

Núm. Exp. : 7969/2018/GEN
Unitat Administrativa de Planejament
Autor : CMM

DILIGENCIA: Aprobació Ple 4/4/2019.

Pel Ple d'este Ajuntament de 7 de març de 2018 s'ha aprovat el Estudi de Detall de l'illa urbana M24 de la unitat d'execució 2 de Parc Central de Torrent, formulat per Neinor Península SLU i redactat per l'arquitecte Joaquín Vicente Bono Safont, que te per objecte substituir l'ús comercial previst pel planejament urbanístic (Pla Parcial de Parc Central) per a la planta baixa de l'edificació de l'illa urbana per ús residencial.

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

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero

Firmado digitalmente por:FERNANDO SALOM HERRERO

11/04/2019 13:12:34

AC:ACCVCA-120

**ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE
LA MANZANA M24 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL SECTOR *PARC CENTRAL***

ÍNDICE

1. Identificación y objetivo

- 1.1 Título
- 1.2 Objeto
- 1.3 Emplazamiento
- 1.4 Agentes
- 1.5 Relación de parcelas y propietarios
- 1.6 Normativa y justificación del Estudio de Detalle

2 Memoria justificativa

- 2.1 Descripción de la alternativa propuesta
- 2.2 Justificación de no aumento de la edificabilidad
- 2.3 Cumplimiento de los parámetros urbanísticos definidos por el Plan Parcial.
- 2.4 Integración en el paisaje urbano
- 2.5 Composición de fachadas
- 2.6 Planos de información

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETIVO

1.1 Título

Estudio de Detalle para cambio de uso previsto en planta baja de la manzana M24 de la Unidad de Ejecución 2 del Sector *Parc Central*.

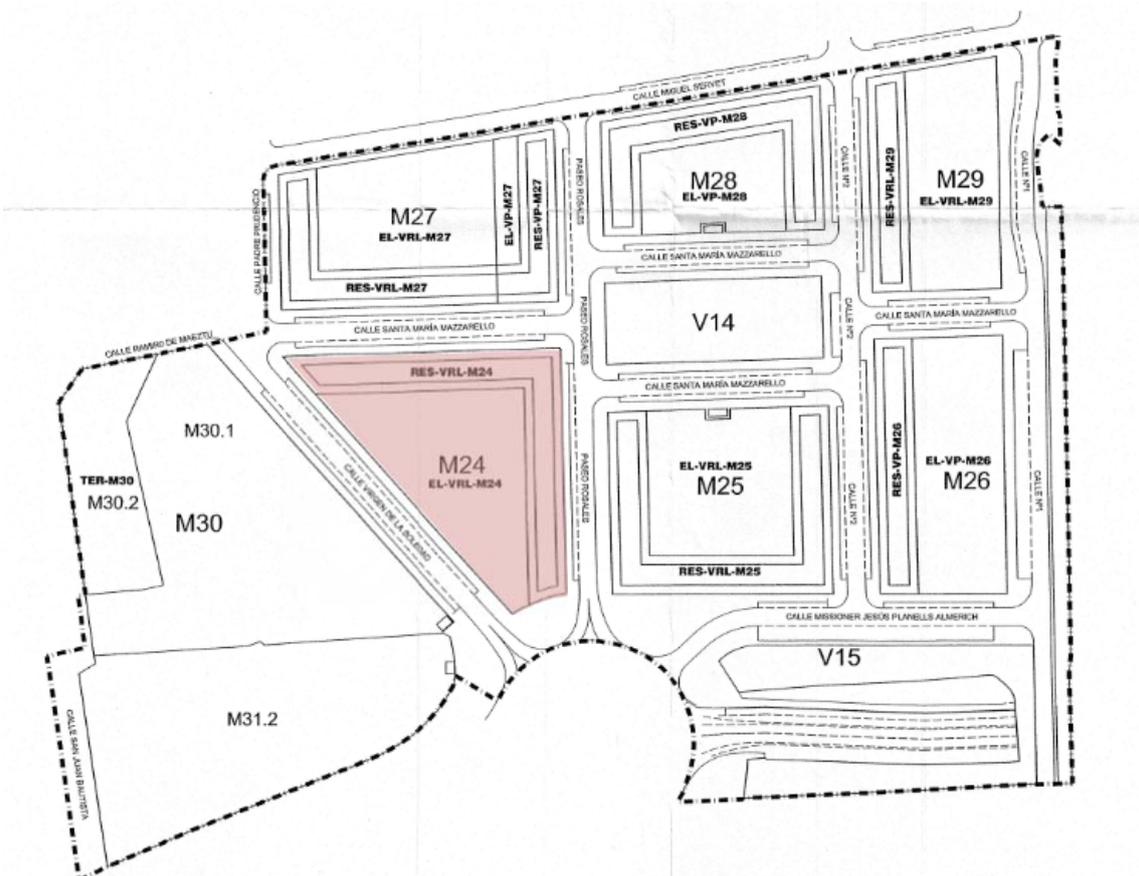
1.2 Objeto

Este Estudio de Detalle tiene por objeto modificar el uso comercial previsto para la planta baja de la manzana M24 a uso residencial. No se pretende con este estudio de Detalle modificar la volumetría prevista por el plan parcial ni aumentar la edificabilidad global de la manzana.

El cambio de uso permitirá el aumento de número de viviendas así como la adecuación del espacio libre de la manzana para uso privado y comunitario.

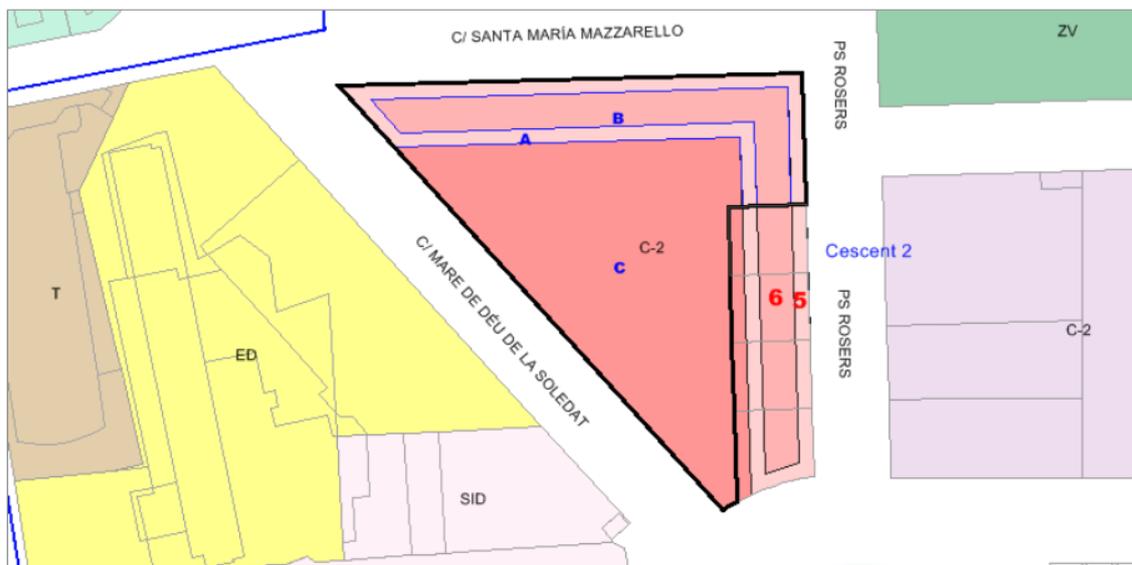
1.3 Emplazamiento

La manzana objeto de estudio, está comprendida en la Unidad de Ejecución 2 del Sector *Parc Central*.





Se trata de una manzana de forma trapezoidal, circundada por las calles Santa María Mazzarello, Paseo de los rosales y Mare de Déu de la Soletat.



La normativa que le afecta es la correspondiente al área de Crescent 2.

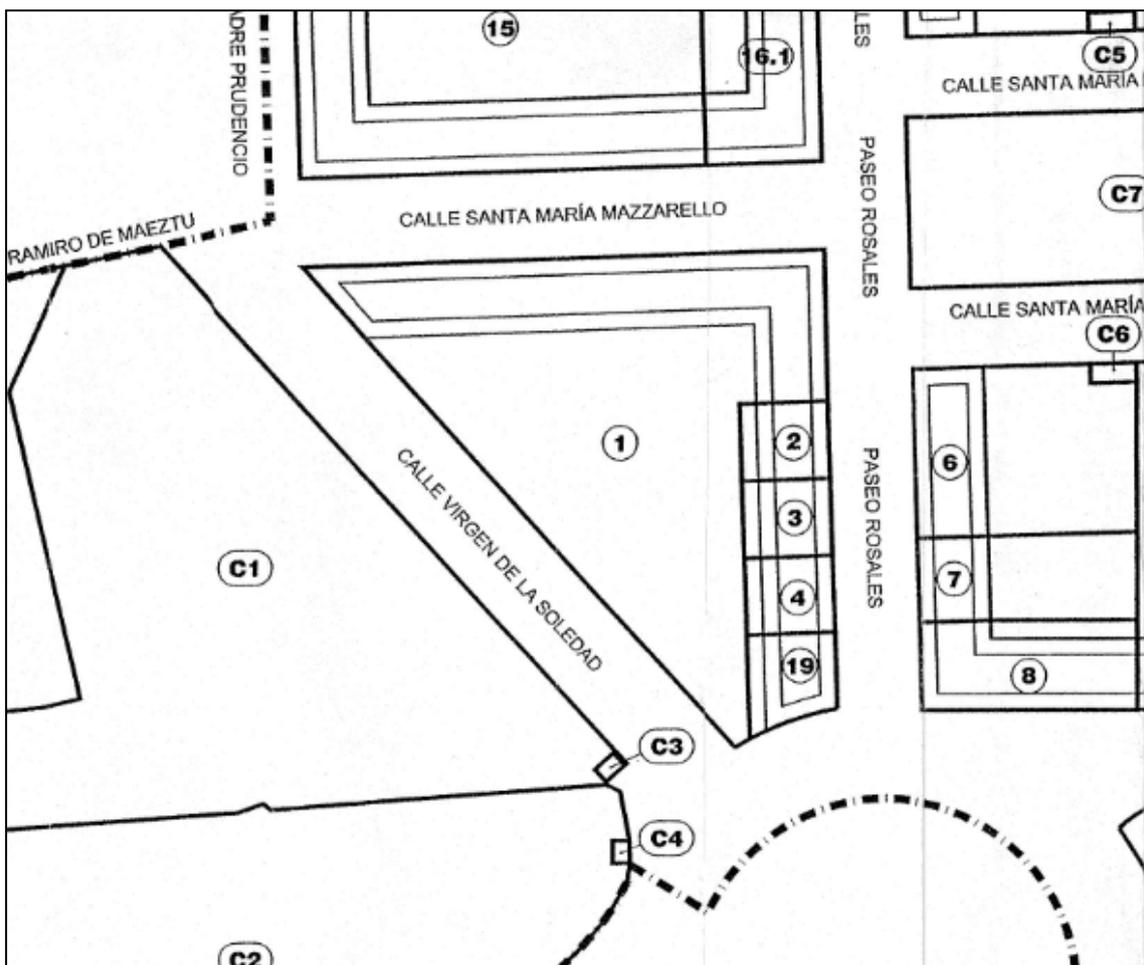
1.4 Agentes

Promotor	Neinor Península SLU
Dirección	Avenida Brillante nº 136, Córdoba
NIF	B95788634

Redactor Estudio de Detalle	Quino Bono arquitectos
Dirección	Calle Guerriller Romeu 31, Entresuelo. Alzira.
NIF	B-64977978

1.5 Relación de parcelas y propietarios.

La manzana se ha reparcelado según el siguiente plano:



Siendo los titulares de las parcelas resultantes los siguientes:

Nº Parcela	Titular
1	Neinor Sur SA
2	Salvador Roca Ramón y otro
3	José Joaquín Giménez Martínez
4	Ángel Arona La Torre y otros
19	Generalitat Valenciana

1.6 Normativa y justificación del Estudio de Detalle.

La redacción del Estudio de Detalle se justifica mediante la modificación número uno del Plan Parcial del Sector Parc Central de Torrent.

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 dos, 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 en el plano nº 6. En planta baja no se permitirá el uso residencial a excepción de las manzanas que tras estudio de detalle pueden albergarlo.

Y la modificación nº 2:

Artículo 5.1

Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº2 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 e la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Según la LOTUP (Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana), el estudio de detalle es un instrumento de ordenación pormenorizada cuya definición es la siguiente:

Artículo 41. Estudios de detalle.

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.*

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Descripción de la alternativa propuesta

Con el objetivo de aumentar el número de viviendas en la manzana M24, se desarrolla el presente Estudio de Detalle, y para ello se pretende cambiar el uso previsto de planta baja de comercial a residencial.

La propuesta que se presenta se limita únicamente al cambio de uso, por lo que no se altera ningún otro parámetro urbanístico como alturas, alineaciones, volúmenes, edificabilidad global de la manzana, etc., que se justificará a continuación.

La propuesta contempla la construcción de un complejo residencial en el que las viviendas disfruten de un espacio libre común dotado de jardines, terrazas y piscina. En la planta sótano se ubica el aparcamiento. Las viviendas de planta baja, además, disponen de un espacio libre privado ajardinado. El acceso al espacio común se produce por la calle Mare de Déu de la Soletat y por el paseo Rosales a través de un porche. Con esto, se pretende conectar el espacio a la ciudad haciendo la parcela más permeable. En planta baja además existe una zona destinada a trasteros, uso subsidiario del residencial puesto que éstos están vinculados a las viviendas.

Todas las viviendas son pasantes y/o exteriores, de manera que la accesibilidad en caso de incendios está debidamente justificada por lo que no es necesario el acceso del camión de bomberos al interior de la parcela. Esto permite que el espacio interior pueda disfrutar de más zona ajardinada.

Volumétricamente, la propuesta respeta todos los parámetros establecidos por el plan. Compositivamente se han tratado las fachadas de manera que responde a la idea de un volumen unificado, que se integra en la escala de la ciudad.

2.2 Justificación de no aumento de la edificabilidad

El Plan Parcial establece para la parcela M24 una edificabilidad que es el resultado del área definida por las alineaciones y una altura de 5 plantas más una planta ático, que se retranquea 3m de todos los lindes, además de los voladizos y cuerpos volados permitidos en el plan.

El plan permite además, la construcción de entreplantas y nayas que no repercuten a efectos de edificabilidad. Debido a la topografía de la parcela, y la diferencia de cotas de un extremo a otro, dicha entreplanta podrá ubicarse en toda la huella de la edificación.

Para determinar las alturas de la edificación, se ha tomado la cota de referencia 0,00m en el punto más alto de la parcela (esquina de la calle Mare de Déu de la Soletat y calle Santa Maria Mazzarello). A partir de este punto se ha trazado una línea a 4,10m de altura, la cual representa la cara inferior del forjado de lo que considerará planta baja. Se adjunta en el estudio el plano topográfico y secciones de la propuesta.

Con el cambio de uso de la planta baja de comercial a residencial, esta edificabilidad no se ve en ningún caso aumentada, puesto que se respetan las alineaciones y el número de plantas definidos por el Plan.

ORDENACIÓN PLAN PARCIAL. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Planta	Uso	Superficie en planta m ²	m ² vuelos
Baja	Comercial	2097,66	0
Primera	Residencial	2097,66	272,57
Segunda	Residencial	2097,66	272,57
Tercera	Residencial	2097,66	272,57
Cuarta	Residencial	2097,66	272,57
Ático	Residencial	1079,59	0
		11567,89	1090,28
Edificabilidad total		12658,17	

ORDENACIÓN PROPUESTA EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Planta	Uso	Superficie en planta m ²	m ² vuelos
Baja	Residencial	2097,66	0
Entreplanta	Residencial	(2097,66) no computan	0
Primera	Residencial	2097,66	272,57

Segunda	Residencial	2097,66	272,57
Tercera	Residencial	2097,66	272,57
Cuarta	Residencial	2097,66	272,57
Ático	Residencial	1079,59	0
		11567,89	1090,28

Edificabilidad total 12658,17

Por tanto, no existe con la modificación del uso de planta baja ningún aumento de la edificabilidad de la parcela.

2.3 Cumplimiento de los parámetros urbanísticos definidos por el Plan Parcial.

VOLUMEN Y FORMA	NORMATIVA	PROPUESTA
Nº máximo de plantas	5 plantas + ático	5 plantas + ático
Cubiertas	planas	planas
Altura de cornisa	21,50m	<21,50m
Altura de plantas	2,80m	2,80m
Entreplantas o nayas	Se permiten	Existe entreplanta
Áticos	Retranqueado 3m	Retranqueado 3m
Sótanos	Se permite	Uso aparcamiento
Voladizos*	1m de vuelo	1m
*La longitud máxima del voladizo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas y el vuelo será de 1m pudiendo agruparse según las necesidades		

Materialidad en fachadas:

Se considera emplear materiales continuos tipo Sate o similar, como opción de materialidad para todas las fachadas y paramentos exteriores de las edificaciones que conformen la manzana, incluidos los áticos, los casetones y cualquier elemento de fachada, tanto interior como exterior,

Estos sistemas de acabado de fachada, además de ofrecer una amplia gama de acabados y dotar al edificio de una imagen actual, ofrecen a la envolvente del edificio unas mejores propiedades que el enfoscado tradicional, eliminando puentes térmicos (menor transmitancia térmica) y evitando condensaciones.

2.4 Integración en el paisaje urbano

La reducción de la altura de la planta baja en el volumen de 6m a 4,10m en el punto más alto de la manzana supone una mayor adecuación a la escala del entorno.

La planta baja de uso residencial mantendrá las mismas líneas compositivas y proporciones que el resto de la fachada, ya que, dado que se crea una entreplanta, se evita que la planta baja tenga una altura desproporcionada. Los huecos se componen de manera que todas las plantas respondan a una misma escala urbana.

La zona libre de la manzana vinculada a las viviendas será tratada y detallada de manera que se integre en el conjunto y dote a las viviendas de mayor calidad. El diseño del espacio libre de la manzana permite que la diferencia de cotas entre los dos extremos se atenúe, evitando muros o desniveles excesivos en la línea del vial público.

2.4 Composición de fachadas

En cuanto a la composición de las fachadas, se pretende con el estudio de detalle mantener una línea compositiva uniforme en la totalidad de la manzana. Por ello, se han seguido criterios en la definición de la fachada:

Fachadas exteriores:

Se ha definido como criterio compositivo la utilización de bandas horizontales en el plano principal con la intención de unificar el volumen. Estas bandas permiten que los huecos puedan ubicarse según las necesidades de diseño y distribución, moviéndose horizontalmente de manera que la percepción de la fachada sea uniforme. Dado que se trata de una manzana en la cual las fachadas tienen una longitud considerable, el plano de los voladizos se ha tratado de manera que rompen la continuidad, disponiendo los huecos de proporción vertical de forma alternada.

Fachadas interiores:

En las fachadas interiores, se ha seguido igualmente el criterio de diferenciación entre el plano de alineación de fachada y el plano de voladizos y balcones. Este juego de planos, al crear espacios alternados de sol-sombra, permiten que la visualización del conjunto, que aunque uniforme, se fragmente para evitar paramentos monótonos.

2.5 Planos de información

- 01.01 Emplazamiento
- 01.02 UE2 -Proyecto de reparcelación
- 01.03 Plano topográfico
- 02.01 Ordenación propuesta
- 02.02 Sección longitudinal
- 02.03 Sección transversal
- 02.04 Volúmenes

Alzira a 27 de julio de 2018



Joaquín Vicente Bono Safont

Nº colegiado: 6172 del C.O.A.C.V



ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA	REFERENCIA
27/7/18	000-000

SITUACIÓN
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent (Valencia) - España

PROMOTOR
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: B64977978
Guerriller Romeu 31, Entlo.
46600 Alzira (Valencia) España
Tels: 960 61 21 21, 617 31 56 26
hola@quinobono.com

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV 

PLANO
Emplazamiento

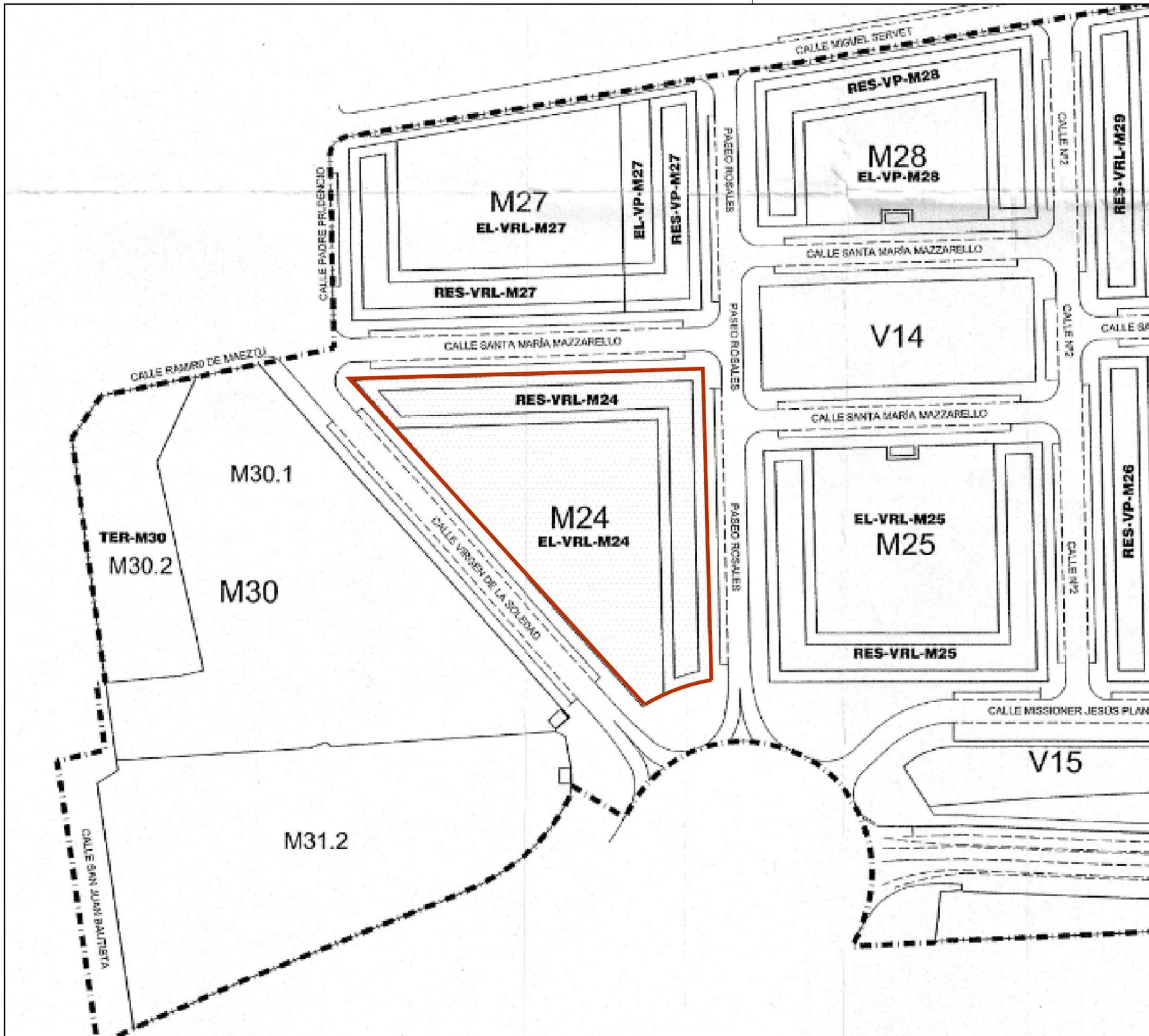
Nº PLANO	ESCALA
P01.01	1:1000

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-2588636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com



ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA	REFERENCIA
27/7/18	000-000

SITUACIÓN
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent(Valencia) - España

PROMOTOR
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: B64977978
Guerriller Romeu 31, Entlo.
46600 Alzira (Valencia) España
Tels: 960 61 21 21, 617 31 56 26
hota@quinobono.com

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO
UE-2, PROYECTO DE PARCELACIÓN

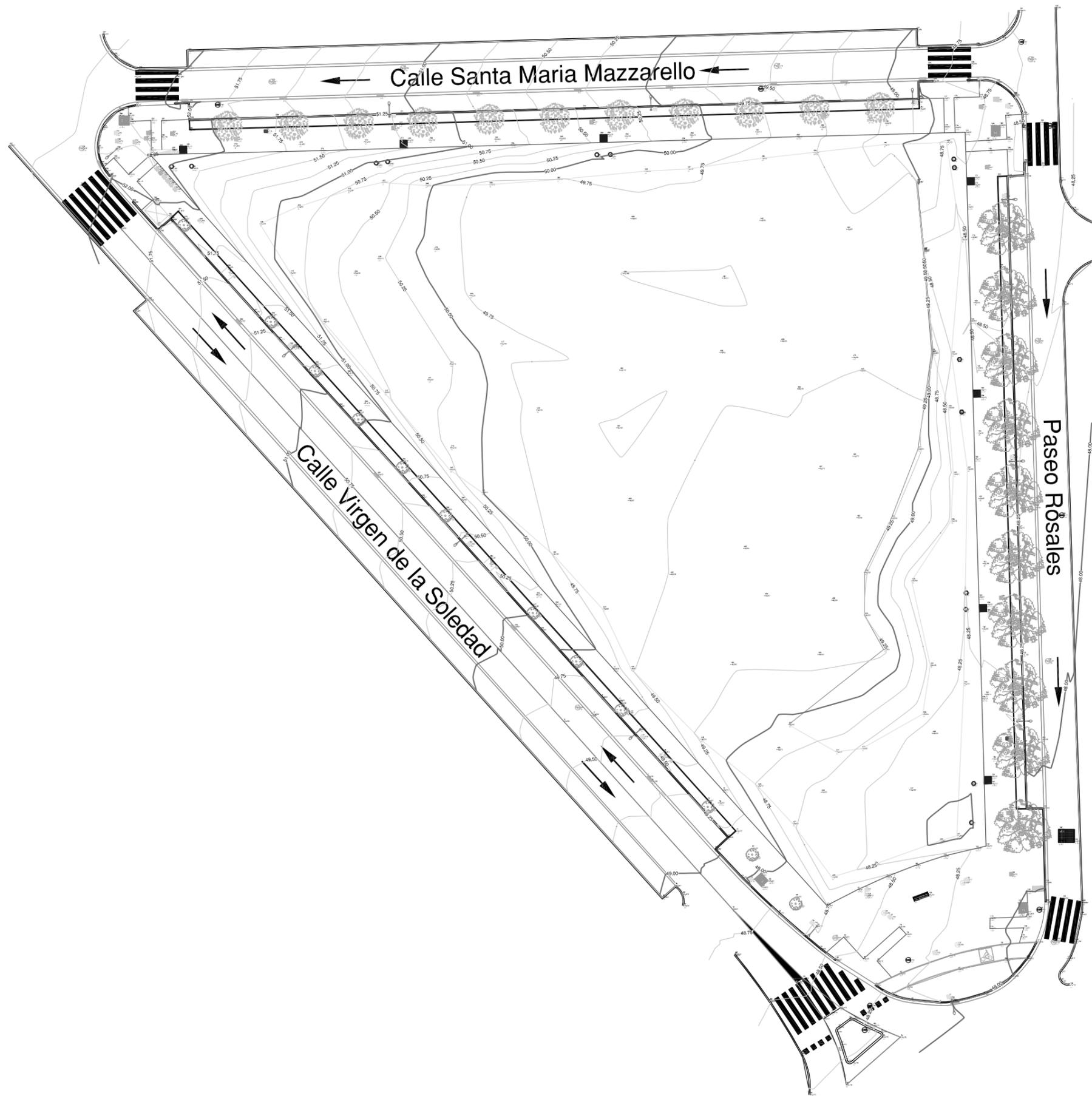
Nº PLANO	ESCALA
P01.02	1:1000

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412



www.quinobono.com



**ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE
USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA
MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR
PARC CENTRAL**

FECHA	REFERENCIA
27/7/18	000-000

SITUACIÓN
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent(Valencia) - España

PROMOTOR
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L. CIF: B64977978
Guerriller Romeu 31, Entlo. 46600 Alzira (Valencia) España
Tels: 960 61 21 21, 617 31 56 26
hota@quinobono.com

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont Col. 6172 COACV 

PLANO
PLANO TOPOGRÁFICO

Nº PLANO	ESCALA
P01.03	1:500

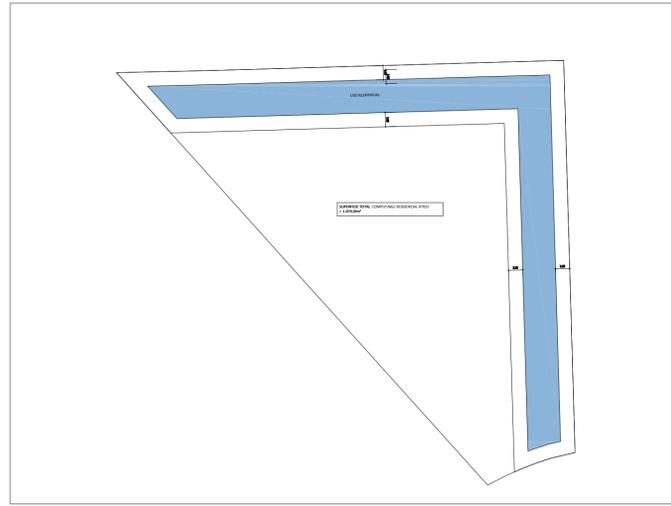
REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412



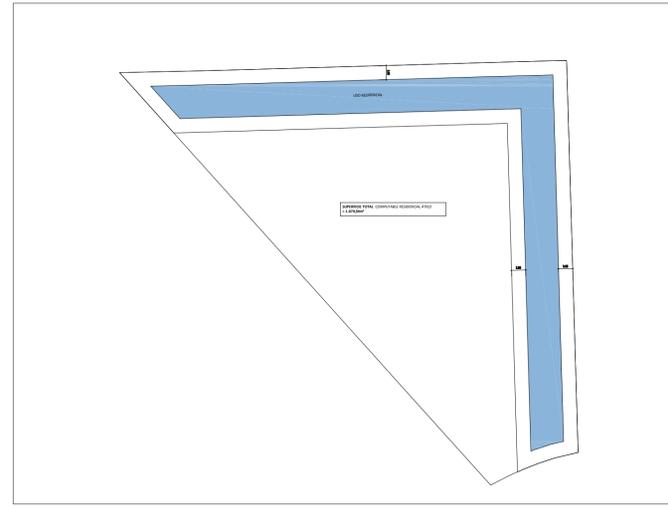
www.quinobono.com

ORDENACIÓN PLAN PARCIAL



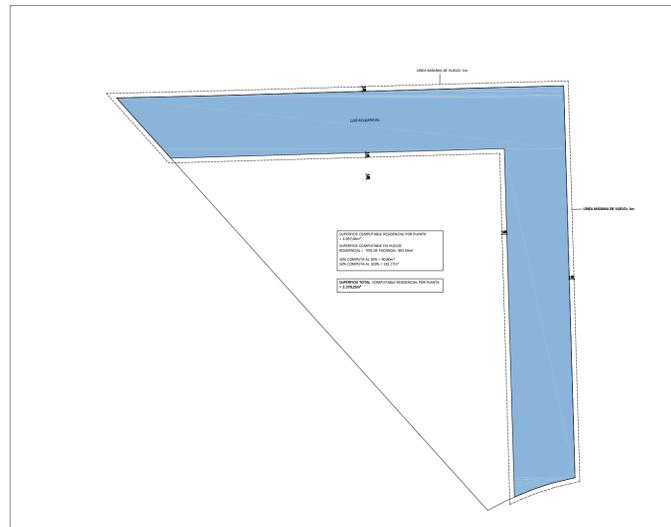
PLANTA ÁTICO

ORDENACIÓN PROPUESTA

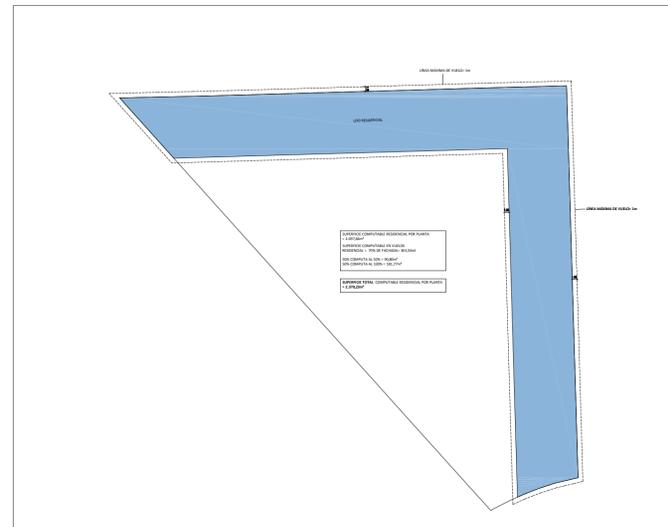


PLANTA ÁTICO

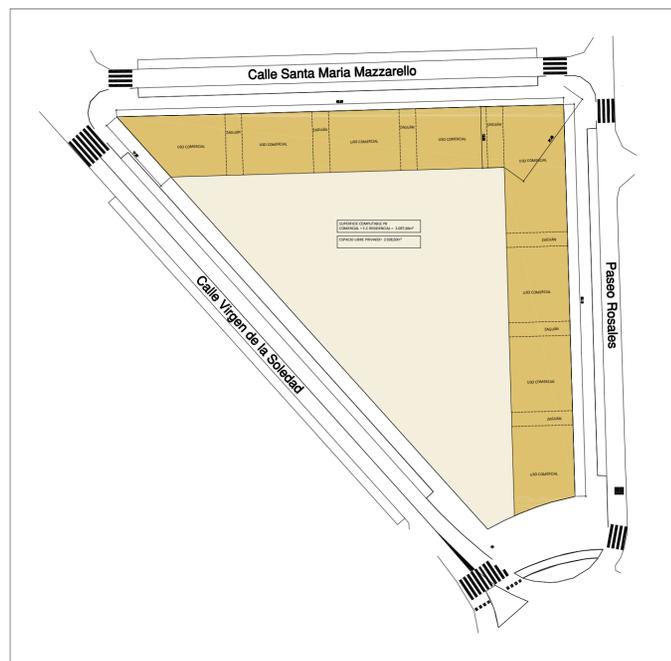
	ESPACIO LIBRE PRIVADO
	USO COMERCIAL
	USO RESIDENCIAL



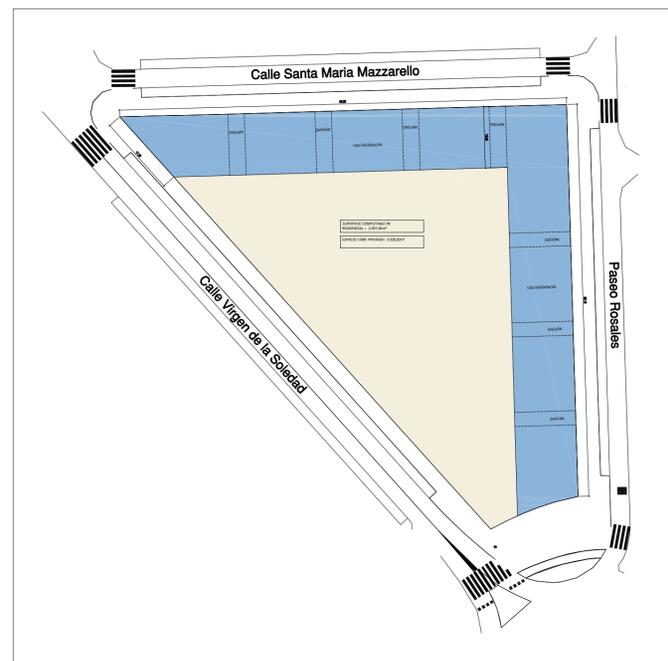
PLANTA TIPO (P1-P4)



PLANTA TIPO (P1-P4)



PLANTA BAJA



PLANTA BAJA

ORDENACIÓN PLAN PARCIAL

Planta	Uso	Superficie en planta m²	m² vuelos
Baja	Comercial	2097,66	0
Primera	Residencial	2097,66	272,57
Segunda	Residencial	2097,66	272,57
Tercera	Residencial	2097,66	272,57
Cuarta	Residencial	2097,66	272,57
Ático	Residencial	1079,59	0
Superficie total		11567,89	1090,28

ORDENACIÓN PROPUESTA

Planta	Uso	Superficie en planta m²	m² vuelos
Baja	Residencial	2097,66	0
Primera	Residencial	2097,66	272,57
Segunda	Residencial	2097,66	272,57
Tercera	Residencial	2097,66	272,57
Cuarta	Residencial	2097,66	272,57
Ático	Residencial	1079,59	0
Superficie total		12658,17	1090,28

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA 27/7/18	REFERENCIA 000-000
------------------	-----------------------

SITUACIÓN
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent (Valencia) - España

PROMOTOR
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: 864977976
Guarilar Romanu 31, Ento. 46900 Alzira (Valencia) España
Tels: 960 61 21 21, 617 31 56 26
tota@quinobono.com

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO
ORDENACIÓN PROPUESTA

Nº PLANO P02.01	ESCALA 1:500
---------------------------	------------------------

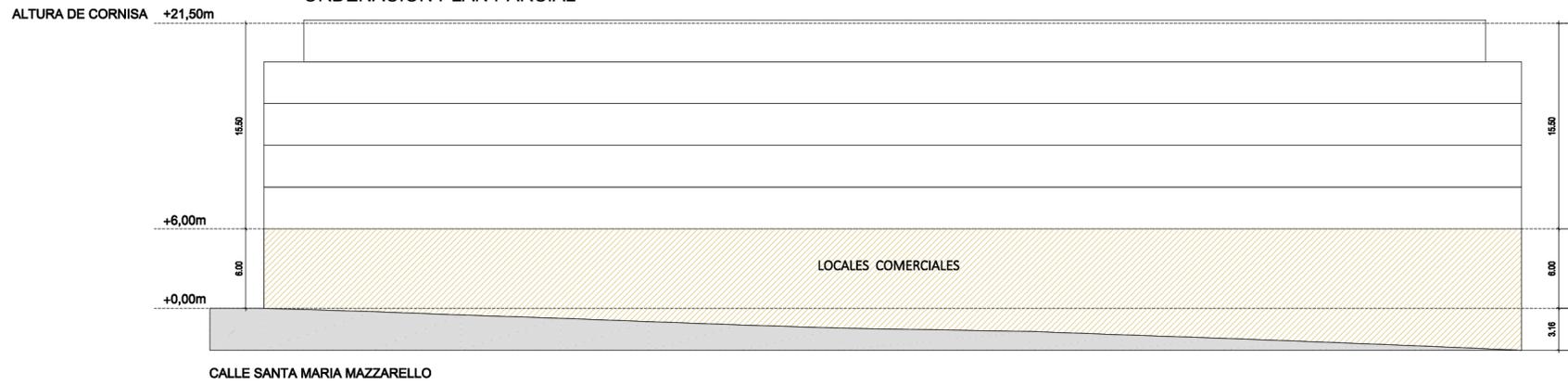
REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
1	00/00/0000		Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-69504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-2588636
AUTODESK AUTOCAD/REVIT LT, nº SERIE 563-69648412

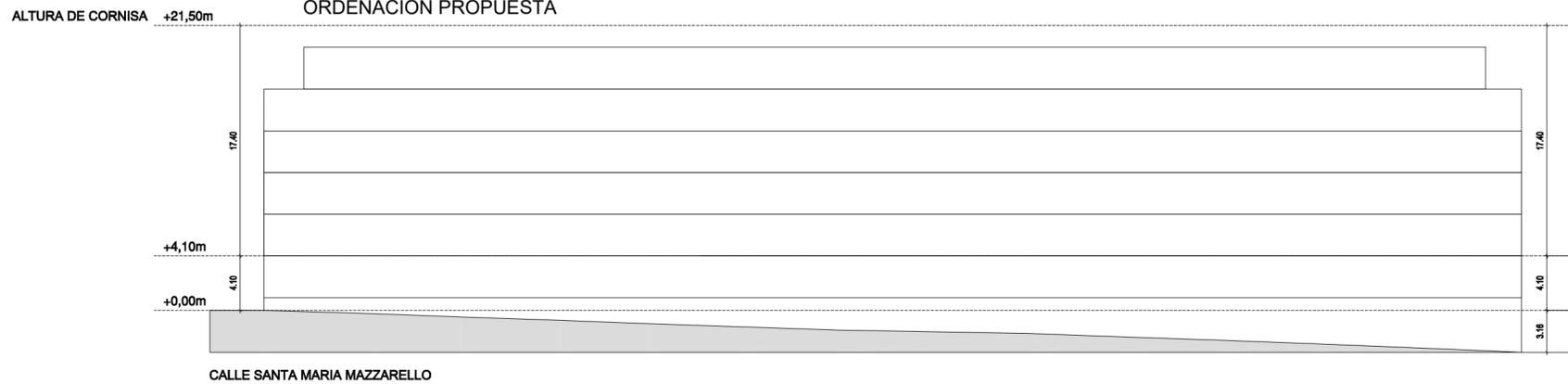
QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com

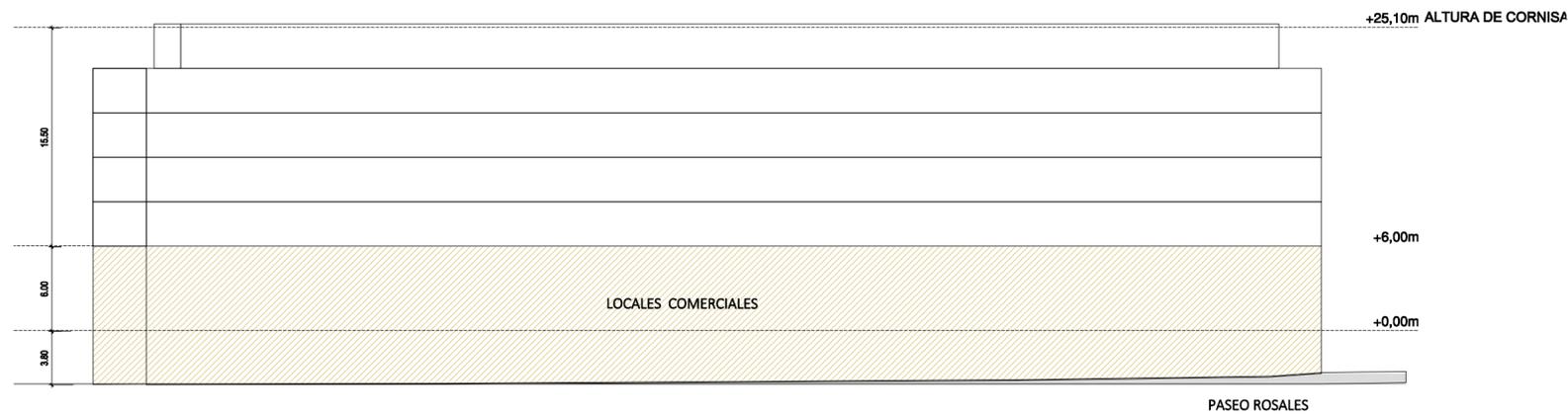
ORDENACIÓN PLAN PARCIAL



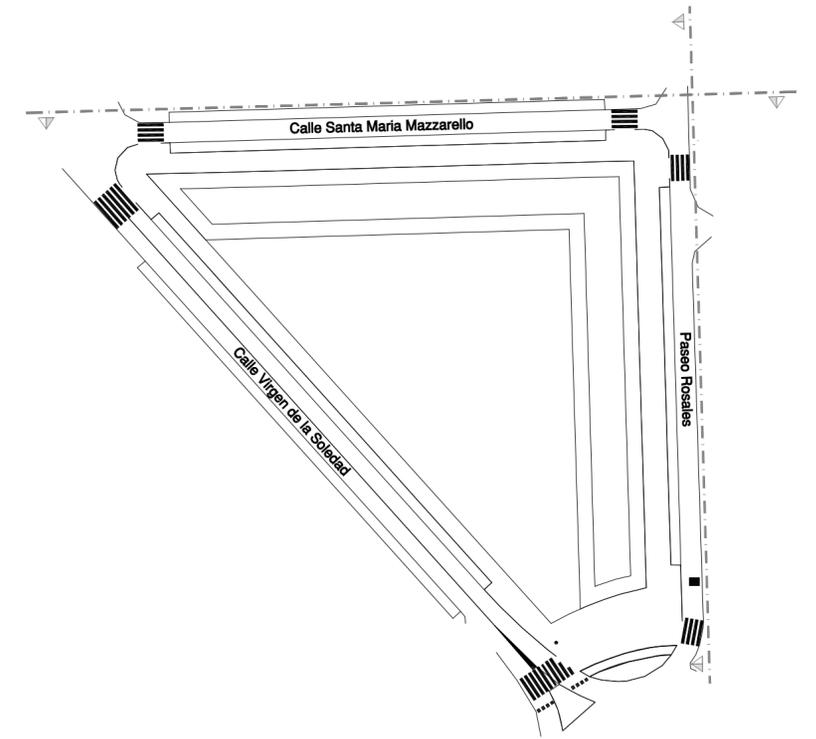
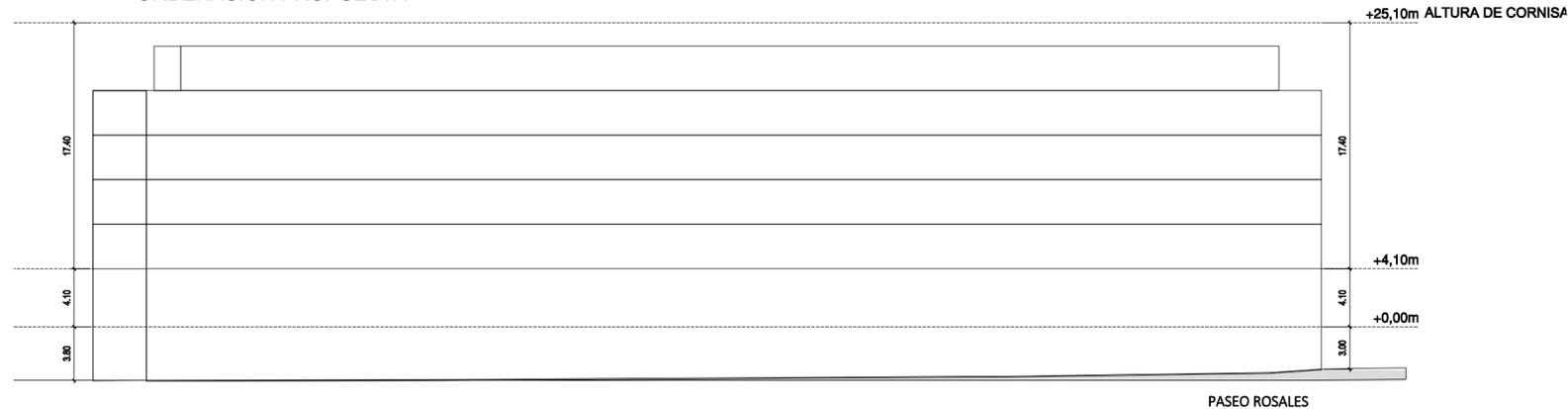
ORDENACIÓN PROPUESTA



ORDENACIÓN PLAN PARCIAL



ORDENACIÓN PROPUESTA



ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA: 27/7/18
REFERENCIA: 000-000

SITUACIÓN: C/ Santa María Mazzarello nº 2, 46900 Torrent (Valencia) - España

PROMOTOR: Neinor Sur, S.A. Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA: ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L. CIF: B64977978. Guerrero Romeu 31, Entlo. 46600 Alzira (Valencia) España. Tels: 960 61 21 21, 617 31 56 26. hola@quinobono.com

ARQUITECTO: Joaquín Vicente Bono Safont Col. 6172 COACV

PLANO: ALZADOS ORDENACIÓN PROPUESTA

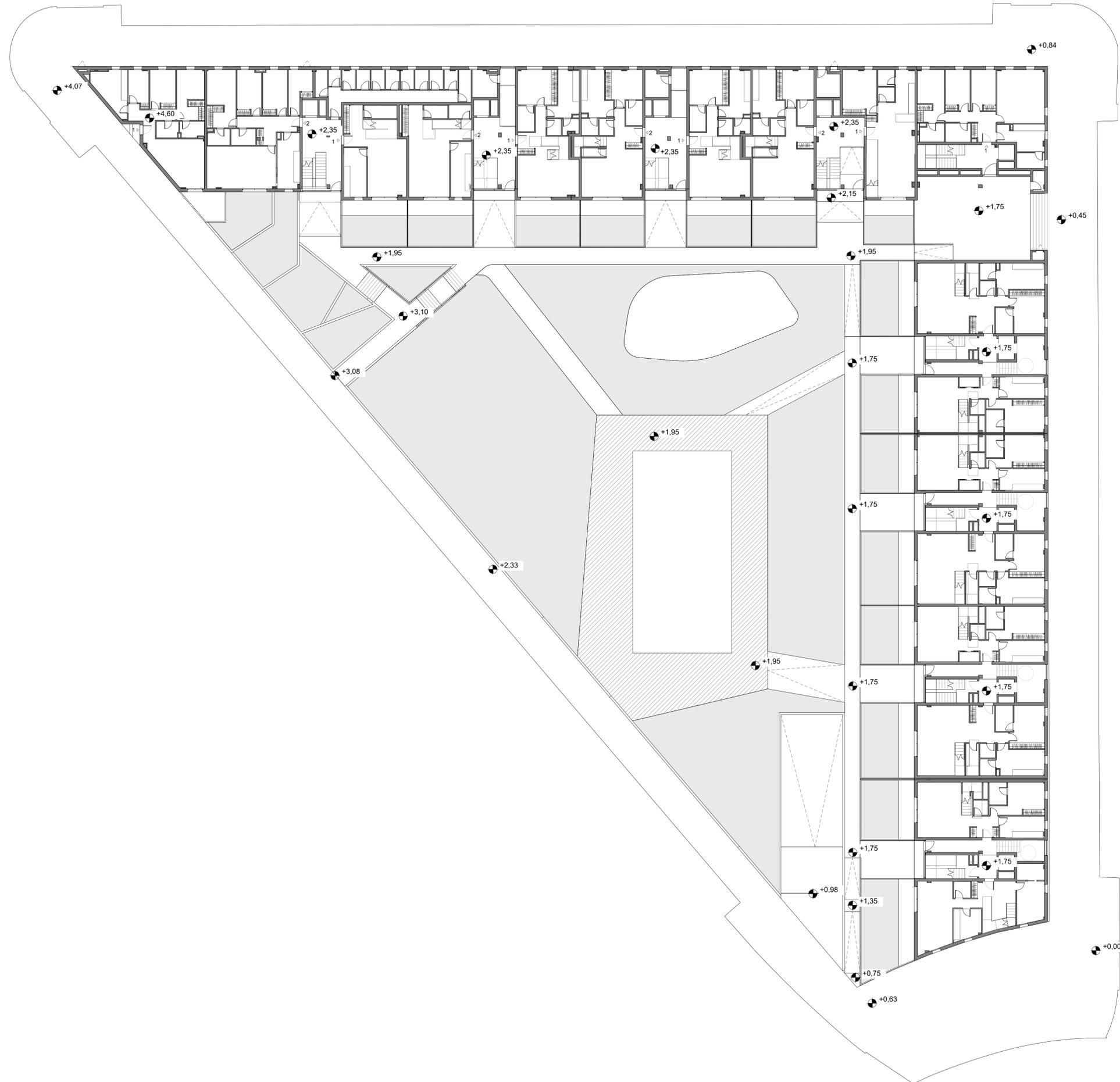
Nº PLANO: P02.02
ESCALA: 1:350

Número rev.	Fecha	Descripción
1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-2588636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO ARQUITECTOS

www.quinobono.com



ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA	REFERENCIA
27/7/18	041-002

SITUACIÓN
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent (Valencia) - España

PROMOTOR
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: B64977978
Guerrillar Romeu 31, Ento. 46900 Alzira (Valencia) España
Tels: 960 61 21 21, 617 31 56 26
hola@quinobono.com

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO PLANTA URBANIZACIÓN

Nº PLANO	ESCALA
P03.01	1:200

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-69504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-2588836
AUTODESK AUTOCAD/REVIT LT, nº SERIE 563-69648412



**ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE
USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA
MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR
PARC CENTRAL**

FECHA 27/7/18	REFERENCIA 041-002
------------------	-----------------------

SITUACIÓN
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent (Valencia) - España

PROMOTOR
Neinor Sur. S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA
**ORGÁNICA TALLER
DE ARQUITECTURA
Y CIUDAD, S.L.**
CIF: B64977978
Guerrillar Romeu 31, Ento.
46000 Alzira (Valencia) España
Tels: 960 61 21 21, 617 31 56 26
hola@quinobono.com

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO
**DISTRIBUCIÓN
PLANTA SÓTANO**

Nº PLANO P03.02	ESCALA 1:150
---------------------------	------------------------

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-69504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com



SEMISÓTANO / P.BAJAZ01



SEMISÓTANO / P.BAJAZ02

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA: 27/7/18 REFERENCIA: 041-002

SITUACIÓN:
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent (Valencia) - España

PROMOTOR:
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA:
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: B64977978
Guerrillero Romero 31, Ento. 46000 Alzira (Valencia) España
Telf: 960 61 21 21, 617 31 56 26
info@quinobono.com

ARQUITECTO:
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO:
DISTRIBUCIÓN SEMISÓTANO - PLANTA BAJA

Nº PLANO: **P03.03** ESCALA: **1:150**

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-2588836
AUTODESK AUTOCAD REVIT LT, nº SERIE 563-62948412



P.BAJA / ENTRESUELOZ01



P.BAJA / ENTRESUELOZ02

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA 27/7/18	REFERENCIA 041-002
------------------	-----------------------

SITUACIÓN:
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent (Valencia) - España

PROMOTOR:
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA:
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: B64977978
Guerrilleros 31, Ento. 46000 Alzira (Valencia) España
Telf: 960 61 21 21, 617 31 56 26
info@quinobono.com

ARQUITECTO:
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO:
DISTRIBUCIÓN PLANTA BAJA - ENTRESUELO

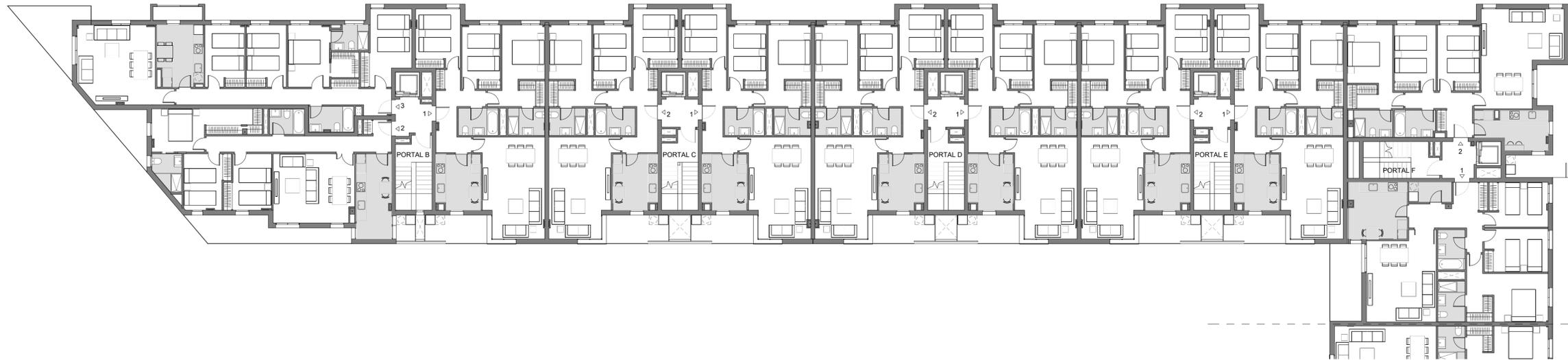
Nº PLANO P03.04	ESCALA 1:150
---------------------------	------------------------

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888036
AUTODESK AUTOCAD/REVIT LT, nº SERIE 563-62948412

QBA QUINO BONO ARQUITECTOS

www.quinobono.com



PLANTA PRIMERA Z01



PLANTA PRIMERA Z02

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA	REFERENCIA
27/7/18	041-002

SITUACIÓN:
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent (Valencia) - España

PROYECTISTA:
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA:
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: B64977978
Guerrillero Romeo 31, Ento. 46000 Alzira (Valencia) España
Telf: 960 61 21 21, 617 31 56 26
info@quinobono.com

ARQUITECTO:
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO:
DISTRIBUCIÓN PLANTA PRIMERA

Nº PLANO	ESCALA
P03.05	1:150

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD/REVIT LT, nº SERIE 563-62948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com



PLANTA SEGUNDA Z01



PLANTA SEGUNDA Z02

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA: 27/7/18 REFERENCIA: 041-002

SITUACIÓN:
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent (Valencia) - España

PROMOTOR:
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA:
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: B64977978
Guerrillero Romero 31, Ento. 46000 Alzira (Valencia) España
Telf: 960 61 21 21, 617 31 56 26
hola@quinobono.com

ARQUITECTO:
Joaquín Vicente Bono Safont Col. 6172 COACV

PLANO:
DISTRIBUCIÓN PLANTA SEGUNDA

Nº PLANO: **P03.06** ESCALA: **1:150**

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD REVIT LT, nº SERIE 563-62948412

QBA QUINO BONO ARQUITECTOS

www.quinobono.com



PLANTA TERCERA Z01



PLANTA TERCERA Z02

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA: 27/7/18 REFERENCIA: 041-002

SITUACIÓN:
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent(Valencia) - España

PROMOTOR:
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA:
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L. C.I.F: B64977978
Guerrillero Romoú 31, Ento. 46000 Alzira (Valencia) España
Telf: 960 61 21 21, 617 31 56 26
hola@quinobono.com

ARQUITECTO:
Joaquín Vicente Bono Safont Col. 6172 COACV 

PLANO:
DISTRIBUCIÓN PLANTA TERCERA

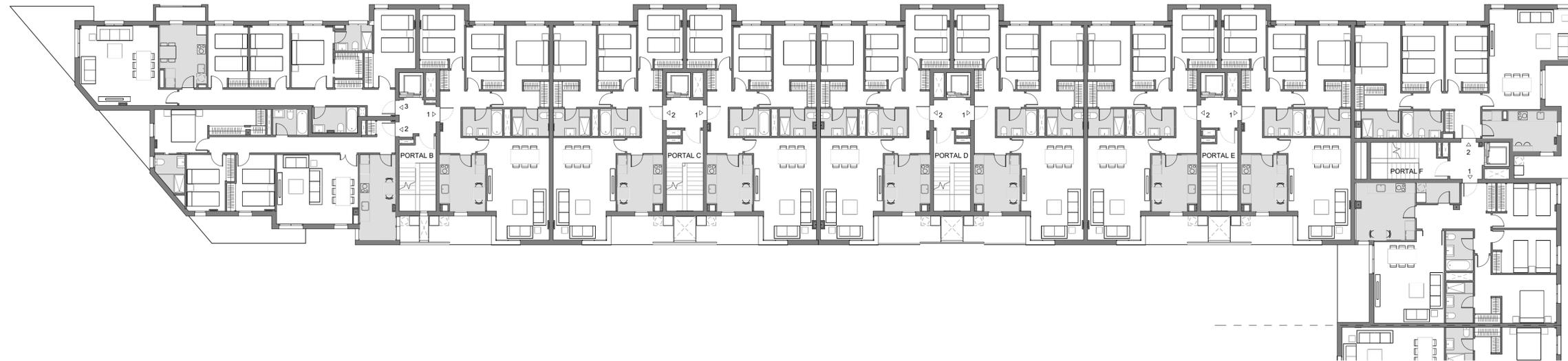
Nº PLANO: **P03.07** ESCALA: **1:150**

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD/REVIT LT, nº SERIE 563-62948412

QBA QUINO BONO ARQUITECTOS

www.quinobono.com



PLANTA CUARTA Z01



PLANTA CUARTA Z02

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA	REFERENCIA
27/7/18	041-002

SITUACIÓN:
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent (Valencia) - España

PROYECTISTA:
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA:
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: B64977978
Guerrita Romou 31, Entd. 46000 Alzira (Valencia) España
Telf: 960 61 21 21, 617 31 56 26
hola@quinobono.com

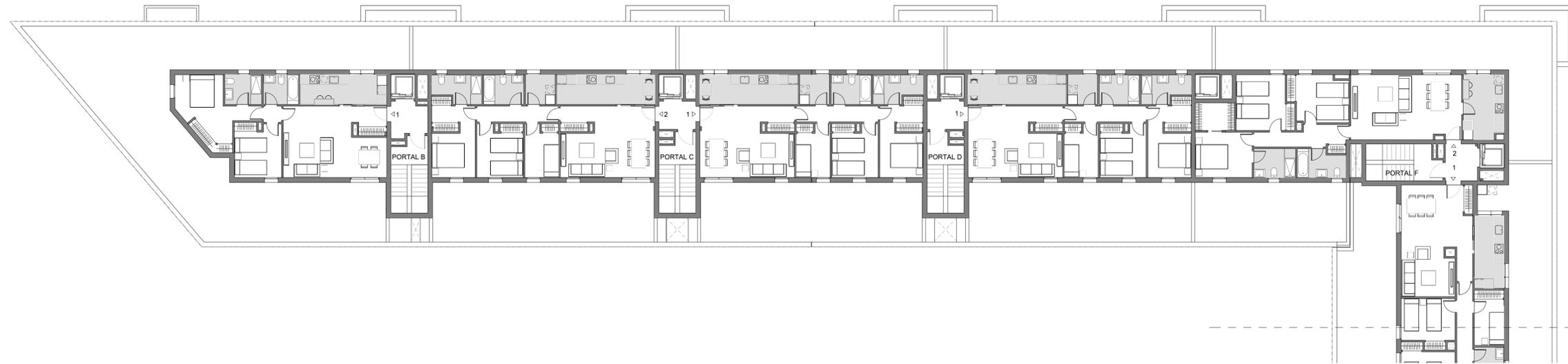
ARQUITECTO:
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO:
DISTRIBUCIÓN PLANTA CUARTA

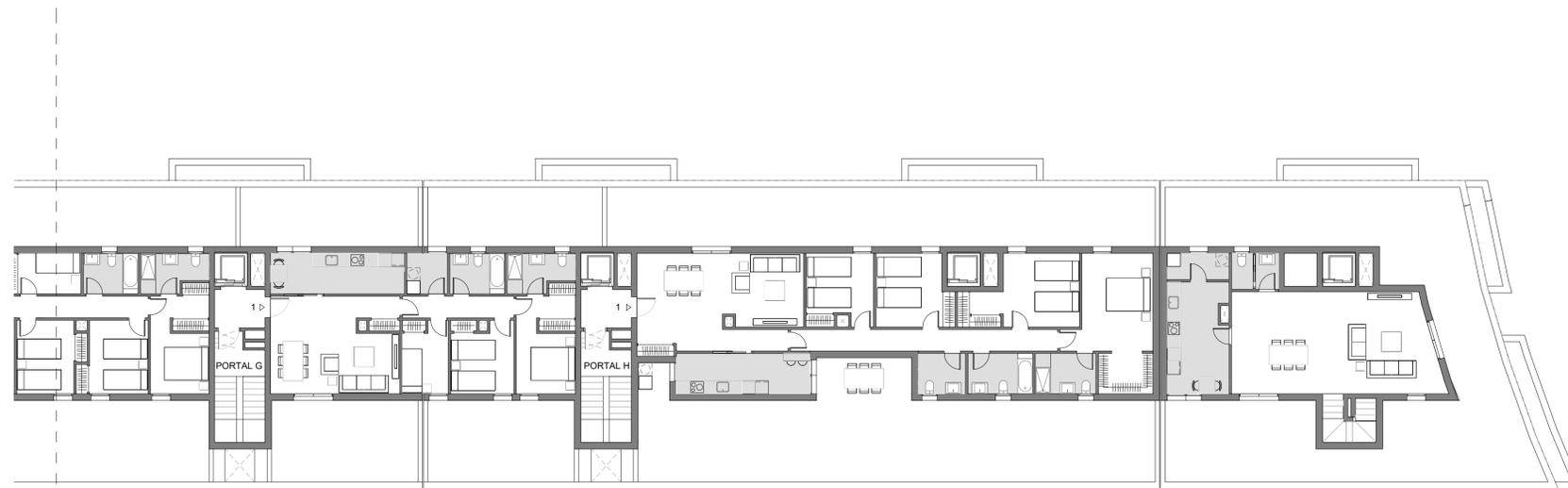
Nº PLANO	ESCALA
P03.08	1:150

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD REVIT LT, nº SERIE 563-62948412



PLANTA QUINTA Z01



PLANTA QUINTA Z02

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA: 27/7/18
REFERENCIA: 041-002

SITUACIÓN:
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent (Valencia) - España

PROMOTOR:
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA:
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: B64977978
Guerrita Romero 31, Ento. 46000 Alzira (Valencia) España
Telf: 960 61 21 21, 617 31 56 26
hola@quinobono.com

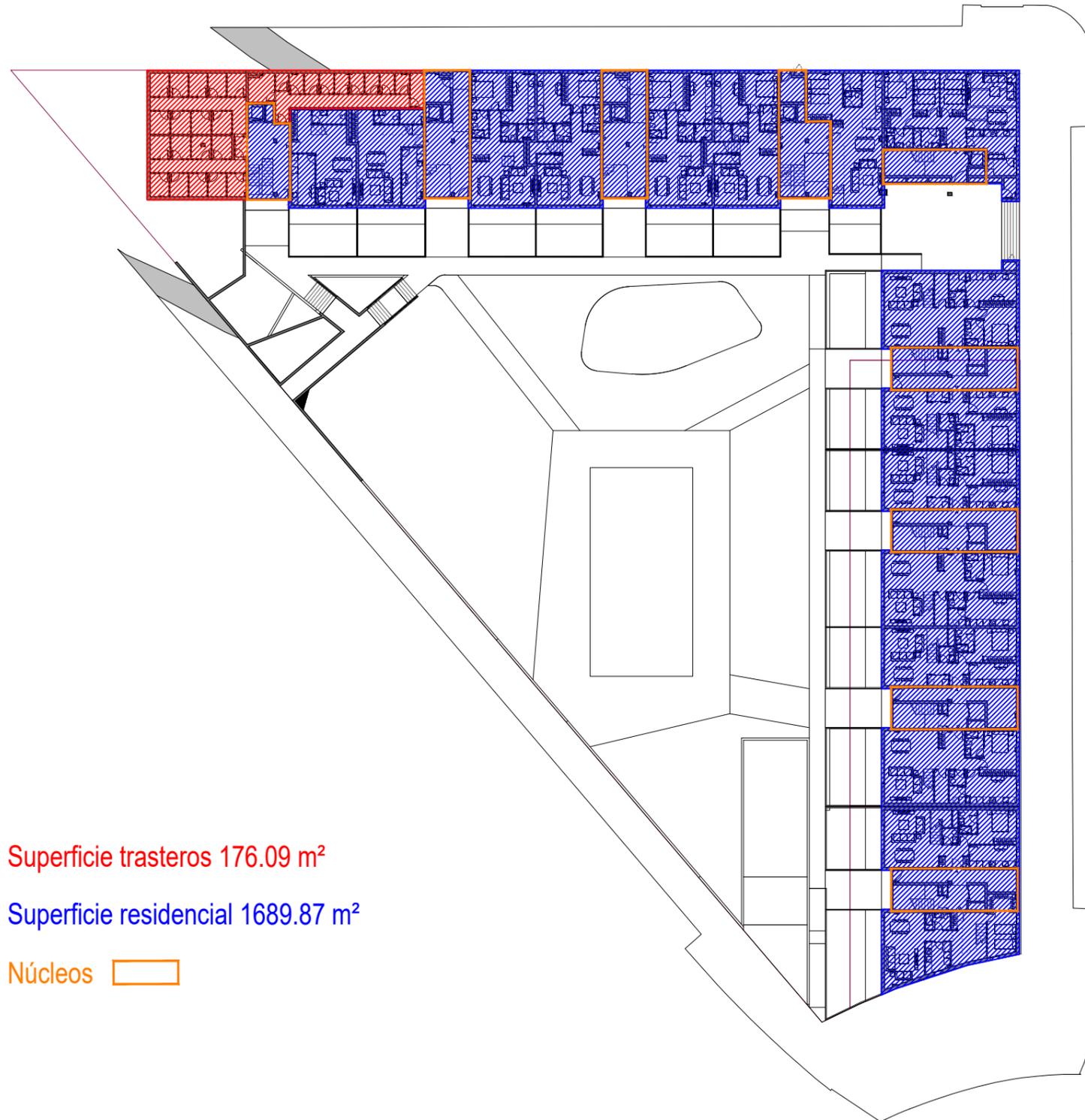
ARQUITECTO:
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO:
DISTRIBUCIÓN PLANTA QUINTA

Nº PLANO: **P03.09**
ESCALA: **1:150**

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888036
AUTODESK AUTOCAD/REVIT LT, nº SERIE 563-62948412



Superficie trasteros 176.09 m²

Superficie residencial 1689.87 m²

Núcleos 

**ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE
USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA
MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR
PARC CENTRAL**

FECHA	REFERENCIA
27/7/18	041-002

SITUACIÓN
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent(Valencia) - España

PROMOTOR
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA
**ORGÁNICA TALLER
DE ARQUITECTURA
Y CIUDAD, S.L.** CIF: B64977978
Guerriller Romeu 31, Entlo.
46600 Alzira (Valencia) España
Tels: 960 61 21 21, 617 31 56 26
hola@quinobono.com

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont 
Col. 6172 COACV

PLANO
**PLANTA BAJA
USOS**

Nº PLANO	ESCALA
P03.10	1:500

REVISIONES		
Número rev.	Fecha	Descripción
1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-59504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO
ARQUITECTOS

www.quinobono.com



AR.03_AlzadoSur



AR.03_AlzadoEste

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA: 27/7/18
REFERENCIA: 041-002

SITUACIÓN:
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent(Valencia) - España

PROMOTOR:
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA:
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: B64977978
Cuarteril Roma 31, Entlo.
46000 Alzira (Valencia) España
Telf: 900 67 21 21, 617 31 58 26
holia@quinobono.com

ARQUITECTO:
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO:
ALZADOS SUR - ESTE

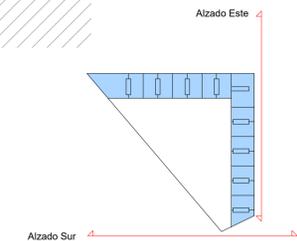
Nº PLANO: **P04.01**
ESCALA: **1:150**

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-99504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25886636
AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-69948412

QBA QUINO BONO ARQUITECTOS

www.quinobono.com

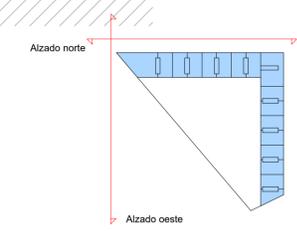




AR.03_AlzadoNorte



AR.03_AlzadoOeste



ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA: 27/7/18 REFERENCIA: 041-002

SITUACIÓN: C/ Santa María Mazzarello nº 2, 46900 Torrent(Valencia) - España

PROMOTOR: Neinor Sur, S.A. Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA: ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L. CIF: B64977978 Cuartier Roma 31, Entlo 46000 Alzira (Valencia) España Telf: 900 87 21 21, 617 31 58 26 folia@quinobono.com

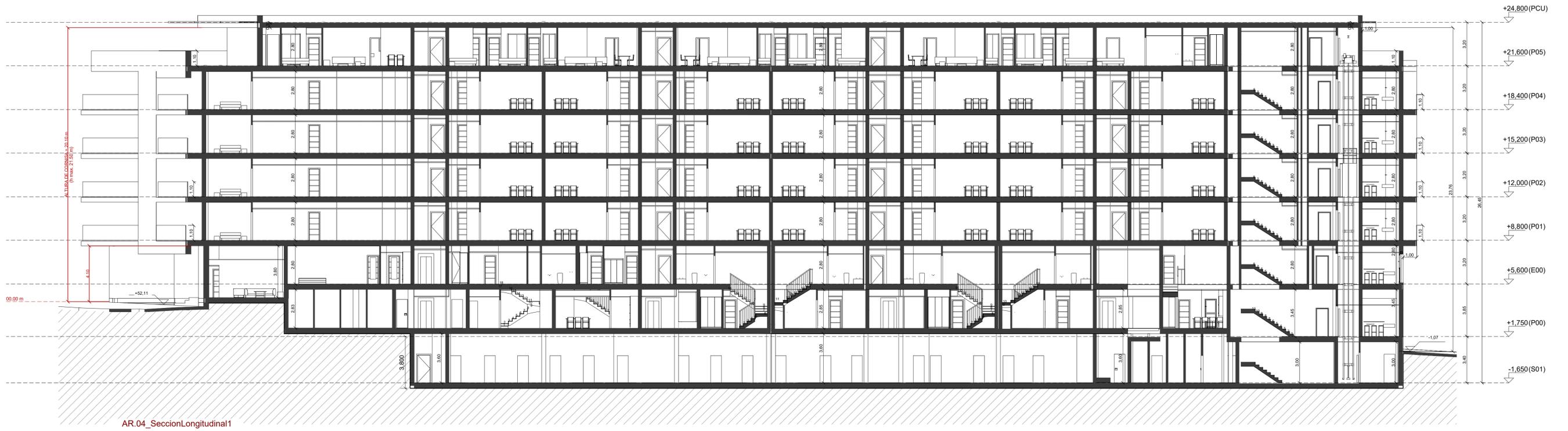
ARQUITECTO: Joaquín Vicente Bono Safont Col. 6172 COACV

PLANO: ALZADOS NORTE - OESTE

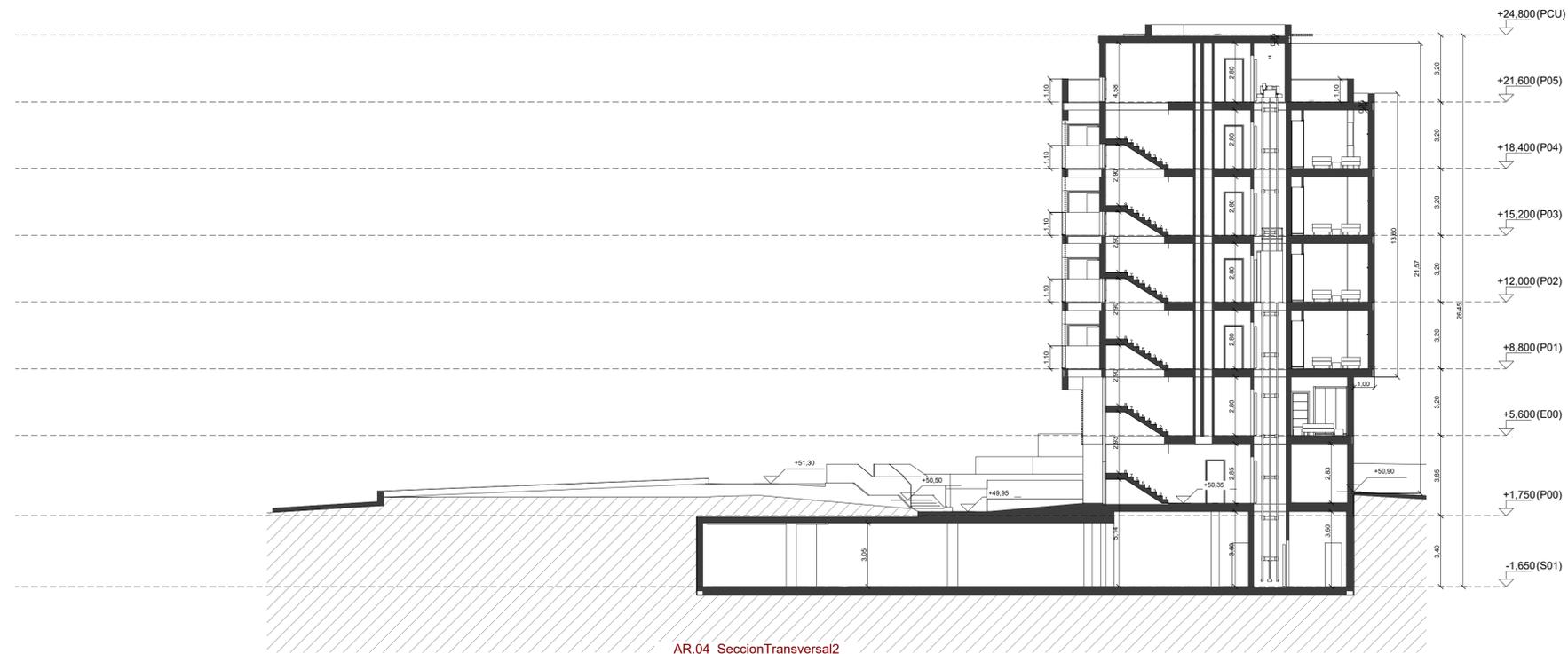
Nº PLANO: P04.02 ESCALA: 1:150

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

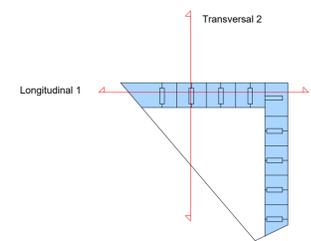
AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-5954381
 AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-2588636
 AUTODESK AUTOCAD-REVIT LT, nº SERIE 563-6964842



AR.04_SeccionLongitudinal1



AR.04_SeccionTransversal2



ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UE2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA 27/7/18	REFERENCIA 041-002
------------------	-----------------------

SITUACION
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent (Valencia) - España

PROMOTOR
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

CONTRATISTA
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: B64977978
Cuarteril Roma 31, Entlo.
46000 Alzira (Valencia) España
Telf: 900 57 21 21, 617 31 56 26
folia@quinobono.com

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO
SECCIONES LONGITUDINAL 1 - TRANSVERSAL 2

Nº PLANO P05.01	ESCALA 1:150
---------------------------	------------------------

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto

AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-9954381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-2588636
AUTODESK AUTOCAD REVIT LT, nº SERIE 563-6964842



AR.04_SecionLongitudinal2



AR.04_SecionTransversal1

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE USO PREVISTO EN PLANTA BAJA DE LA MANZANA M24 DE LA UEZ DEL SECTOR PARC CENTRAL

FECHA	REFERENCIA
27/7/18	041-002

SITUACION
C/ Santa María Mazzarello nº 2,
46900 Torrent (Valencia) - España

PROMOTOR
Neinor Sur, S.A.
Avda/ Brillante 136, Córdoba

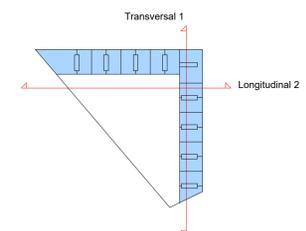
CONTRATISTA
ORGÁNICA TALLER DE ARQUITECTURA Y CIUDAD, S.L.
CIF: B64977978
Carreril Roma 31, Entlo.
46000 Alzira (Valencia) España
Telf: 900 87 21 21, 617 31 58 26
folia@quinobono.com

ARQUITECTO
Joaquín Vicente Bono Safont
Col. 6172 COACV

PLANO
SECCIONES LONGITUDINAL 2 - TRANSVERSAL 1

Nº PLANO	ESCALA
P05.02	1:150

REVISIONES	Número rev.	Fecha	Descripción
	1	00/00/0000	Anteproyecto



AUTODESK AEC COLLECTION, nº SERIE 563-99504381
AUTODESK REVIT, nº SERIE 563-25888636
AUTODESK AUTOCAD REVIT LT, nº SERIE 563-69948412