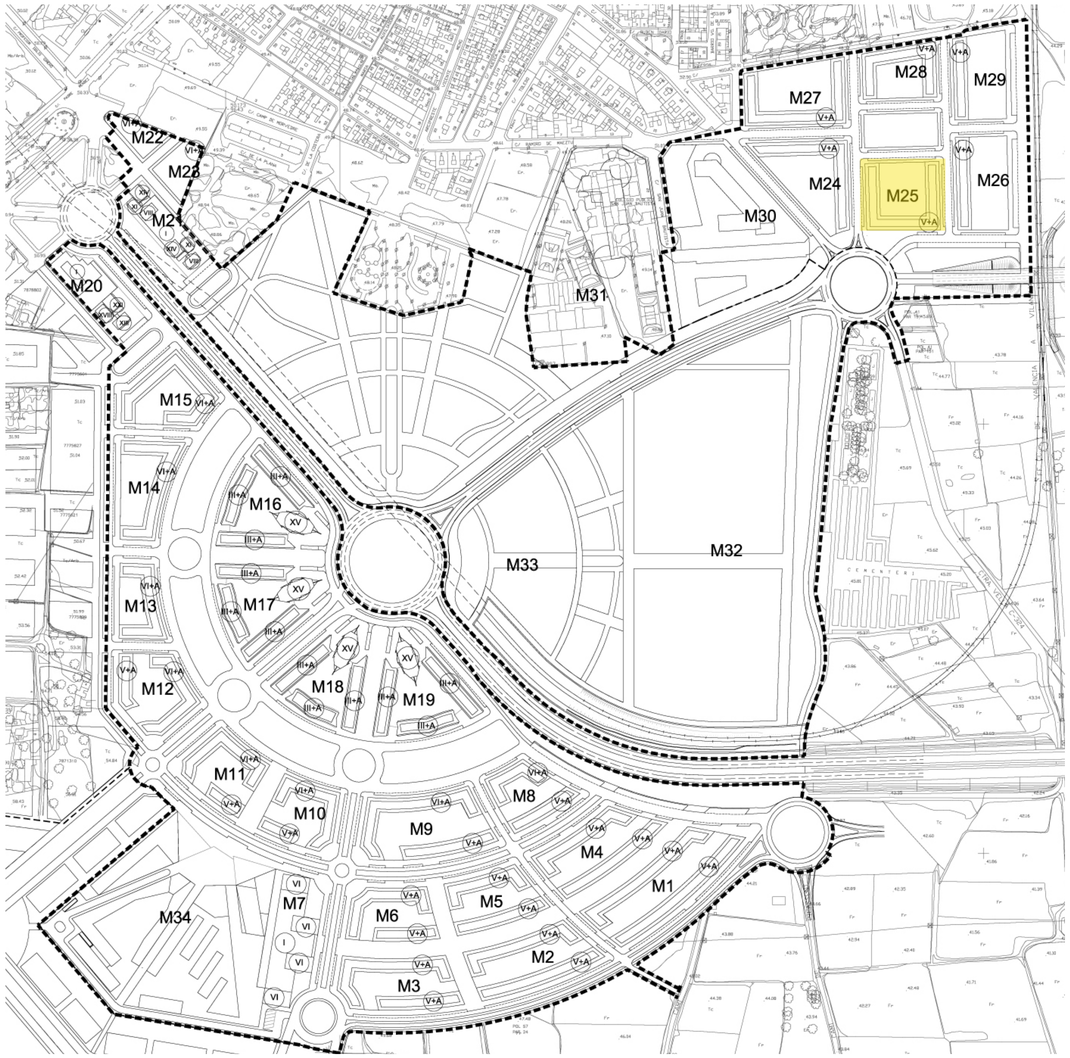
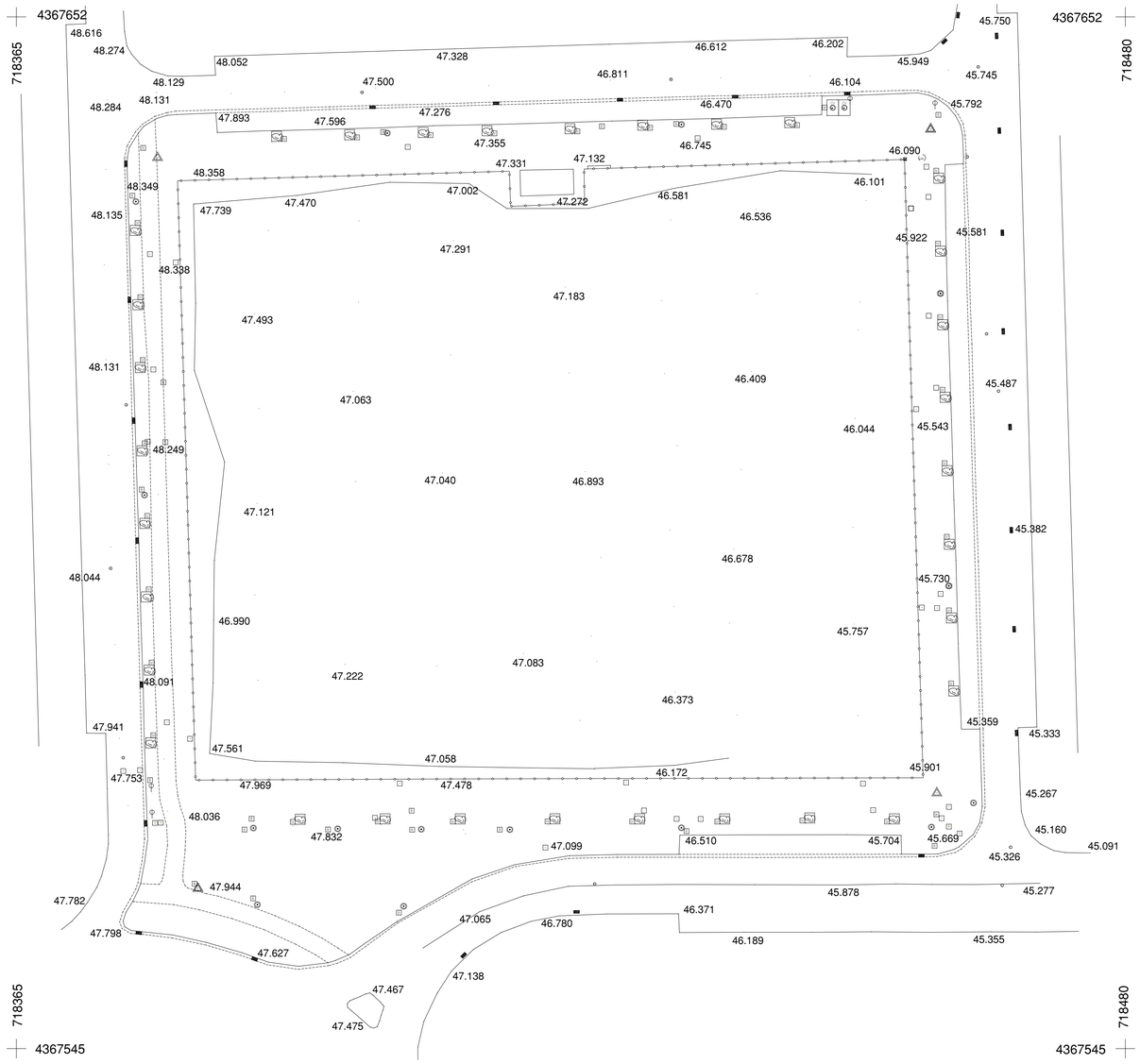
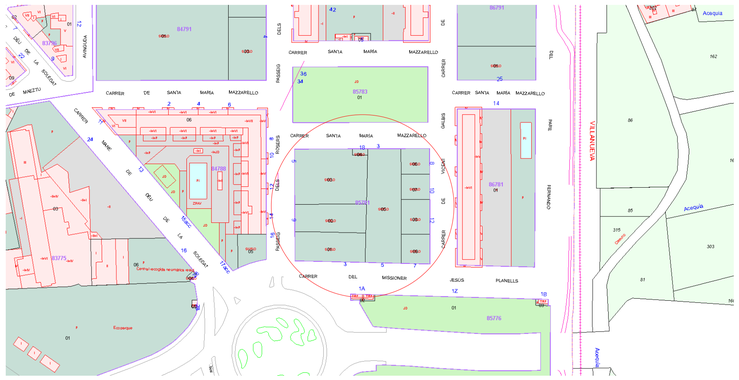
SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y TOPOGRÁFICO



PLANTA DEL SECTOR PARC CENTRAL



PLANO TOPOGRÁFICO e 1/300



PARCELACIÓN DE LA MANZANA M25 (CATASTRO)

FOTO AÉREA DE LA MANZANA M25

Versión	Fecha	Descripción cambio

P10140 ED-01

ESTUDIO DE DETALLE
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA @A1 JULIO 2023

Sector UE-2 "Parc Central"
ESTUDIO DE DETALLE
Manzana M-25

Torrent, Valencia

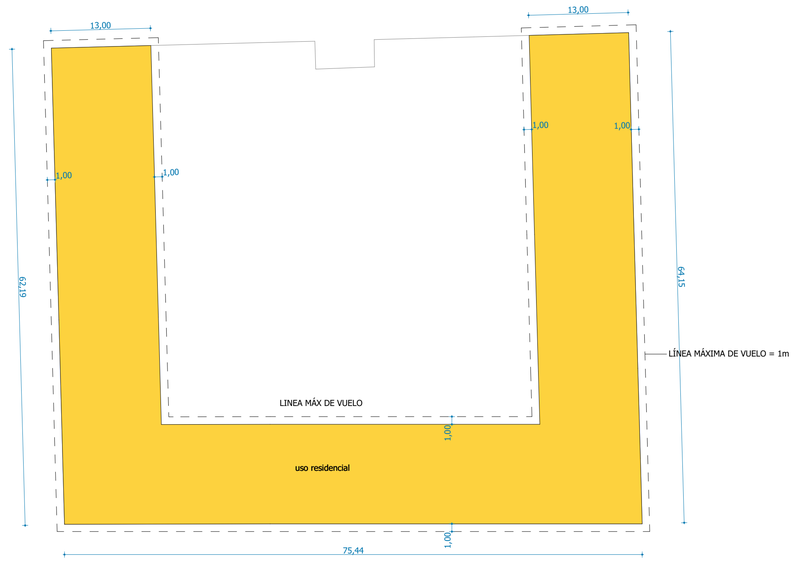
PROMOTOR
ZUBI CITIES, S.L.
NIF: B-98865892
Paseo de las Facultades 3, bajo - 46021 Valencia, España

IMPAR ARQUITECTOS S.L.P.
Nº COAM 70.756
Miguel Pradillo Condón
Nº COAM 12.480

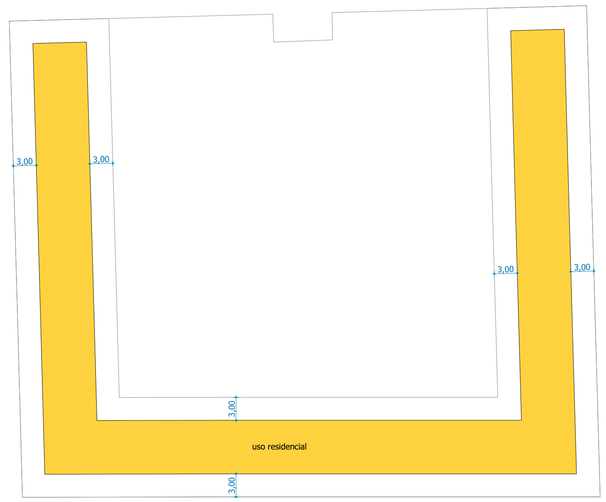
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.
Nº COAM 70.755
César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.
M O R P H

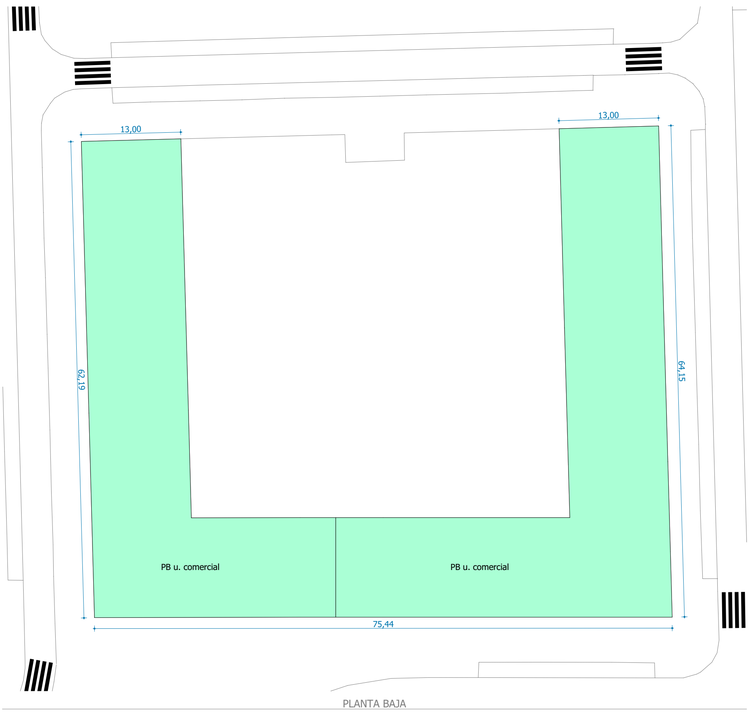
ORDENACIÓN PLAN PARCIAL



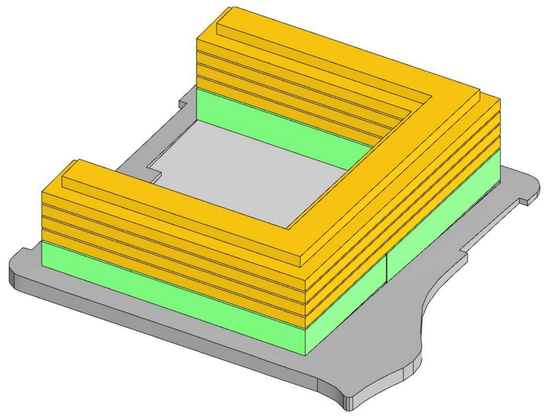
PLANTA TIPO (P01-P04)

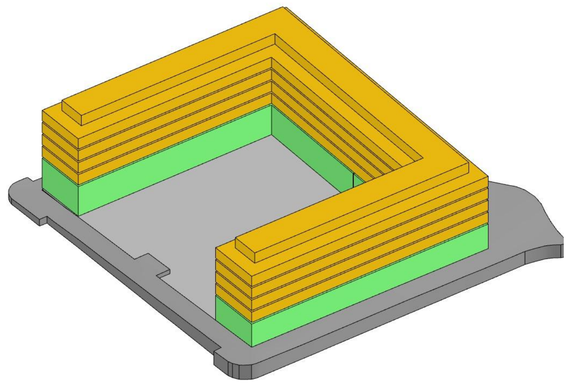


PLANTA ÁTICO



PLANTA BAJA





ORDENACIÓN PLAN PARCIAL

Planta urbanística	M Uso urbanístico	Tipo superficie	Sup. const.	Computabilidad	Sup. computable	Sup. no computable
00						
	TERCIARIO	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
01						
	RESIDENCIAL	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
02						
	RESIDENCIAL	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
03						
	RESIDENCIAL	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
04						
	RESIDENCIAL	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
AT						
	RESIDENCIAL	CONSTRUIDA PLANTA	1.188,27	100	1.188,27	0,00
			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)	**EDIFICABILIDAD VUELOS CERRADOS (100%) (m²)**	SUP. ABIERTA (50% VUELOS)	**EDIFICABILIDAD VUELOS ABIERTOS (50%) (m²)**	**TOTAL EDIFICABILIDAD 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

PLANTAS 1ª-ÁT
ENTREPLANTA
PLANTA BAJA
SEMISÓTANO
SÓTANOS 1 Y 2

VUELO MÁXIMO

Versión	Fecha	Descripción cambio

P10140 ED-02

ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACIÓN PLAN PARCIAL

ESCALA 1:400 @A1 JULIO 2023

Sector UE-2 "Parc Central"
ESTUDIO DE DETALLE
Manzana M-25

Torrent, Valencia

PROMOTOR

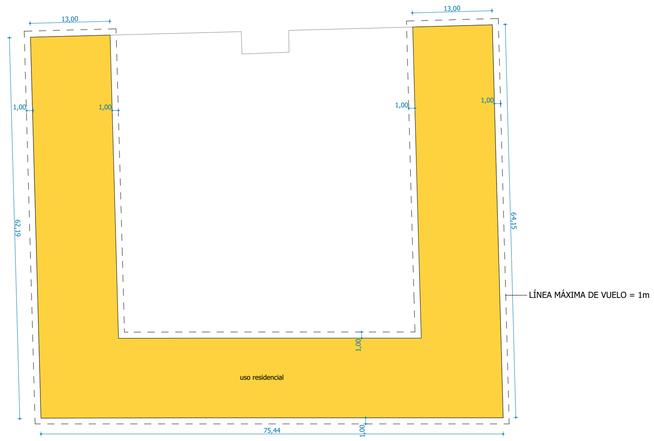
ZUBI CITIES, S.L.
NIF: B-98865892
Paseo de las Facultades 3, bajo - 46021 Valencia, España

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

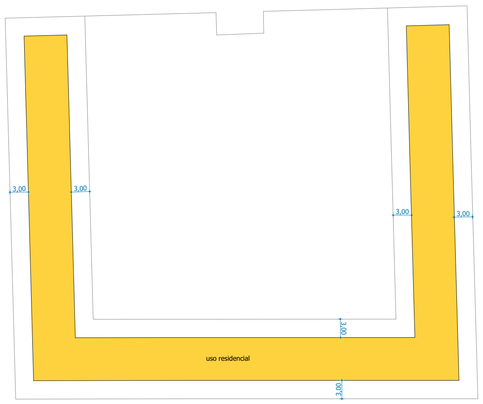
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.
Nº COAM 70.755
César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.

ORDENACIÓN PROPUESTA



PLANTA TIPO (P01-P04)



PLANTA ÁTICO

PLANTAS 1ª-ÁT
ENTREPLANTA
PLANTA BAJA
SEMISÓTANO
SÓTANOS 1 Y 2
VUELO MÁXIMO

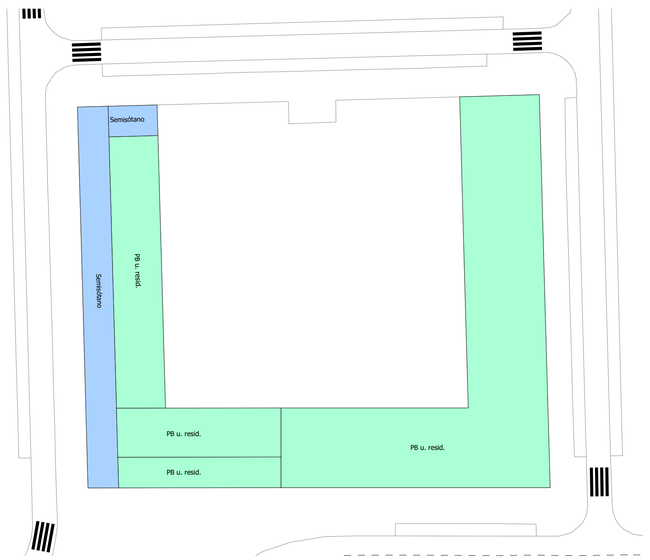
ORDENACIÓN PROPUESTA

Planta urbanística	M Uso general	Tipo superficie	Sup. const.	Computabilidad	Sup. computable	Sup. no computable
00						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
00EP						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	1.801,51	0	0,00	1.801,51
			1.801,51 m²		**0,00 m²**	**1.801,51 m²**
-00SS						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	351,04	0	0,00	351,04
			351,04 m²		**0,00 m²**	**351,04 m²**
01						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
02						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
03						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
04						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			2.284,79 m²		**2.284,79 m²**	**0,00 m²**
AT						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	1.188,27	100	1.188,27	0,00
			1.188,27 m²		**1.188,27 m²**	**0,00 m²**
TOTAL			**14.764,77 m²**		**12.612,22 m²**	**2.152,55 m²**

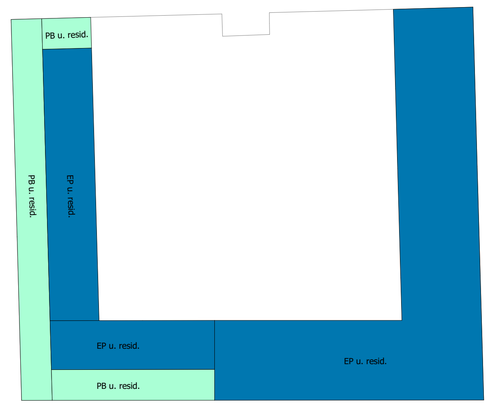
Las superficies de semisótano (-00SS) y entreplanta (00EP) no son computables a efectos urbanísticos

TABLA DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD DE VUELOS

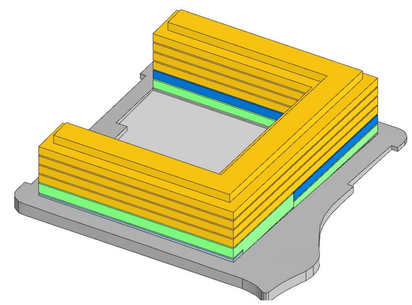
PLANTA	PERÍMETRO PLANTA (m)	LONG. VUELOS (70% PERÍMETRO) (m)	SUP. CERRADA (50% VUELOS)	**EDIFICABILIDAD VUELOS CERRADOS (100%) (m²)**	SUP. ABIERTA (50% VUELOS)	**EDIFICABILIDAD VUELOS ABIERTOS (50%) (m²)**	**TOTAL EDIFICABILIDAD VUELOS (m²)**
TOTAL	**1.887,50**	**1.321,25**	**660,63**	**660,63**	**660,63**	**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

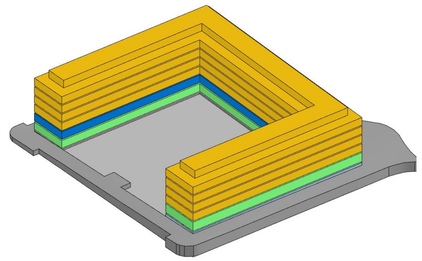


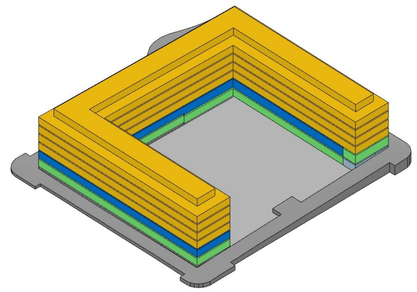
PLANTA BAJA



ENTREPLANTA







Versión	Fecha	Descripción cambio

P10140 ED-03

ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1:500 @A1 JULIO 2023

Sector UE-2 "Parc Central"
ESTUDIO DE DETALLE
Manzana M-25

Torrent, Valencia

PROMOTOR
ZUBI CITIES, S.L.
NIF: B-98865892
Paseo de las Facultades 3, bajo - 46021 Valencia, España

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

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

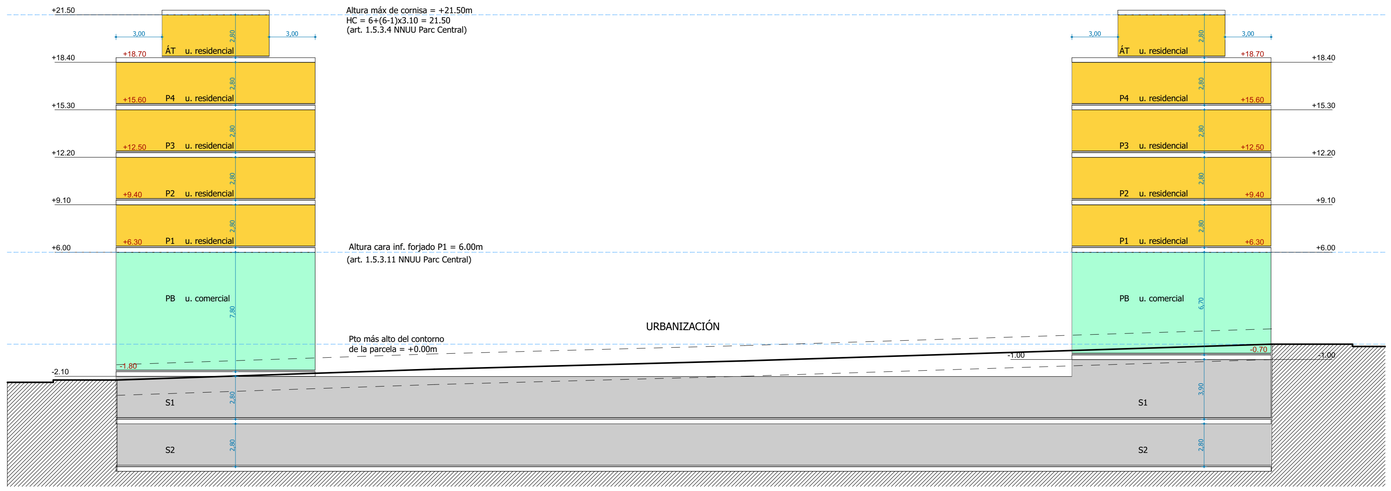
MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.

N

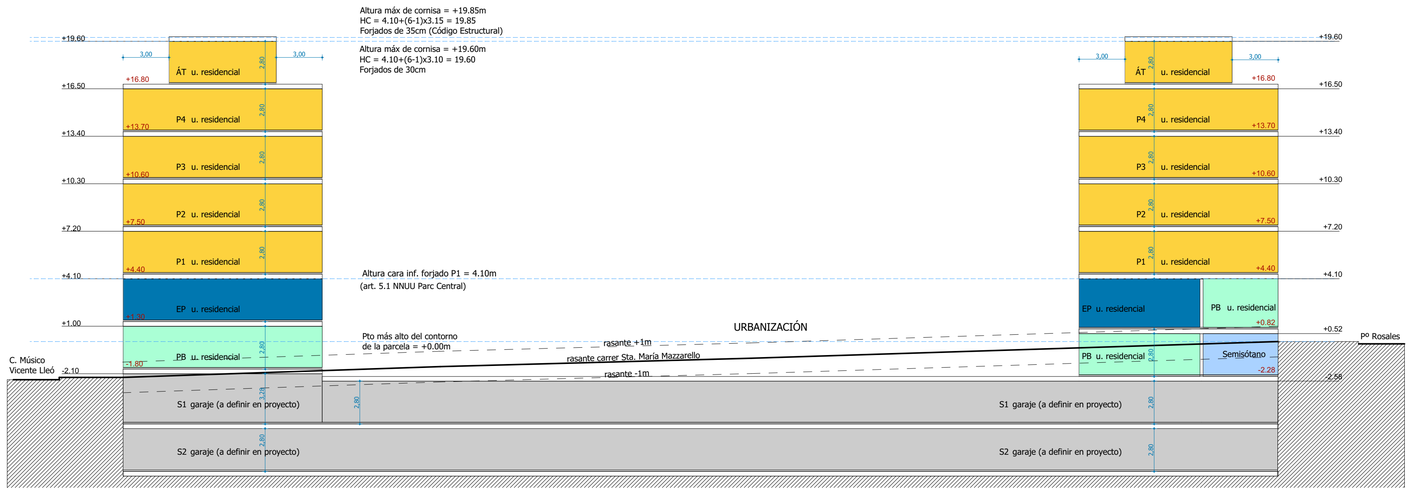
SECCIONES ESQUEMÁTICAS A-A'

E 1/200

SECCIÓN A-A' - PLAN PARCIAL



SECCIÓN A-A' - PROPUESTA



NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 1.5 Condiciones de ordenación
1.5.3 Área Crescent 2:
(...)
4. Nº de Plantas Máximo Obligatorio: Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, con carácter fijo, la Altura de Cornisa que será la resultante de la fórmula HC = 6 + (Np - 1)X3.10m, siendo HC la altura de cornisa expresada en metros y Np el número en plantas señalado y que figura en el plano nº 04, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 5.1.
(...)
8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 1.3.1.
(...)
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.
(...)
13. Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

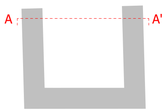
NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 5.1 Estudios de Detalle
Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº 2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de 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.

Orden 26 de abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana

Artículo 46. Planta Baja
Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 52. Semisótano
Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.



RASANTE

RASANTE ± 1m

PLANTAS 1ª-ÁT

ENTREPLANTA

PLANTA BAJA

SEMISÓTANO

SÓTANOS 1 Y 2

+16.80 COTA RELATIVA CARA SUPERIOR DE FORJADO

+16.50 COTA RELATIVA CARA INFERIOR DE FORJADO

Versión	Fecha	Descripción cambio

P10140 ED-04

ESTUDIO DE DETALLE
SECCIONES 1

ESCALA @A1 JULIO 2023

Sector UE-2 "Parc Central"
ESTUDIO DE DETALLE
Manzana M-25

Torrent, Valencia

PROMOTOR
ZUBI CITIES, S.L.
NIF: B-98865892
Paseo de las Facultades 3, bajo - 46021 Valencia, España

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

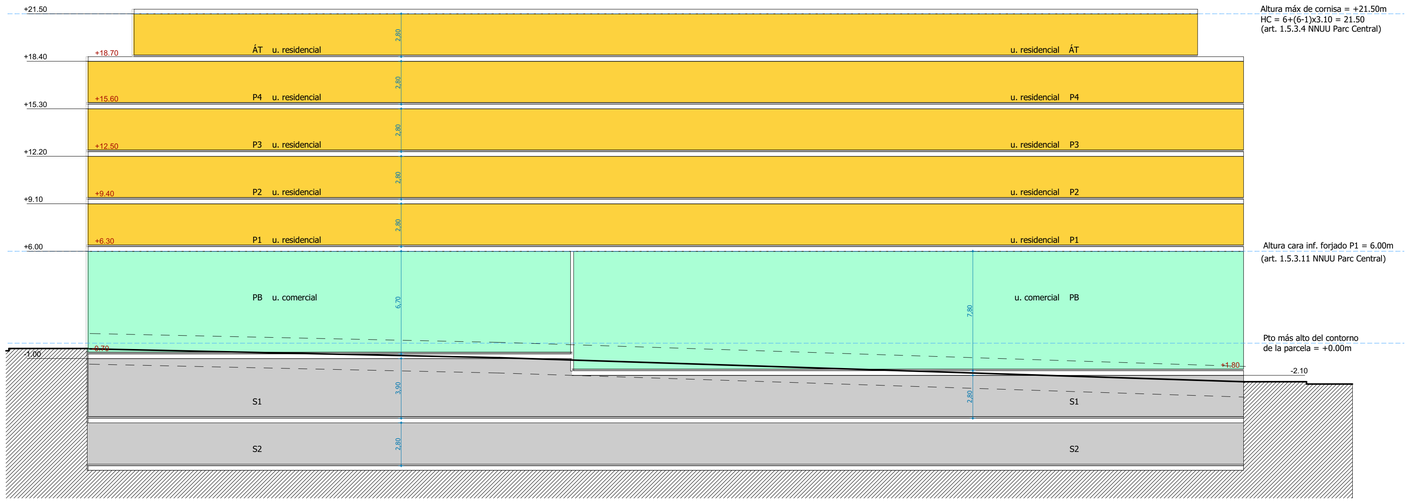
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.
Nº COAM 70.755
César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.
M O R P H

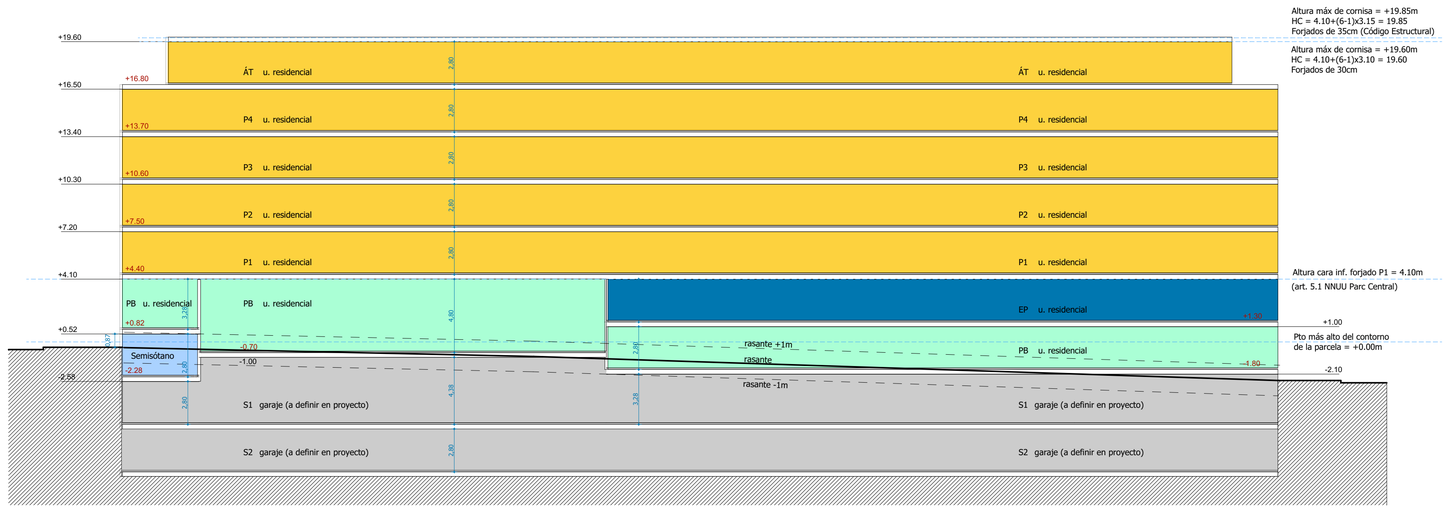
SECCIONES ESQUEMÁTICAS B-B'

E 1/200

SECCIÓN B-B' - PLAN PARCIAL



SECCIÓN B-B' - PROPUESTA



NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 1.5 Condiciones de ordenación
1.5.3 Área Crescent 2:
(...)
4. Nº de Plantas Máximo Obligatorio: Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, con carácter fijo, la Altura de Cornisa que será la resultante de la fórmula HC = 6 + (Np - 1)X3.10m, siendo HC la altura de cornisa expresada en metros y Np el número en plantas señalado y que figura en el plano nº 04, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 5.1.
(...)
8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 1.3.1.
(...)
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.
(...)
13. Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

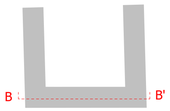
NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 5.1 Estudios de Detalle
Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº 2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de 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.

Orden 26 de abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana

Artículo 46. Planta Baja
Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 52. Semisótano
Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.



RASANTE

RASANTE ± 1m

PLANTAS 1ª-ÁT

ENTREPLANTA

PLANTA BAJA

SEMISÓTANO

SÓTANOS 1 Y 2

+16.80 COTA RELATIVA CARA SUPERIOR DE FORJADO

+16.50 COTA RELATIVA CARA INFERIOR DE FORJADO

Versión	Fecha	Descripción cambio

P10140 ED-05

ESTUDIO DE DETALLE
SECCIONES 2

ESCALA @A1 JULIO 2023

Sector UE-2 "Parc Central"
ESTUDIO DE DETALLE
Manzana M-25

Torrent, Valencia

PROMOTOR
ZUBI CITIES, S.L.
NIF: B-98865892
Paseo de las Facultades 3, bajo - 46021 Valencia, España

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

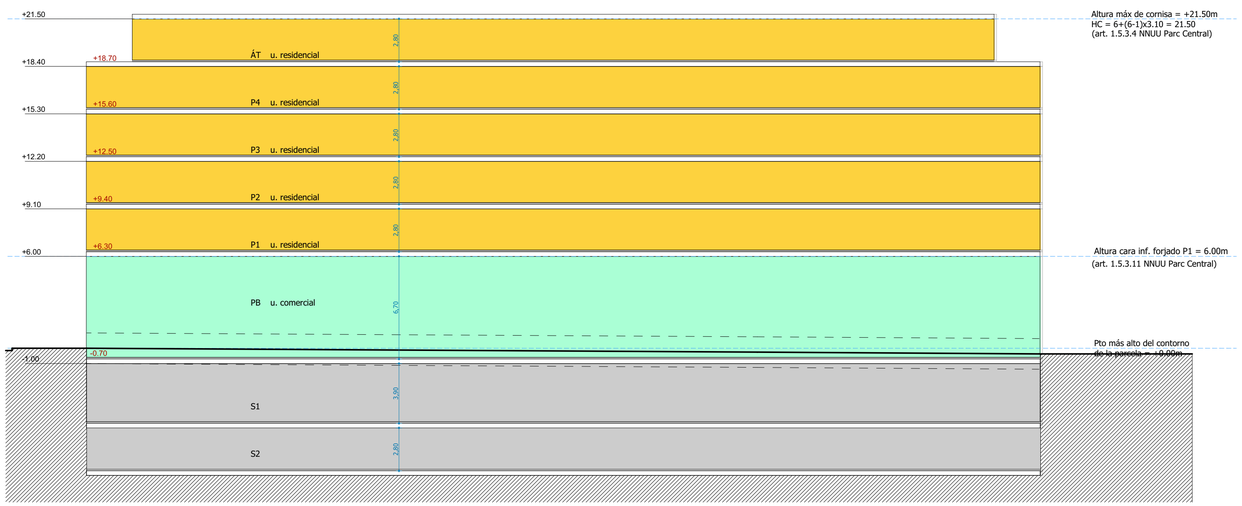
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.
Nº COAM 70.755
César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.

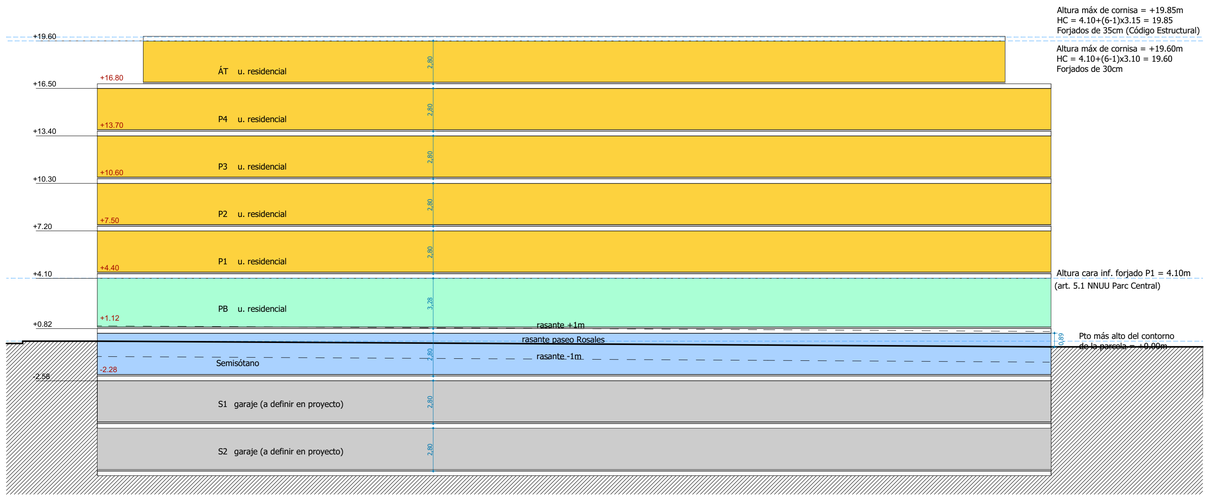
SECCIONES ESQUEMÁTICAS C-C'

E 1/200

SECCIÓN C-C' - PLAN PARCIAL



SECCIÓN C-C' - PROPUESTA



NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 1.5 Condiciones de ordenación
1.5.3 Área Crescent 2:
(...)
4. Nº de Plantas Máximo Obligatorio: Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, con carácter fijo, la Altura de Cornisa que será la resultante de la fórmula HC = 6 + (Np - 1)X3.10m, siendo HC la altura de cornisa expresada en metros y Np el número en plantas señalado y que figura en el plano nº 04, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 5.1.
(...)
8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 1.3.1.
(...)
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.
(...)
13. Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

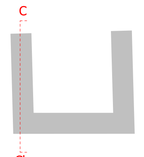
NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 5.1 Estudios de Detalle
Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº 2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de 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.

Orden 26 de abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana

Artículo 46. Planta Baja
Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 52. Semisótano
Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.



RASANTE

RASANTE ± 1m

PLANTAS 1ª-ÁT

ENTREPLANTA

PLANTA BAJA

SEMISÓTANO

SÓTANOS 1 Y 2

+16.80 COTA RELATIVA CARA SUPERIOR DE FORJADO

+16.50 COTA RELATIVA CARA INFERIOR DE FORJADO

Versión	Fecha	Descripción cambio

P10140 ED-06

ESTUDIO DE DETALLE
SECCIONES 3

ESCALA @A1 JULIO 2023

Sector UE-2 "Parc Central"
ESTUDIO DE DETALLE
Manzana M-25

Torrent, Valencia

PROMOTOR
ZUBI CITIES, S.L.
NIF: B-98865892
Paseo de las Facultades 3, bajo - 46021 Valencia, España

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

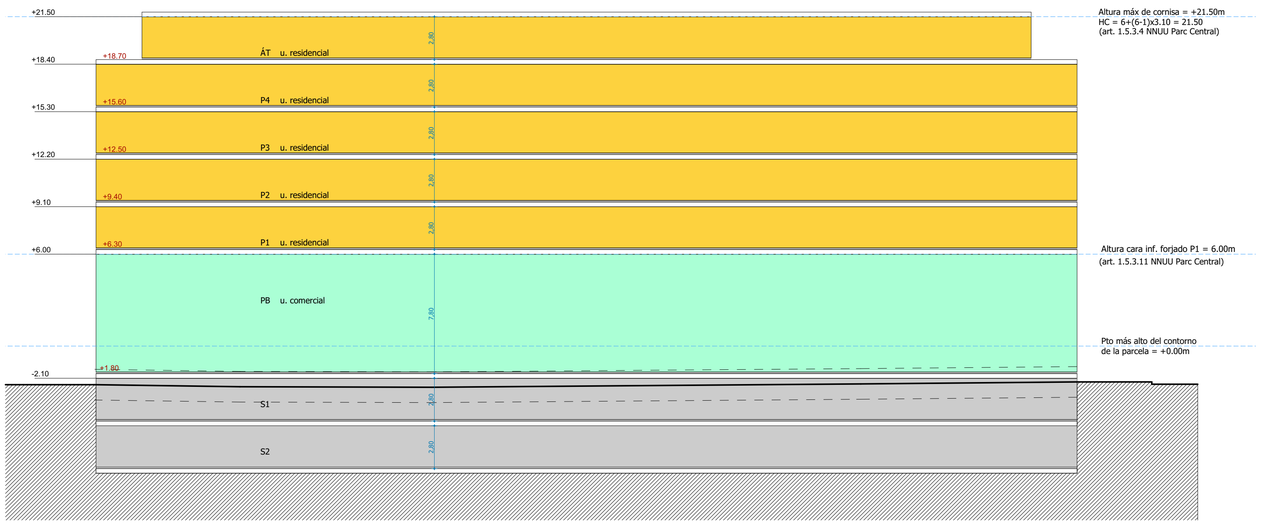
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.
Nº COAM 70.755
César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.
M O R P H

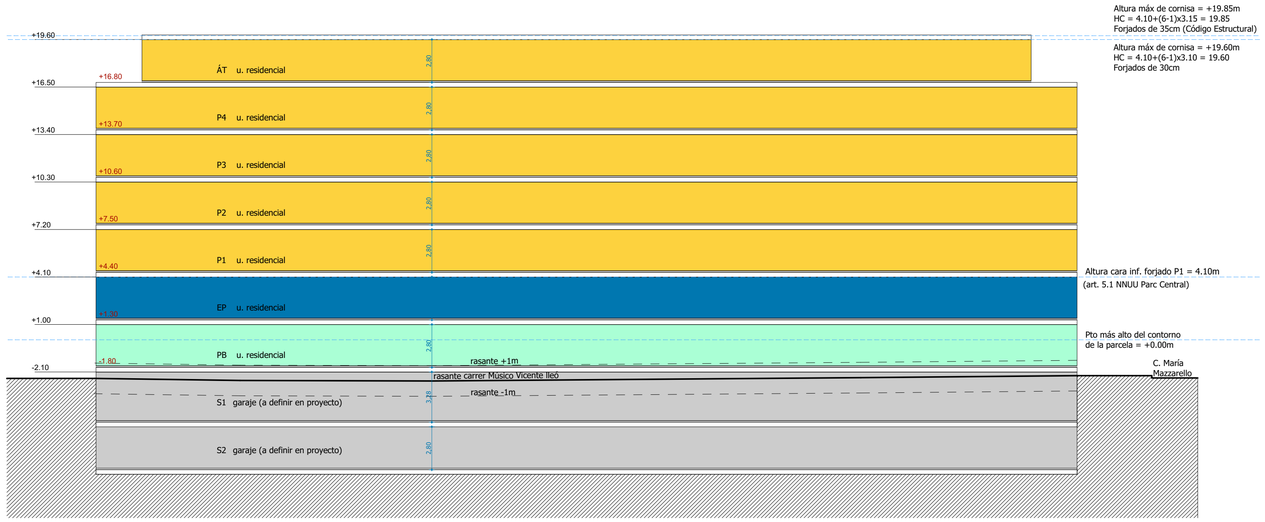
SECCIONES ESQUEMÁTICAS D-D'

E 1/200

SECCIÓN D-D' - PLAN PARCIAL



SECCIÓN D-D' - PROPUESTA



NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 1.5 Condiciones de ordenación
1.5.3 Área Crescent 2:
(...)
4. Nº de Plantas Máximo Obligatorio: Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, con carácter fijo, la Altura de Cornisa que será la resultante de la fórmula HC = 6 + (Np - 1)X3.10m, siendo HC la altura de cornisa expresada en metros y Np el número en plantas señalado y que figura en el plano nº 04, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 5.1.
(...)
8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 1.3.1.
(...)
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.
(...)
13. Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

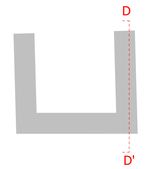
NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 5.1 Estudios de Detalle
Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº 2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de 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.

Orden 26 de abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana

Artículo 46. Planta Baja
Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 52. Semisótano
Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.



RASANTE
RASANTE ± 1m

PLANTAS 1ª-ÁT
ENTREPLANTA
PLANTA BAJA
SEMISÓTANO
SÓTANOS 1 Y 2

+16.80 COTA RELATIVA CARA SUPERIOR DE FORJADO
+16.50 COTA RELATIVA CARA INFERIOR DE FORJADO

Versión	Fecha	Descripción cambio

P10140 ED-07

ESTUDIO DE DETALLE
SECCIONES 4

ESCALA @A1 JULIO 2023

Sector UE-2 "Parc Central"
ESTUDIO DE DETALLE
Manzana M-25

Torrent, Valencia

PROMOTOR
ZUBI CITIES, S.L.
NIF: B-98865892
Paseo de las Facultades 3, bajo - 46021 Valencia, España

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

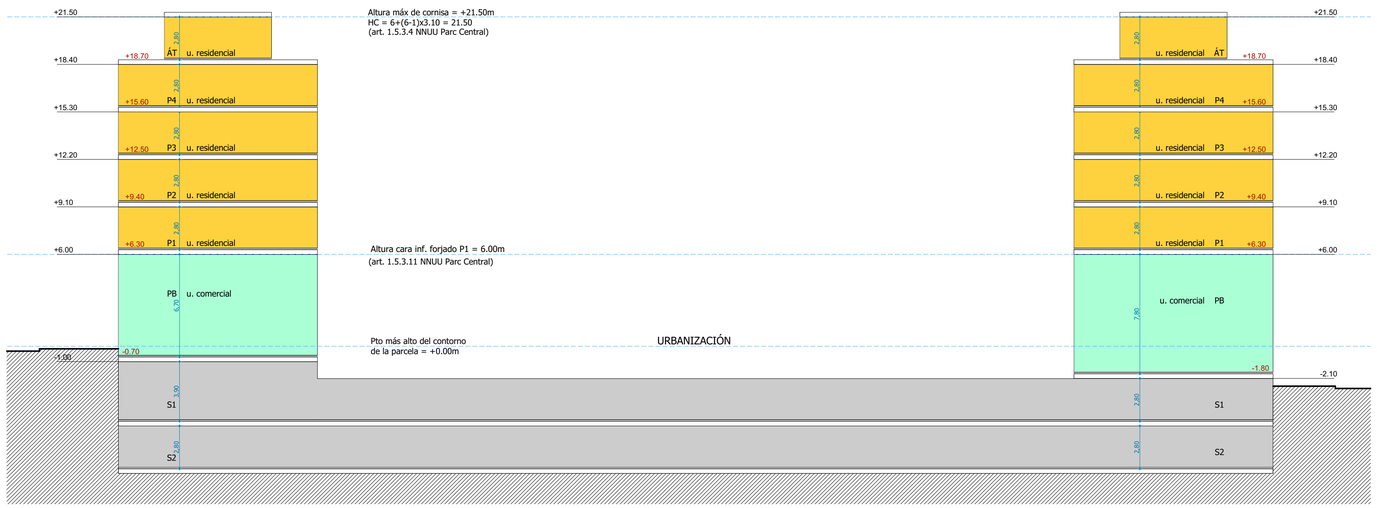
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.
Nº COAM 70.755
César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.
M O R P H

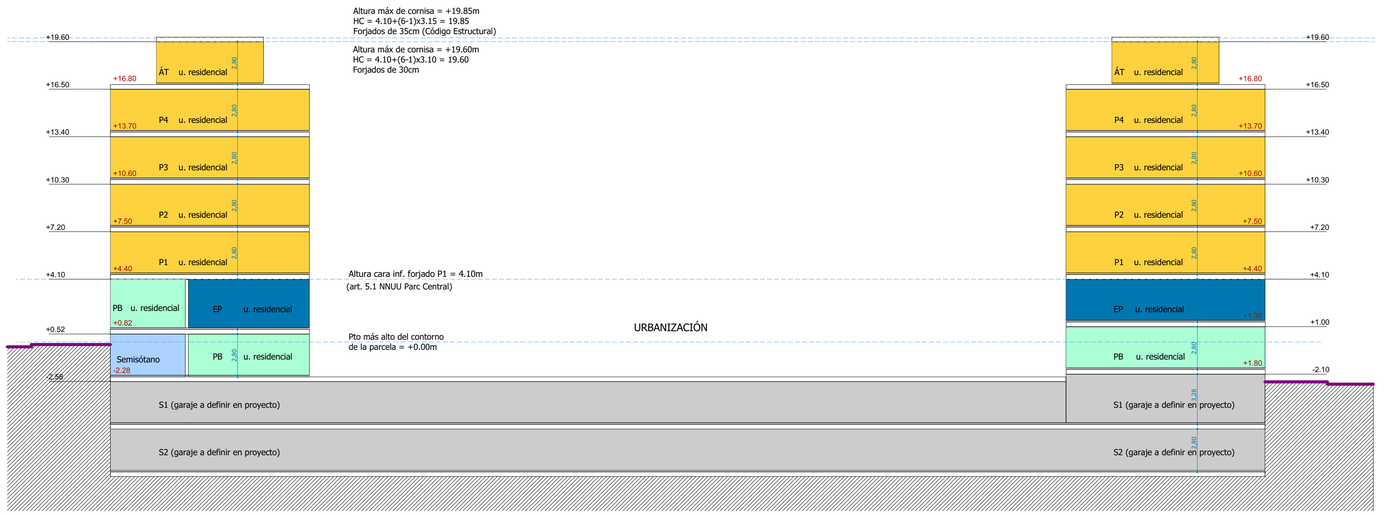
SECCIONES ESQUEMÁTICAS E-E'

E 1/200

SECCIÓN E-E' - PLAN PARCIAL



SECCIÓN E-E' - PROPUESTA



NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 1.5 Condiciones de ordenación
1.5.3 Área Crescent 2:
(...)
4. Nº de Plantas Máximo Obligatorio: Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, con carácter fijo, la Altura de Cornisa que será la resultante de la fórmula HC = 6 + (Np - 1)X3.10m, siendo HC la altura de cornisa expresada en metros y Np el número en plantas señalado y que figura en el plano nº 04, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 5.1.
(...)
8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 1.3.1.
(...)
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.
(...)
13. Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

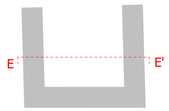
NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 5.1 Estudios de Detalle
Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº 2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de 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.

Orden 26 de abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana

Artículo 46. Planta Baja
Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 52. Semisótano
Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.



RASANTE

RASANTE ± 1m

PLANTAS 1ª-ÁT

ENTREPLANTA

PLANTA BAJA

SEMISÓTANO

SÓTANOS 1 Y 2

+16.80 COTA RELATIVA CARA SUPERIOR DE FORJADO

+16.50 COTA RELATIVA CARA INFERIOR DE FORJADO

Versión	Fecha	Descripción cambio

P10140 ED-08

ESTUDIO DE DETALLE
SECCIONES 5

ESCALA @A1 JULIO 2023

Sector UE-2 "Parc Central"
ESTUDIO DE DETALLE
Manzana M-25

Torrent, Valencia

PROMOTOR
ZUBI CITIES, S.L.
NIF: B-98865892
Paseo de las Facultades 3, bajo - 46021 Valencia, España

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

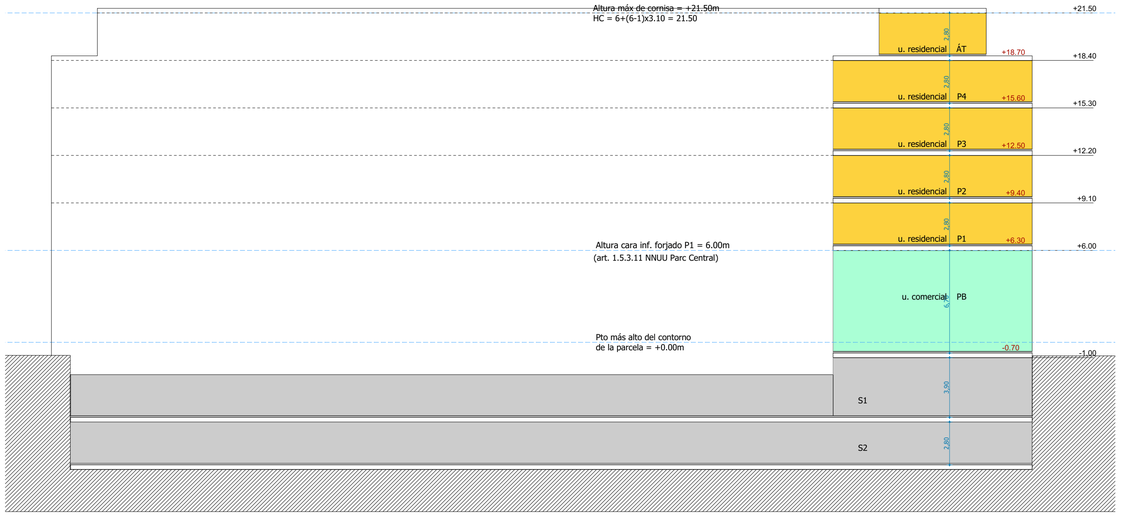
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.
Nº COAM 70.755
César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.

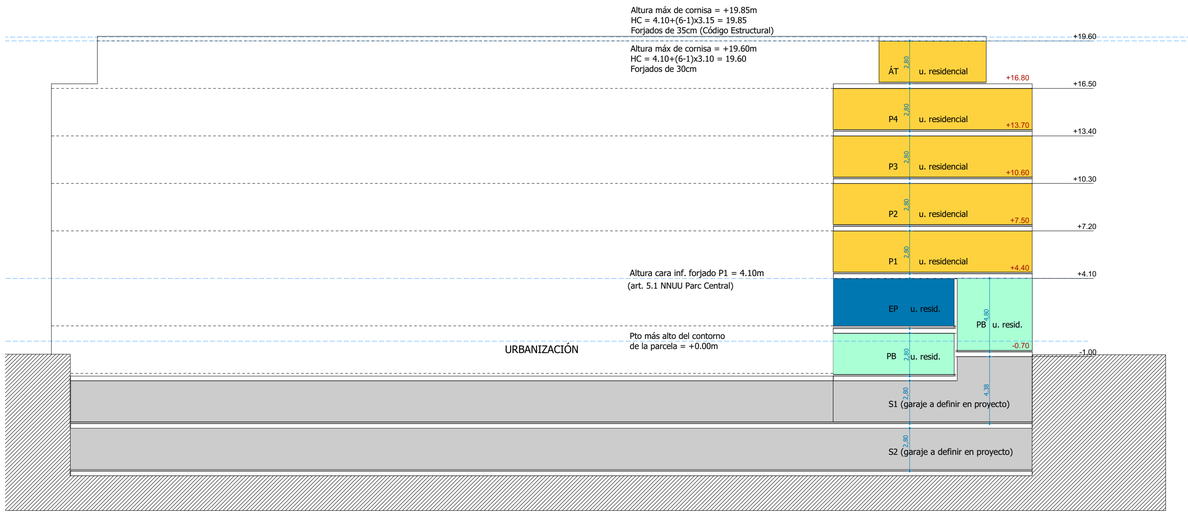
SECCIONES ESQUEMÁTICAS F-F'

E 1/200

SECCIÓN F-F' - PLAN PARCIAL



SECCIÓN F-F' - PROPUESTA



NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 1.5 Condiciones de ordenación
1.5.3 Área Crescent 2:
(...)
4. Nº de Plantas Máximo Obligatorio: Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, con carácter fijo, la Altura de Cornisa que será la resultante de la fórmula HC = 6 + (Np - 1)X3.10m, siendo HC la altura de cornisa expresada en metros y Np el número en plantas señalado y que figura en el plano nº 04, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 5.1.
(...)
8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 1.3.1.
(...)
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.
(...)
13. Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

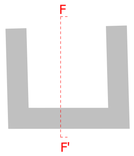
NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 5.1 Estudios de Detalle
Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº 2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de 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.

Orden 26 de abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana

Artículo 46. Planta Baja
Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 52. Semisótano
Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.



RASANTE

RASANTE ± 1m

PLANTAS 1ª-ÁT

ENTREPLANTA

PLANTA BAJA

SEMISÓTANO

SÓTANOS 1 Y 2

+16.80 COTA RELATIVA CARA SUPERIOR DE FORJADO

+16.50 COTA RELATIVA CARA INFERIOR DE FORJADO

Versión	Fecha	Descripción cambio

P10140 ED-09

ESTUDIO DE DETALLE
SECCIONES 6

ESCALA @A1 JULIO 2023

Sector UE-2 "Parc Central"
ESTUDIO DE DETALLE
Manzana M-25

Torrent, Valencia

PROMOTOR
ZUBI CITIES, S.L.
NIF: B-98865892
Paseo de las Facultades 3, bajo - 46021 Valencia, España

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

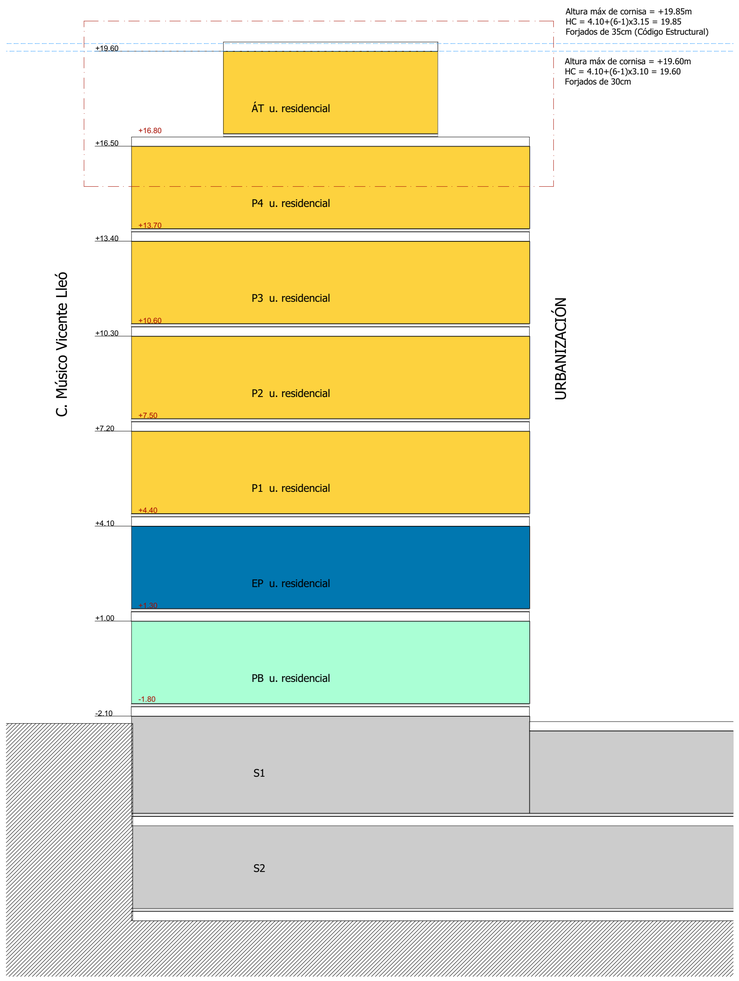
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.
Nº COAM 70.755
César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.

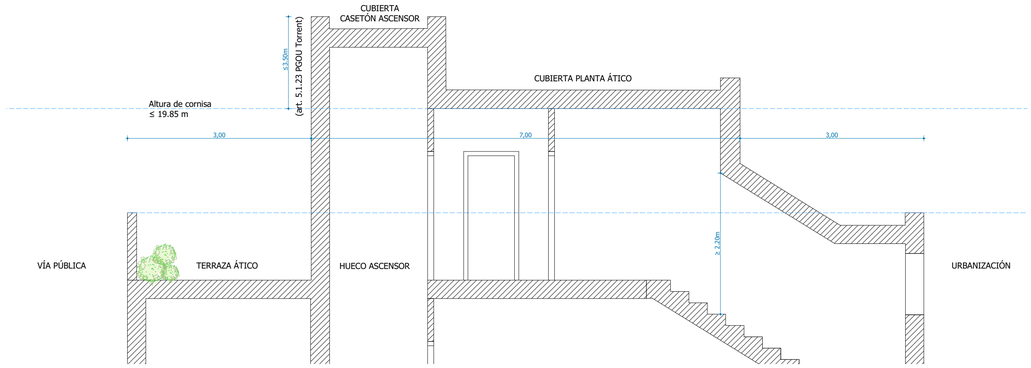
SECCIÓN ESQUEMÁTICA CASETÓN ESCALERAS

E 1/100_1/50

SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO



DETALLE SECCIÓN CASETÓN DE ESCALERA TIPO



P.G.O.U. TORRENT

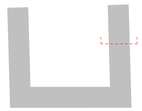
Artículo 5.1.23 - Construccionespor encima de la altura
1-Por encima de la altura máxima de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
(...)
Los remates de las cajas de escalera, casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3.50m sobre la altura de cornisa.

NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 1.5.3.13
Áticos: se retirarán 3m de la línea de fachada.

Orden 26 de abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana

Artículo 47. Planta ático
Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.



- PLANTAS 1ª-ÁT
- ENTREPLANTA
- PLANTA BAJA
- SEMISÓTANO
- SÓTANOS 1 Y 2

+16.80 COTA RELATIVA CARA SUPERIOR DE FORJADO
+16.50 COTA RELATIVA CARA INFERIOR DE FORJADO

Versión	Fecha	Descripción cambio

P10140 ED-10

ESTUDIO DE DETALLE
SECCIÓN CASETÓN ESCALERAS

ESCALA 1:50 @A1 JULIO 2023

Sector UE-2 "Parc Central"
ESTUDIO DE DETALLE
Manzana M-25

Torrent, Valencia

PROMOTOR
ZUBI CITIES, S.L.
NIF: B-98865892
Paseo de las Facultades 3, bajo - 46021 Valencia, España

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

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

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.

4. ANEXOS

MORPH

Anexo I

Informe de sostenibilidad económica

PARCELA M-25 DE LA UE 2 SECTOR PARC CENTRAL

Parcela M-25 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, 13 de Noviembre de 2023

ÍNDICE

1. **MARCO NORMATIVO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA**
2. **ANÁLISIS Y CONCLUSIONES**

1. MARCO NORMATIVO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

El Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el artículo 15.4, redactado conforme al apartado nuevo de la disposición final 12ª de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, establece que:

> *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Así mismo hay que citar lo dispuesto en el artículo 3.1 Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, el cual señala:

> *"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
> *Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."*

La exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, son las siguientes:

> *"1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*
> *a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*
> *1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
> *2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*
> *b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*
> *2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:*
> *a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.*
> *b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*
> *3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.*
> *4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.*
> *La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las*

cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras."

2. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES

El objeto de este Informe de Sostenibilidad Económica es el Estudio de Detalle para cambio de volumetría a fin de adecuar el uso residencial en planta baja. Se trata de una herramienta de planeamiento que no modifica ninguna determinación normativa, ni la calificación del suelo, ni las alineaciones propias del plan que desarrolla, tal y como se recoge en el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, art. 41:

"1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. 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.
3. Podrán crear los 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.
4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano."

El presente Estudio de Detalle se limita a proponer un cambio en 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. No se modifica en ningún caso la edificabilidad máxima de la manzana prevista en dicho Plan. Tampoco se incide en la trama viaria prevista. 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 privativo y comunitario.

El Estudio de Detalle se integra perfectamente en el desarrollo y gestión urbana del Plan Parcial y con el resto de figuras de planeamiento de orden superior.

Para evaluar el impacto de esta actuación sobre la Hacienda Pública, consideraremos los gastos y los ingresos públicos asociados a la misma:

- El cambio que propone el Estudio de Detalle no supondrá ningún gasto para las arcas públicas pues no afecta a suelo público.
- En cuanto a los ingresos, son previsibles las aportaciones habituales al municipio por impuestos y tasas de licencias urbanísticas o por prestación de servicios, tales como: impuesto de bienes inmuebles, tasas por licencias de obras, vados, por prestación de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales o recogida de residuos sólidos urbanos. Al no alterarse la edificabilidad, la previsión de ingresos por tributos derivados de la superficie de los inmuebles no se verá mermada.

Por lo expresado anteriormente, concluimos que este Estudio de Detalle no supondrá un impacto negativo sobre la hacienda municipal.

Madrid, 13 de Noviembre 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

MORPH

Anexo II

Informe de evaluación de impacto de género

PARCELA M-25 DE LA UE 2 SECTOR PARC CENTRAL

Parcela M-25 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, 13 de Noviembre de 2023

ÍNDICE

1. **MARCO NORMATIVO**
2. **OBJETO DE LA EVALUACIÓN**
3. **EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO**
4. **ESTRATEGIAS PARA PROMOVER LA IGUALDAD**
5. **INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO Y CONCLUSIONES**
6. **JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA**

1. MARCO NORMATIVO

LEGISLACIÓN ESTATAL

La Constitución Española de 1978 (art 1.1, 14, 9.2, 10.2) proclama en su artículo 14 el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de sexo. Por su parte, el artículo 9.2 consagra la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno incluye referencias al marco normativo anterior.

Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, incluye en su articulado la referencia a las políticas urbanas:

Artículo 19: "Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del consejo de ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género."

"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."

NORMATIVA AUTONÓMICA IGUALDAD

Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril que modifica el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana. Art 10.3, 11, 16. (L.O 5/1982, de 1 de julio).

Decreto 232/1997, de 2 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se crea el Observatorio de Publicidad No Sexista de la Comunidad Valenciana.

Orden de 25 de julio de 1997 de la Consellería de Bienestar Social por la que se crea el Consejo Valenciano de la Mujer.

Orden 5/2011 de 30 de septiembre de la Conselleria de Justicia y Bienestar Social por la que se modifica la Orden de 25 de julio de 1997 por la que se crea el Consejo Valenciano de la Mujer.

Plan de Igualdad de Oportunidades entre mujeres y hombres 2011-2014.

LEY 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres En 31 de diciembre de 2016 se publica la modificación de la Ley 9/2003. En su artículo 4 bis establece la obligación de realizar un informe de evaluación de impacto de género en cualquier normativa, plan o programa:

"Artículo 4 bis: Informes de impacto de género.
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."

DECRETO 20/2004, de 13 de febrero, del Consell de la Generalitat por el cual se crea el Observatorio de Género de la Comunidad Valenciana.

NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y su modificación a través de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat.

"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 los 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 de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de esta ley y, como mínimo, con los elementos clave siguientes:

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.

e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.

3. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de los ciudadanos y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.

4. La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de esta ley, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.

5. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, de acuerdo con la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, de servicios sociales, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes."

2. OBJETO DE LA EVALUACIÓN

2.1 ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

La propuesta de Proyecto de Estudio de Detalle en la parcela M-25 de la Unidad de Ejecución 2 del Sector Parc Central pretende modificar la volumetría prevista en el Plan Parcial, 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. 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. La modificación no supone incremento ni pérdida de edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico previsto. Todo ello bajo el completo cumplimiento de las exigencias y las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

Puesto que el diseño convencional de nuestras ciudades incluye sesgos de género que provocan un impacto directo en la vida de las mujeres, la incorporación de la perspectiva de género (PdG) al planeamiento pretende garantizar una mayor equidad en el uso y disfrute del espacio urbano para todas las personas.

2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El objeto del presente Informe sobre Impacto de Género en el uso de la ciudad es analizar la incidencia que pudiera ejercer el presente Estudio de Detalle en las desigualdades entre mujeres y hombres, en lo que a accesibilidad y disfrute del territorio se refiere y otras cuestiones que dependen de ella en tanto que pueda afectar a otras materias como la movilidad y la seguridad.

El alcance del presente documento viene determinado por lo establecido por la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, aprobadas el 21 de agosto de 2012 por el Consejo de Gobierno.

Así mismo, la creación de este informe emana de las competencias y funciones según la ley para las administraciones locales que, en sus Artículos 18 al 20 y 22, establece la necesidad de "Evaluación previa del impacto en la normativa y actividades administrativas en función del género".

Por estas razones, la elaboración de este Informe proviene de un mandato legal, es una capacidad de la Corporación municipal exigible por norma legal y se realiza en el interés de mejorar la calidad y eficacia del futuro Plan General.

La planificación urbana, en tanto que se encarga de la ordenación del suelo y sus usos, y que de ello dependen las distancias y los tiempos de desplazamiento con su consecuente coste económico, tiene una gran incidencia en la conciliación laboral. Otros aspectos derivados del planeamiento urbano a tener en cuenta serían la accesibilidad al medio físico urbano, el correcto diseño y la atención a las necesidades de las personas según sus características físicas o la seguridad en los espacios públicos, que dependen en buena parte de su correcto dimensionamiento, visibilidad e iluminación.

3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

3.1 EL ESPACIO COMO HERRAMIENTA DE IGUALDAD, GÉNERO Y URBANISMO

El urbanismo transforma el territorio y la sociedad que en él habita, y por ello debe hacer frente a nuevas necesidades y retos, tales como el desarrollo y crecimiento sostenible de las ciudades, la lucha contra la contaminación, la modernización de las infraestructuras, la reurbanización de los espacios urbanos obsoletos, fomentar la participación ciudadana o luchar contra cualquier tipo de discriminación social.

Las decisiones del planeamiento están ligadas a formas de ver y vivir la ciudad, a las oportunidades que se reparten de modo desigual entre mujeres y hombres, y a la discriminación que ello provocaría en la parte femenina de la sociedad.

"… el género, en el ámbito urbanístico, 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 reconfortables para el encuentro.

El urbanismo con perspectiva de género no es un urbanismo exclusivo de las mujeres, es un urbanismo que propone un diseño y una ordenación que tiene en cuenta los roles que se le han asignado a la mujer, actualmente también desempeñados por los hombres. Esta forma de urbanismo tiene en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, y no piensa exclusivamente en la parte social que se encuentra en la etapa del trabajo productivo, como ocurre todavía hoy en la mayoría de los casos."

Texto extraído del Libro recopilatorio sobre el Seminario de "Urbanismo inclusivo. Las calles tienen género", celebrado del 9 al 11 de noviembre de 2011, en Vitoria-Gasteiz, País Vasco.

4. ESTRATEGIAS PARA PROMOVER LA IGUALDAD

4.1 FASE I: TRABAJOS PREVIOS

Detrás de cualquier decisión urbanística hay una intencionalidad, sea de manera consciente o no. Tradicionalmente, tanto la inversión de fondos públicos como el urbanismo se han articulado en torno a necesidades "masculinas". Es precisamente por ello que uno de los principales retos del urbanismo en la actualidad ha de ser el garantizar que nuestras ciudades sean espacios de convivencia neutrales, accesibles e inclusivos.

Durante el proceso de programación del Estudio de Detalle que se propone se ha analizado el impacto de la modificación volumétrica, derivada del cambio de altura de planta baja, sobre el entorno urbano que rodea al ámbito de actuación.

Del análisis gráfico y dimensional se concluye que no se produce una alteración sustancial del espacio libre urbano ni de las proporciones de la relación entre espacio libre - espacio construido.

El ajuste volumétrico propuesto supone únicamente la reducción de altura del bloque que conforma la unidad urbana objeto de estudio, sin aumento ni disminución del aprovechamiento. La reducción de altura propuesta, se produce en planta baja, con el propósito de cambiar su uso de comercial a residencial.

En esta propuesta de Estudio de Detalle, se tendrá en consideración una serie de recomendaciones que a su vez se consideran en el planeamiento de desarrollo del Sector Parc Central en cuyo ámbito queda inserto el bloque afectados por este nuevo planteamiento volumétrico:

- Incluir en la metodología de trabajo los objetivos de género recogiendo información y datos con desglose de la variable sexo.
- Incluir la perspectiva de género en cuestiones básicas que afectan al planeamiento tales como la accesibilidad al medio físico, la movilidad, la seguridad para todas las personas y la inclusión de la perspectiva de género en el diseño urbano.
- El tratamiento de las zonas ajardinadas, el alumbrado público para evitar espacios insuficientemente iluminados que puedan generar inseguridad en los viandantes, la ubicación de las zonas de estacionamiento y recorridos peatonales.

4.2 FASE II: AVANCE DEL PLANEAMIENTO

El proyecto de Estudio de Detalle plantea modificar la volumetría prevista en el Plan Parcial, adecuando la altura de la planta baja con el propósito de cambiar su uso de comercial a residencial, considerando determinaciones que tienen incidencia en la discriminación de género y han sido tenidas en cuenta en la previsión de ordenación.

5. INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO Y CONCLUSIONES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent es un instrumento de planeamiento que establece la ordenación integral del municipio, determinando la clasificación del suelo, sus elementos vertebradores y regulando su ocupación para las funciones básicas de habitación, trabajo, servicios dotacionales, esparcimiento, protección del medio urbano y rural y de comunicación. En desarrollo del plan general se redacta el Plan Parcial del Sector Parc Central en que se estableció una estructura urbana y un diseño del ámbito basado en una disposición singular de la edificación, conformando espacios semiabiertos, respondiendo a la intención de regularizar la percepción volumétrica del entorno edificado, a la hora de mantener una independencia manifiesta entre cada una de las islas. Es decir, mantener una relación característica entre los volúmenes que conforman cada isla y estas con el resto. Donde acaba una traza empieza la siguiente. Ninguna isla se parece a la siguiente, en cambio la composición es unitaria. Funcionalidad, regularidad, racionalidad, sencillez aparente, soleamiento, proximidad.

Esta disposición de volúmenes está en consonancia con las directrices emanadas de la propia LOTUP referidas a la consecución de una ciudad compacta de tejido denso definido, permitiendo la reserva de espacios verdes públicos en cada una de las manzanas y el aumento, a su vez, de las dimensiones de estos espacios libres para favorecer las necesidades básicas de relación, socialización y convivencia de la ciudadanía y la proximidad entre actividades diarias. Permite la disposición de equipamientos educativos y asistenciales próximos a las viviendas, configurando una unidad morfológica y poblacional con características propias de barrio, identitarias y diferenciales. Se cumple con la distancia máxima de 10 minutos a espacios verdes y equipamientos de barrio, considerando que la distancia entre extremo norte y sur del sector es de 505 m lineales.

El plan evita la zonificación de usos exclusivos y evita también la disposición concentrada de viviendas de un mismo perfil familiar y económico, justificado este aspecto en la disposición de viviendas sometidas al régimen de protección pública.

El proyecto de urbanización y de obra pública que afecta a los viales y los espacios públicos diseña estos espacios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el plan parcial del Sector Parc Central , teniendo en cuenta siempre la perspectiva de género y el Anexo XII del TRLOTUP.

El presente Estudio de Detalle no afecta a viales y espacios públicos y, por tanto, no modifica las condiciones en las cuales fueron concebidos por el Plan Parcial.

Las normas urbanísticas del plan parcial, las cuales no se alteran en el presente estudio de detalle, regulan la realización de actividades remuneradas en la vivienda, estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y entre la diversidad vecinal.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

A efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional 10ª de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, y en el art. 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, en la redacción dada a ambas leyes por Ley 26/201524, la aprobación del Estudio de Detalle en el ámbito del Sector Parc Central de Torrent tendrá una la influencia positiva, no solo para este grupo de edad, sino para el conjunto de la población, en la medida en que el nuevo planteamiento se redacta sin alterar alineaciones ni los espacios dotacionales públicos ya previstos en el plan parcial aprobado en 2007, posibilitando la mejora de los espacios libres privativos interiores, pensando en mejorar la calidad de vida de los ciudadanos en general.

El debate sobre la influencia del entorno edificado en la calidad de vida todavía no está agotado. Desde la postura determinista de los que cifran todas las soluciones de la sociedad en la configuración de la fábrica urbana - en términos de introducción de espacios libres, equipamientos, infraestructuras - a las de los sociólogos urbanos que confían más en la calidad social de los servicios, en la redistribución efectiva de la riqueza en la ciudad. En algunos países esta doble visión ha creado dos ramas del planeamiento, el social y el físico. Cualquiera que sean las virtudes de un entorno, mayores o menores, el planeamiento debe pretender y en este caso pretende, una intervención enérgica, para crear el mejor "marco de vida" posible, aunque en él las vidas individuales, la de cada uno de los ciudadanos, está determinada por otros muchos imponderables. Y es para conseguir aquel correcto y adecuado "marco de vida" que el plan debe enfatizar el diseño urbano, entendiendo

éste como la formalización del conjunto de la ciudad y de cada uno de sus barrios. El planeamiento debe evitar el modelo de asentamiento de los "bidonvilles" de la improvisación, no debe admitir la forma dual de ciudad, de contrastes más atenuados y más próximos a nosotros, del ensanche y la periferia. Uno y otro deben ser ordenados y regulados en busca de la calidad del entorno.

Para niños, jóvenes y familias, desarrollar sus actividades cotidianas y las de carácter más excepcional en un entorno cuidado, contribuye a favorecer una educación en valores y de respeto hacia todos los elementos que mejor caracterizan el municipio. El planeamiento debe establecer las bases para conferir calidad al entorno edificado. El urbanismo doctrinal lo denomina "amenity", diseño cívico, una mejora del aspecto visual y de la dotación de servicios que se exige en el entorno construido, el cual pretende ser germen del diseño de plan parcial y del presente estudio de detalle.

Madrid, 13 de Noviembre 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

ANEXO III

715.000 716.000 717.000 718.000 719.000 720.000 721.000

4.372.000 4.371.000 4.370.000 4.369.000 4.368.000 4.367.000

TÉRMINO MUNICIPAL DE ALDAIA

HORIZONTAL INTERNA
ELEVACIÓN H = 106 m

TÉRMINO MUNICIPAL DE ALAQUAS

TÉRMINO MUNICIPAL DE PICANYA

TÉRMINO MUNICIPAL DE TORRENT

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).

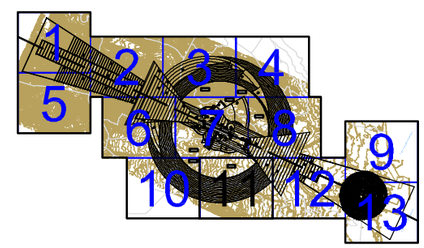
Juan José Pérez Altozano
Jefe del Área de Planificación
Dirección General de Aviación Civil

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

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

CARTOGRAFÍA
Coordenadas: UTM ED50
Fuente: *Aena*



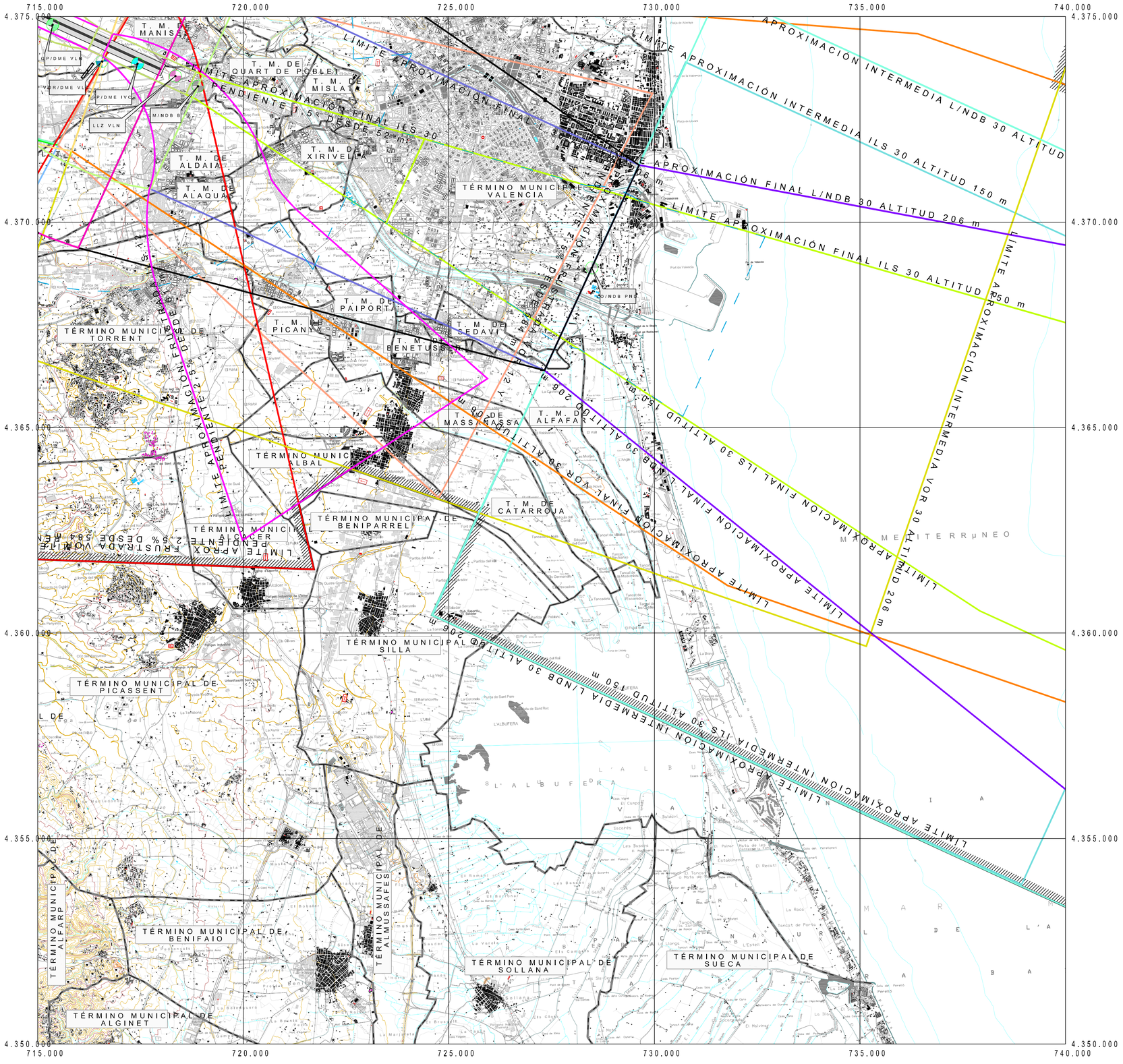
PLANO LLAVE
1:250.000

100 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1.000 m.
ESCALA GRAFICA

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE FOMENTO

CALCULADO	AEROPUERTO DE VALENCIA
DIBUJADO	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
COMPROBADO	
PROYECTADO	SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y SERVIDUMBRES DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS AERONÁUTICAS
DIBUJADO	

HOJA Nº	PLANO Nº	EDICION	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
11	2		Mayo 2008	1:10.000 (A1)	



ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
ILS 12 FINAL
ILS 12 FRUSTRADA
ILS 12 INTERMEDIA
ILS 30 FINAL
ILS 30 FRUSTRADA
ILS 30 INTERMEDIA
VOR 12 Y FINAL
VOR 12 Y FRUSTRADA
VOR 12 Y INTERMEDIA
VOR 12 Z FINAL
VOR 12 Z FRUSTRADA
VOR 12 Z INTERMEDIA
VOR 30 FINAL
VOR 30 FRUSTRADA
VOR 30 INTERMEDIA
L 30 FINAL ENTRE INSTALACIONES
L 30 FRUSTRADA
L/NDB 30 INTERMEDIA
L/NDB 30 FINAL
NDB 30 FRUSTRADA
OBSTÁCULO DETERMINANTE
FAP ILS
GP/DME VLN
LLZ VLN
GP/DME IVC
LLZ IVC
VOR/DME VLC
LM/NDB B
LO/NDB PND

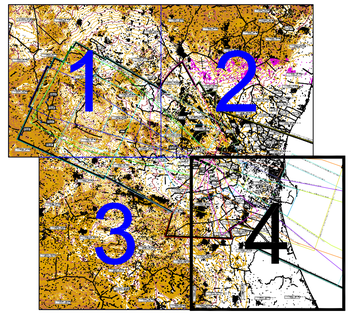
Proyección U.T.M. Datum europeo 1950.
Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.
Equidistancia de las curvas de nivel 10 metros.
Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Huso 30)

LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

CARTOGRAFÍA
Coordenadas: UTM ED50
Fuente: ***CNIG***
Año 2000. 2º Edición, realizada con información digital
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).

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



PLANO LLAVE
1:500.000

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE FOMENTO

CALCULADO	AEROPUERTO DE VALENCIA					
DIBUJADO	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS					
COMPROBADO						
PROYECTADO	SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES					
DIRIGIDO						
HOJA Nº 4	PLANO Nº 3	EDICION	FECHA Mayo 2008	ESCALA 1:50.000 (A1)	SUSTITUYE A	