

AUOMA  
Unidad Administrativa  
de Planeamiento y Gestión  
7584/2024  
Cm

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el proyecto de Estudio de Detalle de la manzana urbana M25 del Sector Parc Central 2 de Torrent, ha sido aprobado por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2024.

En Torrent en la fecha de la firma electrónica del presente documento

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo: Fernando Salom Herrero.





# 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."*

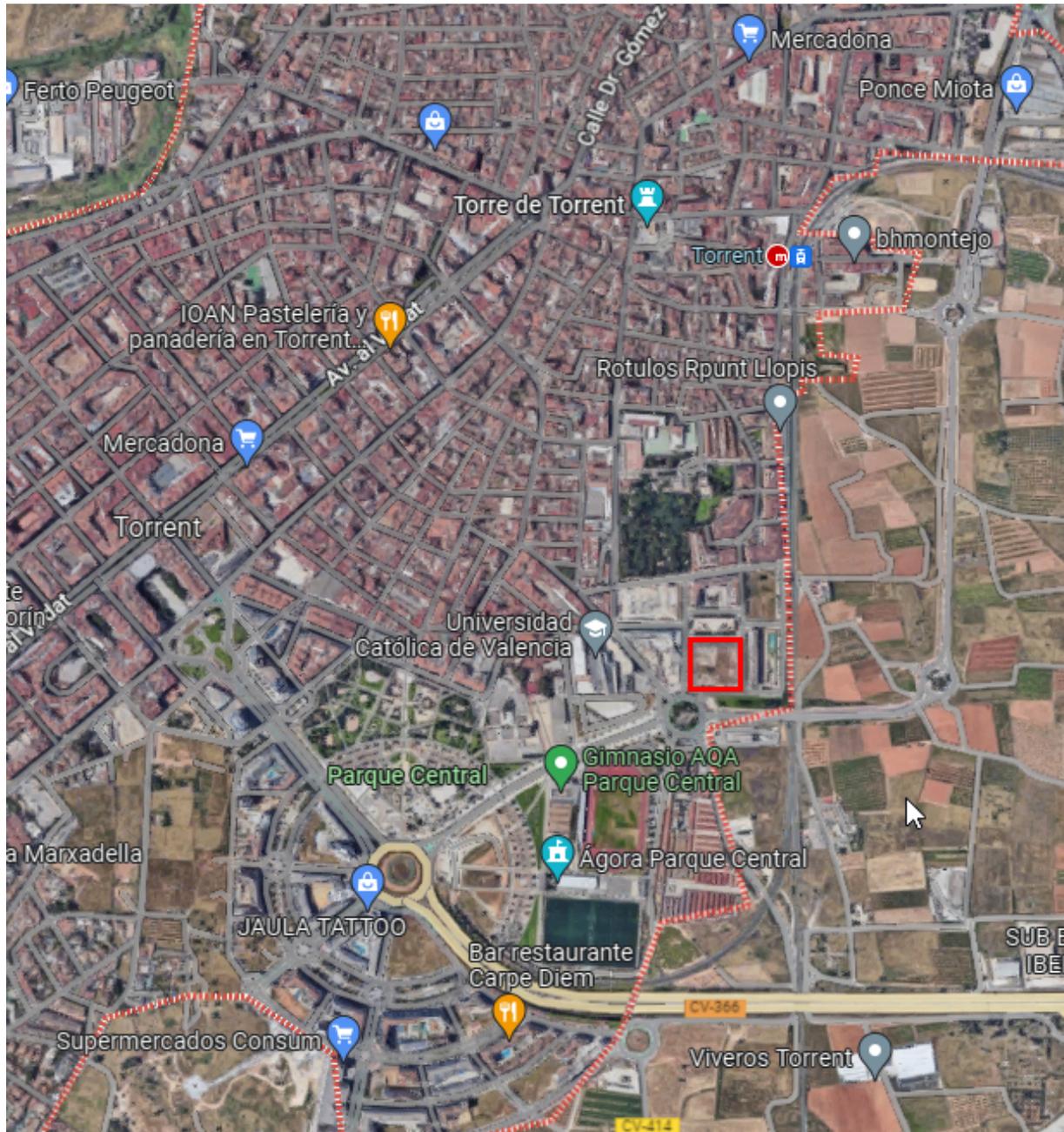
No se pretende con este Estudio de Detalle aumentar la edificabilidad global de la manzana prevista por el Plan Parcial..

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

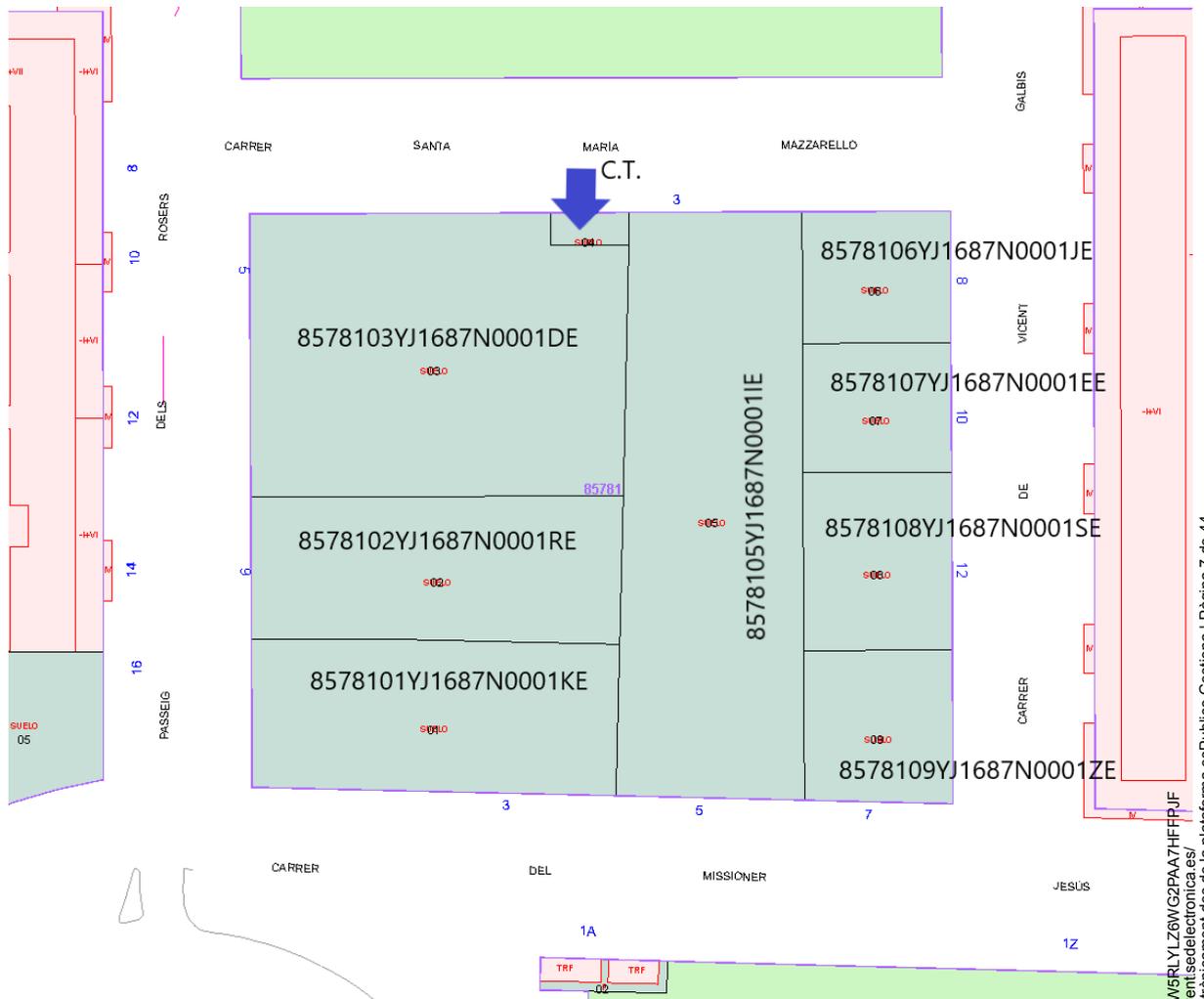
### Redactores del Estudio de Detalle:

IMPACTO 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	$HC = 4.10 + ((Np-1) \times 3.10)$	$HC = 4.10 + ((6-1) \times 3.10) = 19,60m$
Forjados de 35cm (Código Estructural)	$HC = 4.10 + ((Np-1) \times 3.15)$	$HC = 4.10 + ((6-1) \times 3.15) = 19,85m$

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 geoméricamente. 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.



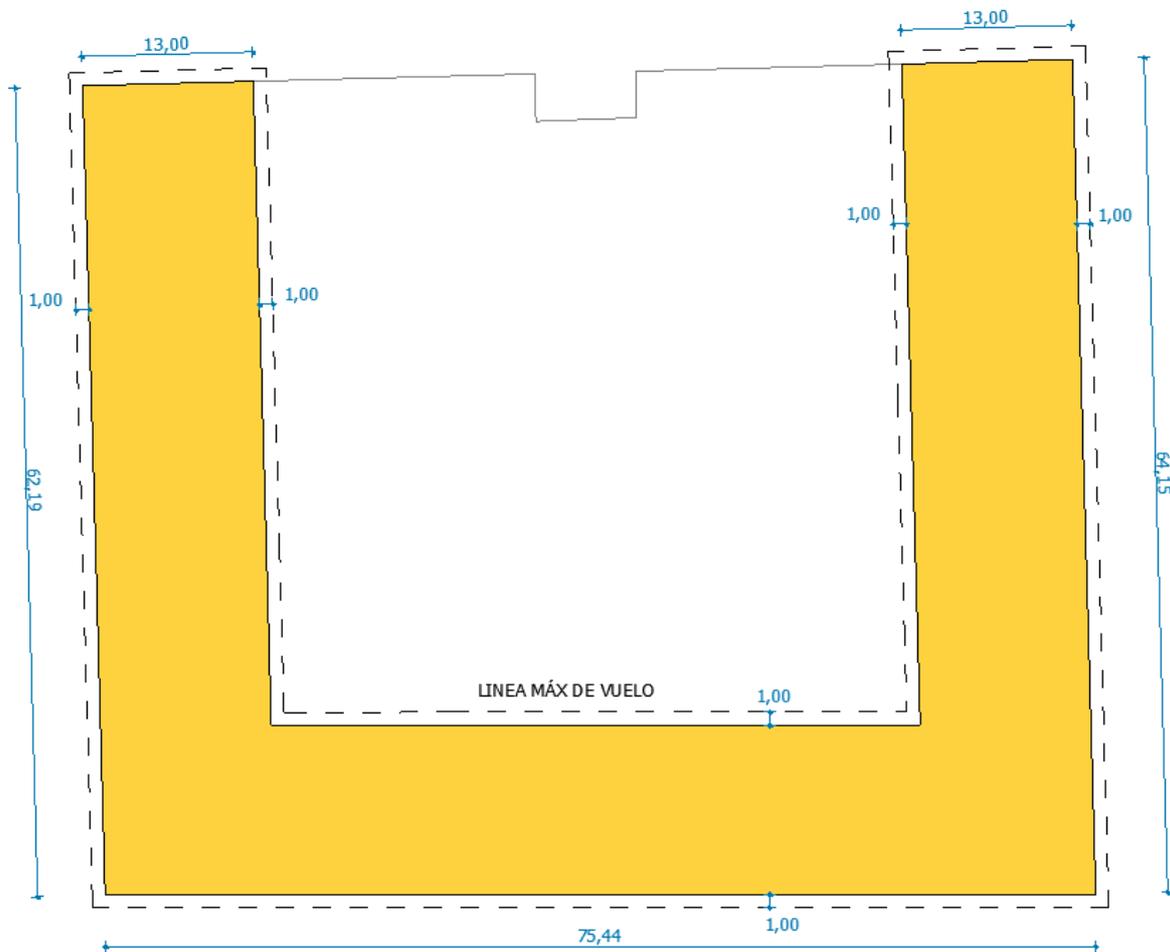
## ORDENACIÓN PLAN PARCIAL

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

## TABLA DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD DE VUELOS

PLANTA	PERÍMETRO PLANTA (m)	LONG. VUELOS (70% PERÍMETRO) (m)	SUP. CERRADA (50% VUELOS)	EDIF. VUELOS CERRADOS (100%) (m <sup>2</sup> )	SUP. ABIERTA (50% VUELOS)	EDIF. VUELOS ABIERTOS (50%) (m <sup>2</sup> )	TOTAL EDIF. VUELOS (m <sup>2</sup> )
<b>TOTAL</b>	<b>1.887,50</b>	<b>1.321,25</b>	<b>660,63</b>	<b>660,63</b>	<b>660,63</b>	<b>330,31</b>	<b>990,94</b>
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 m<sup>2</sup> edificables, distribuidos de la siguiente forma:

Superficie computable cerrada máxima: 12.612,22 m<sup>2</sup>  
Superficie computable vuelos cerrados máxima: 660,63 m<sup>2</sup>  
Superficie computable vuelos abiertos máxima: 330,31 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD TOTAL MÁXIMA: 13.603,16 m<sup>2</sup>



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
<b>0</b>						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>		<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>00EP</b>						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	1801,51	0	0	1801,51
			<b>1.801,51 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.801,51 m<sup>2</sup></b>
<b>-00SS</b>						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	351,04	0	0	351,04
			<b>351,04 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>351,04 m<sup>2</sup></b>
<b>1</b>						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>		<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2</b>						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>		<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>3</b>						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>		<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>4</b>						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2284,79	100	2284,79	0
			<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>		<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>AT</b>						
	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	1188,27	100	1188,27	0
			<b>1.188,27 m<sup>2</sup></b>		<b>1.188,27 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>			<b>14.764,77 m<sup>2</sup></b>		<b>12.612,22 m<sup>2</sup></b>	<b>2.152,55 m<sup>2</sup></b>

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%) (m <sup>2</sup> )	SUP. ABIERTA (50% VUELOS)	EDIF. VUELOS ABIERTOS (50%) (m <sup>2</sup> )	TOTAL EDIF. VUELOS (m <sup>2</sup> )
<b>TOTAL</b>	<b>1.887,50</b>	<b>1.321,25</b>	<b>660,63</b>	<b>660,63</b>	<b>660,63</b>	<b>330,31</b>	<b>990,94</b>
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  
Nº COAM 12.480

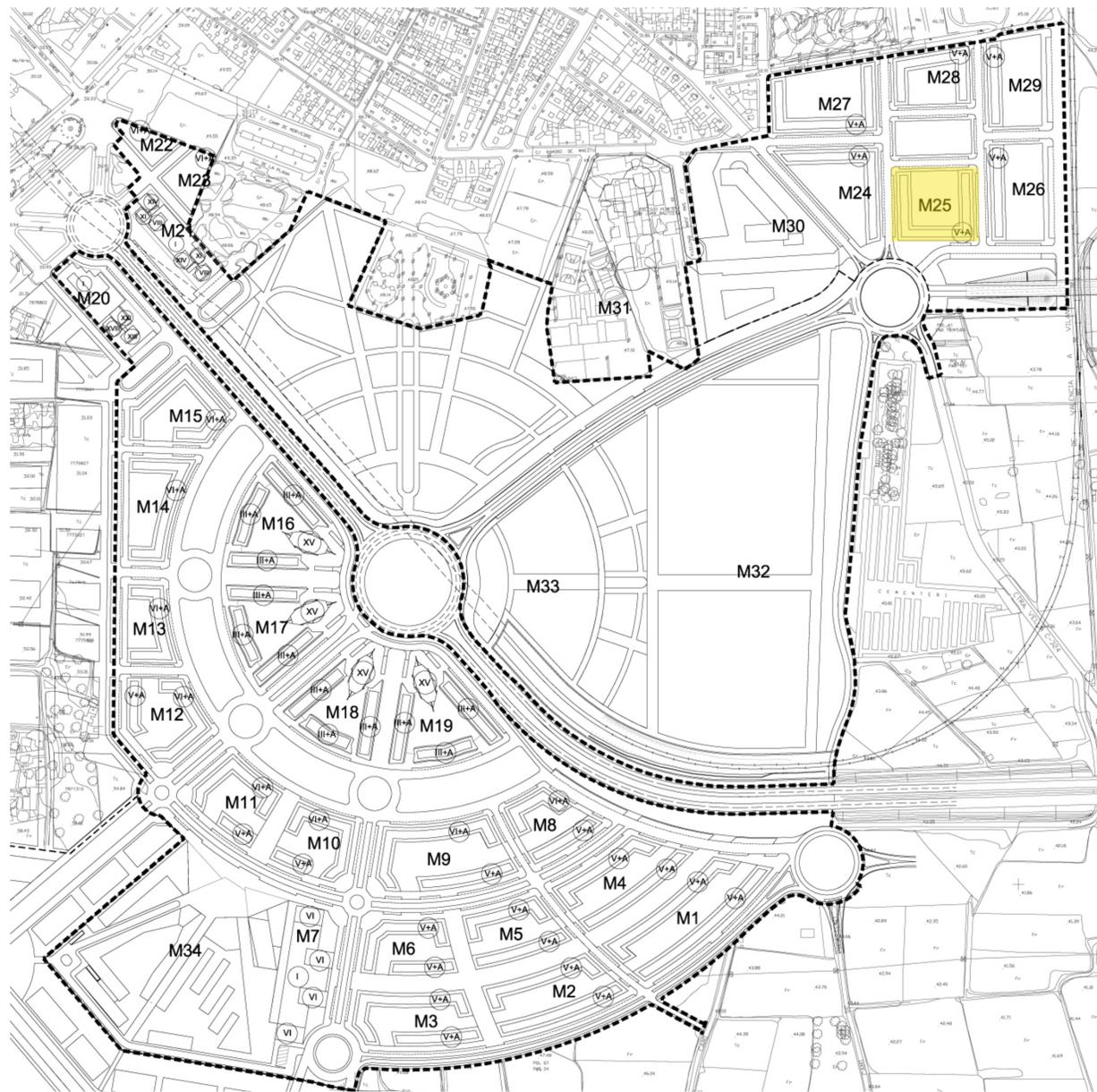


MASA ARQUITECTONICA S.L.P.  
Nº COAM 70.755  
D. César Frías Enciso  
Nº COAM 14.241

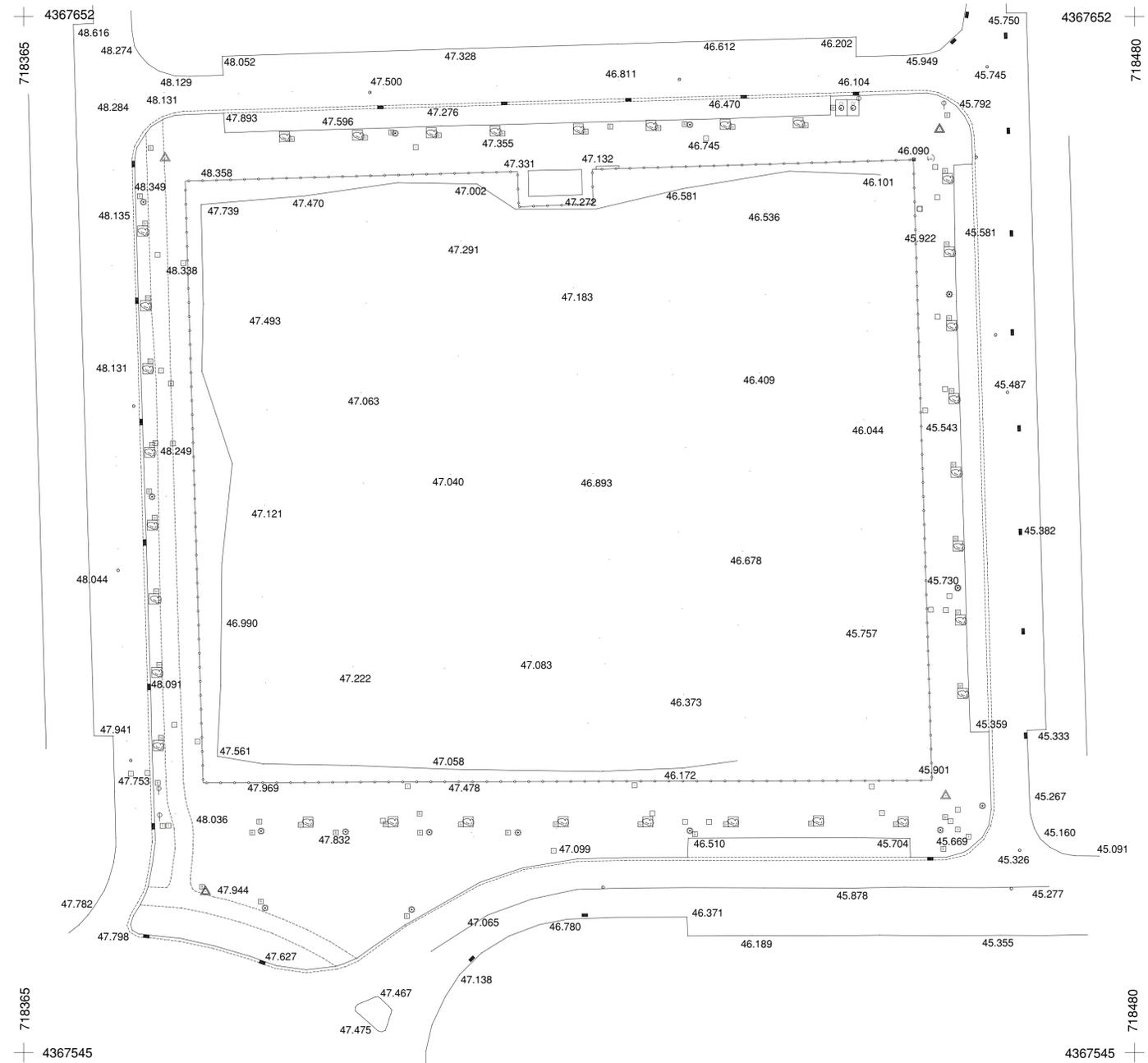


## 3. PLANOS





PLANTA DEL SECTOR PARC CENTRAL



PLANO TOPOGRÁFICO e 1/300



PARCELACIÓN DE LA MANZANA M25 (CATASTRO)

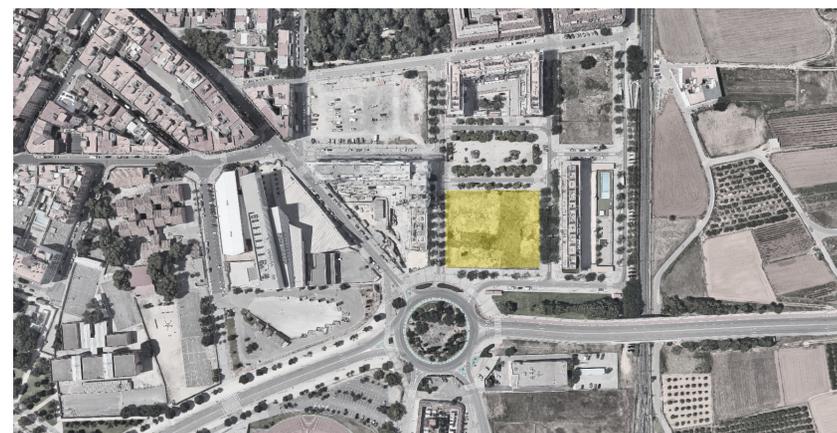


FOTO AÉREA DE LA MANZANA M25

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

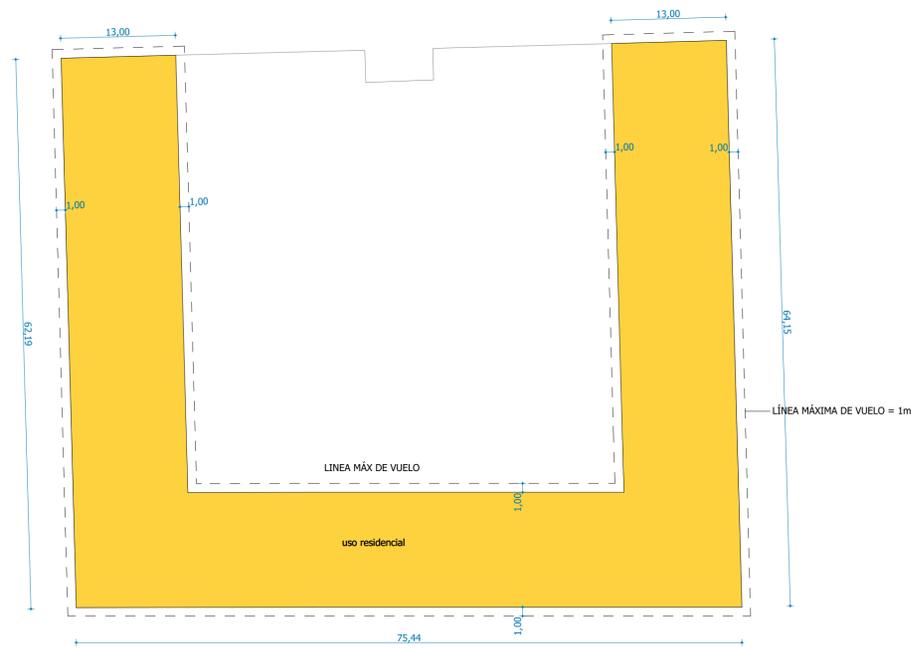
Torrent, Valencia  
**PROMOTOR**  
ZUBI CITIES, S.L.  
NIF: B-98865892  
Paseo de las Facultades 3, bajo - 46021 Valencia, España

IMPACT ARQUITECTOS S.L.P.  
Nº COAM 70.756  
Miguel Pradillo Casón  
Nº COAM 12.480

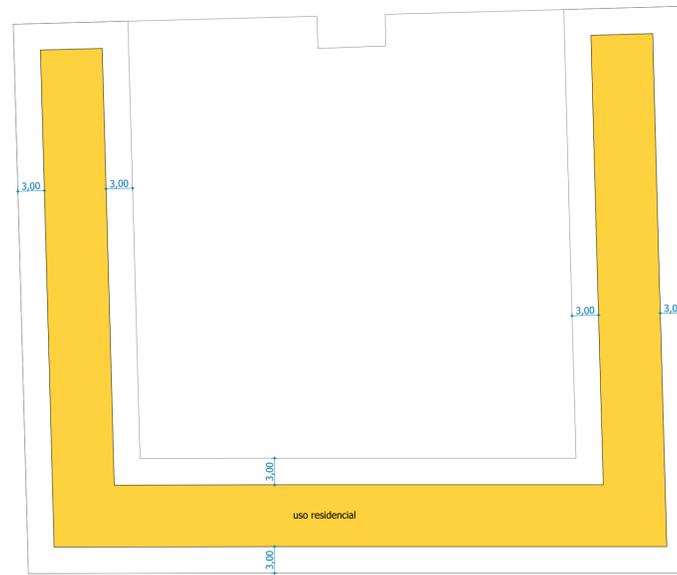
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.  
Nº COAM 70.755  
César Fries Endoso  
Nº COAM 14.241

*Alfonso Pardo*

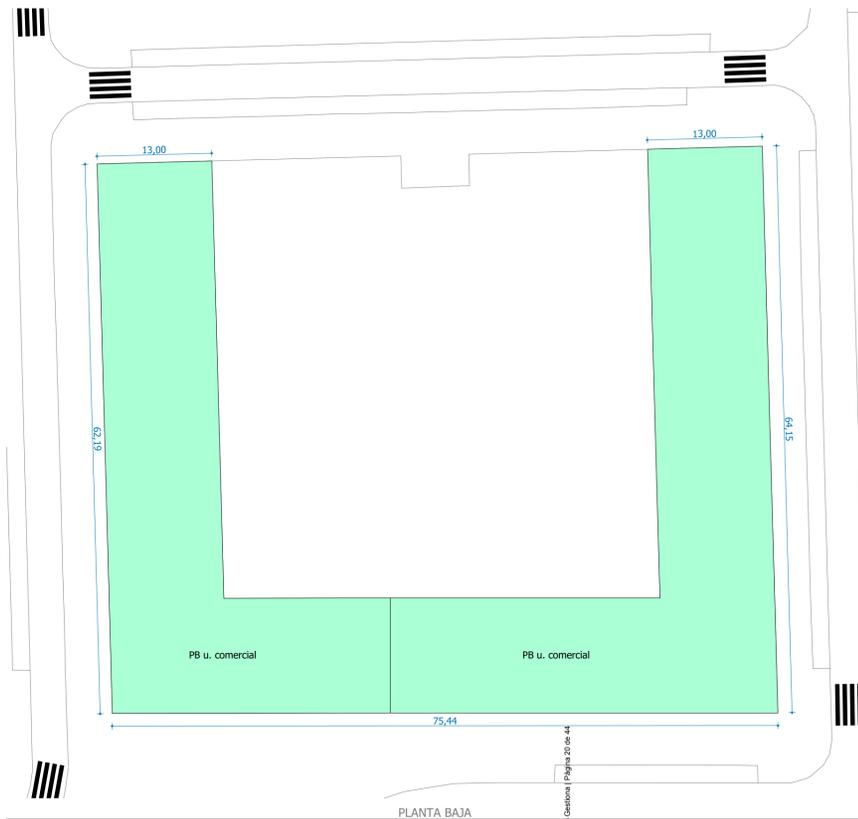
**MORPH**  
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L. MORPH



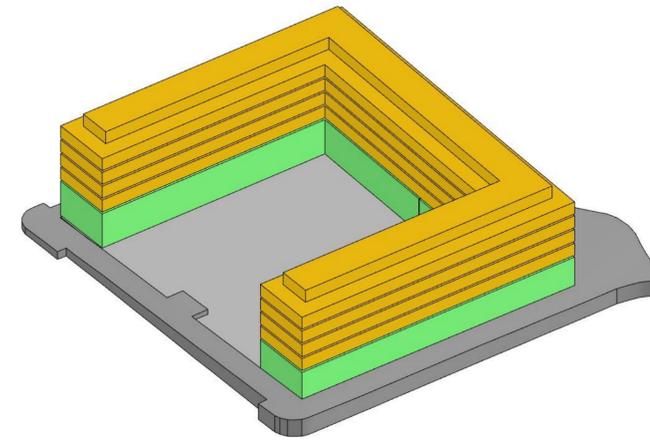
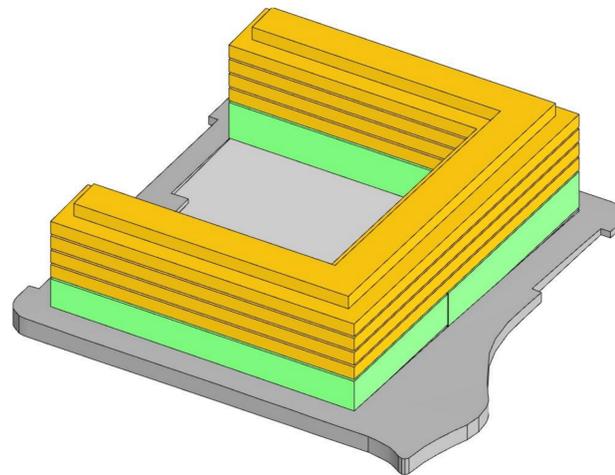
PLANTA TIPO (P01-P04)



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
			<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>		<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
01	RESIDENCIAL	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>		<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
02	RESIDENCIAL	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>		<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
03	RESIDENCIAL	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>		<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
04	RESIDENCIAL	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>		<b>2.284,79 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
AT	RESIDENCIAL	CONSTRUIDA PLANTA	1.188,27	100	1.188,27	0,00
			<b>1.188,27 m<sup>2</sup></b>		<b>1.188,27 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>			<b>12.612,22 m<sup>2</sup></b>		<b>12.612,22 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

TABLA DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD DE VUELOS

PLANTA	PERÍMETRO PLANTA (m)	LONG. VUELOS (70% PERÍMETRO) (m)	SUP. CERRADA (50% VUELOS)	EDIFICABILIDAD VUELOS CERRADOS (100%) (m <sup>2</sup> )	SUP. ABIERTA (50% VUELOS)	EDIFICABILIDAD VUELOS ABIERTOS (50%) (m <sup>2</sup> )	TOTAL EDIFICABILIDAD VUELOS (m <sup>2</sup> )
<b>TOTAL</b>	<b>1.887,50</b>	<b>1.321,25</b>	<b>660,63</b>	<b>660,63</b>	<b>660,63</b>	<b>330,31</b>	<b>990,94</b>
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**

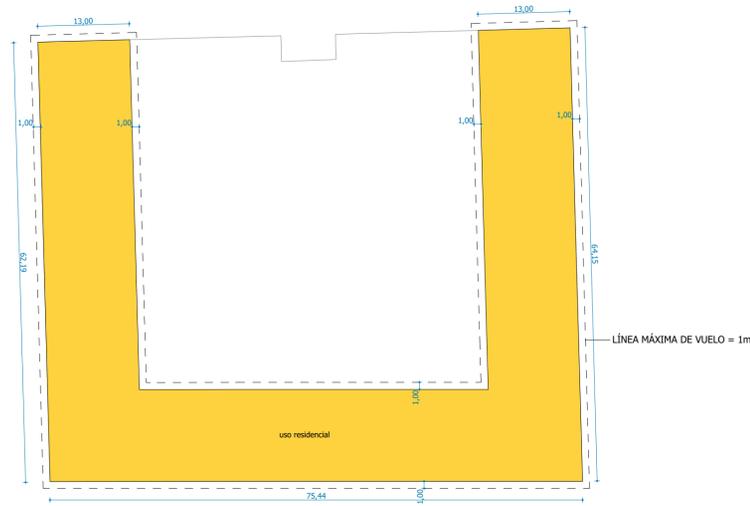
ZUBI CITIES, S.L.  
NIF: B-98865892  
Paseo de las Facultades 3, bajo - 46021 Valencia, España

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

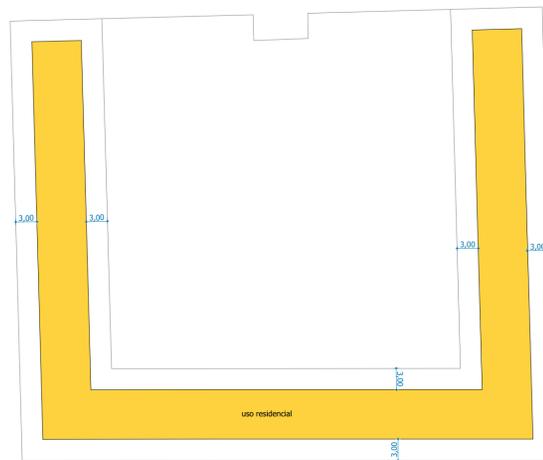
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.  
Nº COAM 70.755  
César Fries Enciso  
Nº COAM 14.241



Este documento es propiedad de MORPH ARQUITECTOS S.L.P. y está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. No se permite su reproducción o distribución sin el consentimiento escrito de MORPH ARQUITECTOS S.L.P.



PLANTA TIPO (P01-P04)



PLANTA ÁTICO

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

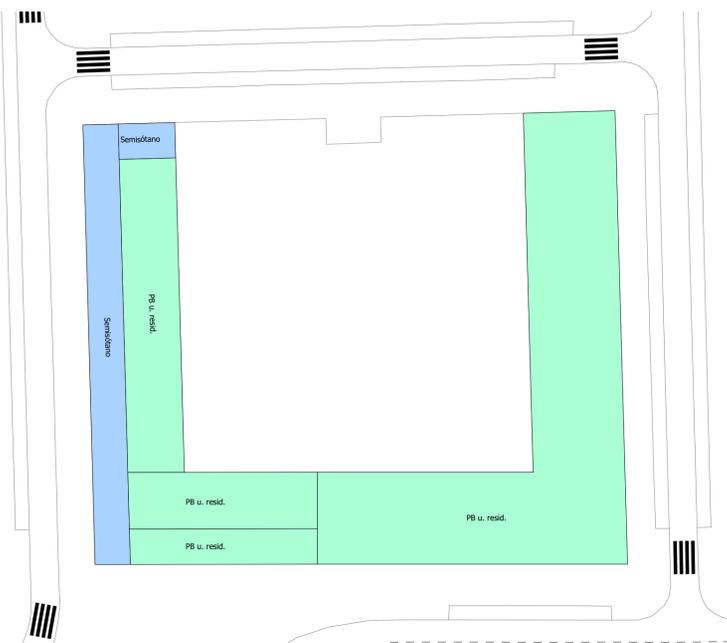
ORDENACIÓN PROPUESTA

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
			<b>2.284,79 m²</b>		<b>2.284,79 m²</b>	<b>0,00 m²</b>
00EP	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	1.801,51	0	0,00	1.801,51
			<b>1.801,51 m²</b>		<b>0,00 m²</b>	<b>1.801,51 m²</b>
-00SS	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	351,04	0	0,00	351,04
			<b>351,04 m²</b>		<b>0,00 m²</b>	<b>351,04 m²</b>
01	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			<b>2.284,79 m²</b>		<b>2.284,79 m²</b>	<b>0,00 m²</b>
02	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			<b>2.284,79 m²</b>		<b>2.284,79 m²</b>	<b>0,00 m²</b>
03	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			<b>2.284,79 m²</b>		<b>2.284,79 m²</b>	<b>0,00 m²</b>
04	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	2.284,79	100	2.284,79	0,00
			<b>2.284,79 m²</b>		<b>2.284,79 m²</b>	<b>0,00 m²</b>
AT	RES. VIVIENDA	CONSTRUIDA PLANTA	1.188,27	100	1.188,27	0,00
			<b>1.188,27 m²</b>		<b>1.188,27 m²</b>	<b>0,00 m²</b>
<b>TOTAL</b>			<b>14.764,77 m²</b>		<b>12.612,22 m²</b>	<b>2.152,55 m²</b>

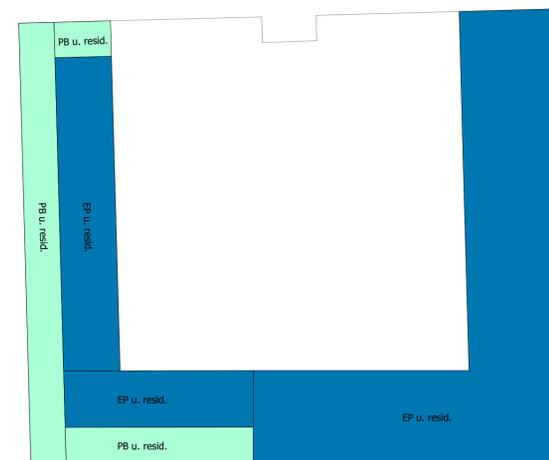
Las superficies de semisótano (-00SS) y entreplanta (00EP) no son computables a efectos urbanísticos

TABLA DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD DE VUELOS

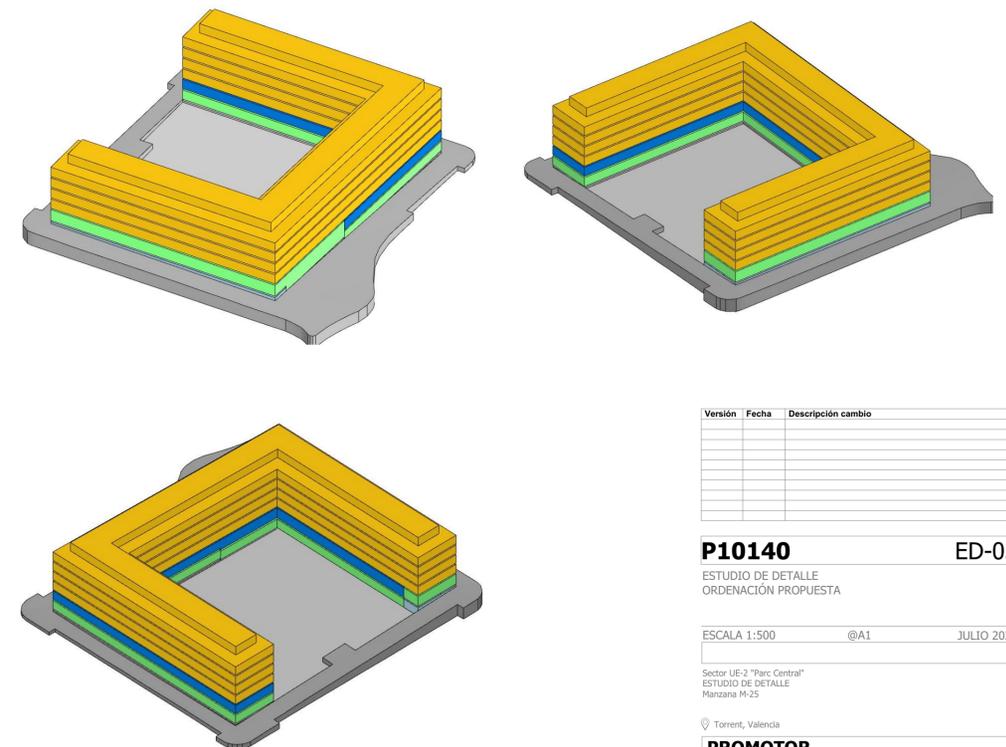
PLANTA	PERÍMETRO PLANTA (m)	LONG. VUELOS (70% PERÍMETRO) (m)	SUP. CERRADA (50% VUELOS)	EDIFICABILIDAD VUELOS CERRADOS (100%) (m²)	SUP. ABIERTA (50% VUELOS)	EDIFICABILIDAD VUELOS ABIERTOS (50%) (m²)	TOTAL EDIFICABILIDAD VUELOS (m²)
<b>TOTAL</b>	<b>1.887,50</b>	<b>1.321,25</b>	<b>660,63</b>	<b>660,63</b>	<b>660,63</b>	<b>330,31</b>	<b>990,94</b>
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 Candón  
Nº COAM 12.480

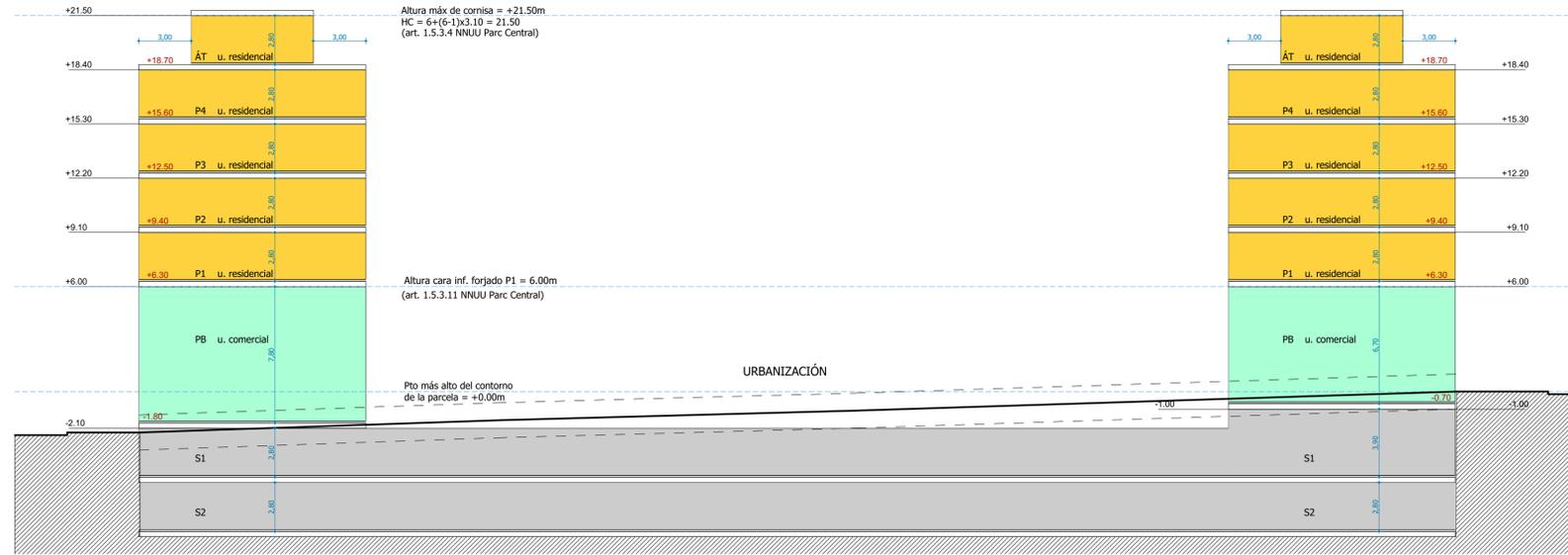
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.  
Nº COAM 70.755  
César Fries Endoso  
Nº COAM 14.241



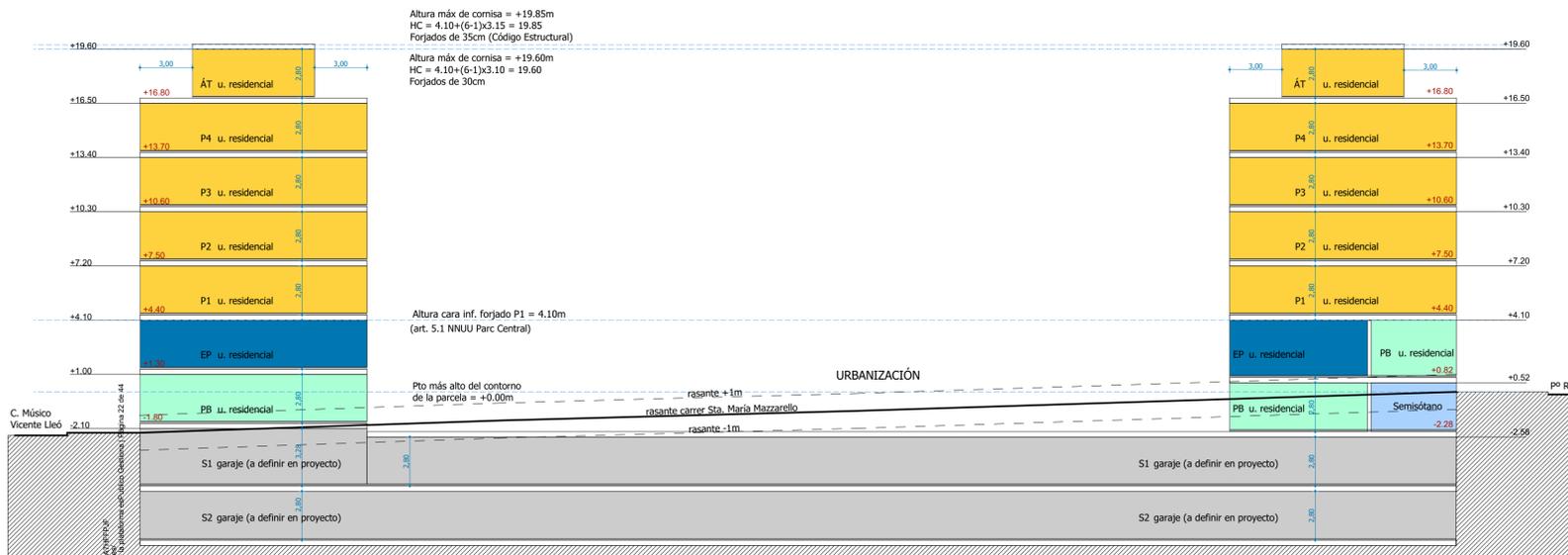
**MORPH**  
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L. MORPH



SECCIÓN A-A' - PLAN PARCIAL



SECCIÓN A-A' - PROPUESTA



NUU 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  $HC = 6 + (Np - 1) \times 3.10m$ , 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.

NUU 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 retraquearse 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

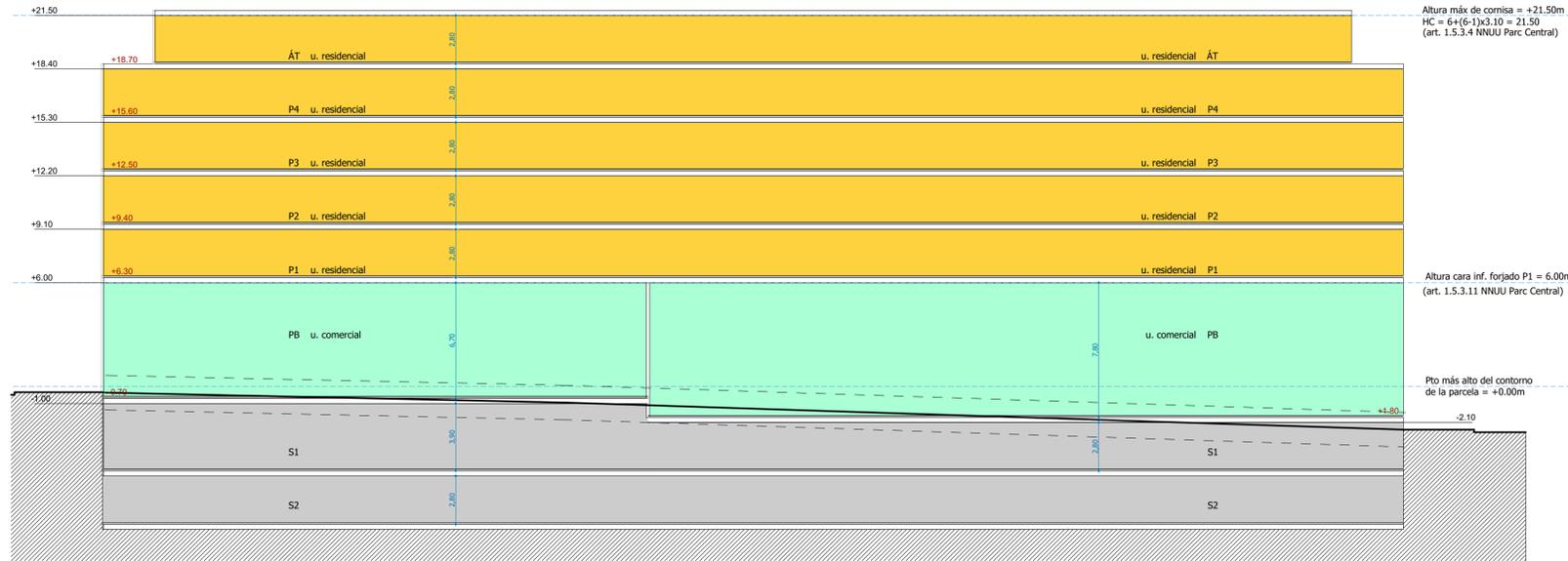
IMPAR ARQUITECTOS S.L.P.  
Nº COAM 70.756  
Miguel Pradillo Candón  
Nº COAM 12.480

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

**MORPH**  
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L. MORPH



SECCIÓN B-B' - PLAN PARCIAL



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  $HC = 6 + (Np - 1) \times 3.10m$ , 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

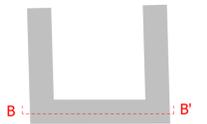
Artículo 5.1 Estudios de Detalle

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 retraquearse 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.

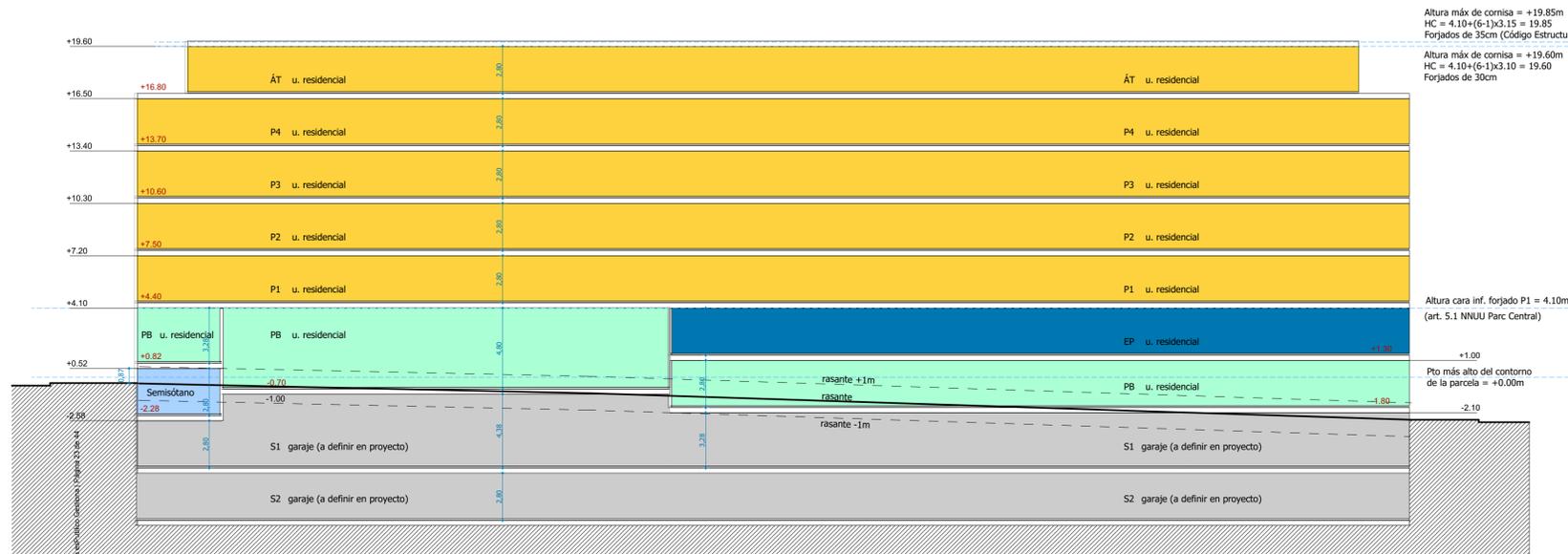
Artículo 52. Semisótano  
Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.



- 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

SECCIÓN B-B' - PROPUESTA



Altura máx de cornisa = +19.85m  
HC = 4.10 + (6-1) x 3.15 = 19.85  
Forjados de 35cm (Código Estructural)

Altura máx de cornisa = +19.60m  
HC = 4.10 + (6-1) x 3.10 = 19.60  
Forjados de 30cm

Altura cara inf. forjado P1 = 4.10m  
(art. 5.1 NNUU Parc Central)

Pto más alto del contorno de la parcela = +0.00m

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 Candón  
Nº COAM 12.480

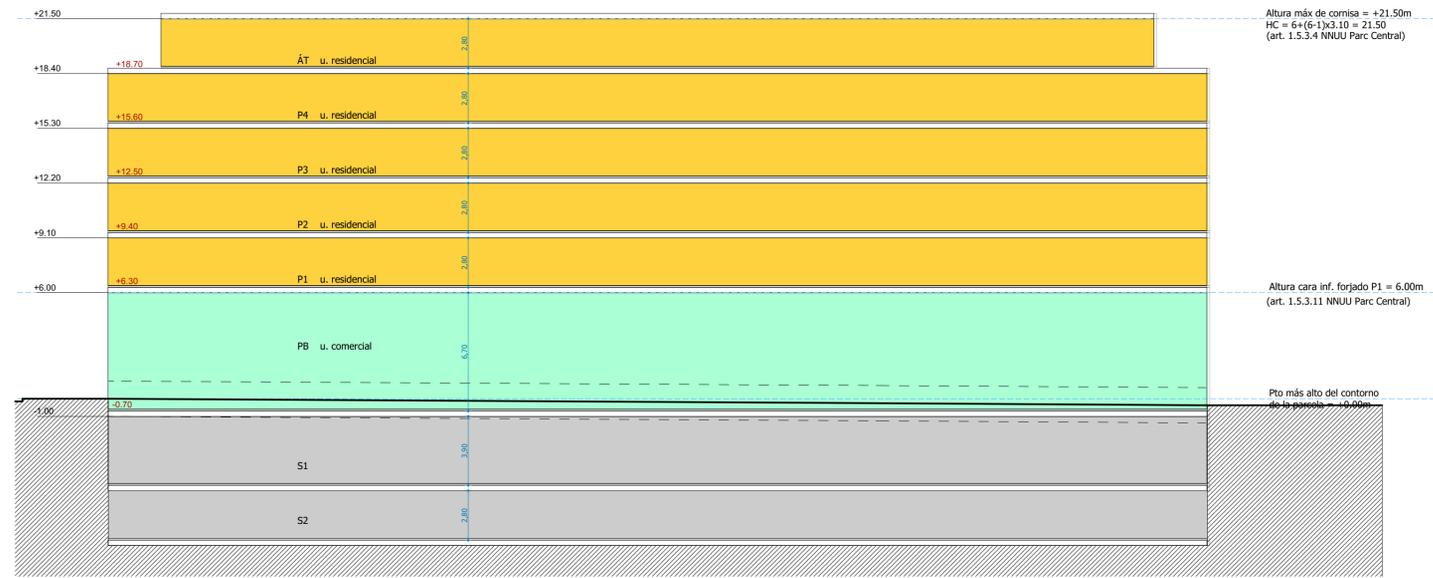
MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.  
Nº COAM 70.755  
César Fries Enríco  
Nº COAM 14.241

*[Signatures]*

**MORPH**  
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L. MORPH



SECCIÓN C-C' - PLAN PARCIAL



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  $HC = 6 + (Np - 1) \times 3.10m$ , 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 retraquearse 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.

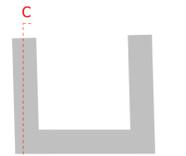
Orden 26 de abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana

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

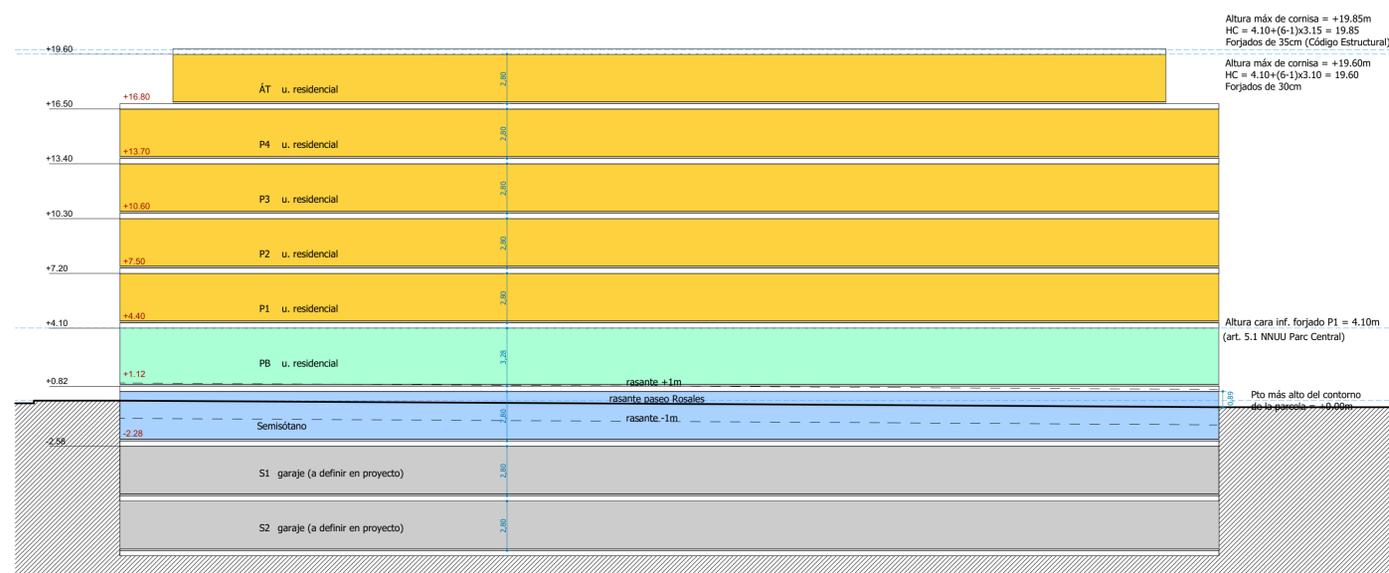
Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.



- 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

SECCIÓN C-C' - PROPUESTA



Altura máx de cornisa = +19.85m  
 $HC = 4.10 + (6-1) \times 3.15 = 19.85$   
Forjados de 35cm (Código Estructural)

Altura máx de cornisa = +19.60m  
 $HC = 4.10 + (6-1) \times 3.10 = 19.60$   
Forjados de 30cm

Altura cara inf. forjado P1 = 4.10m  
(art. 5.1 NNUU Parc Central)

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

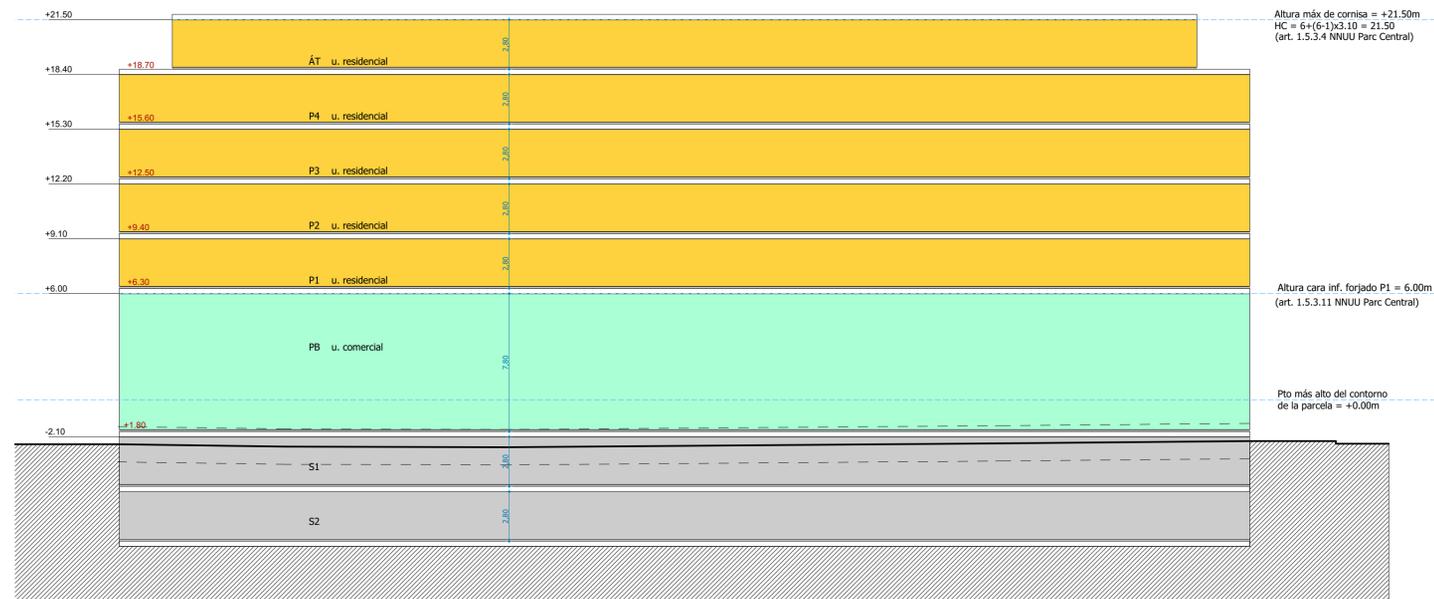
IMPAR ARQUITECTOS S.L.P.  
Nº COAM 70.756  
Miguel Pradillo Candón  
Nº COAM 12.480

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

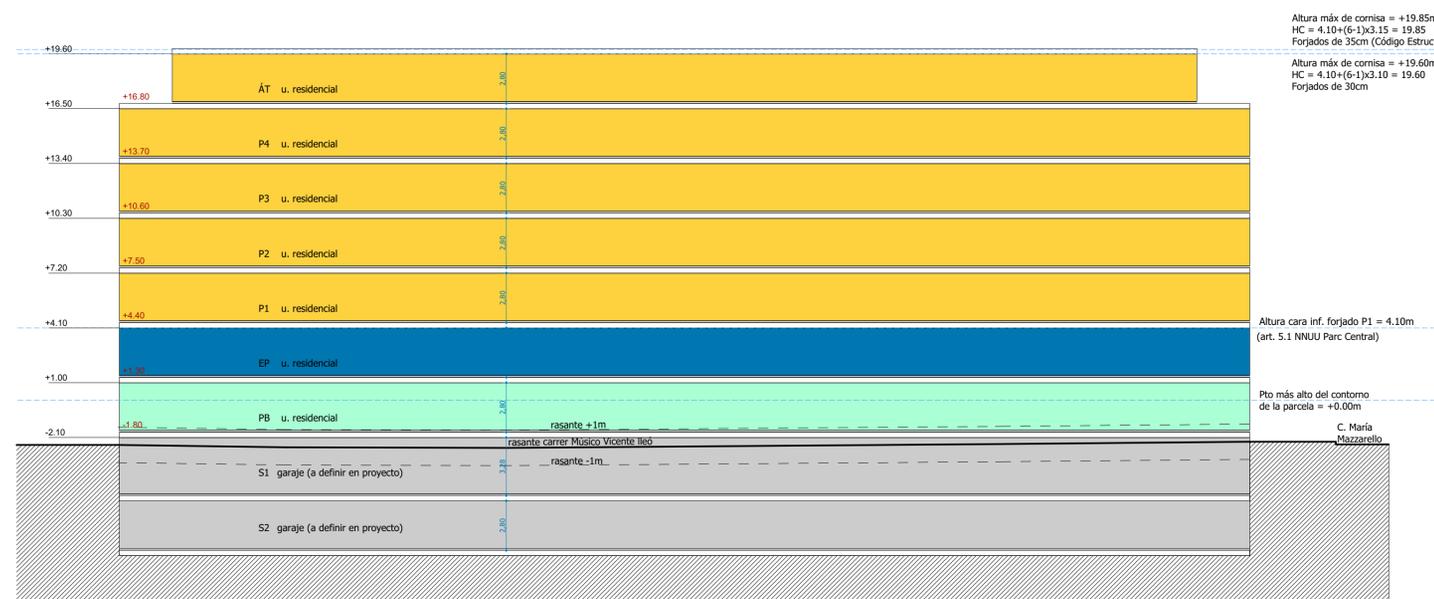


Este documento es propiedad de ZUBI CITIES, S.L. y se reserva todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad. Documento registrado en el Registro de la Propiedad de Valencia nº 1/2023 de 14 de 44.

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  $HC = 6 + (Np - 1) \times 3.10m$ , 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 retraquearse 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.

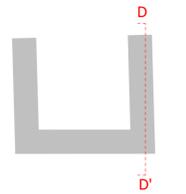
Orden 26 de abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana

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

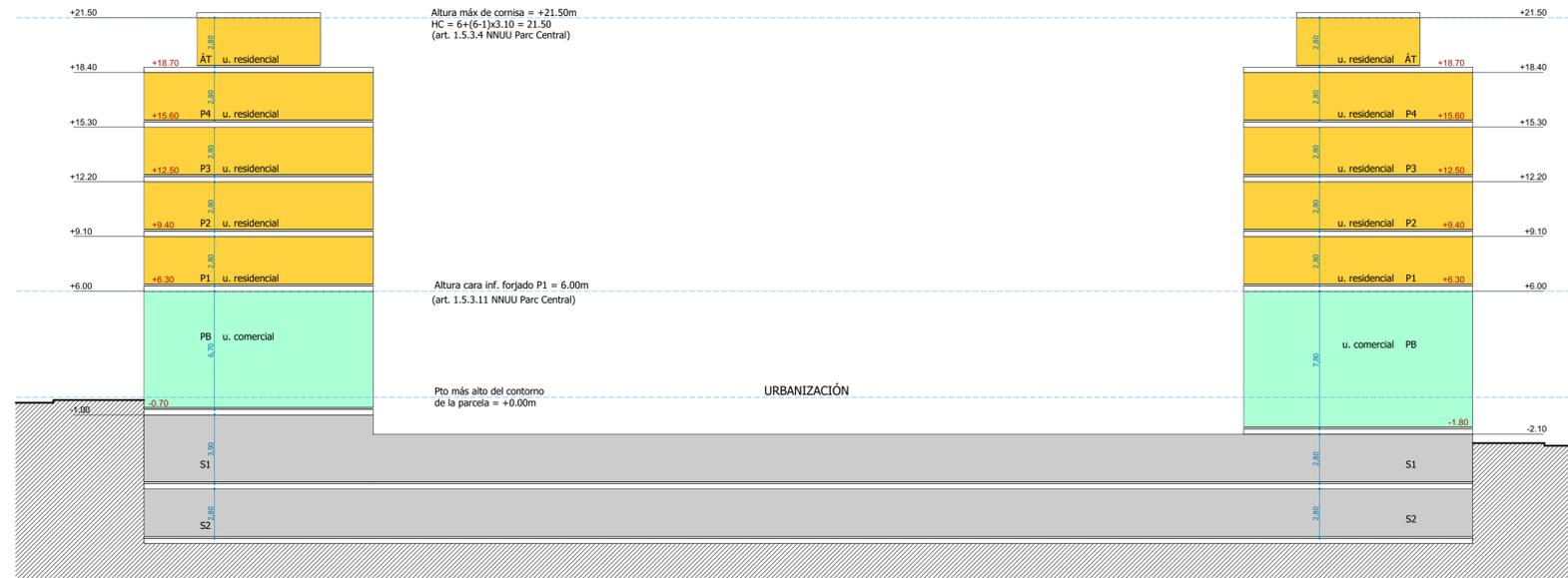
IMPAR ARQUITECTOS S.L.P.  
 Nº COAM 70.756  
 Miguel Pradillo Candón  
 Nº COAM 12.480

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

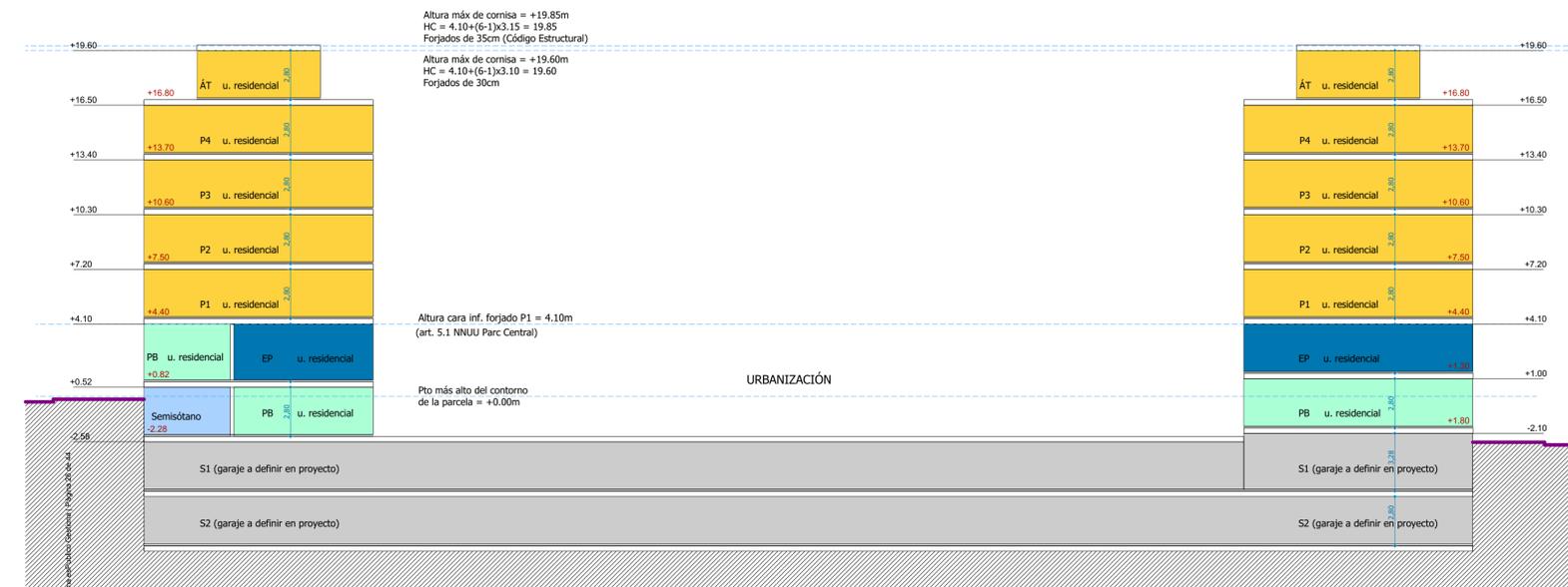
**MORPH**  
 ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L. MORPH



SECCIÓN E-E' - PLAN PARCIAL



SECCIÓN E-E' - PROPUESTA



NNUU PARC CENTRAL TORRENT

1.5.3 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  $HC = 6 + (Np - 1) \times 3.10m$ , 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 retraquearse 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.

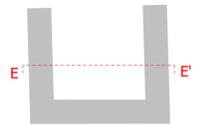
Orden 26 de abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana

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

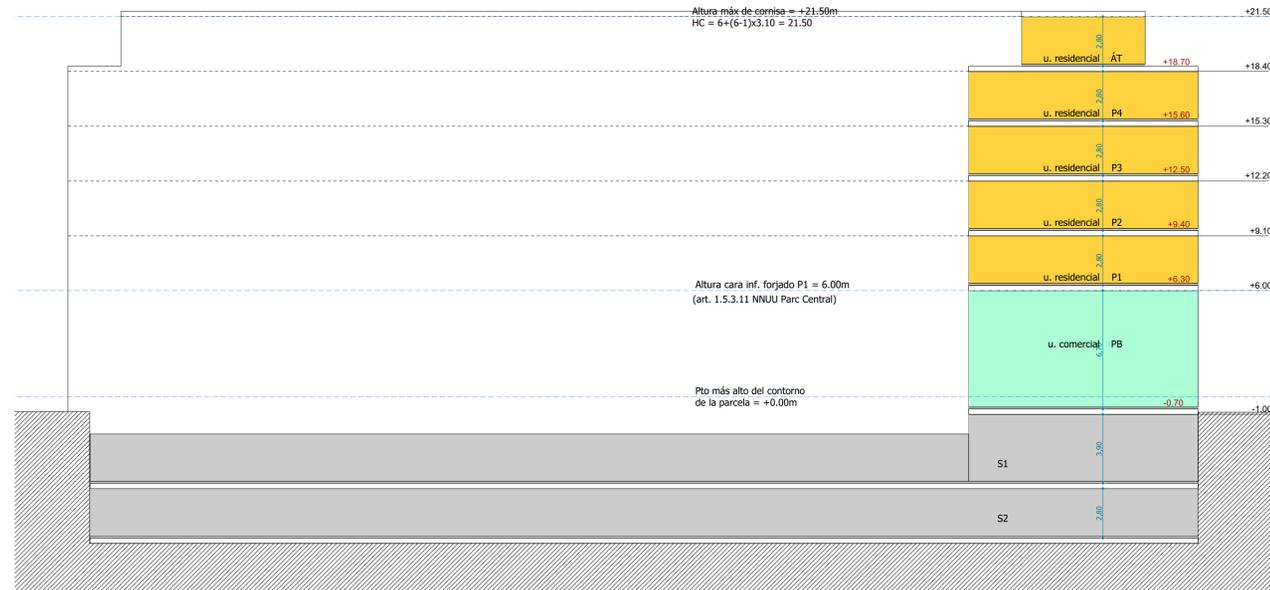
IMPAR ARQUITECTOS S.L.P.  
Nº COAM 70.756  
Miguel Pradillo Candón  
Nº COAM 12.480

MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P.  
Nº COAM 70.755  
César Fries Enríco  
Nº COAM 14.241

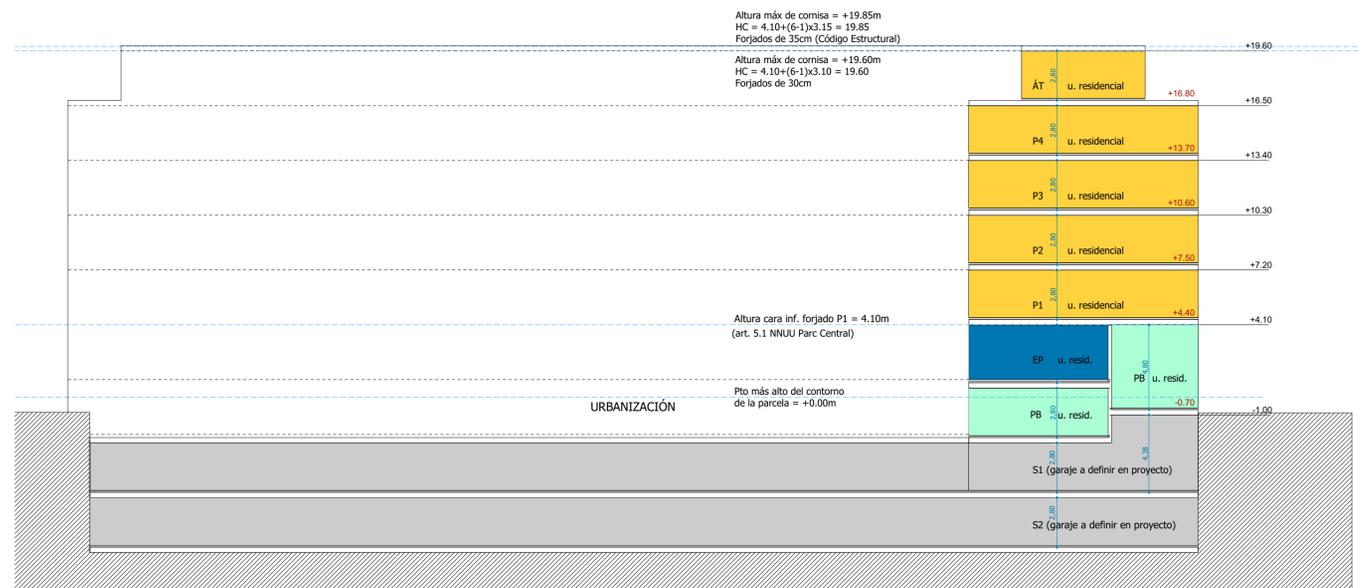
**MORPH**  
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L. MORPH



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. N° 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  $HC = 6 + (Np - 1) \times 3.10m$ , 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 retrañarse 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.

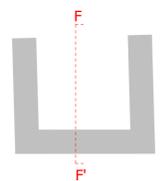
Orden 26 de abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana

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

- COTA RELATIVA CARA SUPERIOR DE FORJADO
- - - 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 Candón  
 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. MORPH





## 4. ANEXOS





# 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, entendiéndose 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  
Nº COAM 12.480



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





## 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 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

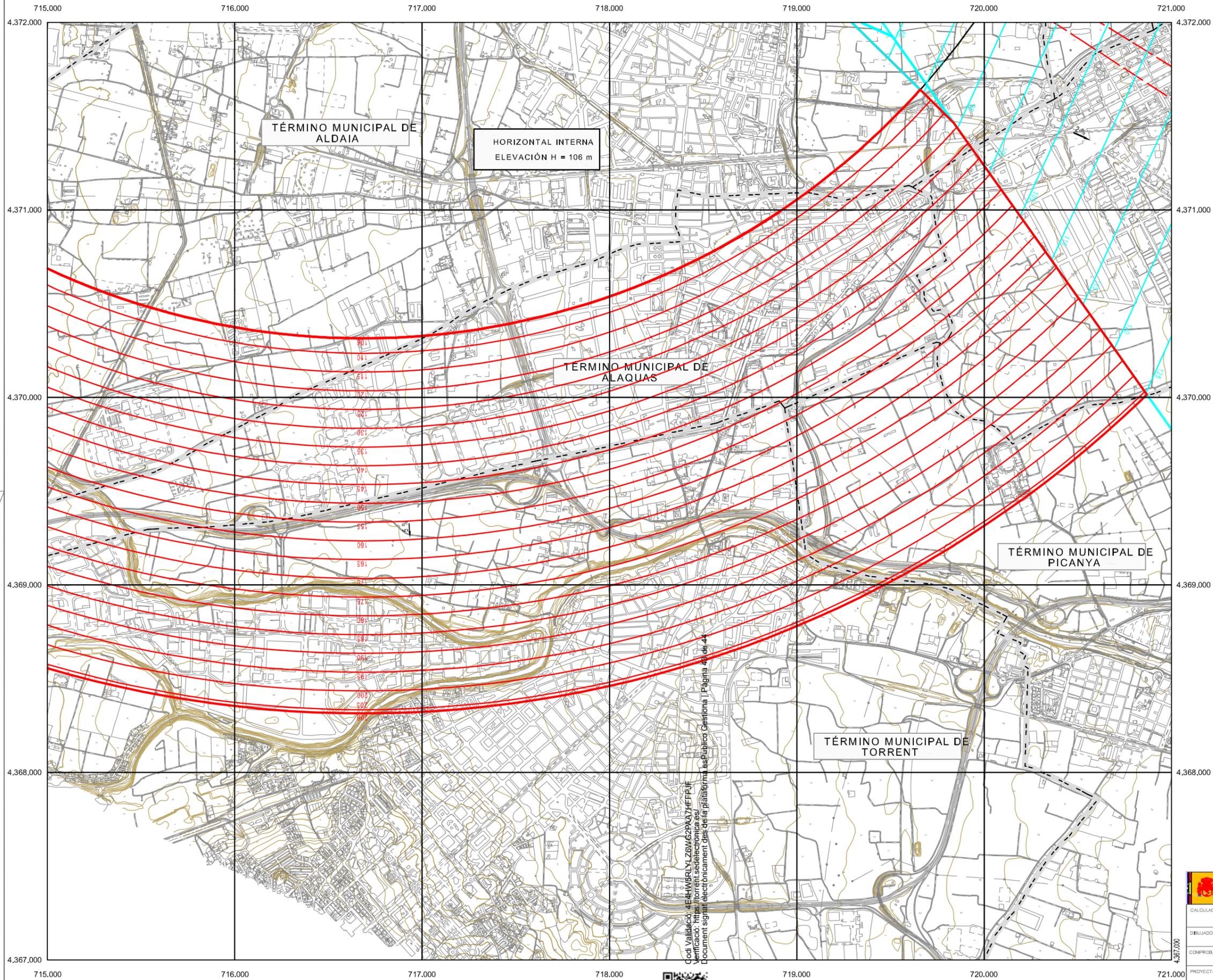


MASA ARQUITECTONICA S.L.P  
Nº COAM 70.755  
D. César Frías Enciso  
Nº COAM 14.241



## ANEXO III





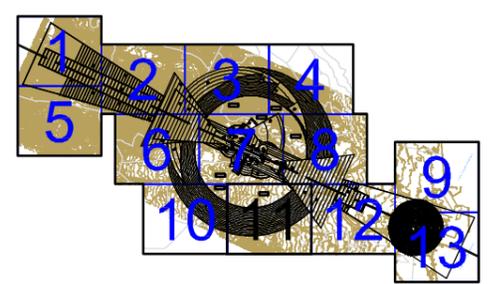
Plano correspondiente a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, modificadas al amparo de lo dispuesto en el artículo cincuenta y uno de la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo veigésimo séptimo del Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas por Real Decreto 856/2008 de 16 de mayo (BOE nº 129 de 28 de mayo).

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

Proyección U.T.M., Datum europeo 1956.  
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. (Fuso 30)

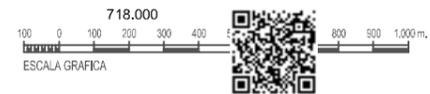
- LEYENDA**
- Límite del Término Municipal
  - Servidumbres de Aeródromo
  - Servidumbres de las Instalaciones Radioeléctricas

**CARTOGRAFÍA**  
Coordenadas: UTM ED50  
Fuente: **Aena**

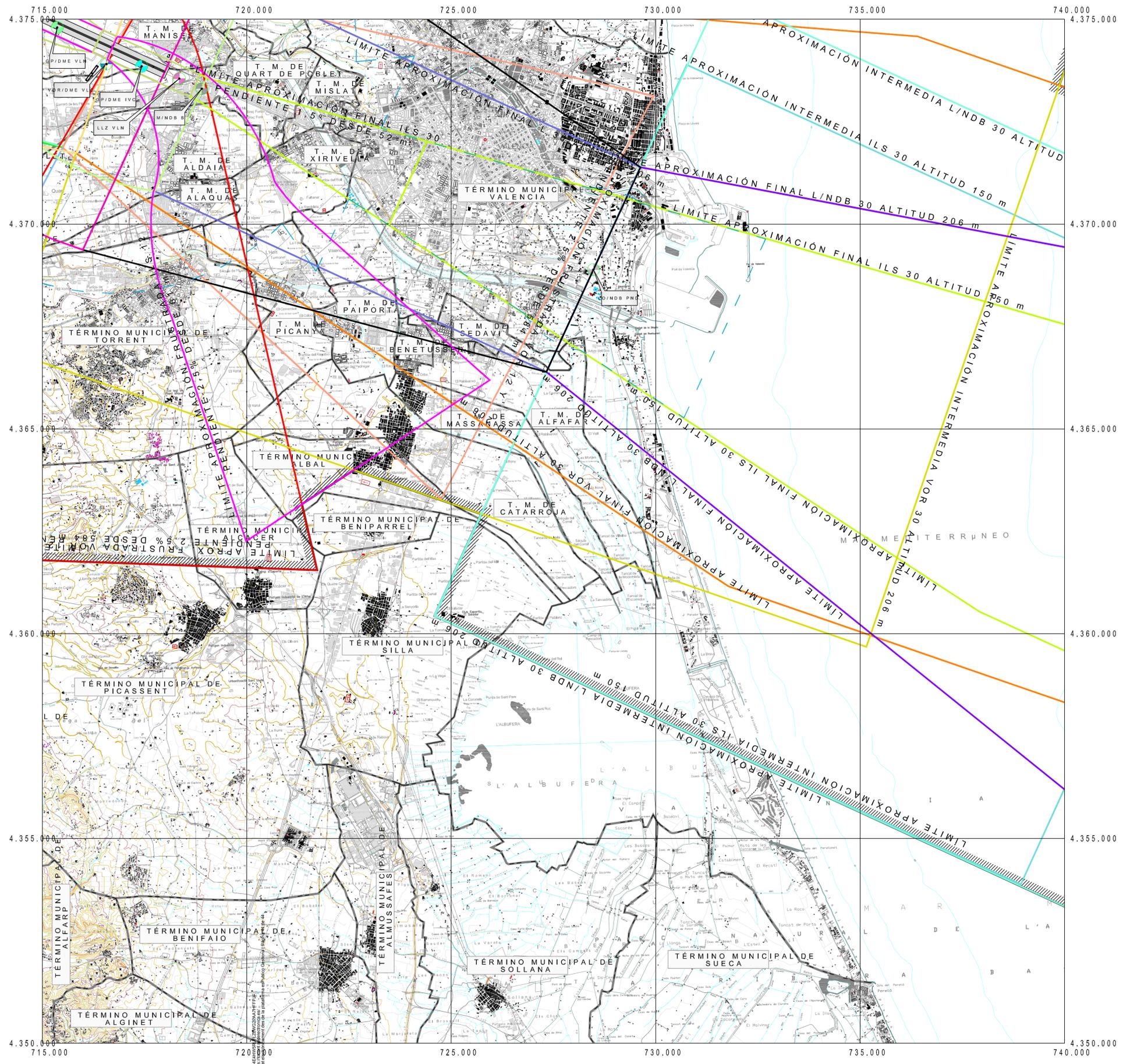


PLANO LLAVE  
1:250.000

Codi Validació: 4E4HW5R1Y1Z6W/G2PA7HFFPJ  
 Verificació: https://torrent.sedelectronica.es/  
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 43 de 44



CALCULADO	AEROPUERTO DE VALENCIA		
DEBUJADO	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		
COMPROBADO	SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y SERVIDUMBRES DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS AERONÁUTICAS		
PROYECTADO			
DIRECCION			
HOJA Nº	PLANO Nº	EDICION	FECHA
11	2		Mayo 2008
ESCALA		1:10.000 (A1)	
SUSTITUYE A			



- ENVOLETE DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ENVOLETE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO
- 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 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

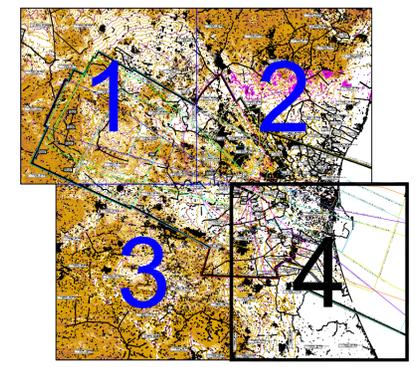
Proyección U.T.M. Datum europeo 1950.  
 Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.  
 Equidistancia de las curvas de nivel 10 metros.  
 Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Huso 30)

--- LIMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

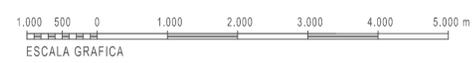
CARTOGRAFÍA  
 Coordenadas: UTM ED50  
 Fuente: CNIG  
 Año 2000, 2ª Edición, realizada con información digital  
 Escala 1 : 25.000

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 48/1980 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 120 de 28 de mayo).

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



PLANO LLAVE  
 1:500.000



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