1687N0001ZE	propiedad de Zubi Cities S.L.

La referencia catastral de la parcela ocupada por el centro de transformación es 8578104YJ1687N0001XE.

Fotos del centro de transformación:

NORMATIVA APLICABLE

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de actuación de este Estudio de Detalle es la siguiente:

Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana
Plan General de Ordenación Urbana de Torrent
Plan Parcial Parc Central

Según el Plan Parcial Parc Central, la manzana pertenece al área Crescent 2, con tipología mixta de Ensanche y Lineal establecidas en el Art. 5.2.2 del Plan General:

"Edificio tipo ensanche: es la edificación que ocupa todo el frente de fachada a calle conformando manzanas compactas, admitiendo las siguientes variantes:
(...)
2. Ensanche con patio interior de manzana en el que la edificación ocupa todo el frente de fachada a calle, definiéndose una alineación de fachada posterior con una profundidad tipo de 16 m o la señalada en planos de ordenación.
(...)
Bloque lineal: se define como tal, la edificación alineada o no con la vía pública, cuyas fachadas están retranqueadas respecto de los linderos interiores de la parcela, presentando una profundidad edificable suficiente para acoger una cédula de vivienda."

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 46.4 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, este Estudio de Detalle no está sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica:

"4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.
Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE."

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El marco normativo que justifica el presente Estudio de Detalle es:

Plan Parcial Sector Parc Central de Torrent, art. 5.1

"Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en el Unidad de ejecución nº 2 con la finalidad exclusiva de ***cambiar su uso en planta baja (de comercial a residencial) o redistribuir su volumetría*** *mediante la disminución del número de plantas y el consiguiente aumento de a la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General."*

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, art.41

"Los Estudios de Detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del Plan que desarrolla.
Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta que formula el presente Estudio de Detalle es modificar la volumetría de la manzana M25 que plantea el Plan Parcial Parc Central configurando la planta baja con una altura de 4.10 m en lugar de 6 m para adecuarse al uso residencial, tal y como autoriza el citado P.P.

La altura máxima de cornisa se define, de acuerdo al Plan Parcial, de la siguiente manera:

Forjados de 30cm	HC = 4.10 + ((Np-1) x 3.10)	HC = 4.10 + ((6-1) x 3.10) = 19,60m
Forjados de 35cm (Código Estructural)	HC = 4.10 + ((Np-1) x 3.15)	HC = 4.10 + ((6-1) x 3.15) = 19,85m

La manzana que nos ocupa se encuentra situada en una zona de borde urbano, con poco tráfico peatonal. Por este motivo, el comercio tiene menor interés.

Esta opción permitirá el aumento del número de viviendas, así como el acondicionamiento del espacio libre de la manzana para uso privado y comunitario. Se contempla la construcción de un complejo residencial en el que las viviendas disfrutarán de un espacio libre común en el espacio central de la parcela.

Se contempla la posibilidad de ejecutar entreplantas o nayas conforme al planeamiento vigente.

No se modificará la edificabilidad prevista por el Plan Parcial del sector Parc Central.

JUSTIFICACIÓN DE NO AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la manzana M25 queda establecida en el Plan Parcial Parc Central como el resultado del área definida por las alineaciones y una altura de 5 plantas más una planta ático retranqueada 3 metros, además de los cuerpos volados especificados en dicho artículo.

> Plan Parcial Sector Parc Central de Torrent, art. 1.5
>
> *Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachas respecto de las alineaciones.*
> *(...)*
> *Edificabilidad Máxima: Será la resultante de la aplicación de las ordenanzas morfológicas establecidas en este Artículo.*
> *Nº de plantas máximo obligatorio: Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente. (...)*
> *Voladizos: la longitud máxima del voladizo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas y el vuelo será de 1.00 m pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico por el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.*
> *(...)*
>
> *Áticos: se retirarán 3 metros de la línea de fachada.*

Con el cambio de volumetría para adecuación del uso residencial en planta baja, la edificabilidad no se verá afectada, pues, en el caso que nos ocupa, el Planeamiento no asigna edificabilidad por usos, sino total.

En el caso de ejecutar entreplanta, ésta no tendrá repercusión sobre la edificabilidad, ya que, como se ha explicado, el Planeamiento asigna la edificabilidad volumétricamente.

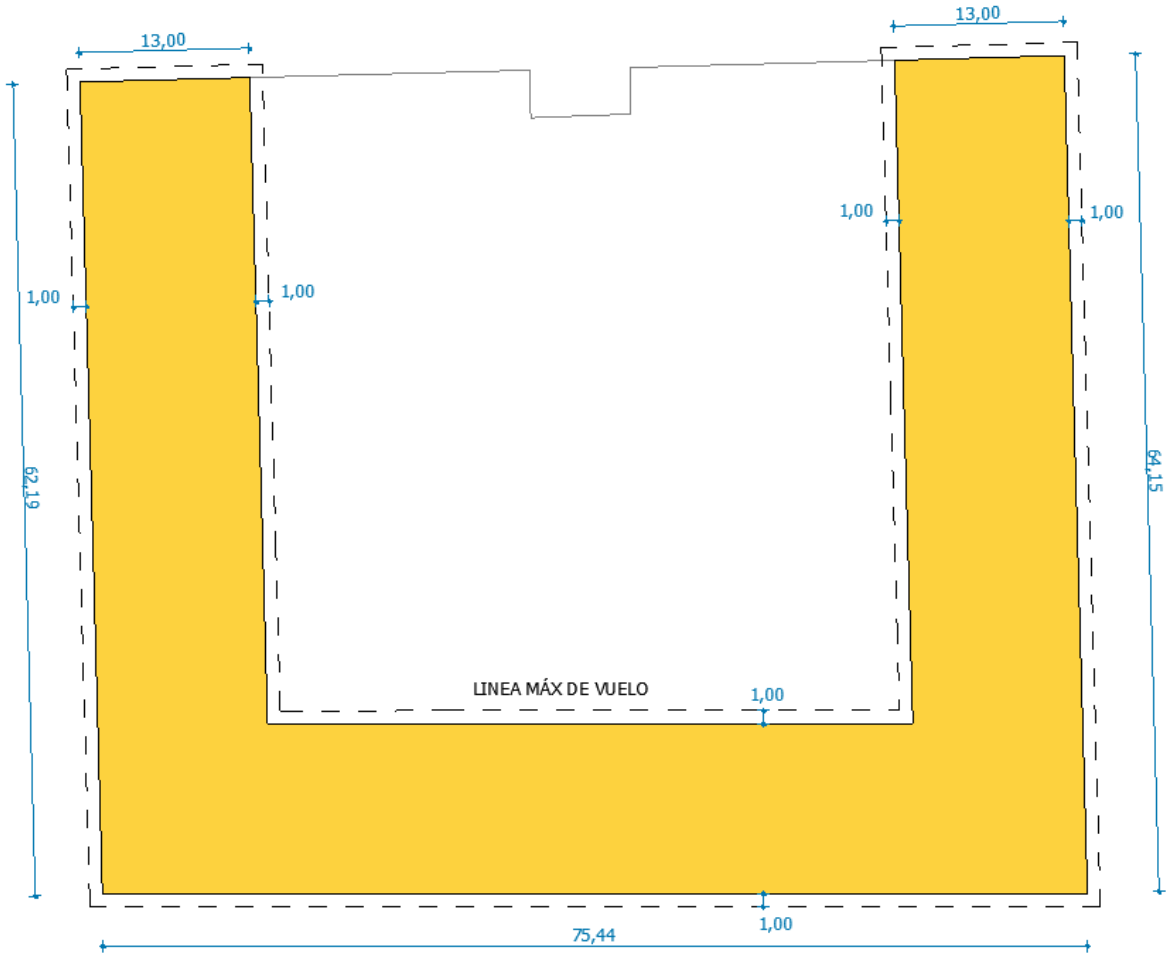
Se refleja numéricamente en el siguiente cuadro la edificabilidad que el Plan Parcial establece geométricamente. Se ha diferenciado entre superficie construida cerrada por plantas, superficie de vuelos cerrados y superficie de vuelos abiertos. Para el cálculo de las superficies de vuelos se adjunta la tabla con los perímetros de fachada planta a planta.

ORDENACIÓN PLAN PARCIAL

Planta urbanística	M Uso general	Tipo superficie	Sup. const.	Computa bilidad	Sup. computable	Sup. no computable
0						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
1						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
2						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
3						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
4						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
AT						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	1188,27	100	1188,27	0
			1.188,27 m²		**1.188,27 m²**	**0,00 m²**
TOTAL			**12.612,22 m²**		**12.612,22 m²**	**0,00 m²**

TABLA DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD DE VUELOS

PLANTA	PERÍMETRO PLANTA (m)	LONG. VUELOS (70% PERÍMETRO) (m)	SUP. CERRADA (50% VUELOS)	**EDIF. VUELOS CERRADOS (100%) (m²)**	SUP. ABIERTA (50% VUELOS)	**EDIF. VUELOS ABIERTOS (50%) (m²)**	**TOTAL EDIF. VUELOS (m²)**
TOTAL	**1.887,50**	**1.321,25**	**660,63**	**660,63**	**660,63**	**330,31**	**990,94**
BAJA							
PRIMERA	377,50	264,25	132,13	132,13	132,13	66,06	198,19
SEGUNDA	377,50	264,25	132,13	132,13	132,13	66,06	198,19
TERCERA	377,50	264,25	132,13	132,13	132,13	66,06	198,19
CUARTA	377,50	264,25	132,13	132,13	132,13	66,06	198,19
ÁTICO	377,50	264,25	132,13	132,13	132,13	66,06	198,19



Resumiendo, el Plan Parcial adjudica una edificabilidad total de 13.603,16 m2 edificables, distribuidos de la siguiente forma:

Superficie computable cerrada máxima: 12.612,22 m2
Superficie computable vuelos cerrados máxima: 660,63 m2
Superficie computable vuelos abiertos máxima: 330,31 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL MÁXIMA: 13.603,16 m2

La propuesta de este Estudio de Detalle plantea la siguiente distribución de superficies:

ORDENACIÓN PROPUESTA

Planta urbanística	M Uso general	Tipo superficie	Sup. const.	Computabilidad	Sup. computable	Sup. no computable
0						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
00EP						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	1801,51	0	0	1801,51
			1.801,51 m²		**0,00 m²**	**1.801,51 m²**
-00SS						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	351,04	0	0	351,04
			351,04 m²		**0,00 m²**	**351,04 m²**
1						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
2						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
3						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
4						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
AT						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	1188,27	100	1188,27	0
			1.188,27 m²		**1.188,27 m²**	**0,00 m²**
TOTAL			**14.764,77 m²**		**12.612,22 m²**	**2.152,55 m²**

Las superficies de semisótano (-00SS) y entreplanta (00EP) no son computables a efectos urbanísticos.

TABLA DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD DE VUELOS

PLANTA	PERÍMETRO PLANTA (m)	LONG. VUELOS (70% PERÍMETRO) (m)	SUP. CERRADA (50% VUELOS)	**EDIF. VUELOS CERRADOS (100%) (m²)**	SUP. ABIERTA (50% VUELOS)	**EDIF. VUELOS ABIERTOS (50%) (m²)**	**TOTAL EDIF. VUELOS (m²)**
TOTAL	**1.887,50**	**1.321,25**	**660,63**	**660,63**	**660,63**	**330,31**	**990,94**
BAJA							
PRIMERA	377,50	264,25	132,13	132,13	132,13	66,06	198,19
SEGUNDA	377,50	264,25	132,13	132,13	132,13	66,06	198,19
TERCERA	377,50	264,25	132,13	132,13	132,13	66,06	198,19
CUARTA	377,50	264,25	132,13	132,13	132,13	66,06	198,19
ÁTICO	377,50	264,25	132,13	132,13	132,13	66,06	198,19

Se respeta en todo caso la edificabilidad máxima permitida.

CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINIDOS EN EL PLAN PARCIAL

Se expresa en el siguiente cuadro la relación de parámetros urbanísticos contemplados en el PP sector Parc Central:

ALINEACIÓN OBLIGATORIA: SE CUMPLE
FONDO EDIFICABLE = 13 m : SE CUMPLE
VOLADIZOS:
- vuelo máximo 1m: SE CUMPLE
- longitud máx 70% de la longitud de fachada: SE CUMPLE
- vuelos cerrados máx 50% de los vuelos: SE CUMPLE

ÁTICOS: se retranquearán 3m de la línea de fachada SE CUMPLE
Nº DE PLANTAS MÁX. OBLIGATORIO = V+ÁT SE CUMPLE

ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La planta baja, de uso residencial, mantendrá las mismas líneas compositivas y proporciones que el resto de la fachada. Los huecos se compondrán de manera que todas las plantas respondan a la escala urbana del entorno. Al modificar la altura de la planta baja (de 6m a 4.10m) la relación volumétrica de las distintas plantas del edificio será más equilibrada y acorde con el contexto del barrio.

La zona libre de la manzana se tratará de manera que se integre en el conjunto y dote a las viviendas de mayor calidad, mejorando las condiciones de confort y habitabilidad de éstas.

La altura máxima de cornisa se respeta, siendo similar a la de los edificios cercanos. La nueva volumetría encaja a la perfección con el resto del sector.

A continuación se adjuntan vistas de la manzana desde sus cuatro esquinas.

Desde esquina noreste:

Desde esquina noroeste:

Desde esquina sureste:

Desde esquina suroeste:

AFECCIONES TERRITORIALES

La manzana objeto de este Estudio de Detalle se encuentra incluida dentro de la zona de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia, en particular de las servidumbres de la operación de aeronaves.

Este Estudio de Detalle no modifica en ningún caso las alturas máximas permitidas actualmente por el Plan Parcial Parc Central. Al reducir la altura de planta baja, la altura máxima de cornisa será menor de 21.50m (máxima definida en el Plan Parcial). La parcela se sitúa en una cota aproximada de +48 m.s.n.m. de modo que la edificación alcanzará una cota máxima de cornisa por debajo de los 70 m.s.n.m.

Se adjuntan al presente documento los planos de servidumbres aeronáuticas.

CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

El objeto del presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones exigidas por la legislación urbanística valenciana vigente, en particular:

> 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, art.41
>
> *Los Estudios de Detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del Plan que desarrolla.*
> *Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
> *Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
> *Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

Madrid, julio de 2023

Los arquitectos,

IMPAR ARQUITECTOS S.L.P
Nº COAM 70.756
D. Miguel Pradillo Cendón
Nª COAM 12.480

MASA ARQUITECTONICA S.L.P
Nº COAM 70.755
D. César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

3. PLANOS