AJUNTAMENT TORRENT

C/. Ramón y Cajal, 1 46900 – TORRENT
☎ 961111111 961111823
urbanisme@torrent.es
www.torrent.es

torrent perlaconvivència

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

DILIGENCIA D´APROVACIÓ DEL PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ 4.11

Pel Ple d'este Ajuntament de 28 de juliol de 2022 s'ha aprovat el projecte de Modificació de l'Estudi de Detall de la unitat d'execució 4.11 redactat per l'arquitecte José Vicente Meseguer Martínez amb registre d'entrada 2022001571 de 14 de gener de 2022.

En Torrent, en la data de la firma electrónica del present document

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.E. 4.11

MANZANA DELIMITADA POR AVINGUDA AL VEDAT, AVINGUDA REINA SOFIA, CALLE PADRE MÉNDEZ Y CALLE MANUEL HERREROS “CHAMPI”

JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
ARQUITECTO

Avenida al Vedat , 55B, 4, 7ª, Torrent (Valencia)
Correo-e: estudi55@ctav.es, Tfno 96.155.01.48

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

INDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- DESCRIPCION DE LA PARCELA

2.0. ORIGEN DE LA PARCELA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACION DEL ED Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

4.- RELACION DE LOS CAMBIOS REALIZADOS EN LA MODIFICACION DEL ED DE 3 PARCELAS EN LA U.E. 4.11.

5.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

A) ORDENACION DE LA EDIFICACIÓN.

A.1. PLANTA SOTANO-GARAJE.

A.2. PROPUESTA TIPOLOGIA EDIFICATORIA, DESCRIPCION DE LAS FACHADAS Y MATERIALES EN PLANTAS ALTAS.

A.3. PROPUESTA USOS PLANTA BAJA.

A.4. VOLUMETRÍA FACHADAS.

A.5. ORDENANZAS PARTICULARES.

B) ORDENACION DEL ENTORNO-ACCESOS.

B.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ACCESO RODADO.

C) ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES PRIVADAS.

C.1. USOS ZONAS COMUNES.

C.2. ZONAS VERDES PRIVADAS.

C.3. ACCESO COMUN A LA PLANTA SOTANO-GARAJE.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

C.4. APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO DE LA ZONA COMUN PARA APARCAMIENTO.

C.5. VALLADO EXTERIOR ZONA COMUN.

C.6. MATERIALES Y CALIDADES DE LA ZONA VERDE PRIVADA PROYECTO URBANIZACIÓN.

D) NORMAS GENERALES.

D.1. ACCESOS A LAS ZONAS COMUNES DE LOS USUARIOS DE LAS VIVIENDAS.

D.2. CUBIERTA DE LOS EDIFICIOS.

D.3. SOTANO-GARAJE EN ZONA VERDE PRIVADA.

D.4. INSTALACIONES EN FACHADAS.

D.5. OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA ZONA COMUNITARIA.

E) JUSTIFICACIÓN DECRETO LEY 14/2020 DE 7 DE AGOSTO, DEL CONSELL, DE MEDIDAS PARA ACELERAR LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES POR LA EMERGENCIA CLIMÁTICA Y LA NECESIDAD DE LA URGENTE REACTIVACIÓN ECONÓMICA.

F) CUADRO ESQUEMATICO COMPARATIVO ENTRE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DEL TR APROBADO DEL E.D. DE LAS 3 PARCELAS ESTUDIADAS DE LA U.E. 4.11, EL MODIFICADO DEL TR DEL E.D. Y LAS ORDENANZAS DEL P.R.I. SUBZONA 4E DE TORRENT.

6.- PLANOS

ANEXO I. PLAN ACÚSTICO MUNICIPAL DE TORRENT

ANEXO II. AFECCIONES POR SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

II.1. MEMORIA

II.2. PLANOS

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.E. 4.11

1.- ANTECEDENTES

El Estudio de Detalle original, redactado también por el arquitecto que suscribe la presente modificación, Jose Vicente Meseguer Martínez, 03342 COACV, aprobado definitivamente, con fecha 31/07/2004.

Se redacta la presente MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES, de acuerdo con el artículo 3.2.13 "Figuras complementarias: ESTUDIO DE DETALLE, del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado definitivamente el 26 de Enero de 1.990, que especifica que: "Podrán redactarse Estudios de Detalle para la debida aplicación del Plan General, ..."

Además de Ordenar los volúmenes y la Zona Común de las parcelas, con el presente E.D. original y la presente modificación se pretende conseguir una armonía compositiva de todo el conjunto.

También se ha considerado en la presente modificación de ED las consideraciones del ***artículo 41. Estudios de detalle****,* de la vigente Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

Las tres parcelas que nos ocupan sitas entre la Avgda. Al Vedat, Avgda. Reina Bofia, C/ Padre Méndez y la C/ Manuel "Champi" Herreros, todas ellas perimetrales y dos Calles Peatonales, tiene la clasificación de Suelo Urbano, siendo el uso previsto el de Residencial Plurifamiliar con zona verde privada.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

2.- DESCRIPCION DE LA PARCELA

2.0 ORIGEN DE LA PARCELA.

Las parcelas que nos ocupan están situadas en la Unidad de Ejecución 4.11, junto al nuevo depósito de agua potable de Torrent. De las cuatro parcelas resultantes en la U.E., las tres del Estudio de Detalle son las situadas al Nor-Este, Nor-Oeste y Sur-Este de la Ordenación.

2.1. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS:

2.1a. PARCELA NOR-OESTE. (MANZANA A)

Parcela de terreno en término de Torrent, partida de la Marchadella al Vedat, tiene una superficie de 3.700 m^2, de los cuales 1.540 m^2 son edificables y 2.160 m^2 se destinan a zona verde privada. (Plano nº 3)

Linda: Norte: Avgda. Reina Sofía.
Sur: C/ Vicent Ventura
Este: C/ D'Ovidi Montllor
Oeste: Av. Al Vedat.

- Descripción solares, y sus propietarios actuales.

SOLAR 1: Superficie = 617,68 m^2
Titulares: Banco Santander

SOLAR 2: Superficie = 224 m^2
Titulares: Familia Cervera

SOLAR 3: Superficie = 232,12 m^2
Titulares: Maria Amparo Salanova Martínez
Consuelo Martínez Martínez

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

SOLAR 4: Superficie = 466,20 m^2

Titulares: José María Ros Ortí
Herederos de Amparo Ortí Andreu
Francisco Salvador Ros Ortí

- ZONA VERDE PRIVADA:

Superficie = 2.160 m^2 proindivisos entre todos los propietarios.

Coeficientes Participación: Según acuerdo de los componentes

1 ---40,11%	3 ---15,07%
2 ---14,55%	4 ---30,27%

2.1b. PARCELA NOR-ESTE. (MANZANA B)

Parcela de terreno en término de Torrent, partida de la Marchadella al Vedat, tiene una superficie de 4.292 m^2, de los cuales 1.652 m^2 son edificables y 2.640 m^2 se destinan a zona verde privada (Plano nº 3).

Linda Norte: Avgda. Reina Sofía.

Sur: C/ D'Ovidi Montllor.

Este: C/ Padre Méndez

Oeste: C/ Vicent Ventura.

- Descripción de los solares y sus propietarios actuales.

SOLAR 1: Superficie = 170,10 m^2

Titulares: Pepe Juan

SOLAR 2: Superficie = 1.081,99 m^2

Titulares: José María Ros Ortí
Herederos de Amparo Ortí Andreu
Francisco Salvador Ros Ortí

SOLAR 3: Superficie = 208,53 m^2

Titulares: Copropietarios

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

SOLAR 4: Superficie = 191,53 m^2

Titulares: Manuel Hernández Verdet

Juan Bautista Hernández Verdet

- Zona verde privada.

  Superficie = 2.640 m^2 proindivisos entre todos los propietarios.

Coeficientes Participación:

1 - 10,30%

2 - 65,50%

3 - 12,62%

4 - 11,58%

2.1.c. PARCELA SUR-ESTE. (MANZANA C)

Parcela de terreno en término de Torrent, partida de la Marchadella al Vedat, tiene una superficie de 4.292 m^2, de los cuales 1.652 m^2 son edificables y 2.640 m^2 se destinan a zona verde privada (plano nº 3).

Linda: Norte: C/ D´Ovidi Montllor.

Sur: C/ Manuel "Champi" Herreros.

Este: C/ Padre Méndez.

Oeste: C/ Vicent Ventura.

- Descripción Solares y sus propietarios actuales:

SOLAR 1: Superficie = 500,78 m2

Titular: INVERSIONES INMOBILIARIAS PADRE MENDEZ 192 SL

SOLAR 2: Superficie = 788,48 m2

Titular: INVERSIONES INMOBILIARIAS CONFORTHOGAR SLU

SOLAR 3: Superficie = 362,74 m^2

Titular: INVERSIONES INMOBILIARIAS PADRE MENDEZ 192 SL

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

- Zona verde privada.

  Superficie = 2.640 m^2 proindivisos entre todos los propietarios.

Coeficientes Participación:

1 - 30,31%

2 - 24,92%

3 - 22,80%

4 - 21,97%

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

3. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACION DEL ED Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

La presente Modificación del "Estudio De Detalle 3 parcelas en la U.E. 4.11", aprobado definitivamente, el 31/07/2004, se redacta fundamentalmente por tres motivos:

1. Para adaptar el documento original a los nuevos requisitos funcionales demandados por la sociedad a las nuevas viviendas, tras los cambios en el modus de vida, después de la aparición del COVID-19, que se concreta en la demanda de amplias terrazas en las mismas, que permitan su uso como zona de relación y comedor habitual. En consecuencia se han realizado los cambios para que el mayor número posible de viviendas dispongan de terrazas y que estas sean de mayor profundidad de la permitida en el documento original.
2. Para adaptar el documento original al nuevo mercado inmobiliario surgido tras la crisis de los años 2008-2018, que se traduce en viviendas de mayor tamaño, con espacios diáfanos y también con terrazas.
3. Para actualizar el documento, después de la experiencia de su aplicación en la primera promoción inmobiliaria sita en la C/ Padre Méndez nº 190-192, en concreto, se propone:

   a) Dar más holgura para elegir el tamaño de las ventanas, se permiten más opciones de modulación y separación entre las mismas, sin alterar el criterio compositivo original.

   b) También se permite mayor altura libre entre plantas en los bloques de 3 alturas, sin sobrepasar la altura máxima permitida por el P.R.I. Subzona 4E de Torrent.

   c) Se concreta la posibilidad de, en el caso de realizar viviendas en planta baja, abrir puertas de paso entre las terrazas privativas traseras y la zona de uso comunitario.

   e) Antepechos como separación de las terrazas superiores de los áticos de 1,50 m de altura (según artículo 5.1.23 del PGOU de Torrent), medido desde cara inferior de forjado, así como se permite disponer de

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

puertas de paso entre la zona de uso común de la azotea y las terrazas privativas, para facilitar el acceso a las mismas de las personas mayores y discapacitadas por medio del ascensor general.

f) Por último también se ha realizado una actualización de los materiales y colores a utilizar en los acabados, permitiéndose una mayor variedad en ambos casos.

En general, en la presente Modificación del ED original, lo que se pretende no es cambiar las soluciones y materiales previstos en el anterior documento, sino que se propone ampliar tanto las posibilidades de ordenación de huecos y su tamaño manteniendo los criterios y soluciones compositivas previstas, como la gama de materiales y colores a emplear.

En consecuencia se considera que los cambios introducidos suponen la Modificación No Sustancial del ED original, al mantenerse los criterios compositivos y características básicas del mismo, ampliándose las opciones de modulación y materiales previstas originalmente.

Con la presente Modificación se pretende reforzar la configuración morfológica definitiva del área incluida en el presente E.D., que precisa del establecimiento de un mínimo esquema formal con el fin de dotar al conjunto resultante de una coherencia compositiva que complemente la intención de diseño urbano contenida en el planeamiento.

La solución de Ordenanzas Particulares adoptada pretende conseguir esta coherencia compositiva y formal, regulando los diferentes aspectos de la edificación y de la urbanización así como sus materiales y acabados.

Al fijar estos parámetros se estima que queda garantizado el objetivo de que la edificación y su entorno, configure un espacio urbano singular dentro de la población, logrando una calidad compositiva que no se conseguiría por agregación de diferentes actuaciones edificatorias.

Se relacionan a continuación de manera resumida los cambios realizados en la presente Modificación, así como, la relación de planos resultantes, reseñando los que se han modificado.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

4. RELACION DE LOS CAMBIOS REALIZADOS EN LA MODIFICACION DEL ED DE 3 PARCELAS EN LA U.E. 4.11.

Los cambios realizados en la presente Modificación del Estudio de Detalle son los siguientes:

1. Habilitar que la altura de cornisa de los bloques de 3 alturas pueda ser de 10,00 m en el punto mínimo considerado al igual que se permite en el P.R.I. Subzona 4E de Torrent.
2. Posibilitar como alternativa, el cambio del Mirador, previsto originalmente en la esquina interior de cada uno de los bloques, por Terrazas.
3. Posibilitar la ejecución de puertas de conexión entre las terrazas privativas de las viviendas de planta baja y el paseo perimetral de la Zona Común, o bien, con el pasillo de conexión de la zona comunitaria con los zaguanes.
4. Permitir ejecutar con muro de bloque enlucido y pintado el cerramiento perimetral de la parcela, como alternativa al muro de hormigón previsto originalmente.
5. Permitir más posibilidades de tamaño de ventanas y entrepaños entre ventanas de las permitidas por el ED original, sin alterar los criterios compositivos del mismo.
6. Permitir la ejecución de terrazas en los testeros, para que posibilitar que las máximas viviendas dispongan de terrazas, se ordena el criterio compositivo a seguir en dicho caso.
7. Permitir que las terrazas de las viviendas tengan mayor profundidad de las previstas en el documento original, tanto en las fachadas exteriores como en las interiores
8. Permitir diferentes composiciones de la fachada-muro testero, incorporando huecos para terraza.
9. Establecer que el antepecho de cubierta sea más alto, eliminando el pasamanos de coronación de fachada.
10. Permitir que los muros de separación entre terrazas privativas se realicen bien con bloque o ladrillo panal enlucido con mortero hidrófugo coloreado en blanco o pintado en blanco.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Relación de los planos del Estudio de Detalle, reseñando los que se han modificado:

1. EMPLAZAMIENTO.
2. SITUACIÓN.
2B_M. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.
3_M. PLANO DE SUPERFICIES, PARCELACIÓN EXISTENTE Y COTAS DE NIVEL.
4. ESQUEMAS DE ORDENACIÓN GENERAL EN PLANTA SÓTANO. USO-GARAJE. ACCESOS COMUNES.
5. PLANTA SÓTANO: ESQUEMA DE ORDENACIÓN DE LOS LOCALES Y ACCESOS DE UN BLOQUE.
6. ESQUEMAS DE ORDENACIÓN DE ZAGUANES Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN VERTICAL, SEGÚN PROPIEDAD SUELO ACTUAL.
7. PLANTA BAJA, ESQUEMAS DE ORDENACIÓN PARA EL USO DE LOCAL COMERCIAL.
8_M. PLANTA BAJA, ESQUEMAS DE ORDENACIÓN PARA EL USO DE VIVIENDAS, CON PROPUESTAS TIPOLÓGICAS DE LAS MISMAS.
9. USO MIXTO EN PLANTA BAJA: COMERCIAL Y VIVIENDAS POSIBILIDADES DE ORDENACIÓN POR BRAZOS DE LA “ELE”. EJEMPLOS DE PUNTOS DE CAMBIO DE USO.
10A. TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS, PLANTAS 1ª, 2ª Y 3ª. NUCLEOS DE COMUNICACIÓN CENTRAL CON LUZ CENITAL.
10B. ESQUEMAS PLANTA CUBIERTA: PERGOLAS Y TORREONES. USOS: TERRAZA PRIVADA VINCULADA A VIVIENDA INFERIOR. TERRAZA COMUN.
11A. ESQUEMAS PLANTA CUBIERTA: USOS DE TERRAZAS
11B. ESQUEMAS PLANTA CUBIERTA: PERGOLA Y TORREONES
11C_M. POSIBILIDAD DE UBICAR LAS PLACAS SOLARES JUNTO A LOS EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO SOBRE LA PÉRGOLA EN LA CRUJÍA CENTRAL. ESQUEMA DE UNA POSIBLE SOLUCIÓN
12. PERSPECTIVA DE CONJUNTO A COLOR.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

13. PERSPECTIVA A COLOR.
14. PERSPECTIVA A COLOR.
15_M. ALZADOS EXTERIORES. USOS PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL.
16_M. ALZADOS INTERIORES: USO PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL.
17_M. ALZADOS EXTERIORES: USO PLANTA BAJA: VIVIENDAS.
18_M. ALZADOS INTERIORES: USO PLANTA BAJA: VIVIENDAS.
19_M. ALZADOS ALTERNATIVOS PARA EL USO MIXTO DE LA PLANTA BAJA: COMERCIAL Y VIVIENDA.
19B_M. ALZADOS
20A_M. SECCIONES TIPO: PLANTA BAJA SIN ALTILLO.
20B. SECCIONES TIPO: PLANTA BAJA CON ALTILLOS.
21_M. SECCIONES: C/. PADRE MENDEZ, AV. AL VEDAT, C/. MANUEL HERREROS Y BULEVAR REINA SOFIA.
22_M. ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS. (BLOQUE SE).
22A_M. ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS. (BLOQUE NE).
22B_M. ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS. (BLOQUE NO).
23_M. DETALLE DE VENTANAS, COTAS.
24. DETALLE DE BALCONES.
25. DETALLE DE BALCON EN ESQUINA.
26_M. DETALLE DE CELOSIA DE GALERIA.
27A_M. DETALLE DE TESTERO, COTAS. (TIPO A).
27B_M. DETALLE DE TESTERO, COTAS. (TIPO B).
27C. DETALLE DE TESTERO, COTAS. (TIPO C).
28_M. REMATE DE EDIFICACIÓN Y PÉRGOLA PERIMETRAL.
29_M. DETALLE TORREÓN.
30A_M. DETALLE DE HUECOS DE PLANTA BAJA, COTAS. USO VIVIENDAS.
30B_M. DETALLE DE HUECOS DE PLANTA BAJA, COTAS. USO LOCAL COMERCIAL.
30C_M. TIPOLOGIAS DE HUECOS EN PLANTAS ALTAS.
31. PLANTA BAJA: DETALLE DE ZAGUÁN, ACCESO A VIVIENDAS.
32_M. DETALLE DEL APLACADO DE PIEDRA NATURAL EN PLANTA

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

BAJA, Y DEL LADRILLO CARAVISTA EN PLANTAS ALTAS.

33_M. ORDENACIÓN ZONAS COMUNITARIAS: ESQUEMAS GENERALES.

34_M. ALZADOS DE VALLADO EXTERIOR, DETALLE PUERTA ACCESO A GARAJE.

35_M. ALZADOS DE VALLADO INTERIOR.

36_M. ALZADOS DE VALLA EXTERIOR.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

5.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

El objetivo de este Estudio de Detalle es definir un tratamiento unitario en lo que a tipos de viviendas y usos de la planta baja se refiere y en consecuencia fijar las Ordenanzas Particulares de aplicación en la Ordenación de Espacios y Volúmenes así como en el tratamiento de fachadas de la presente Edificación, de tal forma que los proyectos que se redacten, deberán cumplir las mismas para obtener la correspondiente Licencia de Obras.

La zona común de la parcela además de su ordenación, que se expondrá en el presente Estudio de Detalle, necesitará para su ejecución la redacción de su correspondiente Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, el presente Estudio de Detalle deberá comprender los siguientes apartados:

A) ORDENACIÓN DE LA EDIFICACION.

A1.- PLANTAS SOTANO GARAJE.
A2.- PROPUESTA TIPOLOGIA EDIFICATORIA EN PLANTAS ALTAS.
A3.- PROPUESTA USOS PLANTA BAJA.
A4.- VOLUMETRIA FACHADAS.
A5.- ORDENANZAS PARTICULARES.
Art. 1. ALTURA DE CORNISA, FIJACION DE LA MISMA.
Art. 2. ALTURA LIBRE ENTRE FORJADOS.
Art. 3. ALTURA TOTAL DEL EDIFICIO
Art. 4. CUBIERTA.
Art. 5. VOLADIZOS.
Art. 6. DISPOSICION Y CARACTERISTICAS DE LOS HUECOS.
Art. 7. BARANDILLAS.
Art. 8. ANTEPECHOS PLANTAS ALTAS.
Art. 9. REMATE DEL EDIFICIO.
Art. 10. CAJAS ESCALERA Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN VERTICAL.
Art. 11. ZAGUANES.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Art. 12. TERRAZAS DE USO PRIVADO PARA LAS VIVIENDAS DE PLANTA BAJA.
Art. 13. MATERIALES Y ACABADOS

B) ORDENACION DEL ENTORNO-ACCESOS.

B.1. PROPUESTA DE ORDENACION DEL ACCESO RODADO DESDE EL EXTERIOR DE LA U.E.4.11.

C) ORDENACION DE LAS ZONAS VERDES PRIVADAS.

C1.- USOS ZONAS COMUNES.
C2.- ZONAS VERDES PRIVADAS.
C3.- ACCESO COMUN A LA PLANTA SOTANO-GARAJE.
C4.- APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO DE LA ZONA COMUN PARA APARCAMIENTO.
C5.- VALLADO EXTERIOR ZONA COMUN.
C6.- MATERIALES Y CALIDADES ZONA COMUN-PROYECTO URBANIZACIÓN.

D) NORMAS GENERALES.

D1.- ACCESOS A LAS ZONAS COMUNES DE LOS USUARIOS DE LAS VIVIENDAS.
D2.- CUBIERTA DE LOS EDIFICIOS.
D3.- SOTANO-GARAJE EN ZONA VERDE PRIVADA.
D4.- INSTALACIONES EN FACHADAS
D5.- OBRAS DE CONSTRUCCION DE LAS ZONAS COMUNITARIAS.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

E) JUSTIFICACIÓN DECRETO LEY 14/2020 DE 7 DE AGOSTO, DEL CONSELL, DE MEDIDAS PARA ACELERAR LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES POR LA EMERGENCIA CLIMÁTICA Y LA NECESIDAD DE LA URGENTE REACTIVACIÓN ECONÓMICA.

F) CUADRO ESQUEMATICO COMPARATIVO ENTRE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS 3 PARCELAS DE LA U.E.4.11 INCLUIDAS EN EL E.D.Y LAS ORDENANZAS DEL P.R.I. SUBZONA 4E DE TORRENT.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

A) ORDENACION DE LA EDIFICACION.

Como ya se ha comentado anteriormente:

La configuración morfológica definitiva del área incluida en el presente E.D., precisa del establecimiento de un mínimo esquema formal con el fin de dotar al conjunto resultante de una coherencia compositiva que complemente la intención de diseño urbano contenida en el planeamiento.

La solución de Ordenanzas Particulares adoptada pretende conseguir una armonía en sus características y situación de los huecos que las conforman, materiales a adoptar en el acabado de las mismas etc.....

Al fijar estos parámetros se estima que queda garantizado el objetivo de que el edificio y por tanto sus fachadas, configure un espacio urbano singular dentro de la población, logrando una calidad compositiva que no se conseguiría por agregación de diferentes actuaciones edificatorias.

A.1.- PLANTA SOTANO-GARAJE.

La planta sótano se destinará a locales garaje para aparcamiento de vehículos y cuartos trasteros, habiéndose previsto unos accesos comunes por medio de rampas y calles de circulación de 6,00 m de anchura con acceso desde la calle peatonal central. Desde estos elementos comunes se accede a los locales privados dispuestos debajo de cada solar edificable. Con el fin de evitar realizar dos plantas sótano y poder obtener aproximadamente una reserva de dos plazas de aparcamiento por vivienda de 90 m^2 útiles se edificará en planta sótano una parte de la zona comunitaria, de tal forma que a cada propiedad o local garaje se le anexione proporcionalmente la misma superficie. Se fija un límite a esta ocupación que es el del 45%, es decir, cada solar puede ocupar hasta un 45% más de su superficie en planta sótano. En los casos de solares en esquina si la superficie ampliada no puede ser aneja o colindante se podrá realizar en local independiente. Ver planos n°s 04-05.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

A.2.- PROPUESTA TIPOLOGIA EDIFICATORIA, DESCRIPCION DE LAS FACHADAS Y MATERIALES EN PLANTAS ALTAS.

La tipología de viviendas propuestas para estos tres bloques (ver el plano nº 10) está condicionada por la parcelación existente y viene definida por los siguientes aspectos:

a) **Situación del núcleo de Comunicación vertical**, que en nuestro caso será interior con la escalera iluminada y ventilada cenitalmente ya que tenemos 3 ó 4 alturas totales según el bloque.
En consecuencia se descartan los tipos de viviendas con escalera en fachada.

b) **Viviendas pasantes y no pasantes**.
Se aceptan ambos tipos de viviendas siempre y cuando el núcleo de comunicación vertical sea interior.
Según puede comprobarse en el plano nº 10, se han obtenido diferentes soluciones de viviendas para cada núcleo de comunicación vertical en función de la parcelación existente, es decir:

- Dos viviendas pasantes por planta.
- Cuatro viviendas por planta con una sola fachada.
- Tres viviendas por planta, una de ellas pasante o en esquina.

c) **Baños interiores**, con ventilación tipo shunt; Los baños serán preferiblemente interiores con excepción de las viviendas en esquina que pueden tener algún baño exterior al ofrecer mayor superficie de fachada y constituir una variante respecto a la vivienda tipo central.

d) **Voladizos.** Se ha previsto realizar un voladizo continuo en las fachadas exteriores e interiores (las recayentes a la zona comunitaria) y un pequeño mirador en los testeros. Plano nº 22.
En los tres bloques el vuelo exterior propuesto es de 0,25 m.
En el bloque de 4 plantas el vuelo interior y en testeros será de 0,70 m.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

En el bloque de 3 plantas el vuelo interior y en testeros será de 0,50 m.

En las esquinas que forman las fachadas interiores y los testeros se achaflanarán los voladizos con un ángulo de 45º, también se achaflanará el extremo del voladizo recayente al muro testero.

Este encuentro entre los voladizos de las fachadas interiores y los testeros, se resolverá con mirador o balcón, según lo especificado en los planos.

Como no se agota la totalidad del vuelo permitido por las Ordenanzas actuales, el porcentaje de mirador que puede realizar cada vivienda es aproximadamente el siguiente:

- Bloque 4 alturas: 33% de su voladizo.
- Bloque 3 alturas: 34% de su voladizo.

Se han dispuesto unas terrazas corridas en las fachadas interiores de los bloques ocupando la parte central de las mismas, rematándose en sus extremos con sendos miradores. Estas terrazas incorporan las galerías de las viviendas acabadas en celosías que se ubicarán libremente según las tipologías de viviendas.

En la esquina formada por las fachadas exteriores se ha dispuesto un balcón corrido en esquina, según las dimensiones y profundidad definidas en los planos anexos. La profundidad del balcón es diferente en cada fachada, se ha dispuesto una zona más ancha para posibilitar su uso como terraza-estar y otra zona más estrecha de carácter más compositivo.

Este balcón se resuelve con un tratamiento diferente al resto de balcones para resaltar la esquina, diferenciando los dos lienzos de fachada que concurren en este punto.

Estos balcones se caracterizan por disponer una barandilla de aluminio y vidrio de seguridad que nace a la altura del forjado.

e) **Viviendas en esquina**. En estas viviendas se admiten variaciones tipológicas respecto a la vivienda tipo central. Dichos cambios se concretan en: posibilidad de abrir patios de luces interiores y posibilidad de tener baños en la fachada.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

f) **El número de piezas o habitaciones** de las viviendas es variable y está condicionado por la parcelación existente. Se han resuelto viviendas con tres y dos habitaciones por ser las más demandadas actualmente. Pero se podrán realizar viviendas de 4 o de 1 dormitorio.

g) **Patio luces**. Se ha dispuesto un único patio de luces en la vivienda sita junto a la de la esquina, en el resto no es necesario para garantizar la correcta iluminación y ventilación de las viviendas.
Según la partición del bloque puede ser necesario abrir un patio de luces en la vivienda de la esquina o en una de sus colindantes.

h) **Cubierta del Edificio**. La cubierta del edificio será plana transitable con antepechos perimetrales, rematada también perimetralmente con una pérgola de hormigón armado con el fin de aumentar la escala de la edificación y ordenar los elementos de la cubierta. Dicha pérgola está formada por pilares circulares que soportan una losa, todo de hormigón visto.
También se ha previsto una pérgola en la crujía central que ordena la situación de los diferentes núcleos de comunicación vertical, es decir las cajas de escalera de los accesos generales y las posibles escaleras de acceso de las viviendas de la última planta. Esta pérgola central se ha aligerado por medio de algunos huecos aproximadamente cuadrados. Estos huecos se podrán modificar de sitio en la redacción de los proyectos edificatorios pero manteniendo un criterio compositivo.

i) **Volumetría**: se considera obligatorio ajustarse al perímetro de la edificación propuesto en el plano nº 10 Tipología Planta Viviendas. Es decir, se adaptara la distribución interior de las viviendas a las condiciones del solar y se ordenara los huecos y las galerías en el volumen corrido de las fachadas siguiendo las directrices genéricas descritas en la presente Modificación del ED. Se justificara en cada proyecto que no se supera la superficie de mirador permitida en el ED en aplicación del PGOU
También se podrá optar por cualquiera de los tres tipos genéricos de composición de huecos previstos en los muros testeros, es decir, el tipo A

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

con dos ventanas por planta más un mirador, el B con tres ventanas por planta más el mirador y el C con dos ventanas por planta más un hueco apaisado correspondiente a una terraza-balcón, además del volumen del mirador con esquinas achaflanadas previsto en la esquina.

j) **Huecos**: Por tratarse de una fachada corrida es decir, formada por fajones de ladrillo cara vista y fajones intermedios formados por la carpintería de aluminio y entrepaños formados con chapa o panel de aluminio o mortero monocapa del mismo color que la carpintería; se podrá modificar la disposición de los huecos de las plantas altas pero teniendo en cuenta los siguientes puntos: (Ver planos)

HUECOS EN MIRADOR

- Los huecos de ventanas serán preferiblemente de 1,60 m para ventanas correderas, pero podrán variar entre 1,20 m y 1,80 m.
- Los huecos de las galerías estarán formados por lamas de aluminio de 0,70-1,20 m de longitud.

BALCONES DE ESQUINA Y TESTERO

- En los balcones de esquina y testero, se utilizará el mayor ancho de ventana posible 1,80-3,00 m, para reducir las partes macizas de chapa de aluminio o mortero monocapa.

BALCONES FACHADA EXTERIOR

- En los balcones de fachada exterior, se utilizará el mayor ancho de ventana posible 1,40-3,00 m, para reducir las partes macizas.

EN MIRADORES POLIGONALES

- Los huecos de ventanas serán de 0,35-0,50 m en los chaflanes y de 1,20-2,00 m en el resto.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

EN TERRAZAS CORRIDAS FACHADAS INTERIORES

- Las ventanas serán de 0,80-0,90 m abatibles ó 1,20-3,00 m corredizas
- En los huecos de las galerías se han dispuesto lateralmente unos paneles de lamas de aluminio de 0,70-1,20 m de longitud, para ocultar las instalaciones.
- También podrán realizarse ventanas abatibles de 0,80-0,90 m de ancho en las habitaciones por necesidades debido a la superficie del solar.
- Se creará un ritmo compositivo entre las ventanas y los entrepaños macizos entre estas, debiendo resultar lo más uniforme posible, tomando como referencia las fachadas propuestas en este Estudio de Detalle.
- Correspondencia vertical entre huecos en el cuerpo central, excepto en huecos de interior de terrazas, en los que se podrán admitir pequeñas modificaciones.
- El tamaño mínimo de las ventanas corredizas será de 1,20 m; para dimensiones menores se utilizarán ventanas abatibles de una sola hoja.

Puntualmente, para adaptarse a las tipologías de vivienda utilizadas, podrán realizarse huecos y ventanas de menor o mayor tamaño, manteniendo el criterio compositivo del ED y sus planos.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

A.3. PROPUESTA USOS PLANTA BAJA.

El uso previsto de la planta baja es el de:

1. Local Comercial.
2. Viviendas.
3. Local Comercial y viviendas.

En todos casos también se dispondrán los zaguanes de acceso a las viviendas en plantas altas.

Los zaguanes serán pasantes o no.

Si son pasantes, estarán comunicados con las calles exteriores y con la zona verde interior. Ver plano nº 6.

En el caso de zaguanes no pasantes, sólo estarán comunicados con la calle o con la zona verde interior, en cuyo caso se dispondrá de un acceso independiente en la manzana de acceso a la zona verde interior.

A los zaguanes de viviendas se podrá acceder, indistintamente, desde las calles exteriores o desde de la zona verde interior.

Si se diseñan viviendas en Planta Baja a estas se accederá directamente desde la calle exterior o bien desde los zaguanes de acceso comunes. También podrá accederse por medio de los accesos a las terrazas privativas a través de las puertas sitas en la valla de separación con la zona común.

Se podrá modificar en los proyectos edificatorios, respecto a lo previsto en el plano anterior, la situación en P.B. de los zaguanes y de los pasos a la zona verde comunitaria. Se permite la construcción de altillos en planta Baja con una ocupación del 50%.

Cuando la planta baja se destine a viviendas, los altillos serán espacios vinculados preferiblemente al salón-comedor, o bien, a cualquier otra dependencia de la casa. En estos casos los altillos podrán adosarse en parte a fachada para adaptarse a cualquier tipología de vivienda.

En el caso de Planta Comercial también se podrán construir altillos con una ocupación del 50%, pudiéndose adosar a las fachadas interiores de la zona comunitaria, retirándose obligatoriamente de las fachadas exteriores un mínimo de 6,00 m.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Como se ha comentado al principio, en un mismo bloque se pueden dar tres casos:

1º) Que todas las plantas bajas se destinen a Local Comercial por sus propietarios.

2ª) Que todas las plantas se destinen a viviendas por sus propietarios.

3º) Que debido a que todas las calles no tienen la misma importancia comercial, que unos propietarios del bloque deseen destinar sus bajos a viviendas y que otros los deseen destinar a Local Comercial. En este caso para conseguir un tratamiento unitario de las fachadas, se permitirá el uso mixto de la planta baja, pero se destinará cada brazo del bloque en "ele" a un uso, produciéndose el cambio en la esquina, o bien adaptándose a la situación de las parcelas actuales o bien tomando como referencia el ancho del bloque o también realizar el cambio a partir del primer zaguán, que se proyecta a partir de la esquina. Ver plano nº 09. Por tanto en este caso cuando se desarrolla la zona común, los propietarios deberán acordar el uso de la planta baja y en el caso de uso mixto deberán de estar de acuerdo los propietarios de un mismo brazo del bloque en destinar al mismo uso sus plantas bajas. En caso de no existir acuerdo entre dichos propietarios será obligatorio destinar la planta baja a Local Comercial.

En el caso de destinar las Plantas Bajas a viviendas se ha previsto realizar unas terrazas de uso privativo de dichas viviendas para conseguir una adecuada privacidad de las mismas. Ver planos n°s 8 y 9.

Se ha previsto que a estas terrazas se pueda acceder desde la zona común por medio de puertas situadas en su valla de separación con la zona común. Estas puertas se podrán situar junto al paseo central, o bien en los pasillos de acceso a los zaguanes.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

A.4.- VOLUMETRÍA FACHADAS.

La volumetría se caracteriza por el voladizo corrido y uniforme de las plantas altas o cuerpo central de los 3 edificios.
El vuelo es diferente para las fachadas exteriores o interiores, siendo mayor en estas últimas recayentes a las zonas comunes ajardinadas.

Bloque IV alturas:
. Vuelo exterior = 0,25 m.
. Vuelo interior = 0,70 m.

Bloques III alturas.
. Vuelo exterior = 0,25 m.
. Vuelo interior = 0,50 m.

En las Plantas Bajas se mantiene la alineación de fachada sin retranqueos.
El remate del edificio se realiza con una pérgola de hormigón armado, enrasada con la alineación de fachada exterior, y se retirará 5 cm de fachada interior.
Mientras en la Planta Baja los huecos se disponen aislados sobre el muro acabado en piedra natural, en las plantas altas se organizan unas franjas corridas de diferente tratamiento y acabados formadas unas por los antepechos de ladrillo cara vista y las otras en las que se disponen los huecos de ventanas y balcones, que están formados por los propios huecos mencionados y por entrepaños ciegos acabados en chapa de aluminio del color de la carpintería o mortero monocapa.
Los torreones de las cubiertas se han enlazado con una pérgola central de hormigón aligerada con huecos de forma rectangular o cuadrada. De esta forma se consigue una volumetría de cubierta compacta y uniforme.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

A.5. ORDENANZAS PARTICULARES.

Las Ordenanzas Generales que serán de aplicación en el ámbito del E.D. serán las **Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent** vigente para la zona considerada.

Como concreción y desarrollo de las mismas y con el fin de lograr un tratamiento unitario de las fachadas serán también de aplicación las siguientes Ordenanzas Particulares:

Art. 1º ALTURA DE CORNISA. FIJACION DE LA MISMA.

a) Bloque Noroeste – IV alturas.

Según las Ordenanzas Municipales del P.G.O.U. de Torrent, la altura de cornisa prevista en dicha parcela es de 12,50 m. para IV plantas. Como existe un fuerte desnivel en el terreno, aproximadamente 2,68 m en la Avgda. Al Vedat, y 0,62 m en la Avgda. Reina Sofía, lo que supone un desnivel total de 3,30 m; se propone mantener el mismo nivel en forjados en todo el bloque edificable en forma de “ele” para conseguir una imagen ordenada y unitaria del conjunto.

Los 12,50 m de altura de cornisa, se medirán en el punto más desfavorable de la manzana, que en nuestro caso corresponde a la esquina S.E en la C/ Peatonal junto a la zona comunitaria, con una cota de nivel – 3,32 según el Plano nº 3.

b) Bloque Noreste de III alturas.

En este caso según las Ordenanzas Municipales la altura de cornisa es de 10,00 m. para III plantas. Se toma una altura de cornisa de 10,00 m. A partir de este punto se mantendrá el nivel de los forjados de las distintas promociones del mismo bloque.

La altura de cornisa mínima se medirá en la esquina Suroeste del Bloque, sita en la C/ Peatonal con una cota de nivel de – 4,62 m según el Plano nº 3.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

c) Bloque Sureste de III alturas.

Como en el anterior caso, la altura de cornisa también será de 10,00 m

Dicha altura de cornisa corresponderá a la esquina Suroeste del bloque, sita en la C/ Manuel "Champi" Herreros con una cota de nivel de –0,10 m según el Plano nº 3.

Art. 2º ALTURA LIBRE ENTRE FORJADOS.

La altura libre entre forjados será la siguiente:

Planta viviendas =

- 2,90 m (Bloque III alturas).
- 2,70 m (Bloque IV alturas).

Planta baja mínimo = 3,50 m., según art. 1º.

Canto forjado = 0,30 m.

Planta Sótano mínimo = 2,20 m.

Las alturas de las plantas baja y sótano de los diferentes solares dependen de la rasante del terreno, debiéndose estudiar cada caso en particular tomando como referencia la altura mínima según el art. 1º.

Art. 3º ALTURA TOTAL DEL EDIFICIO.

Se fija la altura total definiendo un antepecho de cubierta a continuación del plano de fachada, de una altura de 1,65 m sobre la altura de cornisa. Plano nº 20A

Sobre esta coronación se ha diseñado una pérgola de remate, formada por unos soportes circulares de hormigón armado y una losa superior del mismo material y 22 cm de canto. (Plano nº 28)

La Cara Superior de la losa de esta Pérgola se situará 3,22 m por encima de la altura de cornisa. (Plano nº 20A)

Se tomará como pauta a seguir el primer proyecto realizado.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Art. 4º CUBIERTA.

La cubierta será plana pisable y su uso podrá asignarse a los propietarios de la última planta o a la comunidad de propietarios. De tal manera que se permite el uso de la misma como terraza-jardín, facilitando su disfrute y mantenimiento que se realizará por los propios usuarios. No obstante deberá destinarse una parte de la cubierta para uso comunitario y así poder satisfacer la actividad de tendido de la ropa por los usuarios de cada núcleo de comunicación vertical.

El acceso a esta cubierta podrá realizarse por la escalera general del edificio o por escaleras particulares de la última planta de viviendas.

Las cajas de escalera tendrán cubierta plana, cerramientos de ladrillo cara vista y su volumen sobresaldrá por encima de la pérgola central. Se ha previsto una barandilla perimetral del color de la carpintería de aluminio para los casos en que se ubiquen sobre los torreones los equipos de aire acondicionado.

Las escaleras particulares se situarán en la crujía central del bloque y sus cerramientos serán de ladrillo cara vista como el de la fachada. En consecuencia estas escaleras se retirarán 4 m. de ambas fachadas y se dispondrán bajo la pérgola central de hormigón no pudiendo sobresalir por encima de esta, excepto el antepecho perimetral de formación de cubierta.

Art. 5º. VOLADIZOS.

Según las Ordenanzas Municipales se puede volar el 70% de la Superficie de fachada con un vuelo máximo de 0,70 m para el bloque de IV plantas y 0,50 m para los bloques de III plantas.

Los miradores serán iguales o inferiores al 50% de los cuerpos volados permitidos. **No obstante estos cuerpos volados pueden redistribuirse no superando la superficie máxima de vuelo y mirador permitido ni el vuelo máximo permitido en cada bloque según las Ordenanzas Municipales.**

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

a) Bloque IV alturas.

El vuelo propuesto en las fachadas exteriores es de 0,25 m.

El vuelo propuesto en las fachadas interiores y muros testeros es de 0,70 m.

Se achaflanarán 45º las esquinas entre las fachadas interiores y los muros testeros, así como, el final de los voladizos en los muros testeros. Ver plano nº 22.

La superficie volada será inferior a la máxima permitida por las Ordenanzas Municipales pudiéndose realizar miradores aproximadamente en un 33% de los vuelos de cada vivienda o promoción, es decir, con este porcentaje se cumpliría, por ser menor, la superficie equivalente al 50% del vuelo máximo permitido por las Ordenanzas del PGOU.

b) Bloque de III alturas.

El vuelo propuesto en las fachadas exteriores también es de 0,25 m; y en las fachadas interiores y muros testeros será de 0,50 m.

También se achaflanarán 45º las esquinas entre las fachadas interiores y los muros testeros, así como, el final de los voladizos en los muros testeros. Ver plano nº 22.

En este caso la superficie volada también deberá ser inferior a la máxima permitida por las O.M. se podrán realizar Miradores aproximadamente en un 34% del voladizo resultante, según la propuesta del ED.

Art. 6º DISPOSICION Y CARACTERISTICAS DE LOS HUECOS.

La fachada se ordena en tres cuerpos constituidos por la planta baja, o zócalo del edificio, las plantas de viviendas que forman el cuerpo central y el remate superior formado por una pérgola de hormigón armado.

a) CUERPO CENTRAL.

El cuerpo central se ordena en franjas horizontales corridas solo interrumpidas en dos puntos:

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

- En las esquinas exteriores de cada bloque, justo en el cruce entre las dos calles principales a que da frente cada bloque en donde se han previsto un balcón corrido con antepecho de aluminio y cristal.
- En los muros testeros. Ver planos n°s 12-13-14-15-16-17 y 18.

Las franjas corridas horizontales están formadas alternativamente por un cerramiento de ladrillo cara vista y por un cerramiento de chapa de aluminio o mortero monocapa que incorpora las ventanas, balcones y celosías de las galerías.

El modelo de ventana propuesto básico es de 1,60 m de ancho para una ventana corrediza, pero se podrá modificar el ancho de las misma, entre 1,20-1,80 m, según las dimensiones indicadas en el plano nº 30C.

En dicho plano nº 30C se recoge las dimensiones básicas de las ventanas tipo, que se tomaran como referencia compositiva para los diferentes proyectos que se desarrollen en aplicación del ED.

- Las ventanas corredizas no podrán ser inferiores a 1,20 m.
- Si se necesita obtener una ventana inferior a estas dimensiones esta sería abatible de una sola hoja.

  Por tratarse de una fachada corrida la disposición de las ventanas será libre.

  En las terrazas corridas y en los balcones se utilizan ventanas grandes para reducir los entrepaños de chapa de aluminio.

  Las ventanas dispondrán en sus huecos de un pasamanos inferior de aluminio según disposición de planos.

  Ver planos n°s 15, 16, 17, 18 y 23.

  Los balcones de esquina en las fachadas exteriores, se resolverán con una barandilla de aluminio y cristal de seguridad según despiece y medidas del plano nº 25. Se deberán respetar aproximadamente sus dimensiones y proporciones, pudiendo realizar pequeños ajustes durante la redacción de los proyectos.
- Los huecos deberán mantener correspondencia vertical.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

- Los encuentros achaflanados 45º entre las fachadas interiores y los muros testeros se resolverán con miradores. Ver plano nº 10.
- Las galerías se resolverán con unas celosías de lamas de aluminio horizontales del color de la carpintería de 0,70-1,20 m de longitud, a cada lado de las mismas. Ver plano nº 26.

b) PLANTA BAJA – USO COMERCIAL.

El acabado de la planta baja se realiza con un aplacado de piedra caliza natural, tipo "Bateig". Ver plano nº 32.

b1.) FACHADAS EXTERIORES.

Las puertas de acceso a los comerciales por las calles exteriores y los zaguanes tendrán una altura variable, adaptándose a la pendiente de las mismas. Por la parte superior se enrasan todos los huecos del bloque a la misma altura, de tal forma que resta un módulo de piedra caliza de entre 30-40 cm entre las puertas y los voladizos de la planta primera. Ver plano nº 32.

Como en algunos puntos la altura de dichos huecos es muy grande, se podrán disponer partes ciegas acabados en chapa del mismo color de la carpintería, mortero monocapa, o rótulos corporativos retirados 3 ó 4 cm del frente de fachada.

El ancho de las puertas de los locales comerciales será mayor o igual de 3,00 m pudiendo incorporar pilares como puede verse en el plano nº 15. Podrá realizarse excepcionalmente huecos menores de 3,00 m y mayor de 1,00 m si las condiciones del solar no permiten agrupar dichos huecos a otros, por encontrarse el zaguán en medio, respetando las directrices compositivas del ED.

Las puertas de los zaguanes de acceso a las viviendas llevarán una marquesina de protección de aluminio u hormigón. (Ver plano nº 31). Se tomará como referencia para cada bloque el primer proyecto que se desarrolle en el mismo.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

b.2) FACHADAS INTERIORES A ZONAS COMUNITARIAS.

La única diferencia respecto a las fachadas exteriores se encuentra en la anchura de los huecos que en este caso como el espacio interior no es público, sino de uso comunitario por parte de las viviendas del bloque se han propuesto más estrechas suficientes para cumplir la servidumbre de luces y vistas.

El ancho permitido será de 1,20 a 2,40 m tomándose como referencia en cada bloque el primer proyecto presentado pudiendo variar en cada brazo del bloque. La separación entre huecos deberá ser lo más uniforme posible. Para una mayor claridad compositiva no debe coincidir el ancho de los huecos en planta baja con los huecos tipo de las viviendas pudiendo ser más anchos o más estrechos como mínimo 20 cm. de diferencia. Ver plano nº 16 y 30B.

Cuando el hueco sea superior a una planta se podrá realizar una parte ciega más o menos central de aluminio del mismo color que la carpintería.

Se podrá hacer practicable la parte superior de los huecos exteriores para favorecer la ventilación de los locales comerciales, mediante ventanas pivotantes, el resto será fijo.

Se realizará una servidumbre de paso para el mantenimiento y limpieza de las fachadas interiores.

b.3) FACHADAS A C/S. PEATONALES, MUROS TESTEROS.

En los muros testeros se abren los mismos huecos que en las viviendas superiores, siendo coincidentes en la vertical y pudiendo agruparse los huecos de planta baja; de tal forma que un solo hueco comercial sea coincidente con 2, o más huecos, de las viviendas superiores; ver planos n°s 15 y 16.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

c). PLANTA BAJA – USO VIVIENDAS.

En este caso el acabado de la planta baja, también consiste en un aplacado de piedra caliza natural tipo “Bateig” o “Gris Pulpis” como en el uso comercial.

c.1.) FACHADAS EXTERIORES.

Se ha previsto un hueco de ventanas de 1,40 m de ancho con entrepaños lo más uniformes posibles, creando series repetitivas; como ejemplo, se propone un entrepaño de 1,50 m, Este se ve alterado por la presencia de los zaguanes. El tamaño de hueco variara entre 1,20 - 2,00 m.

Todas las ventanas irán enrasadas superiormente a la misma altura que se ha comentado para los huecos comerciales.

Por el extremo inferior la altura de los huecos será variable y se adaptará al desnivel de las calles, es decir, a las rasantes de las mismas.

En el caso de ventanas muy altas o con altillos se ha previsto disponer dos ventanas separadas por una parte ciega central revestida de aluminio del mismo color de la carpintería o mortero monocapa.

Bajo el balcón de la esquina en el cruce de calle se han previsto utilizar huecos singulares de ancho diferente al resto de la modulación, o bien, eliminar el hueco bajo los mismos. Ver planos n°s 17 y 30A.

Debido a la altura variable en el caso de que las ventanas se quedasen bajas en los altillos se podrán colocarán fijos bajo la zona practicable a diferencia de las plantas superiores en que se ha dispuesto un pasamanos de aluminio, para cumplir la altura mínima de protección frente a caídas en altura.

c.2) FACHADAS INTERIORES.

Se ha resuelto con los mismos materiales y ritmo de separación de huecos similar al de las fachadas exteriores, con la única diferencia en que el ancho de hueco variara entre 1,40 - 3,00 m. y que alguno o todos los huecos podrán llegar al suelo de las terrazas asignadas a las viviendas de planta baja para su acceso a las mismas.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

c.3) FACHADAS A C/ PEATONAL. MUROS TESTEROS.

Los huecos de las viviendas en planta baja se ordenan en función de los huecos de las plantas superiores, con dimensiones y disposición según planos n°s 27A, 27B y 27C.

d) FACHADAS RECAYENTES A C/S. PEATONALES. MUROS TESTEROS.

Las fachadas recayentes a las c/s Peatonales se tratan como muros testeros de piedra caliza natural, sobre el que se remata con un mirador achaflanado los voladizos de las fachadas interiores acabados en ladrillo cara vista; en la otra parte se disponen ventanas o bien huecos comerciales en planta baja. También aparece volado el muro de ladrillo cara vista de cierre de las plantas altas de las fachadas exteriores, con un ancho de 50 cm. Ver planos n°s 15, 16, 17, 18, 27A, 27B y 27C.

Se han propuesto tres soluciones:

TIPO A.

Las medidas de huecos y entrepaños, pueden variar pero se mantendrá el esquema de disponer tres bandas verticales, en un extremo se dispone el mirador propuesto, en el centro se dejará una zona maciza sin ventanas y en la tercera banda se podrán abrir 2 ventanas por planta, según dimensiones del plano 27A.

TIPO B.

En este caso se han dispuesto 3 huecos de 1,20-1,60 m correderas, más el mirador. Ver plano 27B.

TIPO C.

En este caso se han mantenido 2 huecos más el mirador, uno de ellos es doble al agrupar una ventana y el hueco de la terraza, siendo el elemento de

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

separación entre ambos de chapa de aluminio o mortero monocapa. Debido a la ubicación de la terraza en el testero, el hueco más próximo a la fachada exterior tiene unas dimensiones singulares hasta tener 2,40-3,00 m. Ver plano 27C.

Art. 7º BARANDILLAS.

Las barandillas de protección de las ventanas y balcones estarán formadas por un pasamanos rectangular de aluminio de dimensiones 60x40 mm y características según detalle de planos n°s 23 y 24.
En las esquinas de las fachadas exteriores se ha diseñado una barandilla realizada con perfiles de aluminio y vidrio de seguridad. Tal y como figura en el plano nº 25. Las dimensiones propuestas son variables según se especifica en planos, manteniendo una proporción entre los dos lados de la misma.

Art. 8. ANTEPECHOS PLANTAS ALTAS.

Se realizarán de ladrillo a cara vista colocados a soga, con llagas de 0-2 mm y tendeles de 10 mm.
La altura de estos antepechos será variable, teniendo 1,97 m el superior y 1,52 m los restantes. Ver planos n° 20A.

Art. 9. REMATE DEL EDIFICIO.

El elemento que corona el edificio será del tipo pérgola formada por unos soportes circulares de ∅ 30-35 cm. de diámetro y una losa superior de hormigón visto de 22 cm de espesor, la cara superior de la losa se situará 3,22 m por encima de la altura de cornisa (Ver plano 20A).

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Se procurará obtener un intercolumnio lo más uniforme posible e integrar el ritmo de las columnas con el de la fachada.
El lienzo de fachada de ladrillo cara vista se rematará superiormente por un vierteaguas formado por piezas de mármol macael u hormigón polímero.
(Planos n°s 15-16-17-18-20A-28 y 29)

Art. 10. CAJAS DE ESCALERA.

No podrán situarse en el plano de fachada tanto las de acceso general como las particulares de las viviendas de la última planta.
Se caracterizarán por situarse en la crujía central del bloque y disponer, las generales, de iluminación cenital. El torreón de la azotea tendrá cubierta plana y cerramiento de ladrillo cara vista. Además se ha previsto una pérgola central de hormigón que une todos los torreones y cajas de escalera particulares. Ver plano nº 29.
Los cerramientos de las escaleras de acceso a la cubierta desde las viviendas de la última planta se separan 4,00 m de fachada.

Art. 11. ZAGUANES.

Las puertas de acceso a los zaguanes llevarán una marquesina de protección de aluminio u hormigón. El vuelo será de 0,50 m. Se dispondrán antes del dintel de la puerta y su altura será variable en función de la altura de la misma. Ver planos n°s 15-16-17-18 y 31.
El despiece de la carpintería será similar al propuesto en los planos anteriores.
Los zaguanes serán pasantes o no.
Si son pasantes, estarán comunicados con las calles exteriores y con la zona verde interior.
En el caso de zaguanes no pasantes, sólo estarán comunicados con la calle o con la zona verde interior, en cuyo caso se dispondrá de un acceso independiente en la manzana de acceso a la zona verde interior.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

A los zaguanes de viviendas se podrá acceder, indistintamente, desde las calles exteriores o desde de la zona verde interior.

Art. 12. TERRAZAS DE USO PRIVADO PARA LAS VIVIENDAS DE PLANTA BAJA.

En el caso de realizar viviendas en planta baja, se les asignará a estas el uso de unas terrazas en zona común para obtener el grado de privacidad adecuado respecto a los usuarios del resto de la zona comunitaria.
Estas terrazas tendrán un ancho de 6,00 m. Ver planos n°s 8 y 18.
Se delimitarán con un murete de bloques de hormigón enlucidos y pintados y una verja de mallazo y perfiles metálicos, según propuesta del plano nº 18.
Se podrá habilitar un acceso a las terrazas directamente desde la zona comunitaria por medio de una puerta abatible (Ver plano nº8). Se tomará como pauta a seguir el primer proyecto que se realice en cada bloque.

Art. 13. MATERIALES Y ACABADOS.

Se utilizarán los mismos materiales en la construcción de cada bloque incluido en la manzana urbana, aunque estas se ejecuten por fases, tomándose como modelo a seguir el primer proyecto que se realice en cada manzana urbana.

MATERIALES DE ACABADOS EN FACHADAS.

- LADRILLO CARA VISTA.

  Fabricante: Malpesa.
  Modelos: a) Blanco Lienzo
  b) Blanco Lino.
  c) Sevilla.
  d) Santa Justa.
  e) Cartuja.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Nota: En caso de que estos modelos dejen de fabricarse se podrá elegir modelos de colores similares a los reseñados existentes en el mercado. El primer edificio construido en cada bloque determinará el color de los materiales de dicha manzana.

Colocación: llaga: 0 – 8 mm
Tendel: 10 mm.-15 mm.

- CAPINTERIA DE ALUMINIO:

  Aluminio anodizado de color gris oscuro, o bien, tipo “acero inoxidable” .
  Las persianas serán de aluminio del mismo color de la carpintería.

- ENTREPAÑOS DE VENTANAS Y PUERTAS BALCONES.

  Panel Chapa de aluminio del color de la carpintería recibida con tableros hidrófugos, o solución alternativa, para evitar que se formen “aguas” o mortero monocapa.

- APLACADO PIEDRA CALIZA.

  Se realizará un aplacado de piedra caliza-Bateig a elegir entre los colores:

  - Azul
  - Beige
  - Diamante
  - Fantasía.

  Se tomará como modelo el primer proyecto de cada bloque.

- ALFEIZAR, VENTANAS Y BALCONES.

  Mármol Macael, u Hormigón polímero de color gris de la casa Ulma o similar.

- ALBARDILLA REMATE SUPERIOR MURO FACHADAS.

  También de Mármol Macael, u hormigón polímero de color gris de la casa Ulma o similar.

- CELOSIA GALERIAS.

  Lamas horizontales de aluminio del mismo color de la carpintería.

- BARANDILLA EN VENTANAS Y BALCONES.

  Perfil rectangular de dimensiones 60 x 40 mm de aluminio color de la carpintería dispuesto según detalle de planos.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

- BARANDILLA EN BALCONES DE ESQUINA.

  Barandilla formada por perfiles rectangulares de aluminio color de la carpintería y vidrio de seguridad según detalle de planos.

- PERGOLAS DE FACHADA EN CUBIERTA Y SOPORTES CIRCULARES.

  De hormigón visto, revestidas con pintura de protección hidrófuga incolora.

- VIGAS PERIMETRALES EN FORJADO DE PERGOLA CENTRAL.

  También serán de hormigón visto revestidas con pintura hidrófuga incolora o pétrea color cemento.

- MARQUESINA EN ZAGUANES.

  Podrán ser de hormigón o aluminio para cada bloque (Se tomará como modelo el primer proyecto desarrollado en cada bloque).

- PUERTAS ZAGUANES.

  Se realizarán en aluminio del color del resto de la carpintería o hierro pintado del mismo color. Todos los zaguanes de cada bloque serán iguales.

- GALERIAS.

  Lamas horizontales de aluminio de 0,70-1,20 m de longitud del mismo color de la carpintería, en los extremos.

B) ORDENACIÓN DEL ENTORNO-ACCESOS

En este apartado se regula y ordenan los accesos de vehículos a los locales – garaje en planta-sótano a través de elementos comunes para cada bloque.

B1) Propuesta de Ordenación del Acceso Rodado.

El acceso rodado de vehículos a las manzanas en estudio de la U.E. 4.11 se realizará por medio de la calle peatonal central paralela a la Avgda. Al Vedat y a la C/ Padre Méndez. (ver planos nº 2 y 4) Como dicha calle es peatonal, de 22,00 m de anchura, el Ayuntamiento habilitará una zona de paso de vehículos de residentes en dicha calle.

Las puertas de acceso al garaje se han dispuesto en dicha calle junto al cruce con la otra calle peatonal central.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

C) ORDENACION DE LAS ZONAS VERDES PRIVADAS.

C.1 USOS ZONAS COMUNES.

El uso de la zona verde privada de cada bloque, será fundamentalmente el de zona verde con piscina y juegos infantiles, también podrá disponer de pequeños espacios pavimentados a modo de terrazas.
El subsuelo se podrá aprovechar como garaje-aparcamiento.

C.2. ZONAS VERDES PRIVADAS.

La zona comunitaria en cada bloque se ha organizado en una serie de espacios diferenciados constituidos por:

- La rampa de acceso a la planta sótano-garaje.
- Zona con Piscina y Jardín.
- Zona de juegos infantiles.
- Jardín.
- Terrazas pavimentadas junto a la edificación.

C.2.1. LAS RAMPAS DE ACCESO A LAS PLANTAS SOTANO GARAJE.

En cada bloque el acceso a los garajes en planta sótano de las edificaciones previstas en el Estudio de Detalle se realizará por una única rampa de entrada y salida de 6,00 m de anchura sita junto a la calle Peatonal central sita en dirección Este Oeste. Las rampas están provistas de una meta de 5,00 m de longitud. (Planos 3 y 4)
La rampa de acceso a la planta sótano garaje podrá ir cubierta con una estructura ligera, desmontable, formada por perfiles de acero y placas de policarbonato a definir en el Proyecto de urbanización de la zona comunitaria.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

C.2.2. ZONA CON PISCINA Y JARDIN.

En una parte de la zona común de cada se sitúa una piscina con una construcción auxiliar destinada a caseta de servicios (que albergará el cuadro eléctrico, el cuadro de riego, y el sistema de depuración), y adosada a la misma, las duchas reglamentarias. Alrededor de la piscina se ha dispuesto una zona de playa aterrazada y una zona ajardinada. Dicha zona se vallará en todo su perímetro para restringir el acceso a la piscina por seguridad y facilitar su uso en horarios establecidos por la comunidad.

La piscina constará de una piscina infantil o de chapoteo y otra piscina de adultos.

El acceso a esta zona se realizará preferentemente por dos puntos, uno que facilitará el acceso de material y maquinaria para el mantenimiento y el otro para acceso de los usuarios.

La iluminación de esta zona se realizará con balizas MODELO Atlantis de Socelec de 630 mm de altura con lámparas V.M. 125 W de color negro, o modelo similar

C.2.3. ZONA DE JUEGOS INFANTILES.

Se propone realizar una pequeña zona con pavimento amortiguador destinada a juegos infantiles como pueden ser columpios, toboganes, etc...

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

C.2.4. JARDÍN.

Junto a las zonas de piscina se han propuesto unos jardines con bancos, plantas y árboles que se desarrollarán en el proyecto de urbanización.
La iluminación de esta zona también se realizará con balizas como las de la piscina.

C.2.5. TERRAZAS PAVIMENTADAS JUNTO A LA EDIFICACIÓN.

Junto a la edificación se han diseñado unas terrazas escalonadas según la pendiente del terreno, comunicadas entre sí por medio de rampas accesibles y escaleras. Su forma es aproximadamente en “ele” como la edificación.
Bajo estas terrazas se construyen en plantas sótano los accesos comunes a los locales de garaje y las zonas de ampliación de los mismos para obtener la reserva de plazas necesaria según las Ordenanzas Municipales de Torrent.
En estas terrazas pavimentadas se han ubicado unas luminarias sobre báculos y se han dispuesto unos grupos de bancos para el descanso y la relación entre los usuarios o vecinos de cada bloque o manzana.
Las luminarias serán del Modelo Saturno 3S de Socelec sobre báculos de 4,00 m, lámparas de 100W SAP y color negro, o similar.
El pavimento propuesto es de adoquines de colores colocados en franjas. Adoquín Pétreo de color gris y rojo.
Esta zona se desarrollará en dos fases, una primera incluida en el proyecto de Urbanización de toda la zona común privada que se construirá junto a esta y que incluye la cubierta de la calle de accesos a los garajes, la cubierta de una parte de rampa y los locales independientes destinados a garaje anexos a los solares de esquina, y una segunda zona que se construirá por partes ya que esta zona es la que se construye en planta sótano para ampliar los locales de aparcamiento bajo los solares y así conseguir en una sola planta la reserva de plazas necesarias según las O.M.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

C.3. ACCESO COMUN A LA PLANTA SOTANO-GARAJE.

Para el acceso a los locales de aparcamiento en planta sótano, de los edificios que se construirán en el E. D. se ha previsto una única rampa de entrada y salida de 6,00 m. de anchura en cada bloque sita junto a la calle peatonal central Este-Oeste y provista de una meta de 5,00 m de longitud.

Por esta rampa se llega a una calle de acceso a los diferentes locales-garaje que tendrán su correspondiente puerta de entrada a los mismos, para así permitir el uso independiente de cada uno de ellos.

Esta calle de acceso a los locales-garaje tendrá una pendiente comprendida entre 2-10 % para adaptarse a la rasante del terreno y poder acceder adecuadamente a todos los locales-garaje. (Planos n°s 2, 4 y 5.

Dicha calle se construirá junto a la zona comunitaria como puede verse en planos.

C.4. APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO DE LA ZONA COMUN PARA APARCAMIENTO.

Como la superficie de planta sótano obtenida en cada solar, es insuficiente para conseguir la reserva de plazas de aparcamiento en una sola planta; a cada local garaje se le anexionará una superficie de planta sótano sita bajo la zona común.

A todos los solares se les anexionará una superficie proporcional a su superficie de planta baja, con un porcentaje menor o igual al 45% de la misma.

En todos los locales la superficie ampliada será anexa a la superficie original, menos en los locales de esquina. En estos locales, la zona ampliada podrá constar de dos partes, una anexa a la superficie bajo el

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

solar y otra que formará recinto independiente al otro lado de la calle de acceso.

Estas superficies en planta baja están comprendidas en la zona comunitaria y se han diseñado como terrazas pavimentas.

Esta zona se construirá junto a las edificaciones de los solares a las que se han anexionado menos los recintos independientes que se construirá junto a la zona común.

C.5. VALLADO EXTERIOR ZONA COMUN.

El perímetro de la parcela, no ocupado por la edificación, se delimitará mediante una cerca o valla formada por un muro de hormigón visto o de bloques de hormigón enfoscado y pintado de 1,00 m de altura mínima, escalonado para adaptarse a la pendiente del terreno rematado superiormente por una celosía formada por una chapa de acero perforada y prelacada de otro metro de altura.

Se ha previsto que en esta valla, se podrá habilitar una puerta auxiliar de acceso a los locales de aparcamiento en planta sótano y a la zona verde comunitaria. Ver plano nº 36.

C.6. MATERIALES Y CALIDADES DE LA ZONA VERDE PRIVADA-PROYECTO DE URBANIZACION.

Los materiales y acabados de la zona comunitaria serán de una calidad suficiente para el uso de zona comunitaria privada, debiendo cumplir toda la normativa vigente al respecto.

Su Definición y concreción se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización que deberá desarrollarse conjuntamente con el de edificación de los solares.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

D) NORMAS GENERALES.

Están referidas a cualquier otro aspecto que debe fijarse para conseguir un tratamiento uniforme del conjunto o para regular el uso y disfrute de las zonas comunes o para regular su construcción.

D.1.- ACCESOS A LAS ZONAS COMUNES DE LOS USUARIOS DE LAS VIVIENDAS.

Los accesos de los propietarios de las viviendas a la zona verde privada DE CADA BLOQUE se realizarán desde cada solar a través del zaguán de acceso a las plantas superiores que se prolongará para comunicar con dicha zona o por medio de cualquier otro acceso independiente previsto en la planta baja resultante.
Cada solar deberá resolver sus accesos, no existiendo un acceso comunitario. Si interesase la ejecución de un acceso para más de un solar, su uso y funcionamiento se regulará entre los interesados.

D.2.- CUBIERTA DE LOS EDIFICIOS.

El uso de la cubierta de los edificios se podrá adjudicar a la comunidad de propietarios o a los propietarios de las viviendas de la última planta, para lo cual se habilitarán las correspondientes escaleras de acceso en la crujía central de 5,00 m aproximadamente. Dichas escaleras se retirarán como mínimo 4,00 m de las fachadas.

D.3.- SOTANO-GARAJE EN ZONA VERDE PRIVADA.

Como se ha comentado anteriormente se permite edificar una o varias plantas sótano para el aparcamiento de vehículos en zona común, habiendo previsto en este E.D. para cada bloque el acceso comunitario

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

a la primera planta sótano por medio de una rampa de vehículos de 6,00 m de anchura y una calle de circulación de 5,75 m hasta los locales de aparcamiento, que comprenden los solares y una parte de la zona común anexionada.

D.4.- INSTALACIONES EN FACHADAS.

Se prohíbe la colocación de equipos de Aire Acondicionado o antenas parabólicas en las fachadas del presente E.D.

D.5.- OBRAS DE CONSTRUCCION DE LA ZONA COMUNITARIA.

Previamente deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Urbanización en cada manzana.

La ejecución de la zona comunitaria se realizará conjuntamente con excepción de las superficies de terrazas pavimentadas destinadas en subsuelo a locales de aparcamiento, salvo las superficies independientes de los solares de esquina. Estas terrazas se construirán junto con los edificios a los que se las ha asignado. Existiendo una junta de dilatación entre estas zonas y la zona comunitaria.

No obstante deberán mantenerse en su ejecución los mismos materiales y acabados que el resto de la zona común.

El coste de los locales-garaje independientes en P. Sótano, aunque se ejecute junto a la zona comunitaria, correrá a cargo de sus propietarios.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

E) JUSTIFICACIÓN DECRETO LEY 14/2020 DE 7 DE AGOSTO, DEL CONSELL, DE MEDIDAS PARA ACELERAR LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES POR LA EMERGENCIA CLIMÁTICA Y LA NECESIDAD DE LA URGENTE REACTIVACIÓN ECONÓMICA.

Según el *DECRETO LEY 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica, y la LEY 7/2021, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022, que modifica el Artículo 14.2 del DECRETO LEY 14/2020*:

> *Artículo 14.2.-"En los nuevos edificios de uso residencial, dotacional, industrial o terciario, los que se rehabilitan o cambian de uso, así como estacionamientos en superficie que dispongan de cubierta sobre suelo urbano, de titularidad pública o privada, que ocupen un área total construida de la azotea o cubierta del edificio o estacionamiento superior a 1.000 metros cuadrados se instalarán módulos fotovoltaicos para producción de energía eléctrica. La potencia eléctrica de los módulos mínima a instalar será de 15 KW por un área total construida superior a 1.000 metros cuadrados y hasta 1.100 metros cuadrados, y aumentará a razón de 1,5 KW por cada 100 metros cuadrados de superficie adicional, teniendo en cuenta la disponibilidad de espacio apto en la cubierta o azotea."*

> *Artículo 14.4.-"Estas implantaciones deberán cumplir la normativa en materia de protección del patrimonio cultural y podrán ser limitadas por razones constructivas funcionales, por una baja producción energética debido al sombreamiento, o por el uso de las edificaciones a la producción de otros servicios ambientales, tales como la regulación del ciclo hídrico, del bienestar climático o la mejora de la biodiversidad"*

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Teniendo en cuenta que el Estudio de Detalle de 3 parcelas en la U.E. 4.11 establece la posibilidad de ubicar módulos para captación de energía solar sobre la cubierta pergolada (plano 11C) y, dado que sobre la cubierta inferior la instalación sería ineficaz, la instalación se ubicará sobre la cubierta pergolada.

En la cubierta inferior el nivel de sombreamiento hace totalmente ineficaces las placas fotovoltaicas, pues los petos, las cubiertas pergoladas, chimeneas de ventilaciones, paredes separadoras y otras instalaciones (aires acondicionados, etc.) de obligada construcción, dan sombra en todo momento al resto de cubierta en parte o en su totalidad anulando la eficacia de las placas por lo que en aplicación del Art. 14.4, se limitaría la instalación hasta anularla totalmente.

Por lo expuesto anteriormente, la instalación se ubicará sobre la cubierta pergolada no transitable, cumpliendo con las condiciones urbanísticas de la instalación que se indican en la Ordenanza Municipal Urbanística reguladora de la instalación de sistemas de captación de energía solar.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.sede.fnmt.gob.es/validarDocumento

F) CUADRO ESQUEMATICO COMPARATIVO ENTRE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DEL TR APROBADO DEL E.D. DE LAS 3 PARCELAS ESTUDIADAS DE LA U.E. 4.11, EL MODIFICADO DEL TR DEL E.D. Y LAS ORDENANZAS DEL P.R.I. SUBZONA 4E DE TORRENT (BOP nº242 de 11 de octubre de 2002).

	ESTUDIO DETALLE		P.R.I. SUBZONA 4E
	TR APROBADO	**MODIFICADO TR**	
Altura Cornisa III alturas	9,50 m mínimo, esquina SE	10,00 m	10,00 m
Altura Cornisa IV alturas	12,50 m mínimo,	12,50 m	12,50 m
Altura P. Baja	3,50 m mínimo	3,50 m, mínimo	3,50 m, mínimo
Altura P. viviendas Canto Forjados	2,70 m 0,30 m	2,90 m (III alturas) 2,70 m (IV alturas) 0,30 m	2,63 m, mínimo
Altura total	Uniforme	Uniforme	--
Voladizos III alturas IV alturas	Según planos Vuelo = 0,50 m Vuelo = 0,70 m	Según planos Vuelo = 0,50 m Vuelo = 0,70 m	70% longitud fachada Vuelo = 0,50 m Vuelo = 0,70 m
Miradores III plantas IV plantas	34% voladizos 33% voladizos	Propuesta/Ejemplo del ED=34% voladizos 33% voladizos	50% Voladizos
Antepechos centrales Altura huecos fachada	1,52 m H = 1,50 m	1,52 m H = 1,50 m	--
Escaleras	Interiores	Interiores	Interiores y Exteriores
Tipología viviendas	Pasantes y no pasantes	Pasantes y no pasantes	--
Volumetría Exterior Bloque	Obligatoria la propuesta en el E.D. plano nº 1	Obligatoria la propuesta en el E.D. plano nº 1	--
Cubierta	Plana con Pérgola de remate	Plana con Pérgola de remate	
Torreón Escaleras particulares	Ladrillo Cara Vista Si, retiro 4,00 m., l.c. vista	Ladrillo Cara Vista Si, retiro 4,00 m., l.c. vista	
Usos P. Baja	Uso L. Comercial Uso Viviendas Uso Mixto por lados del bloque	Uso L. Comercial Uso Viviendas Uso Mixto por lados del bloque	--
Accesos Viviendas en Planta Baja	Directamente desde la calle exterior ó desde el zaguán.	Directamente desde la calle exterior o desde el zaguán. También podrá accederse por medio de los accesos a las terrazas privativas a través de las puertas sitas en la valla de separación con la zona común.	
Altillos P. Baja Retiro	Si. Uso comercial: 6,00 m a fachada exterior ó calle. Uso viviendas: sin retiro.	Si. Uso comercial: sin retiro a fachada exterior ó calle. Uso viviendas: sin retiro.	Si
Ocupación de altillos	50%	50%	
Materiales de la Edificación: Cerramiento viviendas.	L.C. Vista, Malpesa Modelos Blanco Lienzo de Malpesa. - Blanco Lino - Sevilla - Santa Justa - Cartuja Toda la Manzana igual	L.C. Vista, Malpesa Modelos Blanco Lienzo de Malpesa. - Blanco Lino - Sevilla - Santa Justa - Cartuja O bien, modelos similares existentes en el mercado.Toda la Manzana igual	
Cerramiento P.B.	Piedra Natural, Bateig. - Azul - Fantasía - Beige - Diamante Piedra Natural Gris Pulpis	Piedra Natural, Bateig. - Azul - Fantasía - Beige - Diamante Piedra Natural Gris Pulpis	

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ

Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Carpintería:	Aluminio anodizado color acero inoxidable de Aluval o similar	Aluminio anodizado color gris oscuro, o bien, color acero inoxidable.	
Persianas:	Aluminio color de la carpintería.	Aluminio color de la carpintería.	
Celosías horizontales en galerías	Aluminio color de la carpintería.	Del mismo color de la carpintería. 0,70-1,20 m	
Tamaño huecos plantas altas	Mirador = 1,60 m Terraza interior: 1,60-2,00 Balcón Esquina =1,80 – 2,00 Galerías = 2 a 3 m. Miradores en chaflán Testeros = 0,50-1,40-2,00m	Mirador modulo base =1,60 m; variación= 1,20-1,80 m, Terraza interior= 0,80-0,90 m abatibles, 1,20-3,00 m correderas Balcón Esquina y Testero = 1,80-3,00 m Balcón fachada exterior = 1,40-3,00 m Galerías = 2 a 6 m. Ventanas en el chaflan de los Miradores, Fachada Testero = 0,35-0,50 m; el resto 1,20- 2,00 m Huecos en testeros = 0,80-0,90 abatibles, o bien; 1,20-2,80 m correderas o hueco terrazas.	
Entrepaños de ventanas en Galerías balcones y miradores:	Chapa Aluminio del color de la carpintería o mortero monocapa.	Chapa Aluminio del color de la carpintería o mortero monocapa.	
Barandillas balcones: esquina	De perfiles de aluminio de color acero inoxidable y vidrio seguridad.	De perfiles de aluminio del color de la carpinteria y vidrio seguridad.	
Galerías	La disposición de las galerías podrá variarse en función de la tipología de la vivienda resultante.	La disposición de las galerías, en la planta del bloque, podrá variarse en función de la tipología de la vivienda resultante.	
Vierteaguas:	Hormigón polímero de la casa Ulma o similar, color gris o Mármol.	Mármol Macael u Hormigón polímero de la casa Ulma o similar.	
Pérgola superior perimetral:	Losa de hormigón armado de 15 cm canto.	Losa de hormigón armado de 22 cm canto.	
Pérgola superior central:	Forjado de hormigón armado De 30 cm de canto.	Forjado de hormigón armado De 30 cm de canto.	
Remate superior fachada:	Hormigón polímero de la casa Ulma o similar, color gris.	Mármol Macael u Hormigón polímero de la casa Ulma o similar, color gris.	--
Zaguanes:	Marquesina de aluminio u hormigón de 15 cm de canto y 50 cm de vuelo de fachada.	Marquesina de aluminio u hormigón de 15 cm de canto y 50 cm de vuelo de fachada.	

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ

Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Acceso zaguanes en P. Baja	Los zaguanes serán pasantes. Estarán comunicados con las calles exteriores y con la zona verde interior. O bien sólo estarán comunicados con la calle, en cuyo caso se dispondrá de un acceso independiente que comunique la calle con la zona verde interior.	Los zaguanes serán pasantes o no. Si son pasantes, estarán comunicados con las calles exteriores y con la zona verde interior. En el caso de zaguanes no pasantes, sólo estarán comunicados con la calle o con la zona verde interior, en cuyo caso se dispondrá de un acceso independiente en la manzana de acceso a la zona verde interior. A los zaguanes de viviendas se podrá acceder, indistintamente, desde las calles exteriores o desde de la zona verde interior.	
Huecos P. Baja:	**Se podrán realizar ajustes en dichos huecos respecto a los alzados propuestos manteniendo los criterios compositivos del E.D.**	**Se podrán realizar ajustes en dichos huecos respecto a los alzados propuestos manteniendo los criterios compositivos del E.D, y sus planos.**	
Ancho Huecos P. Baja:	**Uso viviendas:** - Fachada interior: 1,40 m - Fachada exterior: 1,40 m	**Uso viviendas:** - Fachada interior: 1,40-3,00 m. - Fachada exterior: 1,20-2,00 m.	
	Uso comercial: - Fachada interior: 1,40-2,00 m. - Fachada exterior: mínimo 3,00 m. Permitidos huecos 2,00-3,00 m, si las condiciones del solar no permiten agrupar dichos huecos a otros, por encontrarse el zaguán en medio.	**Uso comercial:** - Fachada interior: 1,20-2,40 m. - Fachada exterior: mínimo 3,00 m. Permitidos huecos 1,00-3,00 m, si las condiciones del solar no permiten agrupar dichos huecos a otros, por encontrarse el zaguán en medio, respetando las directrices compositivas del ED.	
Altura Huecos P. Baja:	Enrasados superiormente según planos. En estos huecos se utilizarán preferentemente el Aluminio y el cristal, prohibiéndose el uso del ladrillo cara vista y de la Piedra Bateig.	Enrasados superiormente según planos. En estos huecos se utilizarán preferentemente el Aluminio y el cristal, prohibiéndose el uso del ladrillo cara vista y de la Piedra Bateig.	
Instalaciones en fachadas.	Prohibidas	Prohibidas	Prohibidas
Usos Zona Común	Zona Verde Privada con Piscina y juegos infantiles.	Zona Verde Privada con Piscina y juegos infantiles.	Zona Verde Privada
Aprovechamiento del Subsuelo de la zona común para aparcamiento.	Si	Si	Si
Materiales Zona Común:	Definidos en el E.D. y en el posterior Proyecto Urbanización.	Definidos en el E.D. y en el posterior Proyecto Urbanización.	
Valla exterior:	Hormigón visto y celosía de chapa de acero perforada y prelacada en color gris.	Hormigón visto/ Bloques de hormigón revestido MC y pintado en color blanco, y celosía de chapa de acero perforada y prelacada en color gris oscuro.	

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Valla interior.	Muro bloque de hormigón visto color gris y verja metálica tipo mallazo.	Muro bloque de hormigón revestido MC y pintado en color blanco, y verja metálica tipo mallazo en color gris oscuro.	
Pavimento terrazas:	Adoquín Pétreo de colores gris y rojo de 10 x 20 x 4,5 cm, de Pavimentos de Granito o similar.	Adoquín Pétreo de colores gris y rojo de 10 x 20 x 4,5 cm, o bien Gres Porcelanico	
Pavimento en Jardín:	Losas de Rodeno o similar.	Losas de Rodeno o similar, madera, piedras naturales, gres u hormigon impreso.	
Luminarias:	Modelo Saturno 3S de Socelec sobre báculo de 4,00 m, lámpara de 100 W SAP y acabado en color negro.	Modelo Saturno 3S de Socelec sobre báculo de 4,00 m, lámparas LED y acabado en color negro o gris oscuro, o modelos similares actuales según proyecto de urbanizacion.	
Balizas :	Modelo Atlantis de 630 mm de altura, lámpara V.M. 125W, color negro.	Modelo Atlantis de 630 mm de altura, lámpara V.M. 125W, color negro/gris oscuro, o modelos similares actuales, según proyecto de urbanizacion.	

CRITERIO GENERAL

1. Las propuestas que se realicen en base al presente ED, se adaptaran a los criterios que caracterizan la ordenación estructural del mismo, como son el sistema de ordenación de huecos en franjas compositivas, la ordenación vertical de los huecos en un mismo paño de fachada, el ordenar como un hueco corrido las terrazas-galerías de las fachadas a la zona comunitaria o fachadas posteriores, el criterio establecido en el ED de composición de los testeros, etc.

Torrent, diciembre de 2021

José Vicente Meseguer Martínez
ARQUITECTO

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ

Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

6. **PLANOS**

1. EMPLAZAMIENTO.
2. SITUACIÓN.

2B_M. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

3_M. PLANO DE SUPERFICIES, PARCELACIÓN EXISTENTE Y COTAS DE NIVEL.

4. ESQUEMAS DE ORDENACIÓN GENERAL EN PLANTA SÓTANO. USO-GARAJE. ACCESOS COMUNES.

5. PLANTA SÓTANO: ESQUEMA DE ORDENACIÓN DE LOS LOCALES Y ACCESOS DE UN BLOQUE.

6. ESQUEMAS DE ORDENACIÓN DE ZAGUANES Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN VERTICAL, SEGÚN PROPIEDAD SUELO ACTUAL.

7. PLANTA BAJA, ESQUEMAS DE ORDENACIÓN PARA EL USO DE LOCAL COMERCIAL.

8_M. PLANTA BAJA, ESQUEMAS DE ORDENACIÓN PARA EL USO DE VIVIENDAS, CON PROPUESTAS TIPOLÓGICAS DE LAS MISMAS.

9. USO MIXTO EN PLANTA BAJA: COMERCIAL Y VIVIENDAS POSIBILIDADES DE ORDENACIÓN POR BRAZOS DE LA “ELE”. EJEMPLOS DE PUNTOS DE CAMBIO DE USO.

10A. TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS, PLANTAS 1ª, 2ª Y 3ª. NUCLEOS DE COMUNICACIÓN CENTRAL CON LUZ CENITAL.

10B. ESQUEMAS PLANTA CUBIERTA: PERGOLAS Y TORREONES. USOS: TERRAZA PRIVADA VINCULADA A VIVIENDA INFERIOR. TERRAZA COMUN.

11A. ESQUEMAS PLANTA CUBIERTA: USOS DE TERRAZAS

11B. ESQUEMAS PLANTA CUBIERTA: PERGOLA Y TORREONES

11C_M. POSIBILIDAD DE UBICAR LAS PLACAS SOLARES JUNTO A LOS EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO SOBRE LA PÉRGOLA EN LA CRUJÍA CENTRAL. ESQUEMA DE UNA POSIBLE SOLUCIÓN

12. PERSPECTIVA DE CONJUNTO A COLOR.

13. PERSPECTIVA A COLOR.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

14. PERSPECTIVA A COLOR.
15_M. ALZADOS EXTERIORES. USOS PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL.
16_M. ALZADOS INTERIORES: USO PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL.
17_M. ALZADOS EXTERIORES: USO PLANTA BAJA: VIVIENDAS.
18_M. ALZADOS INTERIORES: USO PLANTA BAJA: VIVIENDAS.
19_M. ALZADOS ALTERNATIVOS PARA EL USO MIXTO DE LA PLANTA BAJA: COMERCIAL Y VIVIENDA.
19B_M. ALZADOS
20A_M. SECCIONES TIPO: PLANTA BAJA SIN ALTILLO.
20B. SECCIONES TIPO: PLANTA BAJA CON ALTILLOS.
21_M. SECCIONES: C/. PADRE MENDEZ, AV. AL VEDAT, C/. MANUEL HERREROS Y BULEVAR REINA SOFIA.
22_M. ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS. (BLOQUE SE).
22A_M. ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS. (BLOQUE NE).
22B_M. ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS. (BLOQUE NO).
23_M. DETALLE DE VENTANAS, COTAS.
24. DETALLE DE BALCONES.
25. DETALLE DE BALCON EN ESQUINA.
26_M. DETALLE DE CELOSIA DE GALERIA.
27A_M. DETALLE DE TESTERO, COTAS. (TIPO A).
27B_M. DETALLE DE TESTERO, COTAS. (TIPO B).
27C. DETALLE DE TESTERO, COTAS. (TIPO C).
28_M. REMATE DE EDIFICACIÓN Y PÉRGOLA PERIMETRAL.
29_M. DETALLE TORREÓN.
30A_M. DETALLE DE HUECOS DE PLANTA BAJA, COTAS. USO VIVIENDAS.
30B_M. DETALLE DE HUECOS DE PLANTA BAJA, COTAS. USO LOCAL COMERCIAL.
30C_M. TIPOLOGIAS DE HUECOS EN PLANTAS ALTAS.
31. PLANTA BAJA: DETALLE DE ZAGUÁN, ACCESO A VIVIENDAS.
32_M. DETALLE DEL APLACADO DE PIEDRA NATURAL EN PLANTA BAJA, Y DEL LADRILLO CARAVISTA EN PLANTAS ALTAS.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

33_M. ORDENACIÓN ZONAS COMUNITARIAS: ESQUEMAS GENERALES.

34_M. ALZADOS DE VALLADO EXTERIOR, DETALLE PUERTA ACCESO A GARAJE.

35_M. ALZADOS DE VALLADO INTERIOR.

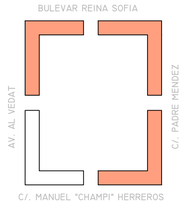
36_M. ALZADOS DE VALLA EXTERIOR.

LISTADO DE PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

01.	EMPLAZAMIENTO.
02.	SITUACION.
02B_M.	RELACION DE PROPIETARIOS.
03_M.	PLANO DE SUPERFICIES. PARCELACION EXISTENTE Y COTAS DE NIVEL.
04.	ESQUEMAS DE ORDENACION GENERAL EN PLANTA SOTANO. USO.- GARAJE Y ACCESOS COMUNES.
05.	PLANTA SOTANO: ESQUEMA DE ORDENACION DE LOS LOCALES Y ACCESOS DE UN BLOQUE.
06.	ESQUEMAS DE ORDENACION DE ZAGUANES Y NUCLEOS DE COMUNICACION VERTICAL, SEGUN PROPIEDAD DEL SUELO ACTUAL.
07.	PLANTA BAJA: ESQUEMAS DE ORDENACION PARA USO DE LOCAL COMERCIAL.
08_M.	PLANTA BAJA: ESQUEMAS DE ORDENACION PARA EL USO DE VIVIENDAS, CON PROPUESTAS TIPOLOGICAS DE LAS MISMAS.
09.	USO MIXTO EN PLANTA BAJA: COMERCIAL Y VIVIENDA, POSIBILIDADES DE ORDENACION POR BRAZOS DE LA "ELE", EJEMPLOS DE PUNTOS DE CAMBIO DE USO.
10A.	TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS, PLANTAS 1º, 2ª Y 3ª. NUCLEOS DE COMUNICACION CENTRAL CON LUZ CENITAL.
10B.	TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS, PLANTAS 1º, 2ª Y 3ª. NUCLEOS DE COMUNICACION CENTRAL CON LUZ CENITAL.
11A.	ESQUEMAS PLANTA CUBIERTA: USOS DE TERRAZAS
11B.	ESQUEMAS PLANTA CUBIERTA: PERGOLA Y TORREONES
11C_M.	POSIBILIDAD DE UBICAR LAS PLACAS SOLARES JUNTO A LOS EQUIPOS DE AIRE ACOND. SOBRE LA PERGOLA EN LA CRUJIA CENTRAL. ESQUEMA DE UNA POSIBLE SOLUCION
12.	PERSPECTIVA DE CONJUNTO A COLOR.
13.	PERSPECTIVA A COLOR.
14.	PERSPECTIVA A COLOR.
15_M.	ALZADOS EXTERIORES. USOS PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL.
16_M.	ALZADOS INTERIORES:USO PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL.
17_M.	ALZADOS EXTERIORES: USO PLANTA BAJA: VIVIENDAS.
18_M.	ALZADOS INTERIORES: USO PLANTA BAJA: VIVIENDAS.
19_M.	ALZADOS ALTERNATIVOS PARA EL USO MIXTO DE LA PLANTA BAJA: COMERCIAL Y VIVIENDA.
19B_M.	ALZADOS
20A_M.	SECCIONES TIPO: PLANTA BAJA SIN ALTILLO.
20B.	SECCIONES TIPO: PLANTA BAJA CON ALTILLOS.
21_M.	SECCIONES: C/. PADRE MENDEZ, AV. PAIS VALENCIA, C/. MANUEL HERREROS Y BULEVAR REINA SOFIA.
22_M.	ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS. (BLOQUE SE).
22A_M.	ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS. (BLOQUE NE).
22B_M.	ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS. (BLOQUE NO).
23_M.	DETALLE DE VENTANAS, COTAS.
24.	DETALLE DE BALCONES.
25.	DETALLE DE BALCON EN ESQUINA.
26_M.	DETALLE DE CELOSIA DE GALERIA.
27A_M.	DETALLE DE TESTERO, COTAS. (TIPO A).
27B_M.	DETALLE DE TESTERO, COTAS. (TIPO B).
27C.	DETALLE DE TESTERO, COTAS. (TIPO C).
28_M.	REMATE DE EDIFICACION Y PERGOLA PERIMETRAL.
29_M.	DETALLE TORREON.
30A_M.	DETALLE DE HUECOS DE PLANTA BAJA, COTAS USO: VIVIENDAS.
30B_M.	DETALLE DE HUECOS DE PLANTA BAJA, COTAS USO: LOCAL COMERCIAL.
30C_M.	TIPOLOGIAS DE HUECOS EN PLANTAS ALTAS
31.	PLANTA BAJA: DETALLE DE ZAGUAN, ACCESO A VIVIENDAS.
32_M.	DETALLE DEL APLACADO DE PIEDRA NATURAL EN PLANTA BAJA, Y DEL LADRILLO CARAVISTA EN PLANTAS ALTAS.
33_M.	ORDENACION ZONAS COMUNITARIAS: ESQUEMAS GENERALES.
34_M.	ALZADOS DE VALLADO EXTERIOR, DETALLE PUERTA ACCESO A GARAJE.
35_M.	ALZADOS DE VALLADO INTERIOR.
36_M.	ALZADOS DE VALLA EXTERIOR.

• DICIEMBRE 2021

• LISTADO DE PLANOS.



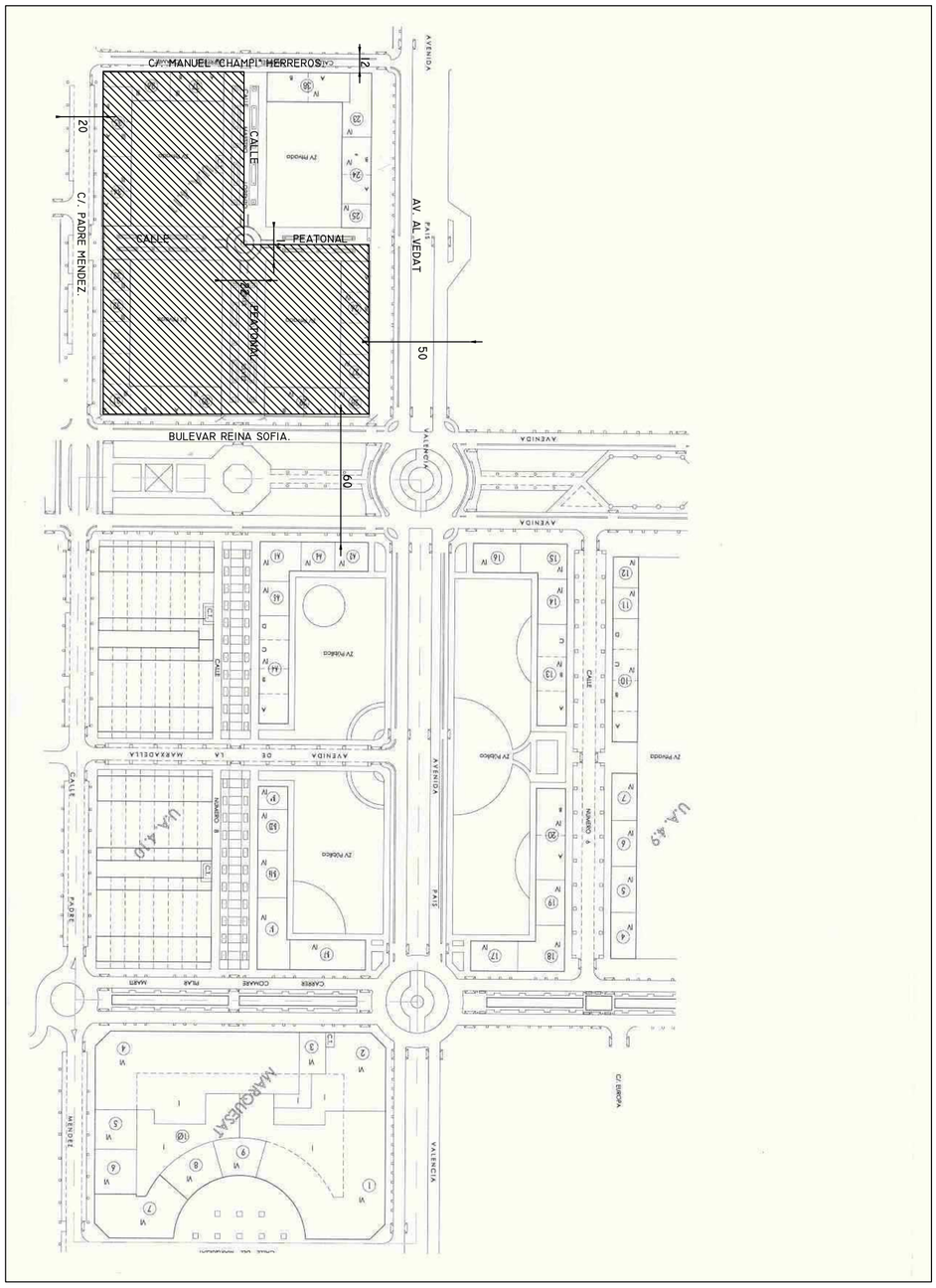
ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dk04-3SPM:1A4:jfEn:1NYE:gbA:hfqz= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

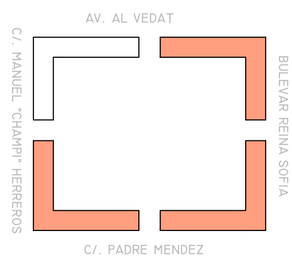
Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



• ESCALA:1/2000

• DICIEMBRE 2021

01

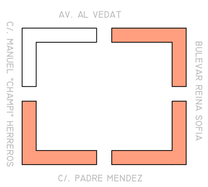
• EMPLAZAMIENTO.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



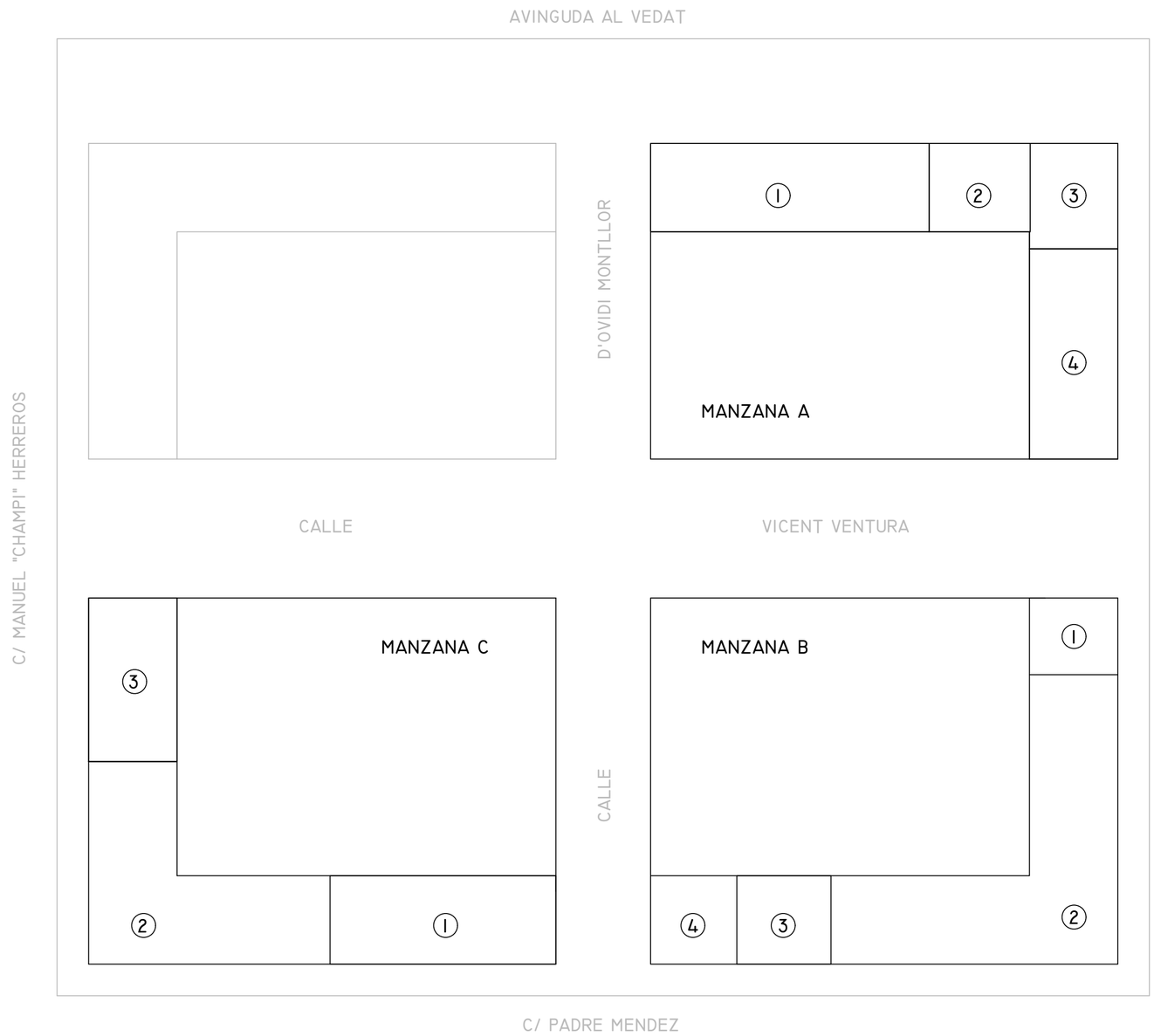
• ESCALA:1/1000

• DICIEMBRE 2021

• SITUACION

02

Identificador: dkX4 JBPM IA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



1 - BANCO SANTANDER.

2 - FAMILIA CERVERA.

3 - MARIA AMPARO SALANOVA MARTINEZ.
- CONSUELO MARTINEZ MARTINEZ.

4 - JOSE MARIA ROS ORTI.
- HEREDEROS DE AMPARO ORTI ANDREU.
- FRANCISCO SALVADOR ROS ORTI.

ZONA COMUN MANZANA A

1 - PEPE JUAN.

2 - JOSE MARIA ROS ORTI.
- HEREDEROS DE AMPARO ORTI ANDREU.
- FRANCISCO SALVADOR ROS ORTI.

3 - TODOS.

4 - MANUEL HERNANDEZ VERDET.
- JUAN BAUTISTA HERNANDEZ VERDET.

ZONA COMUN MANZANA B

1 - INVERSIONES INMOBILIARIAS PADRE MENDEZ 192 S.L.

2 - INVERSIONES INMOBILIARIAS CONFORTHOGAR S.L.U.

3 - INVERSIONES INMOBILIARIAS PADRE MENDEZ 192 S.L.

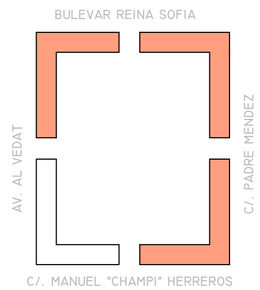
ZONA COMUN MANZANA C

02B_M

• ESCALA:S/E

• DICIEMBRE 2021

• RELACION DE PROPIETARIOS



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

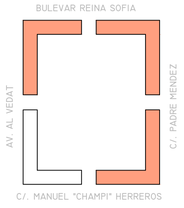
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

03_M

• ESCALA:1/400
• DICIEMBRE 2021

• PLANO DE SUPERFICIES, PARCELACION EXISTENTE Y COTAS DE NIVEL.



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.II.

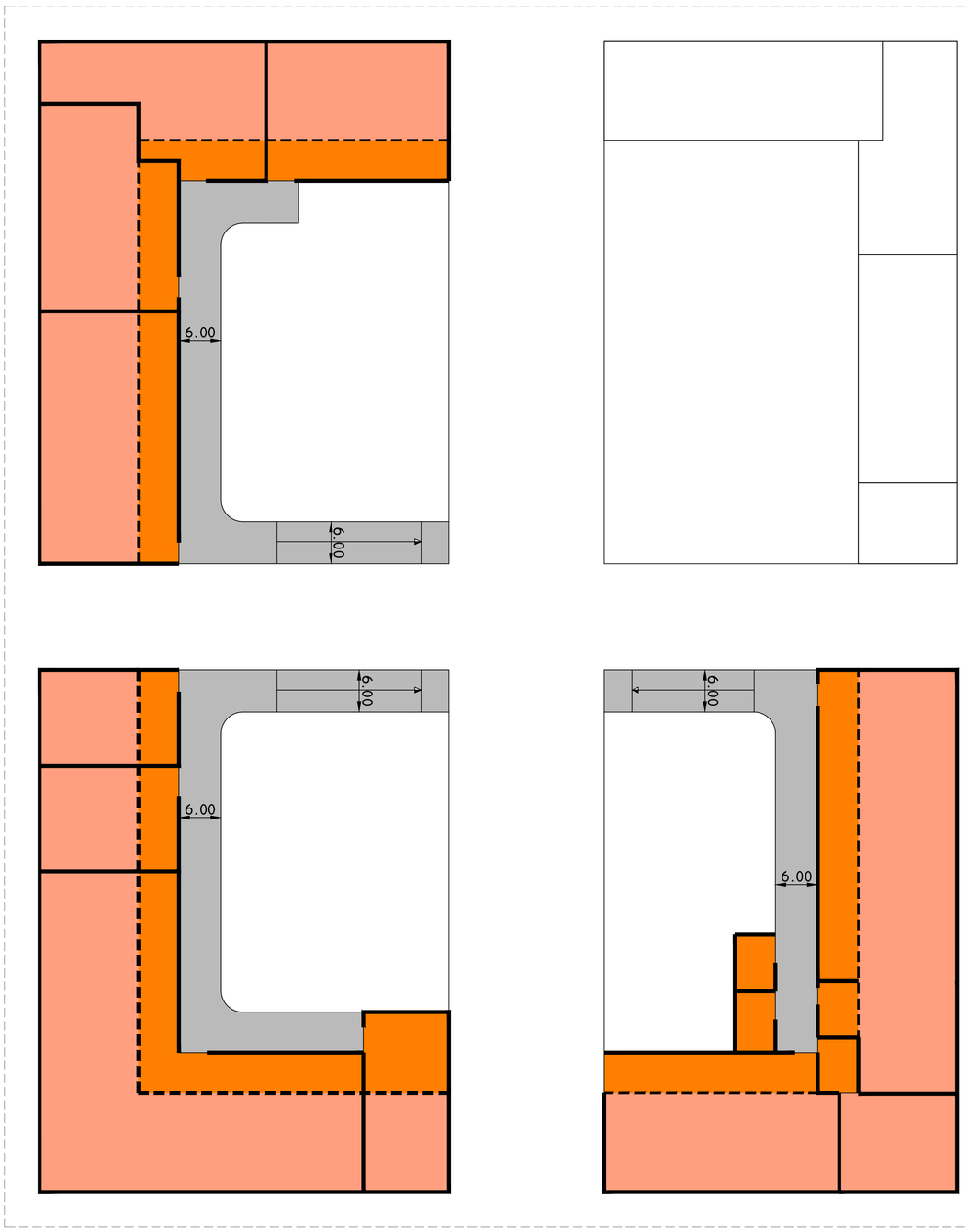
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JJ5PM 1A4 jjEn NYE gtrA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

C/. MANUEL "CHAMPI" HERREROS.



BULEVAR REINA SOFÍA

ACCESO COMUN A LOCALES

GARAJES PARTICULARES BAJO EDIFICACION

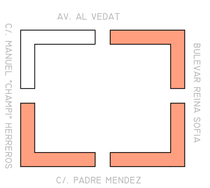
GARAJES PARTICULARES BAJO ZONA COMUN

LA SUPERFICIE DE GARAJE PARTICULAR BAJO ZONA COMUN SERA IGUAL PARA CADA PROPIETARIO E INFERIOR AL 45% DE LA SUPERFICIE DEL SOLAR DE CADA PROPIEDAD.

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

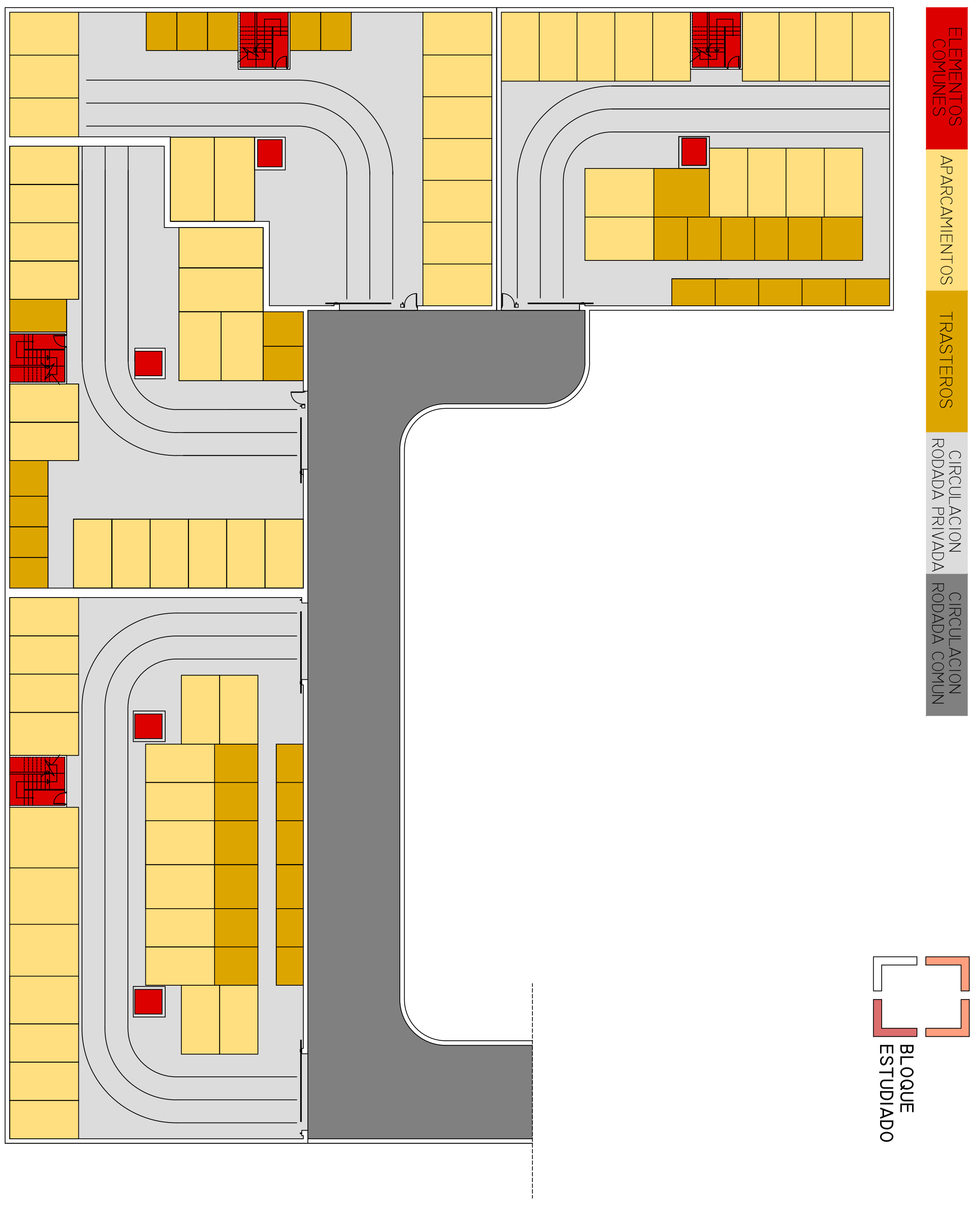


- ESCALA:1/400
- DICIEMBRE 2021

04

- ESQUEMAS DE ORDENACION GENERAL EN PLANTA SOTANO.
  USO: GARAJE Y ACCESOS COMUNES.

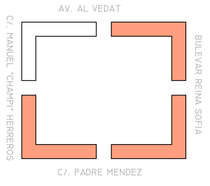
Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



• ESCALA:1/200

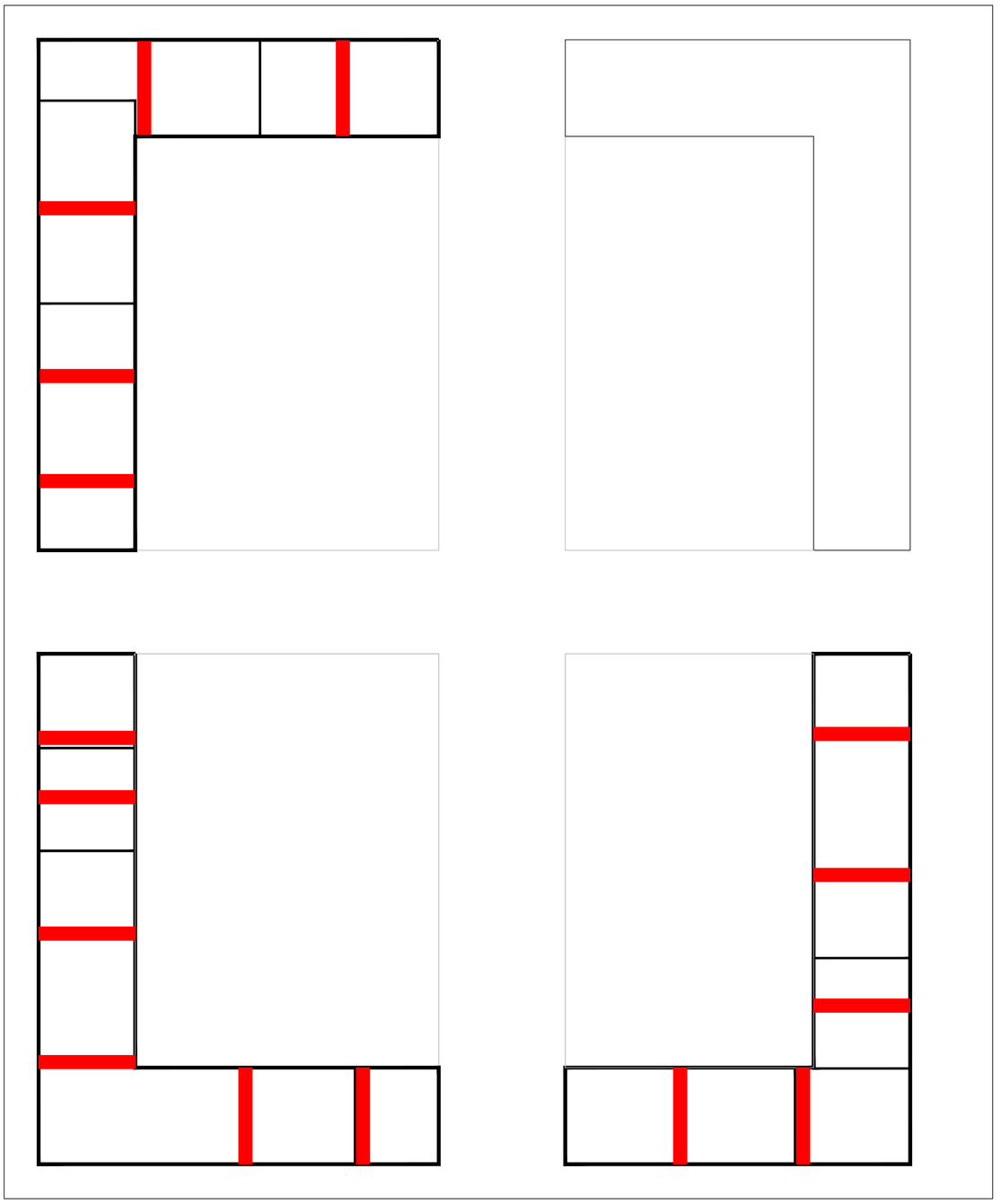
• DICIEMBRE 2021

05

• PLANTA SOTANO: ESQUEMA DE ORDENACION DE LOS LOCALES Y ACCESOS DE UN BLOQUE.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

C/. MANUEL "CHAMPI" HERREROS.

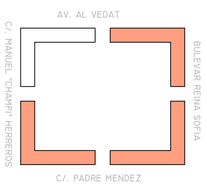


BULEVAR REINA SOFÍA

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



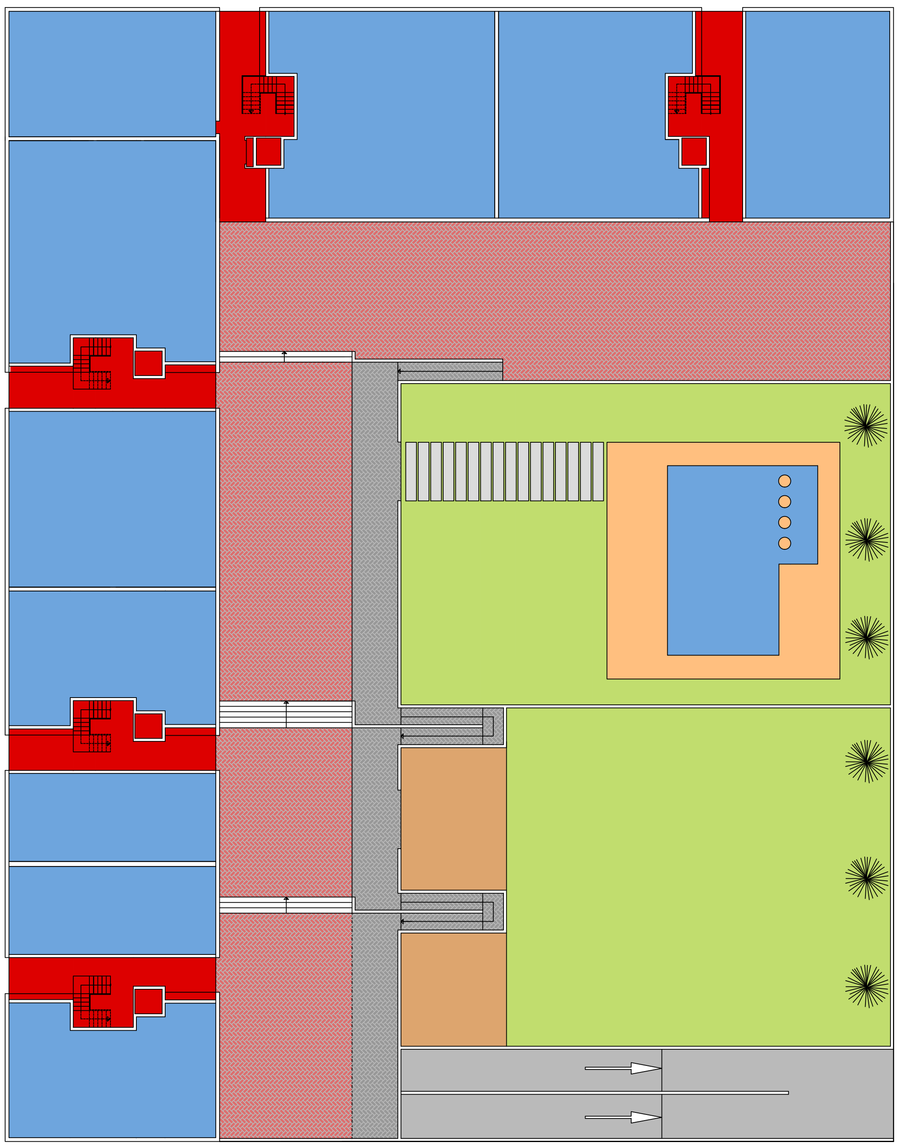
• ESCALA: 1/400

• DICIEMBRE 2021

06

• EJEMPLOS DE POSIBLES ORDENACIONES DE ACCESOS Y NUCLEOS DE COMUNICACION VERTICAL SEGUN PROPIEDAD DEL SUELO.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



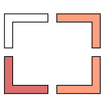
COMUNICACION Y ACCESOS

LOCAL COMERCIAL

TERRAZA COMUN

JARDIN

ACCESO SOTANO

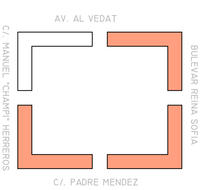


BLOQUE ESTUDIADO

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



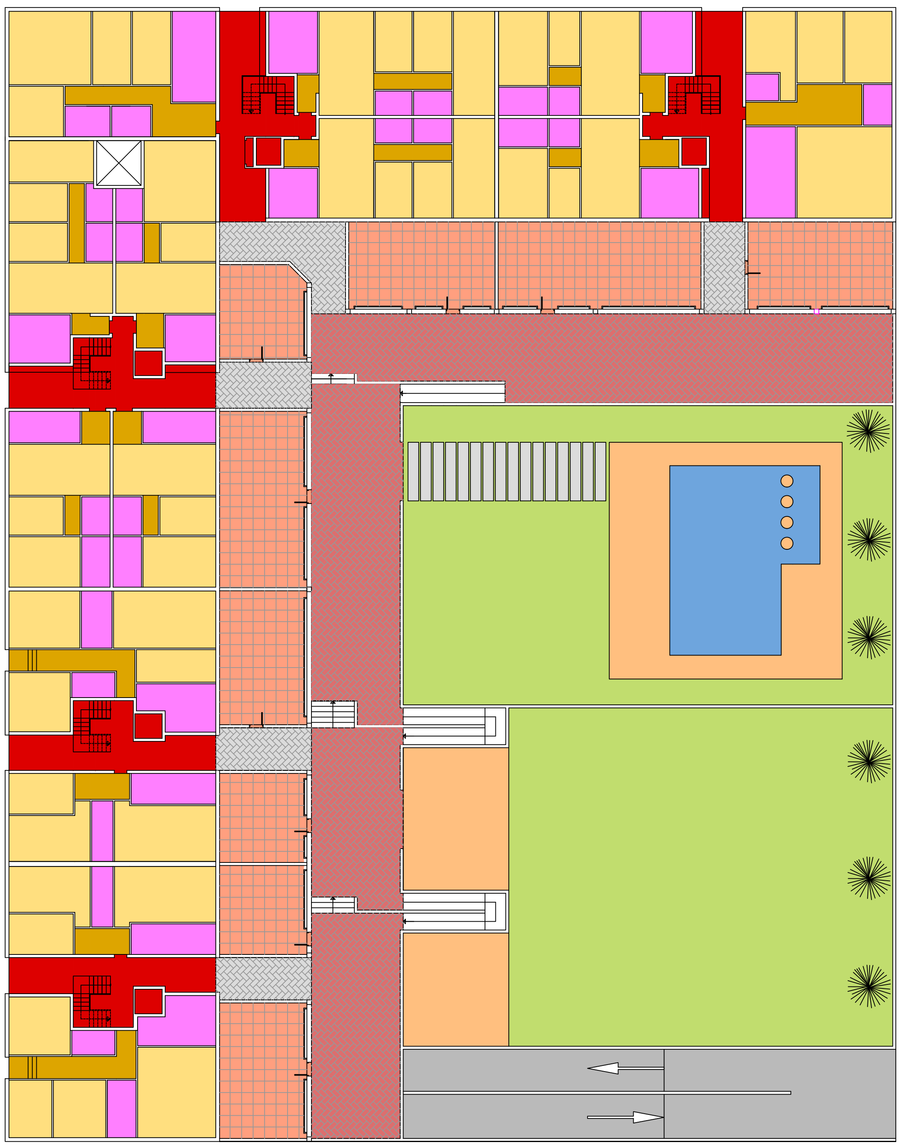
• ESCALA:1/200

• DICIEMBRE 2021

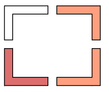
07

• PLANTA BAJA: ESQUEMA DE ORDENACION PARA EL USO DE LOCAL COMERCIAL

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



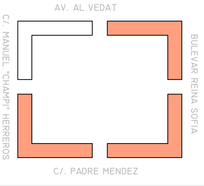
COMUNICACION Y ACCESOS
ESTANCIAS
ZONAS HUMEDAS
ZONAS DE DISTRIBUCION
TERRAZAS PRIVADAS
TERRAZA COMUN
JARDIN
ACCESO SOTANO



BLOQUE ESTUDIADO

MODIFICACION PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.II.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



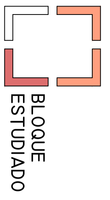
- ESCALA:1/200
- DICIEMBRE 2021

08_M

- PLANTA BAJA: ESQUEMAS DE ORDENACION PARA EL USO DE VIVIENDAS, CON PROPUESTAS TIPOLOGICAS DE LAS MISMAS

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

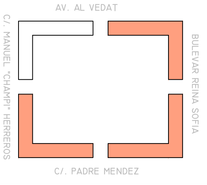
COMUNICACION Y ACCESOS
LOCAL COMERCIAL
ESTANCIAS
ZONAS HUMEDAS
ZONAS DE DISTRIBUCION
TERRAZAS PRIVADAS



BLOQUE ESTUDIADO

MODIFICACION PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.II.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

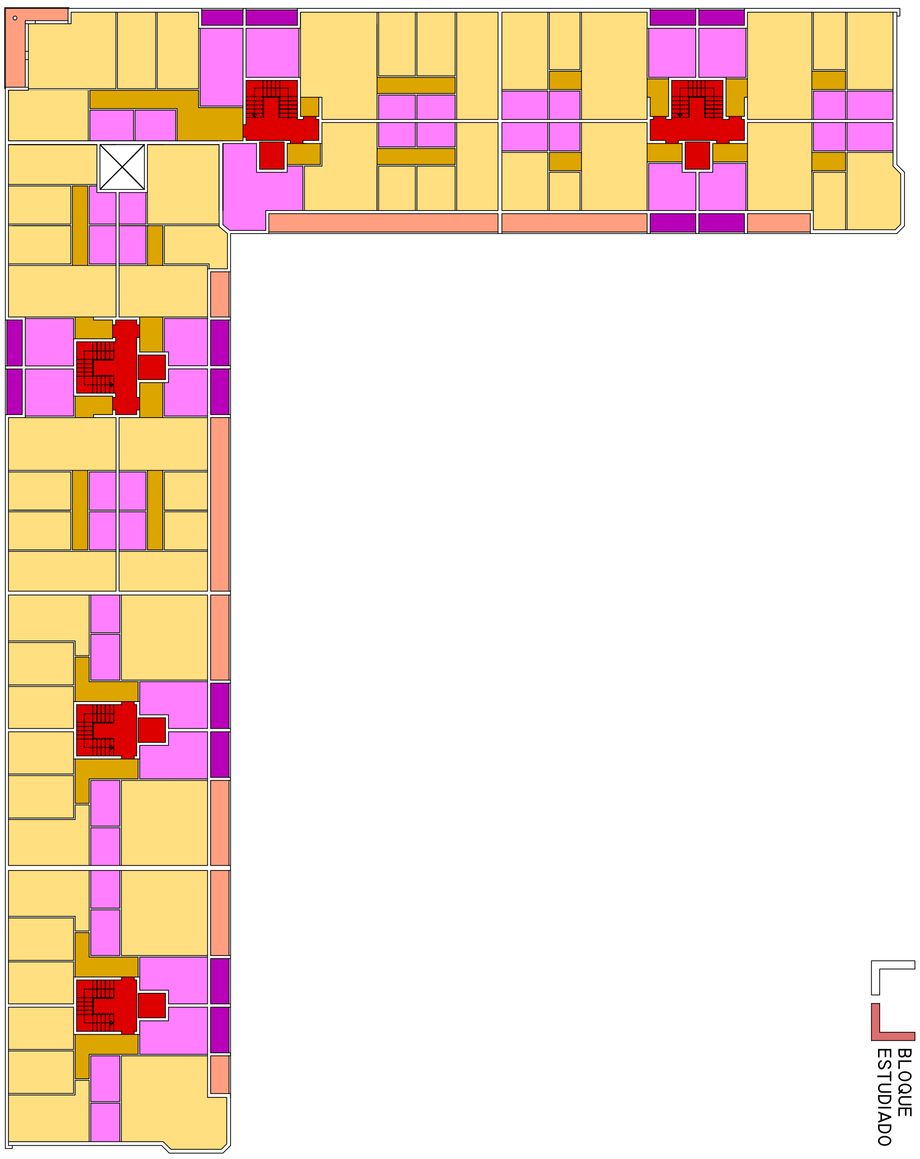


- ESCALA:1/400
- DICIEMBRE 2021

09

- USO MIXTO EN PLANTA BAJA: COMERCIAL Y VIVIENDAS, POSIBILIDAD DE ORDENACION POR BRAZOS DE LA "ELE" EJEMPLOS DE PUNTOS DE CAMBIO DE USO.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

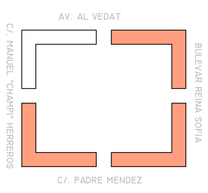


COMUNICACION VERTICAL
ESTANCIAS
ZONAS HUMEDAS
GALERIAS
ZONAS DE DISTRIBUCION
TERRAZA

BLOQUE ESTUDIADO

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.II.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



- ESCALA:1/200
- DICIEMBRE 2021

10A

- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS, PLANTAS 1º, 2ª Y 3ª. NUCLEOS DE COMUNICACION CENTRAL CON LUZ CENITAL.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.II.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

- ESCALA:1/400
- DICIEMBRE 2021

10B

- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS, PLANTAS 1ª, 2ª Y 3ª. NUCLEOS DE COMUNICACION CENTRAL CON LUZ CENITAL.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.II.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

- ESCALA:1/400
- DICIEMBRE 2021

IIA

- ESQUEMAS DE PLANTA CUBIERTA USOS DE TERRAZAS

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.II.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

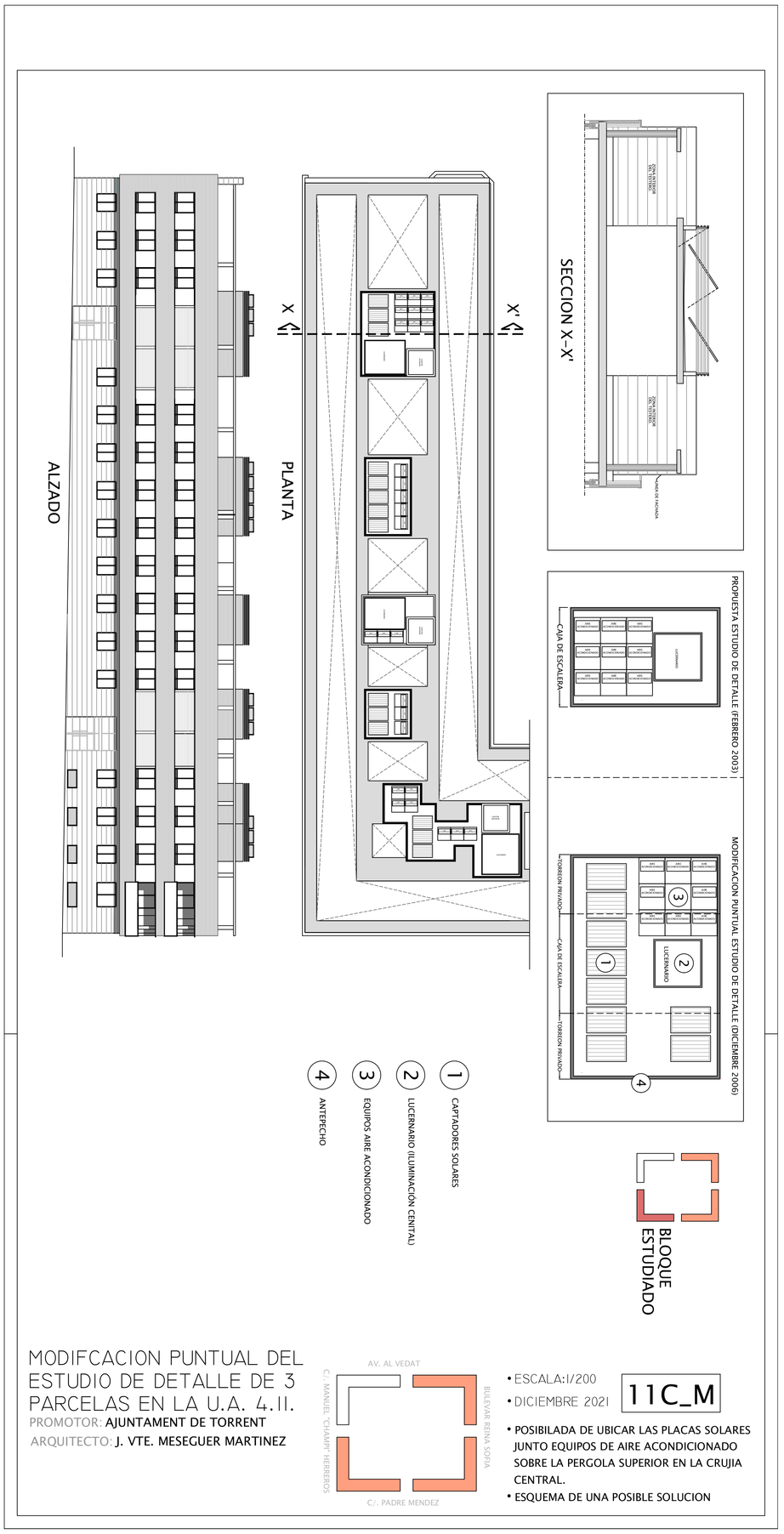
• ESCALA:1/400

• DICIEMBRE 2021

IIB

• ESQUEMAS DE PLANTA CUBIERTA PERGOLA Y TORREONES

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



MODIFCACION PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

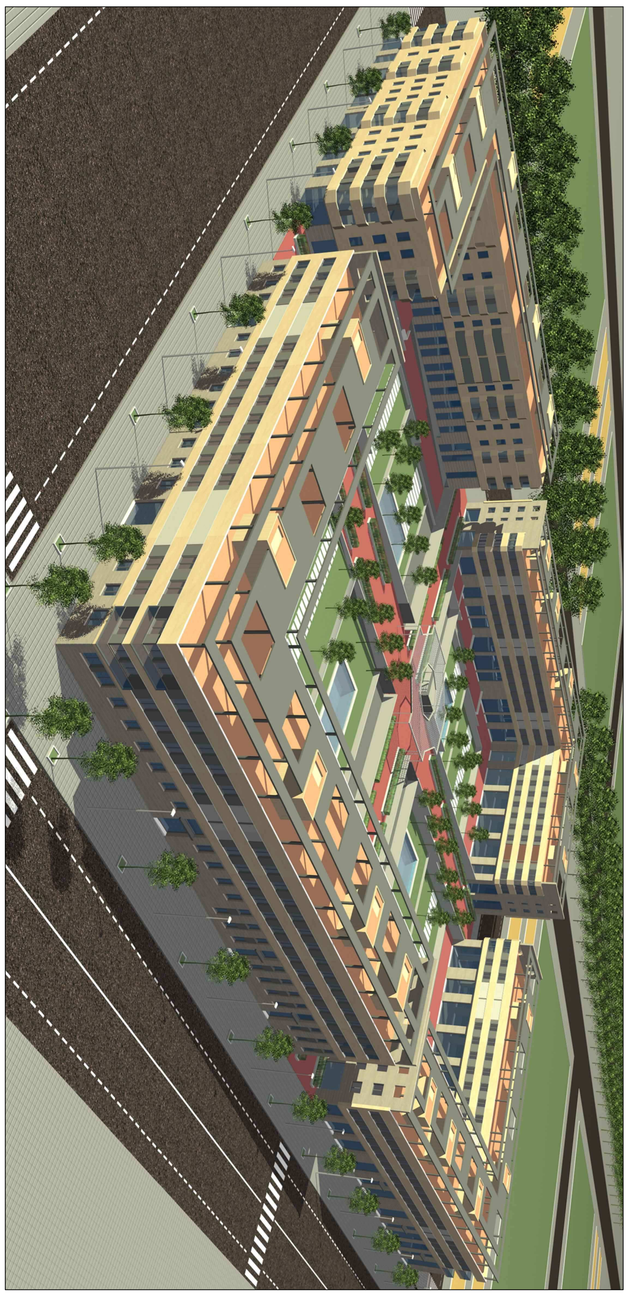
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

- ESCALA:1/200
- DICIEMBRE 2021

11C_M

- POSIBILADA DE UBICAR LAS PLACAS SOLARES JUNTO EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO SOBRE LA PERGOLA SUPERIOR EN LA CRUJIA CENTRAL.
- ESQUEMA DE UNA POSIBLE SOLUCION

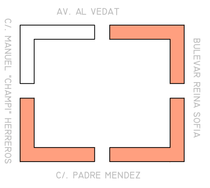
Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



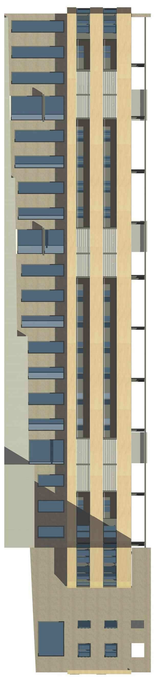
• ESCALA:

• DICIEMBRE 2021

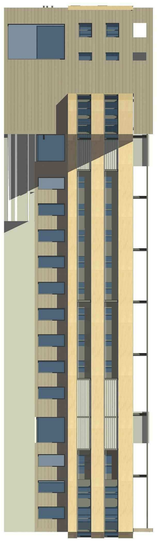
12

• PERSPECTIVA A COLOR.(VISTA DE CONJUNTO)

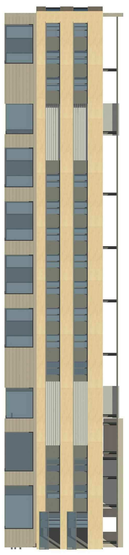
Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



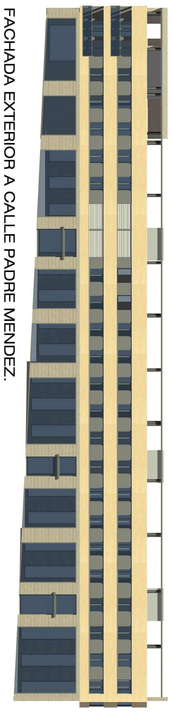
FACHADA INTERIOR (PARALELA A PADRE MENDEZ)



FACHADA INTERIOR (PARALELA A MANUEL "CHAMPI" HERREROS).



FACHADA EXTERIOR A CALLE MANUEL "CHAMPI" HERREROS.

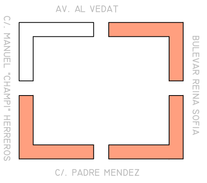


FACHADA EXTERIOR A CALLE PADRE MENDEZ.

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



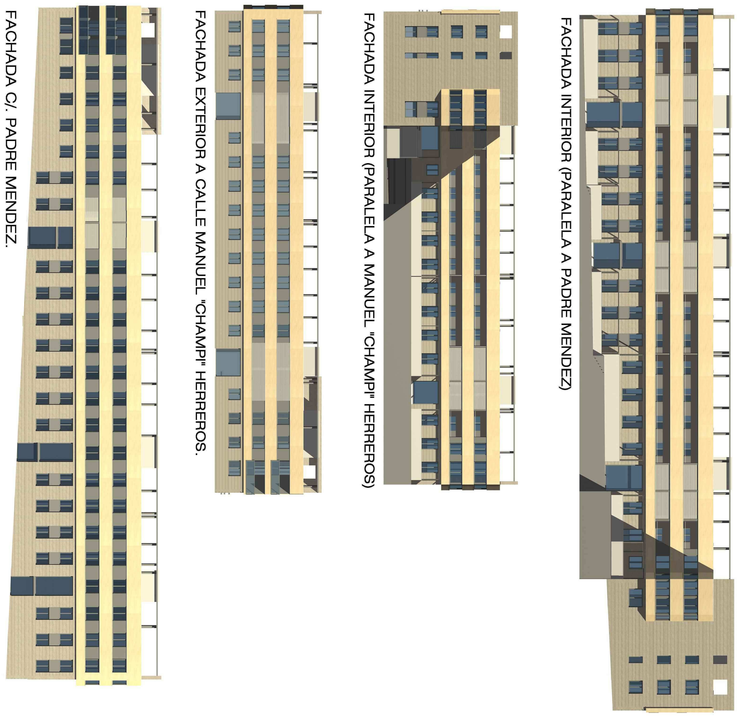
• ESCALA:

• DICIEMBRE 2021

13

• PERSPECTIVA A COLOR.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



FACHADA INTERIOR (PARALELA A PADRE MENDEZ)

FACHADA INTERIOR (PARALELA A MANUEL "CHAMPI" HERREROS)

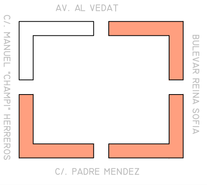
FACHADA EXTERIOR A CALLE MANUEL "CHAMPI" HERREROS.

FACHADA C/. PADRE MENDEZ.

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

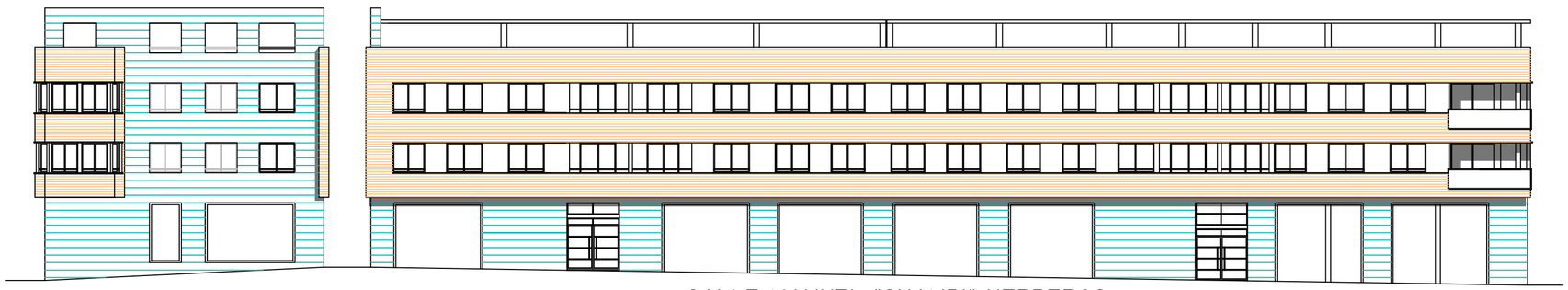


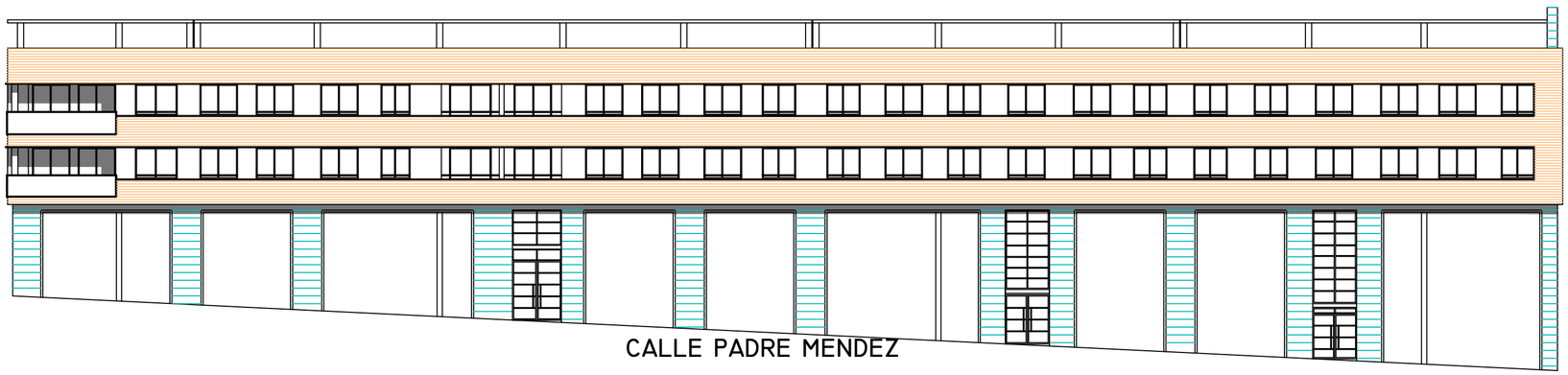
• ESCALA:

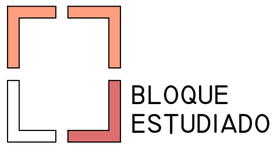
• DICIEMBRE 2021

14

• PERSPECTIVA A COLOR.







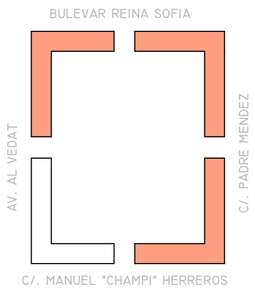
15_M

• ESCALA:1/200

• DICIEMBRE 2021

• ALZADOS EXTERIORES

USO PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL.

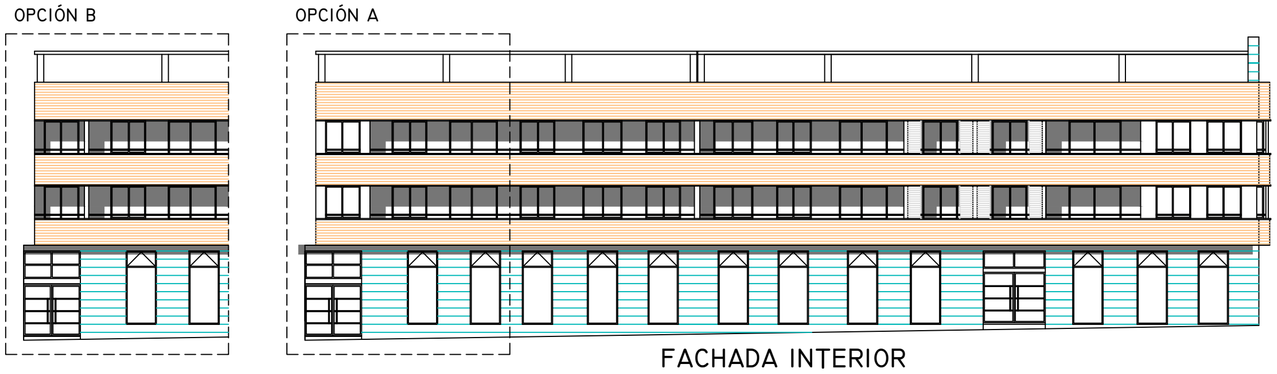


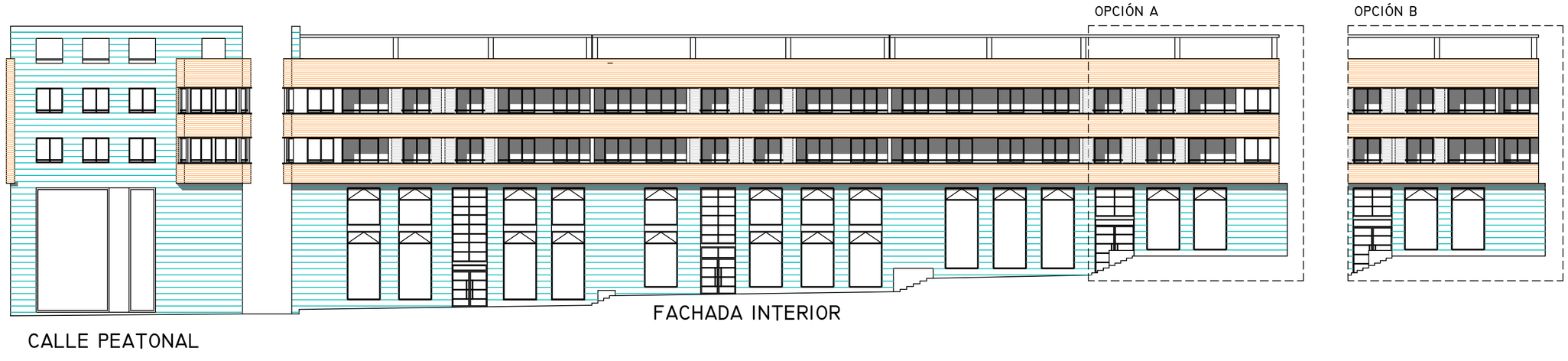
ESTUDIO DE DETALLE DE 3
PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

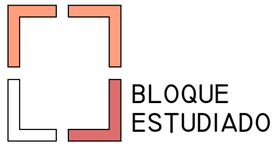
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JBPM IA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/





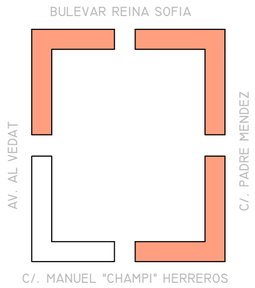


16_M

• ESCALA:1/200

• DICIEMBRE 2021

• ALZADOS INTERIORES
USO PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL.

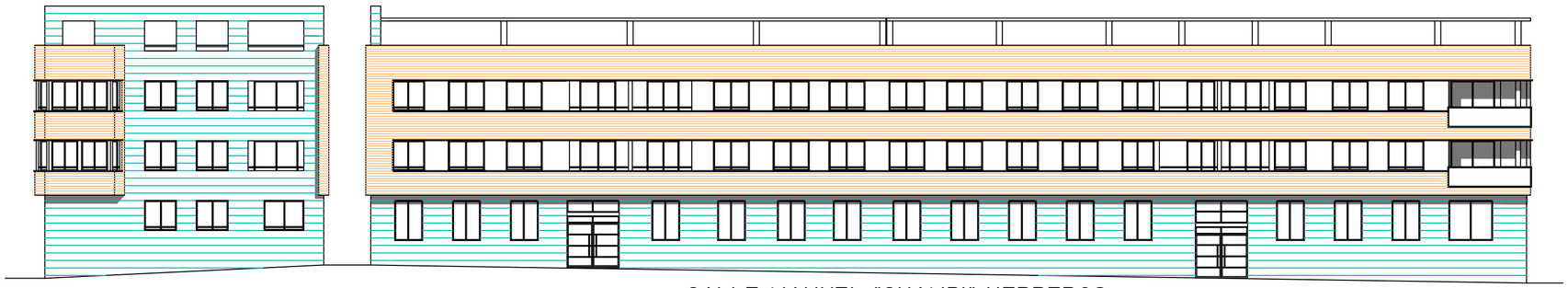


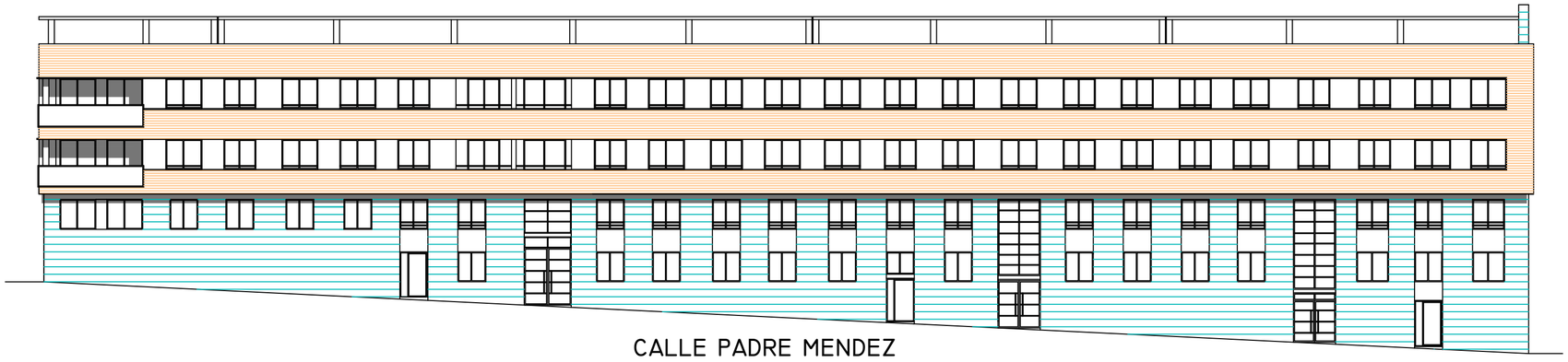
ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

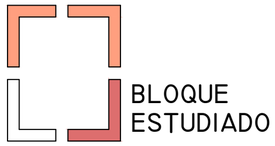
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/





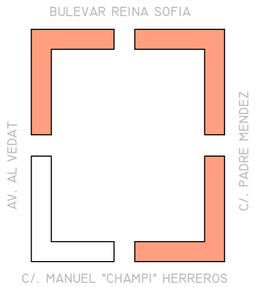


17_M

• ESCALA:1/200

• DICIEMBRE 2021

• ALZADOS EXTERIORES.
USO PLANTA BAJA. VIVIENDAS.

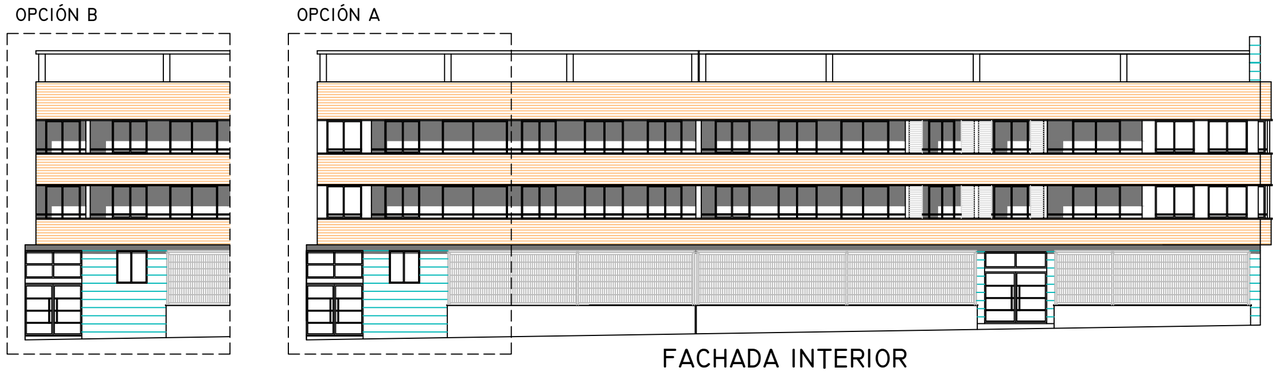


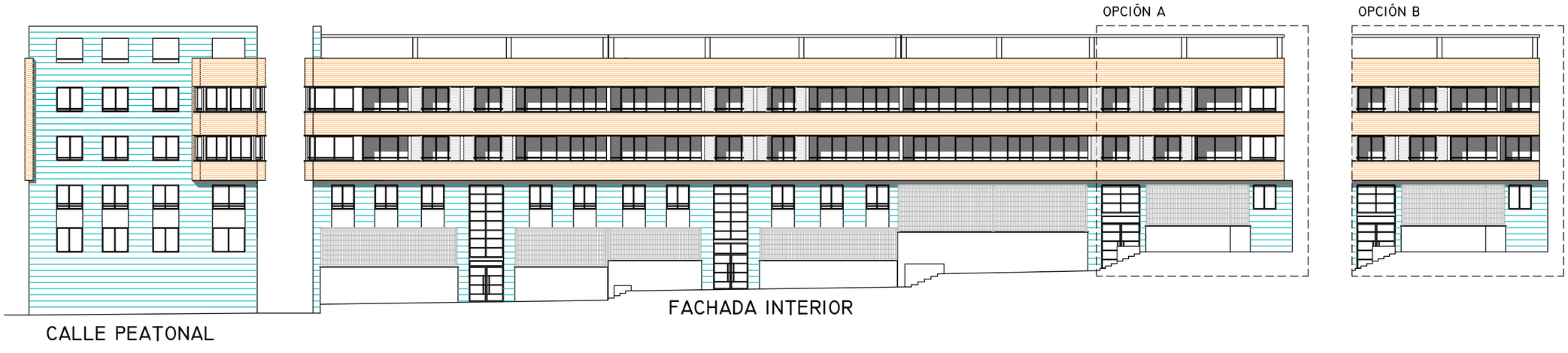
ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

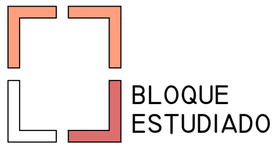
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/





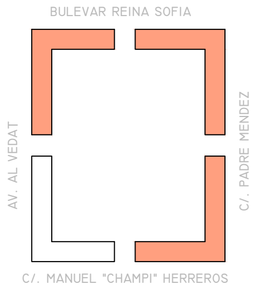


18_M

• ESCALA:1/200

• DICIEMBRE 2021

• ALZADOS INTERIORES.
USO PLANTA BAJA: VIVIENDAS.



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JBPM IA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

VIVIENDAS

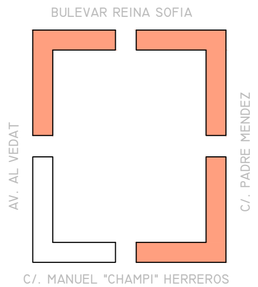
LOCAL COMERCIAL

19_M

• ESCALA:1/400

• DICIEMBRE 2021

• ALZADOS ALTERNATIVOS PARA EL USO MIXTO DE LA PLANTA BAJA: COMERCIAL Y VIVIENDAS.



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

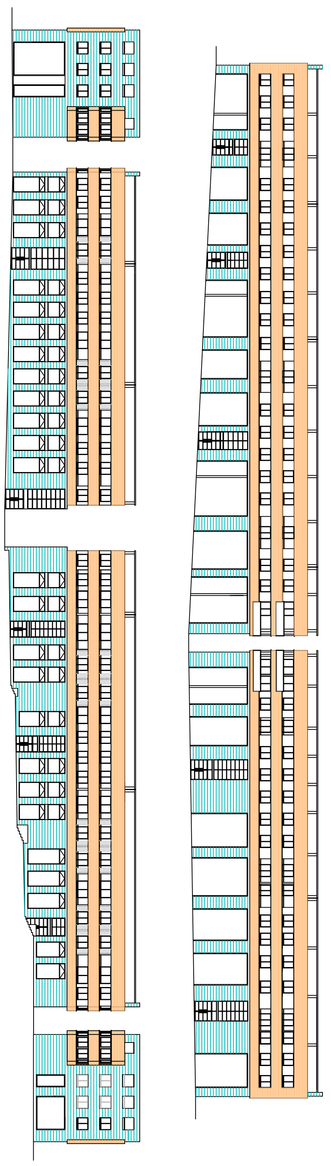
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ALZADOS INTERIORES Y EXTERIORES DEL BLOQUE (NE).

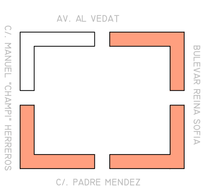


ALZADOS INTERIORES Y EXTERIORES DEL BLOQUE (NO).

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



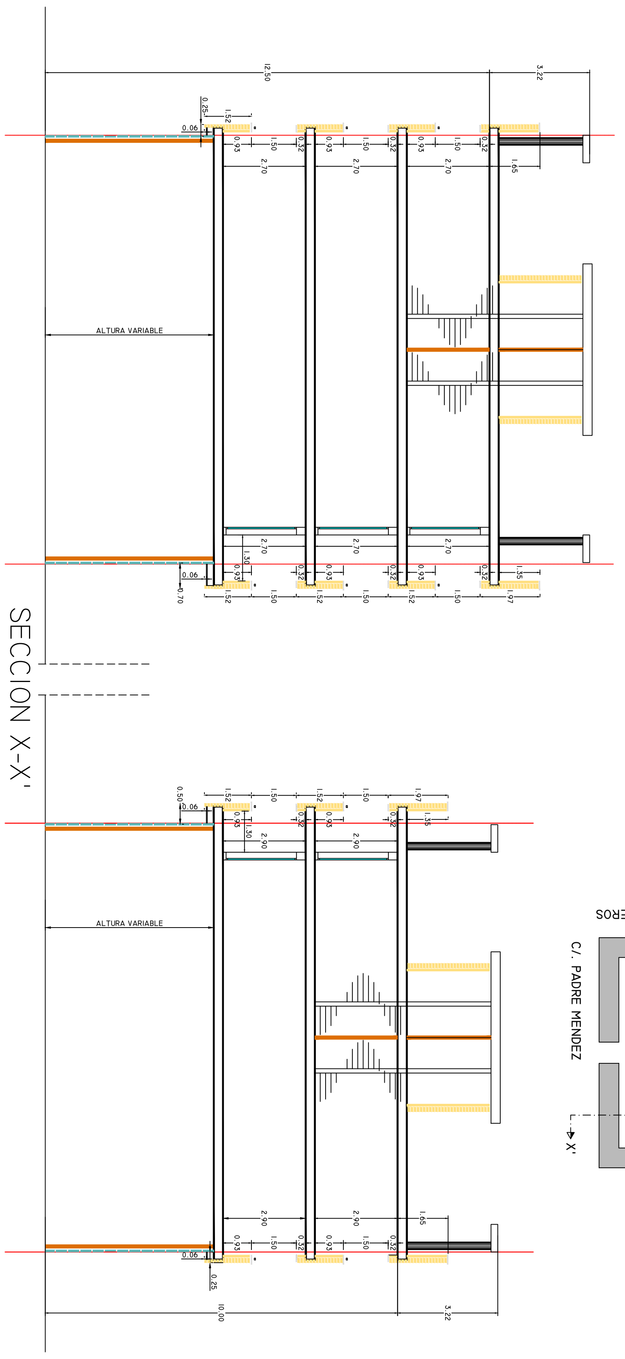
• ESCALA:1/400

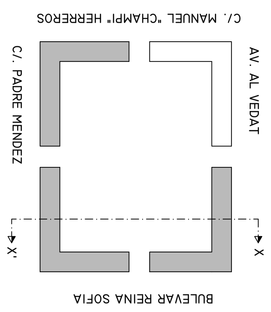
• DICIEMBRE 2021

• ALZADOS

19B_M

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



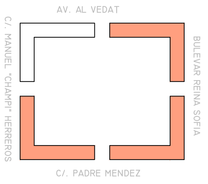


DICIEMBRE 2021

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

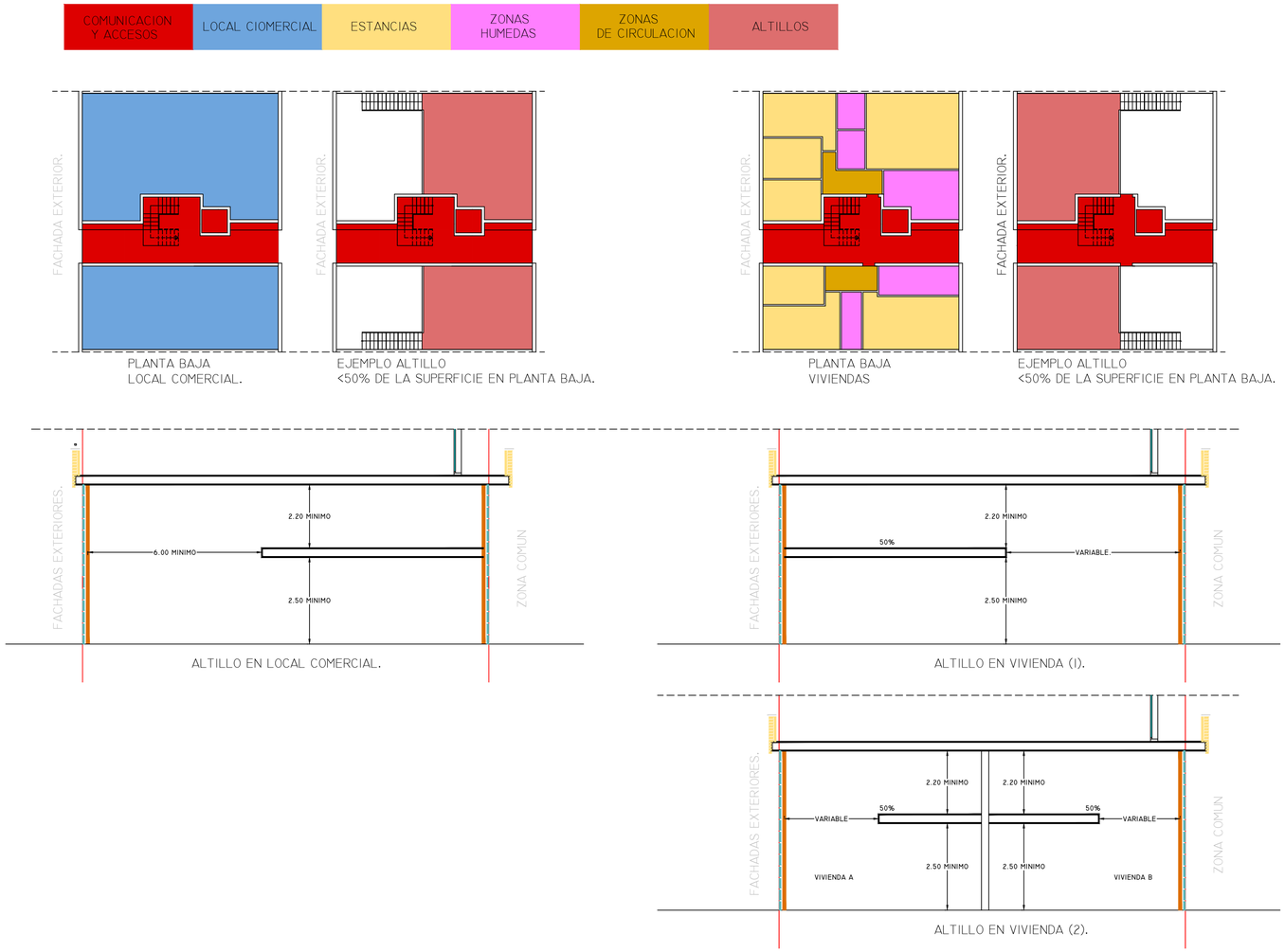
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



- ESCALA:1/100
- DICIEMBRE 2021

20A_M

- SECCIONES TIPO:
  PLANTA BAJA SIN ALTILLOS.

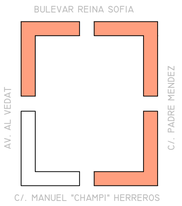


20B

• ESCALA: 1/100

• DICIEMBRE 2021

• SECCIONES TIPO:
PLANTA BAJA CON ALTILLOS.

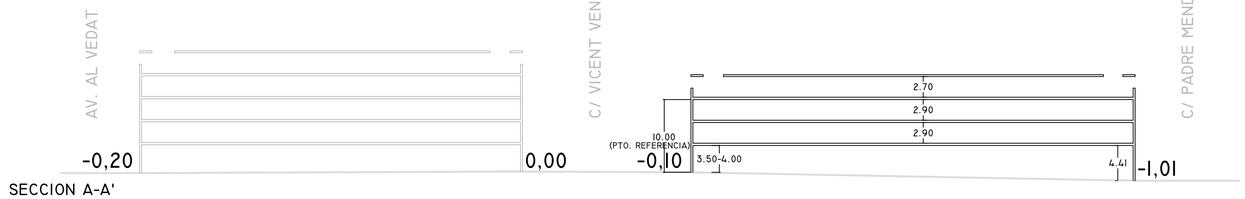


ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

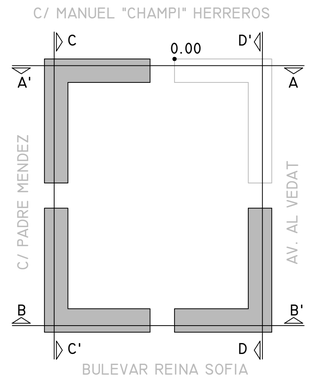
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

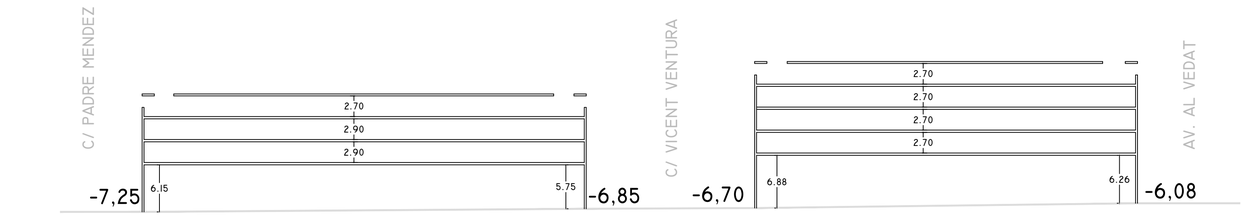
Identificador: dkX4 r3PNI 1Ae jSn hYfE gpFA Hrg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



SECCION A-A'

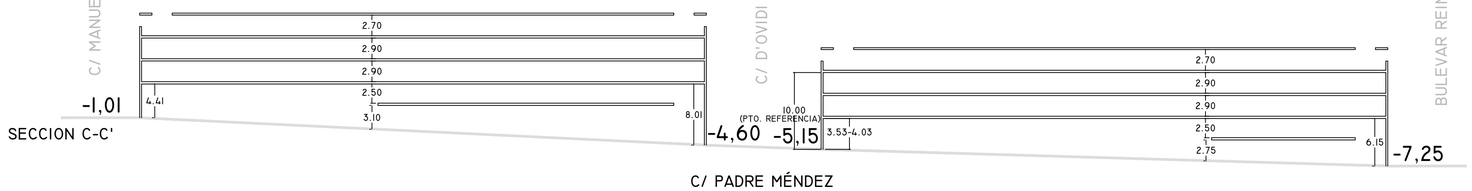
C/. MANUEL "CHAMPI" HERREROS.





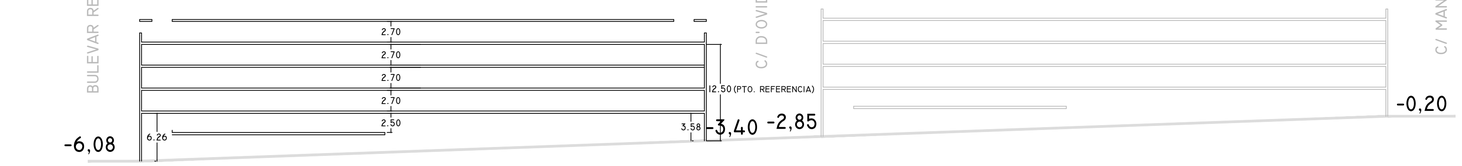
SECCION B-B'

BULEVAR REINA SOFIA



SECCION C-C'

C/ PADRE MÉNDEZ



SECCION D-D'

AVDA. AL VEDAT

21_M

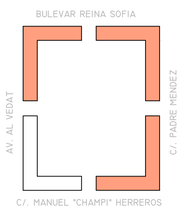
• ESCALA:1/400

• DICIEMBRE 2021

• SECCIONES:

C/. PADRE MENDEZ. AVDA. AL VEDAT.

C/. MANUEL HERREROS Y BULEVARD REINA SOFIA.



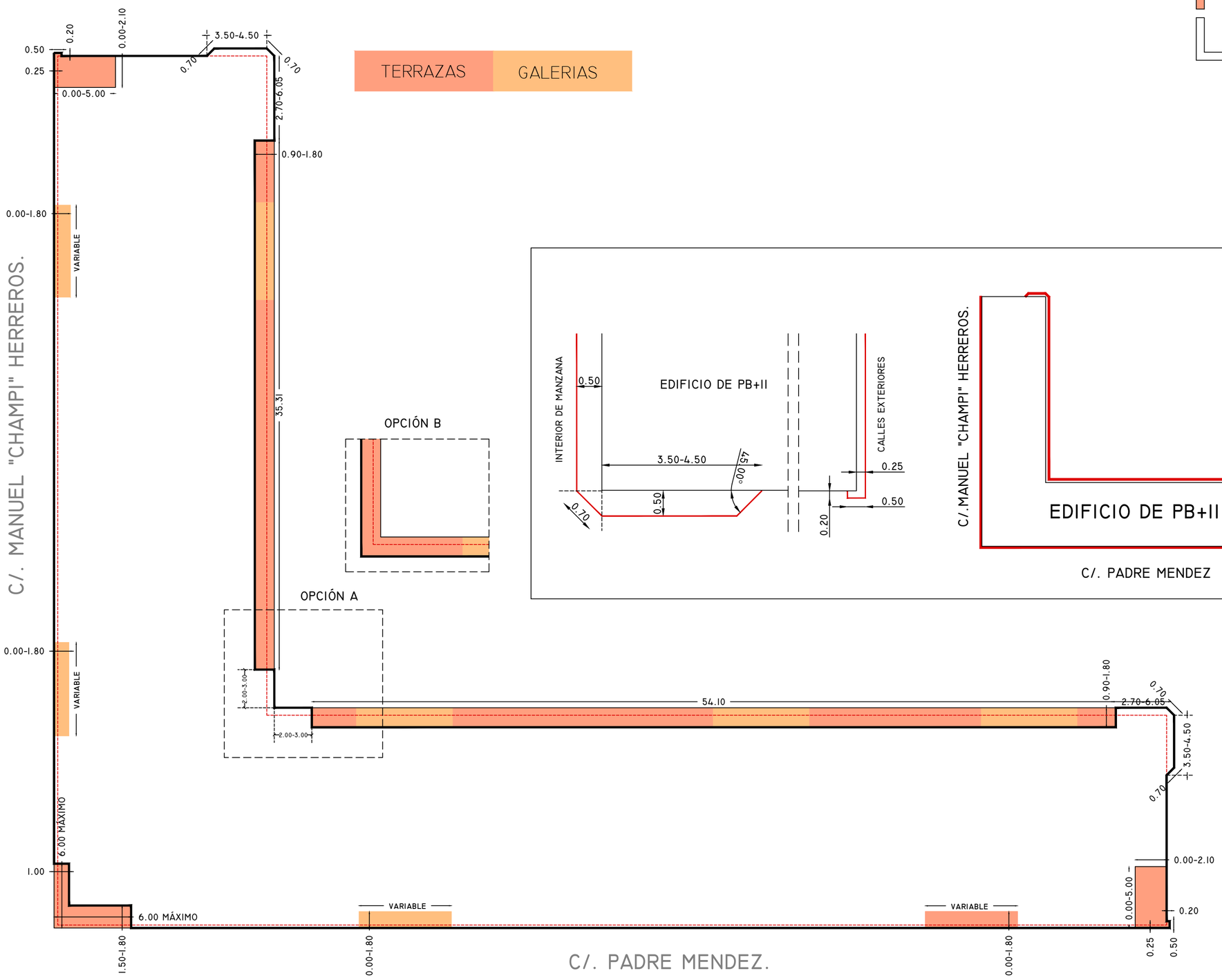
ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

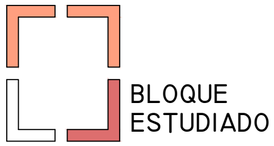
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 (SPM) 1x4 jEn hYE (gIrA Hrg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

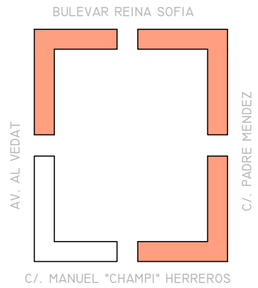
EJEMPLOS DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE





22_M

- ESCALA:1/200
- DICIEMBRE 2021
- BLOQUE (SE). PLANTAS ALTAS.
  ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS.
  LINEA DE FACHADA, SOLAR: TESTEROS.
  VOLADIZOS:MIRADORES.
  BALCONES.
  GALERIAS.



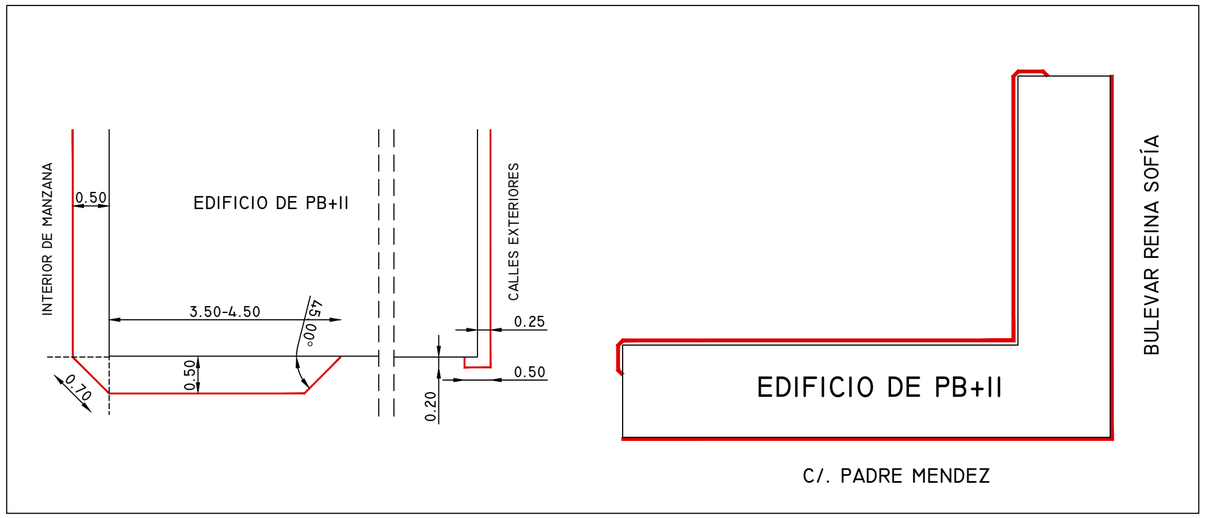
ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

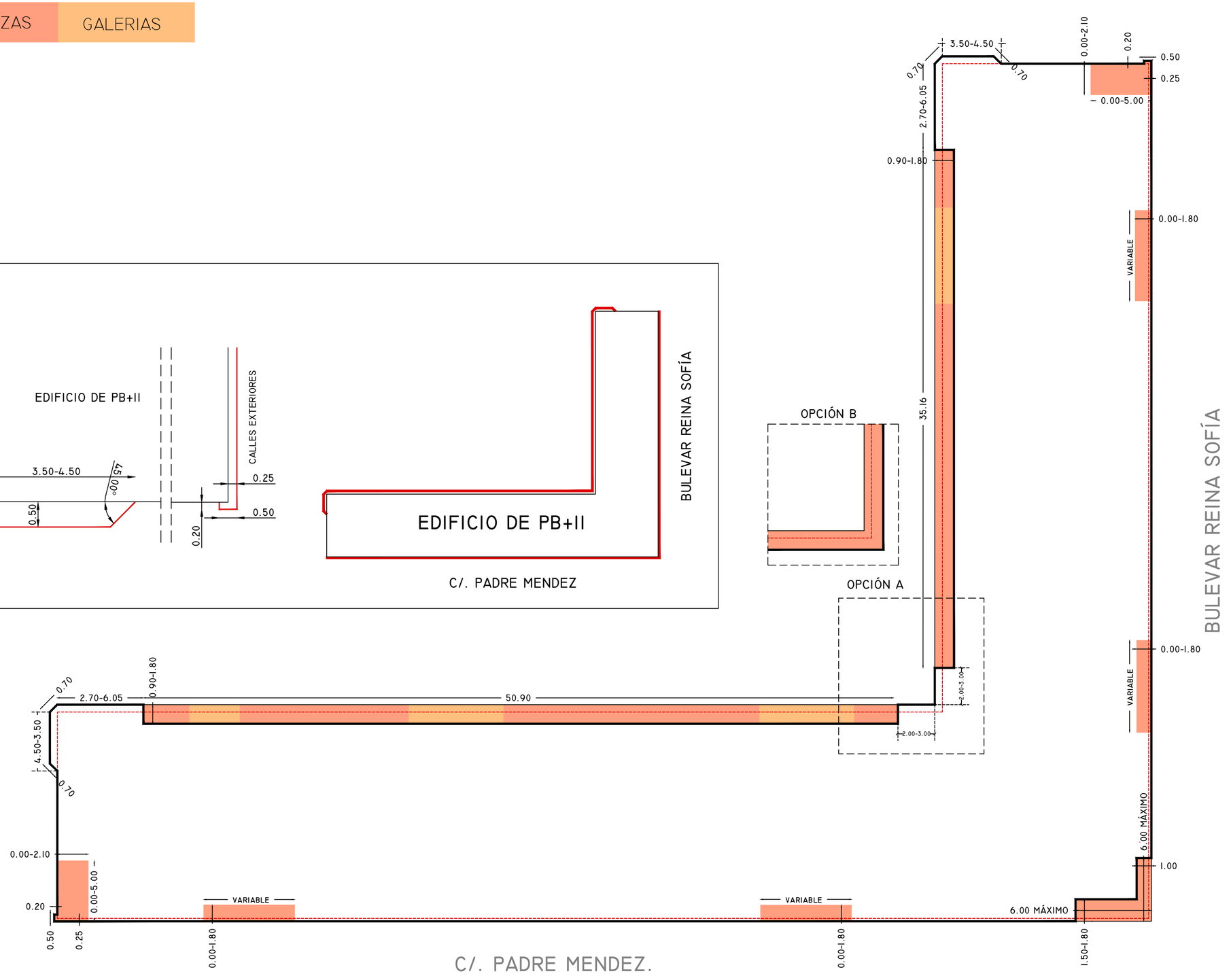
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4.JBPM.1A4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

TERRAZAS | GALERIAS

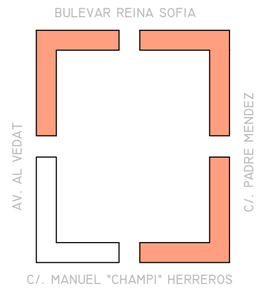




BLOQUE ESTUDIADO

22A_M

- ESCALA:1/200
- DICIEMBRE 2021
- BLOQUE (NE). PLANTAS ALTAS.
  ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS.
  LINEA DE FACHADA, SOLAR: TESTEROS.
  VOLADIZOS: MIRADORES.
  BALCONES.
  GALERIAS.



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

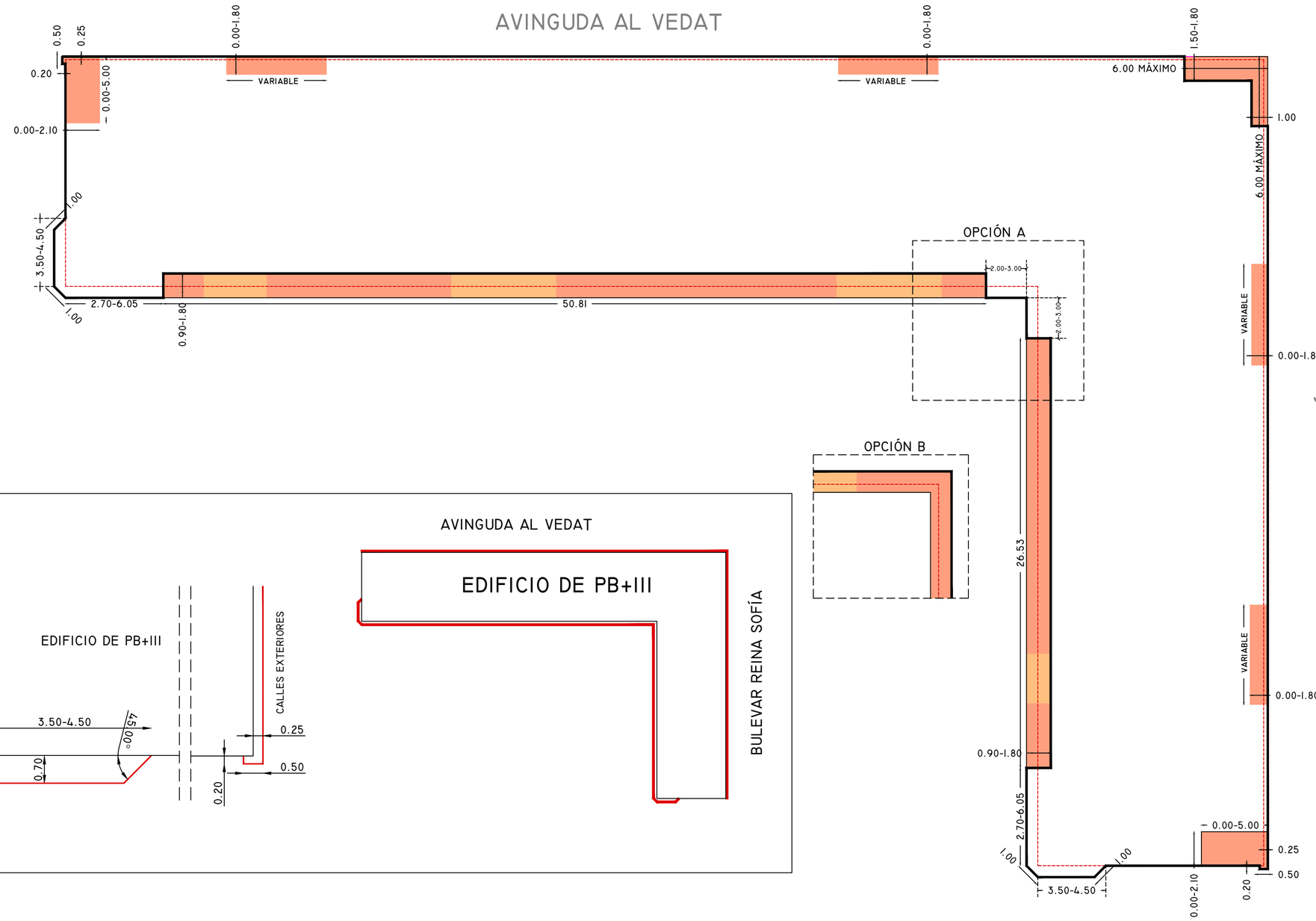
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JBPM 1A4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

TERRAZAS | GALERIAS

BLOQUE ESTUDIADO

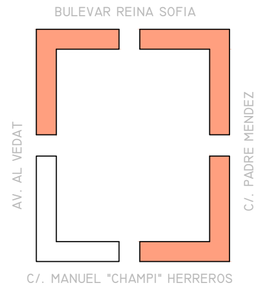


22B_M

• ESCALA:1/200

• DICIEMBRE 2021

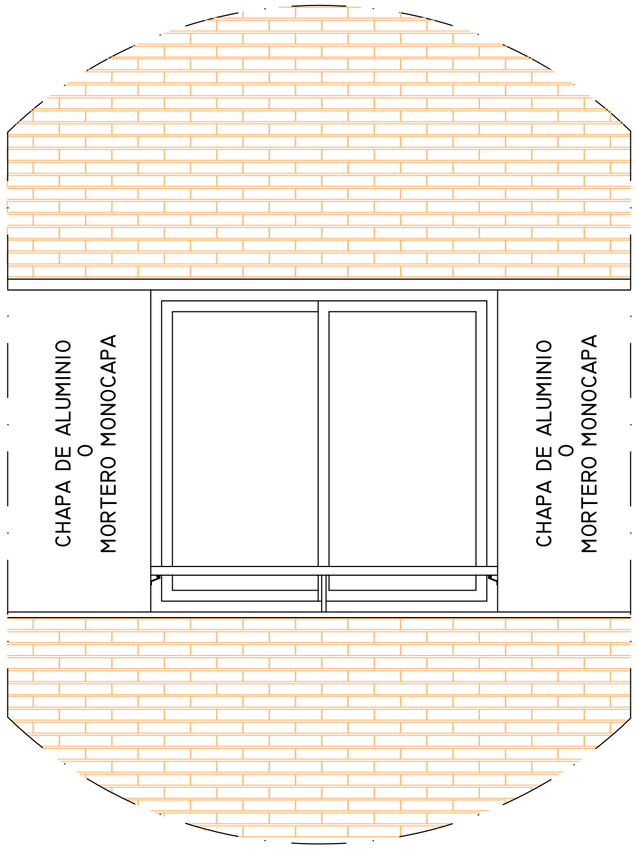
• BLOQUE (NO). PLANTAS ALTAS.
ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS.
LINEA DE FACHADA. SOLAR: TESTEROS.
VOLADIZOS: MIRADORES.
BALCONES.
GALERIAS.



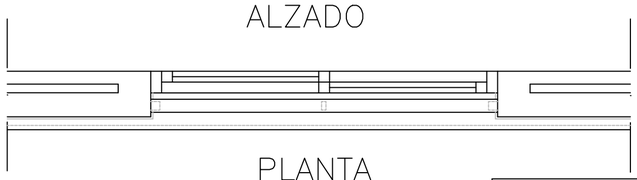
ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

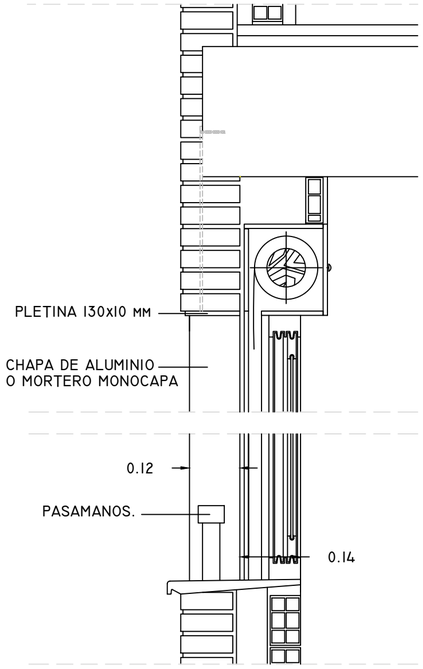
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



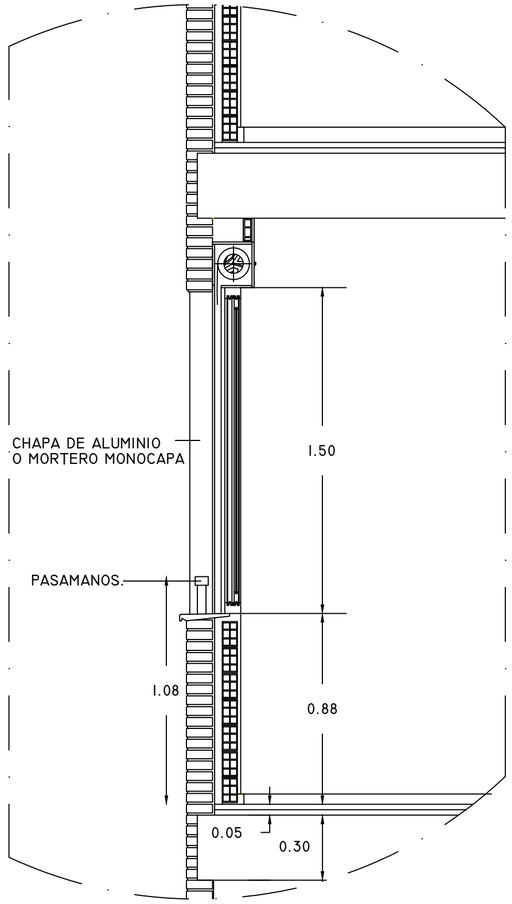
ALZADO



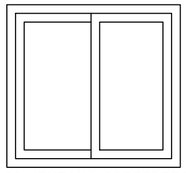
PLANTA



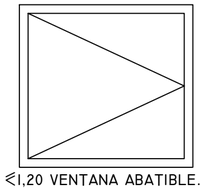
E:1/10



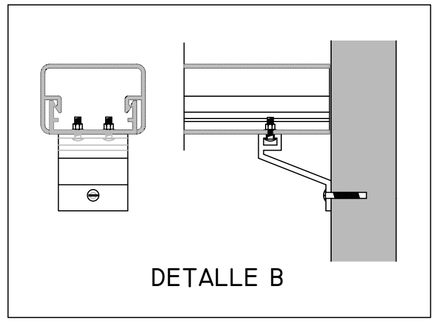
SECCION



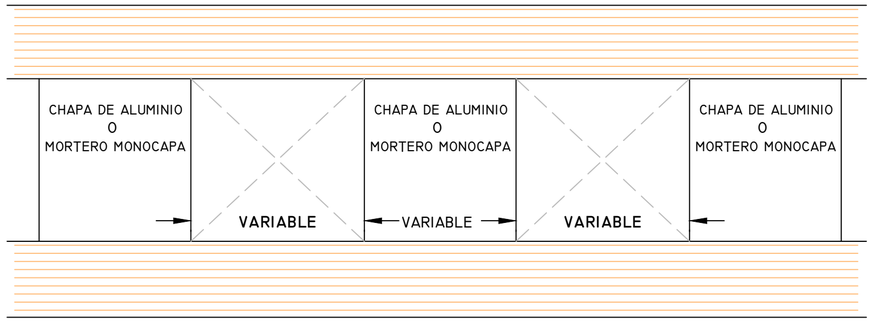
≥1,20 VENTANA CORREDERA.



≤1,20 VENTANA ABATIBLE.



DETALLE B

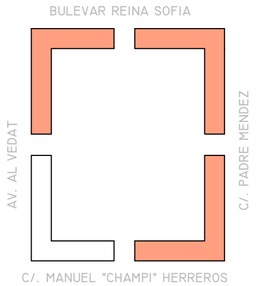


23_M

• ESCALA:1/20

• DICIEMBRE 2021

• DETALLE DE VENTANA, COTAS.

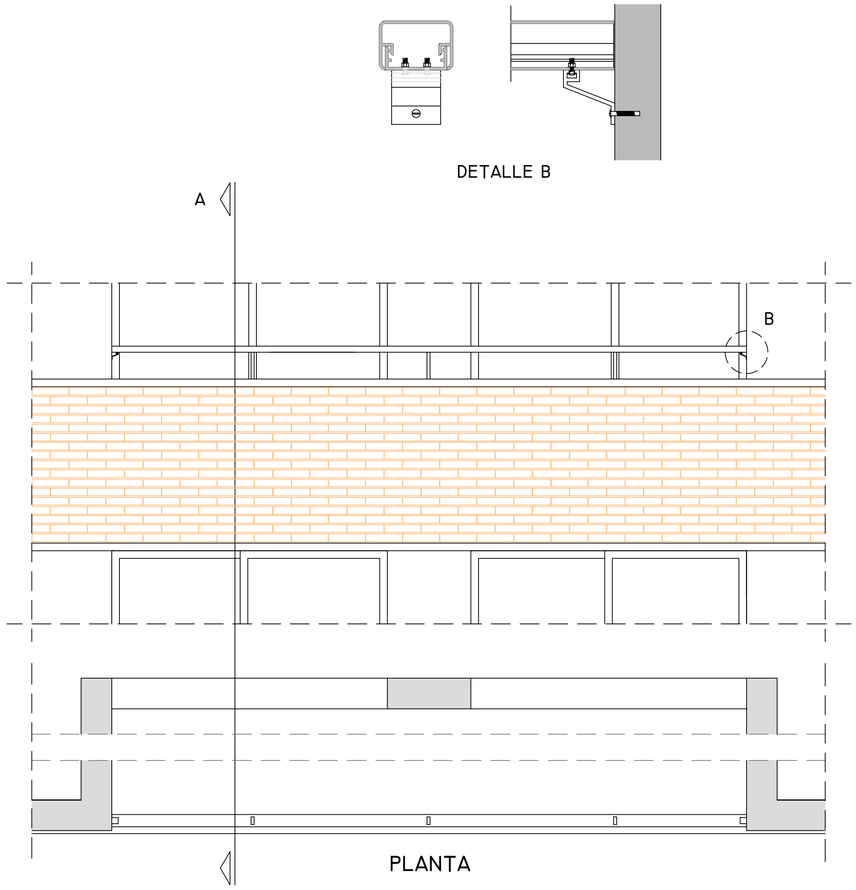


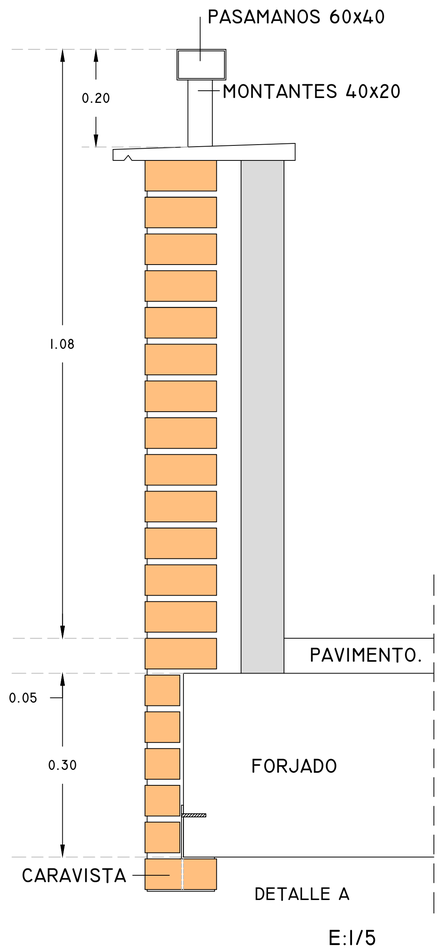
ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.II.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

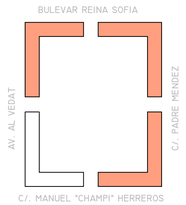
Identificador: dkX4 JBPM IA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/





24

• ESCALA:1/20
• DICIEMBRE 2021
• DETALLE DE BALCON.

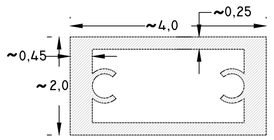


ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

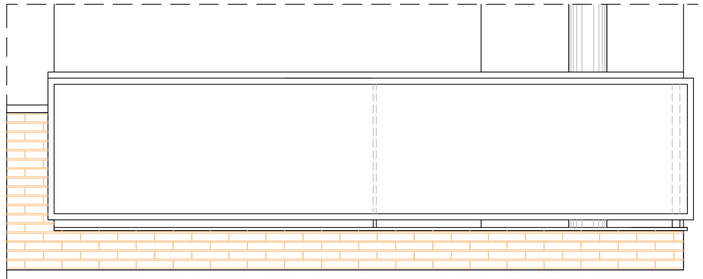
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 r3PM 1Ae jSzn YVTE g9rA hHg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

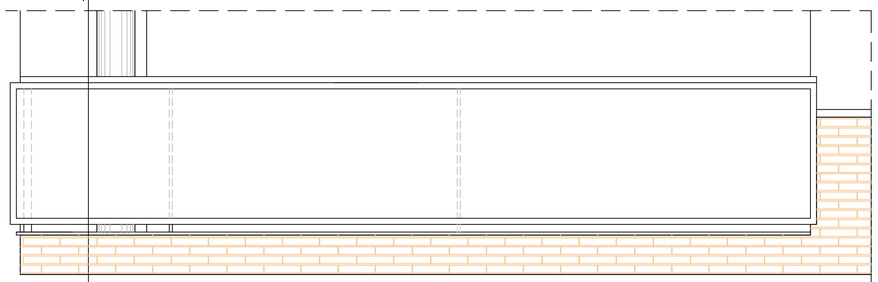


SECCION DEL MONTANTE

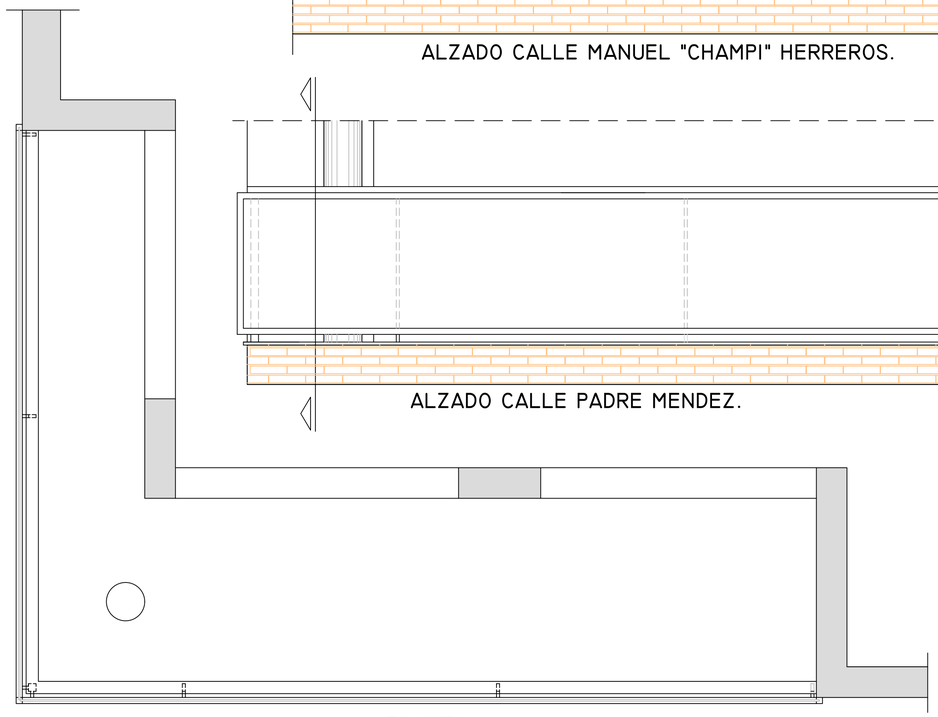


ALZADO CALLE MANUEL "CHAMPI" HERREROS.

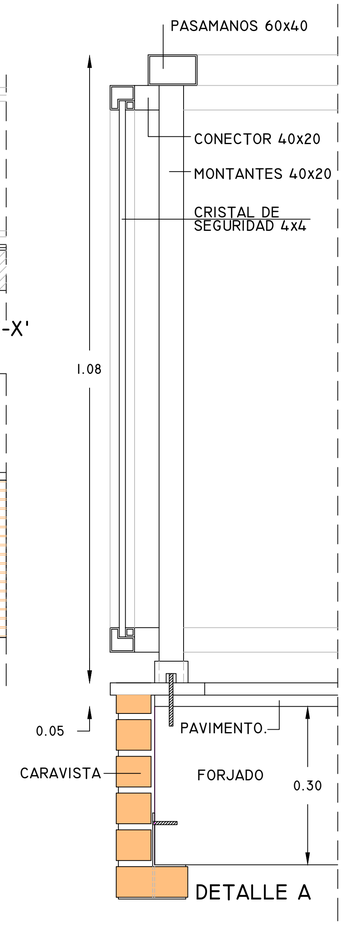
SECCION X-X'



ALZADO CALLE PADRE MENDEZ.



PLANTA

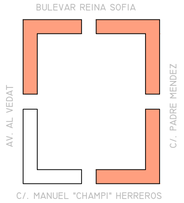


DETALLE A

E:1/5

25

• ESCALA:1/20
• DICIEMBRE 2021
• DETALLE DE BALCON EN ESQUINA.

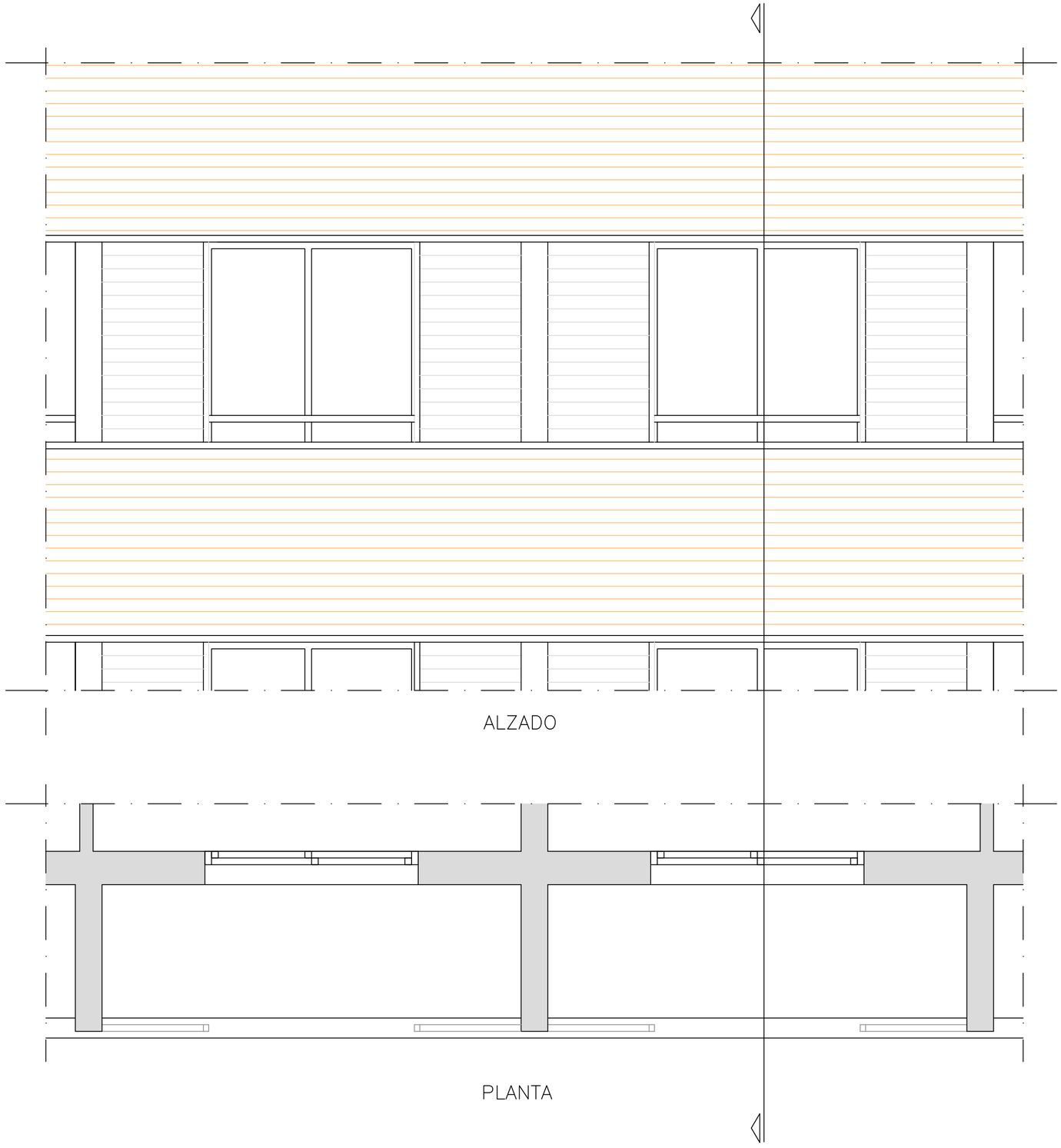


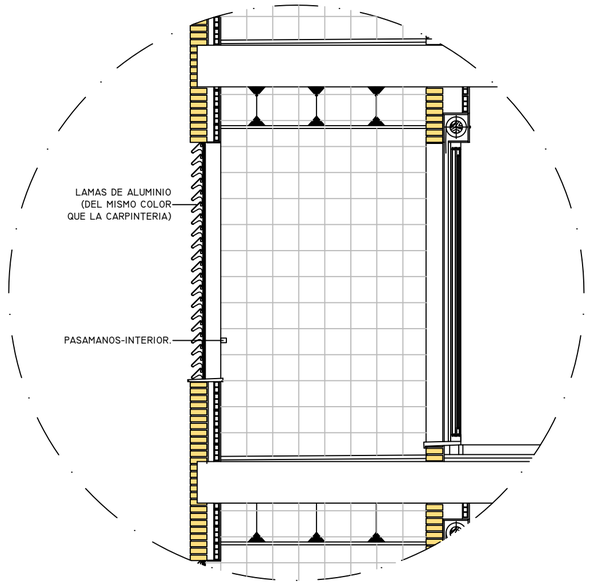
ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: ckX4-JBPM.0A4 jEFl.YY1E-gbA1Ngp (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/





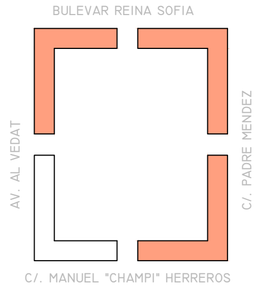
SECCION GALERIA

26_M

• ESCALA:1/25

• DICIEMBRE 2021

• DETALLE CELOSIA DE GALERIA.

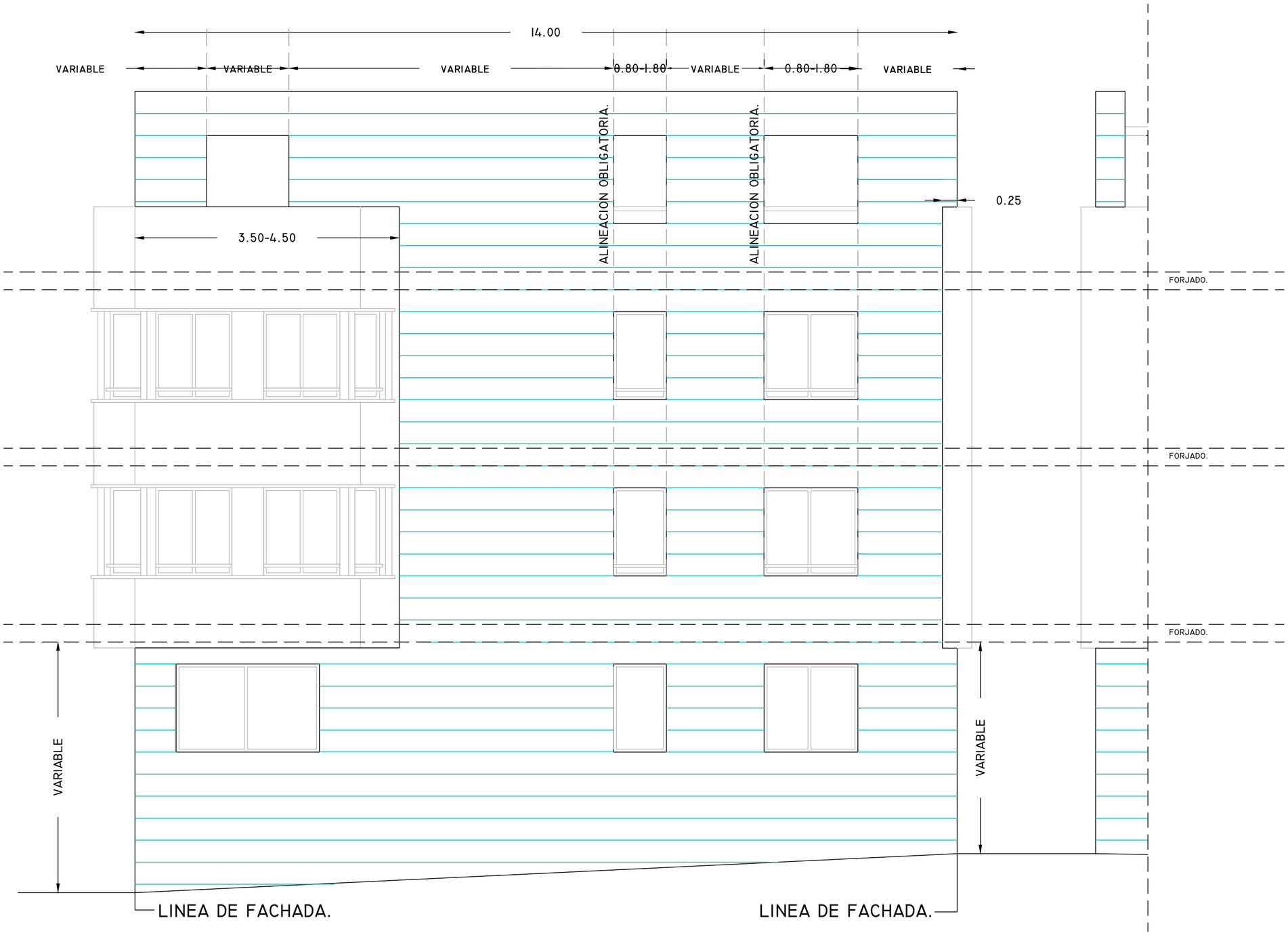


ESTUDIO DE DETALLE DE 3
PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/
Identificador: dkX4 JBPM 1A4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)

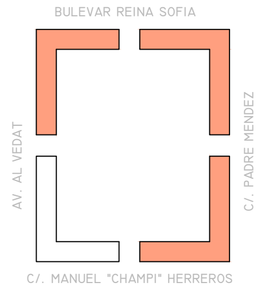


27A_M

• ESCALA:1/50

• DICIEMBRE 2021

• DETALLE TESTERO: COTAS (TIPO A)

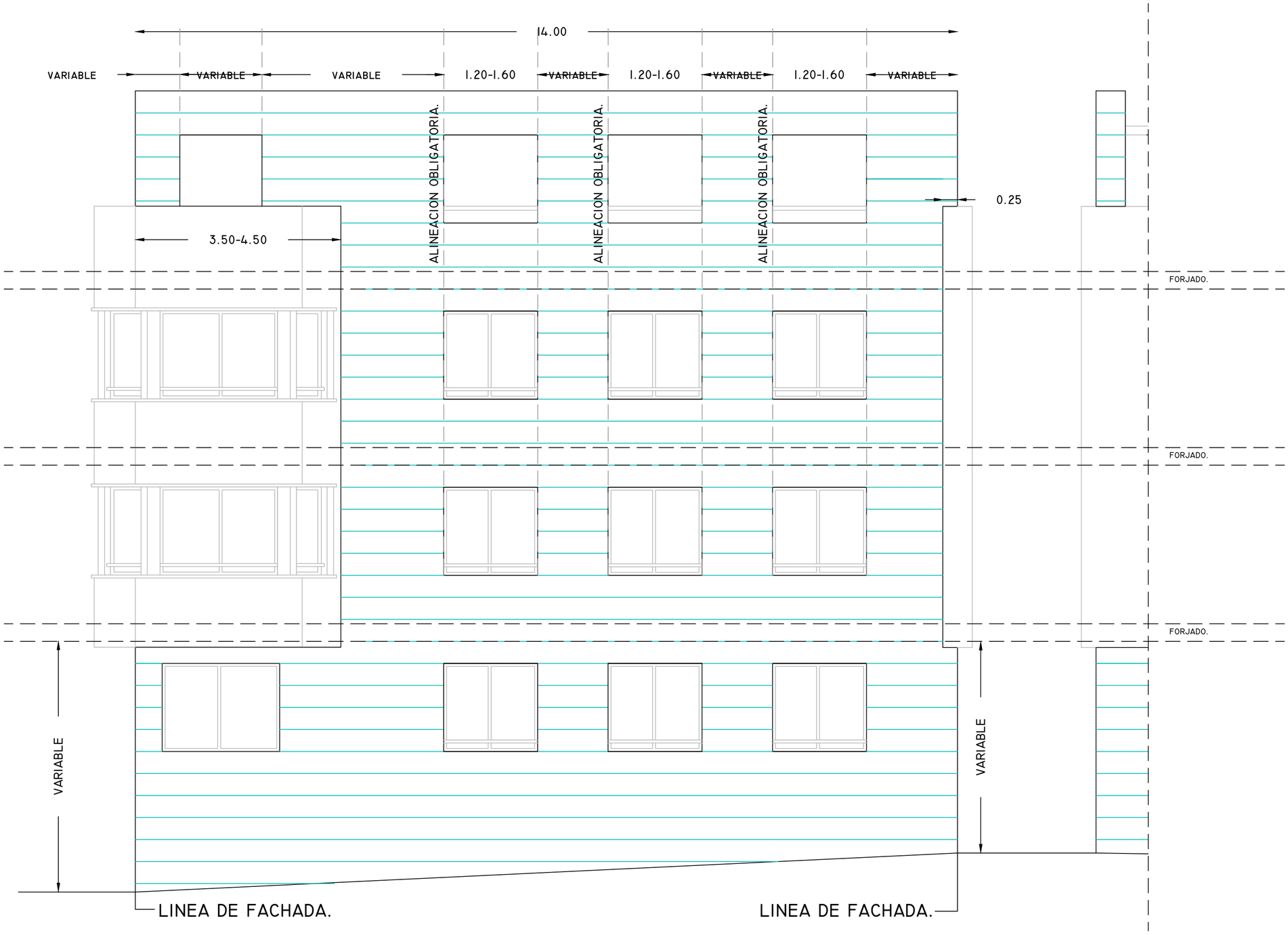


ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/
Identificador: dkX4 JBPM 1A4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)

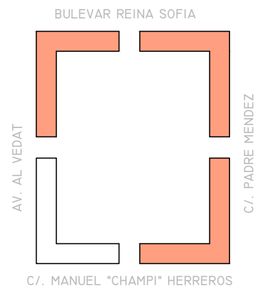


27B_M

• ESCALA:1/50

• DICIEMBRE 2021

• DETALLE TESTERO: COTAS (TIPO B)



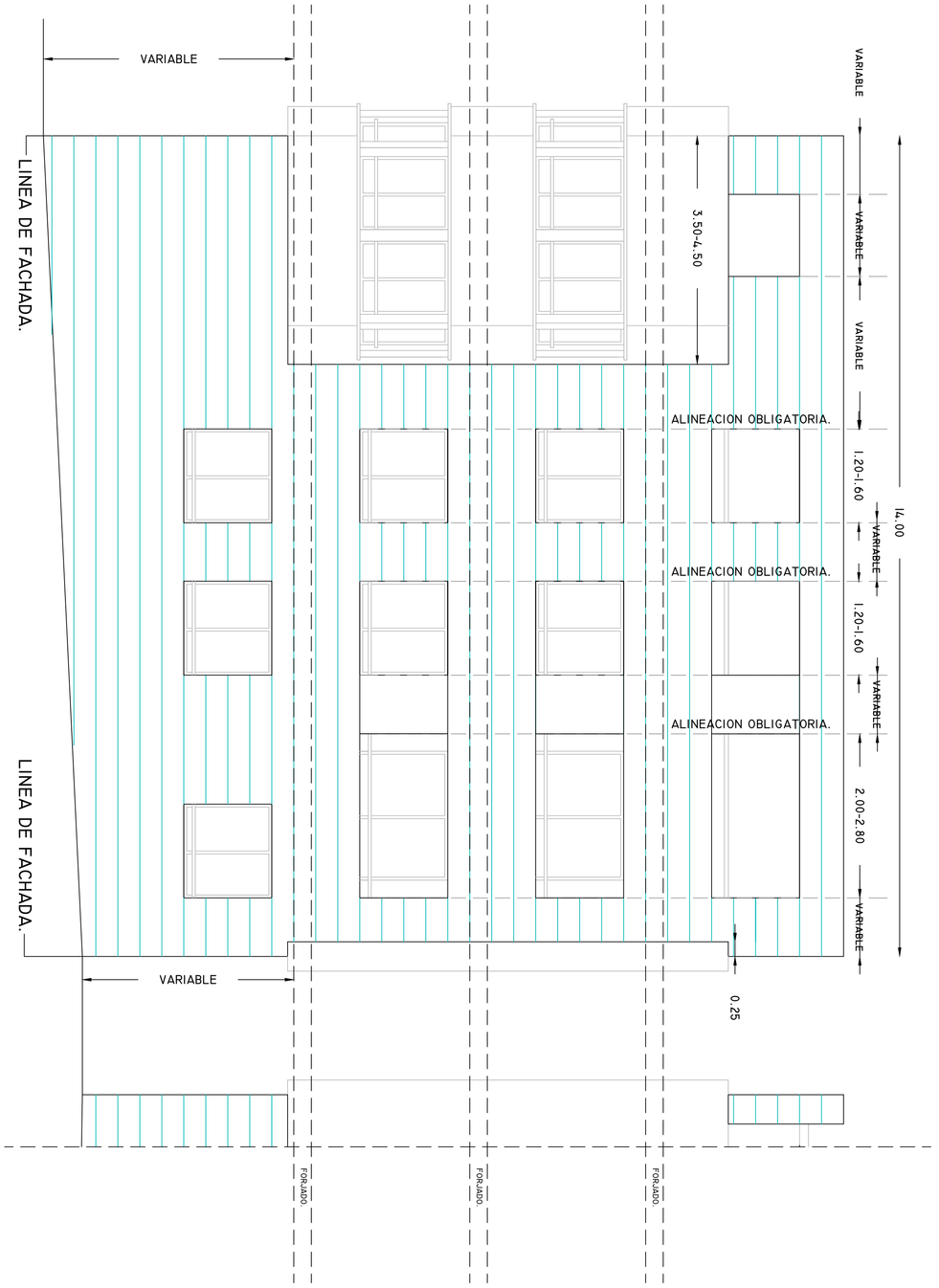
ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JBPM 1A4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

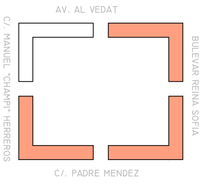
Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

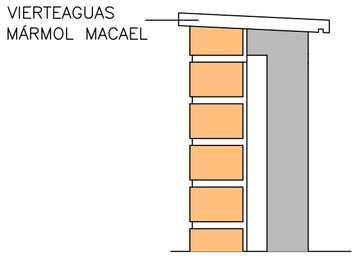


• ESCALA:1/50

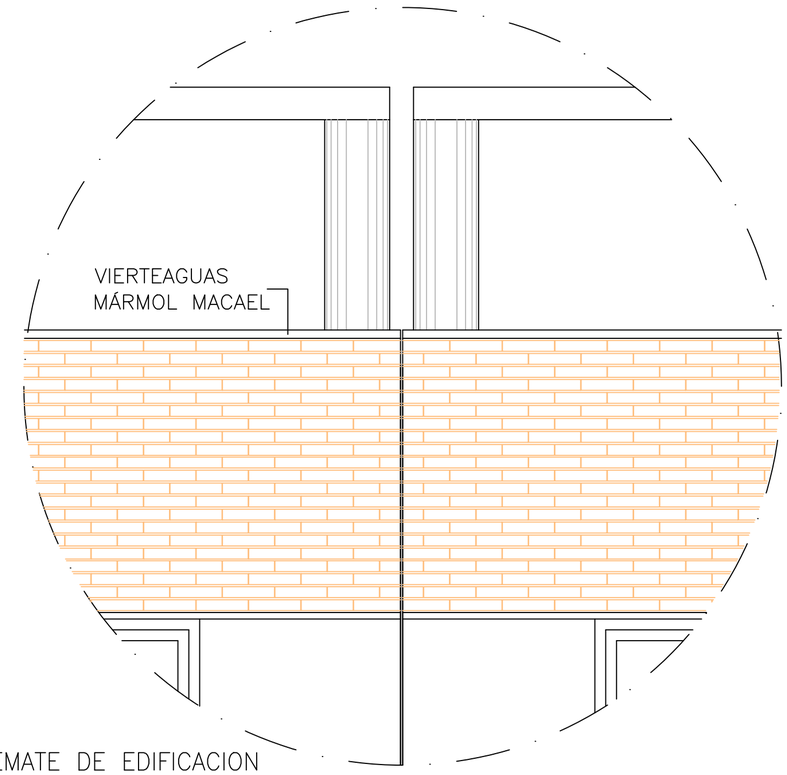
• DICIEMBRE 2021

27C

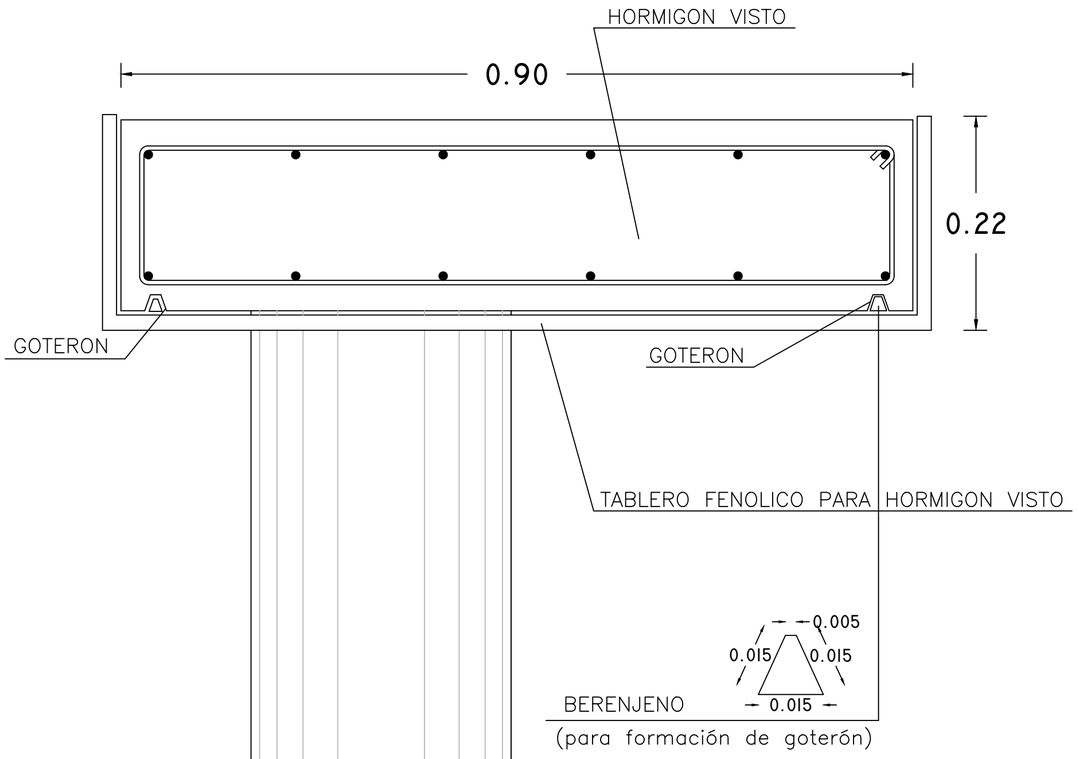
• DETALLE TESTERO: COTAS (TIPO C)



SECCION DE REMATE DE ANTEPECHO.



REMATE DE EDIFICACION



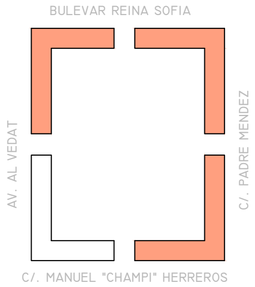
SECCION X-X'

28_M

• ESCALA:1/20

• DICIEMBRE 2021

• REMATE DE EDIFICACION Y PERGOLA PERIMETRAL.

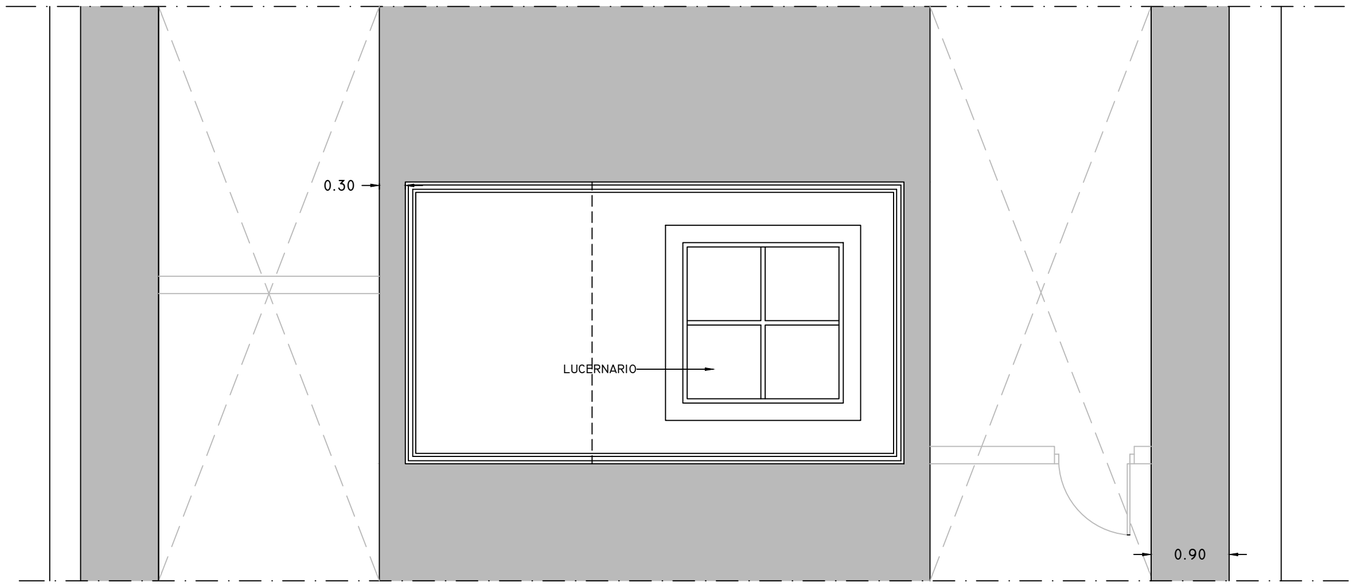


ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

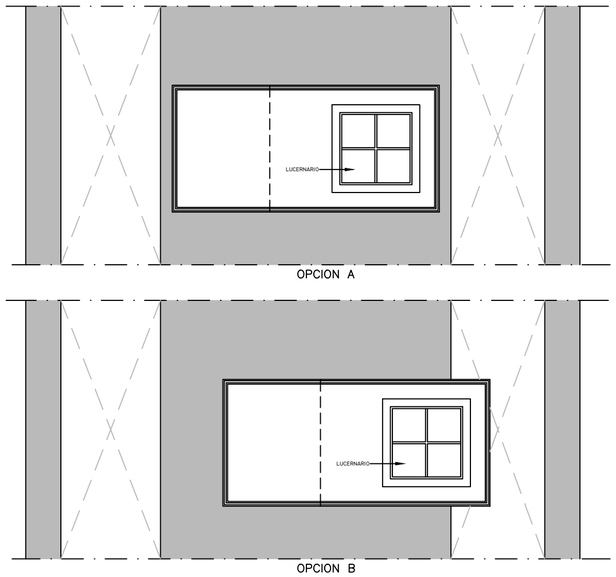
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

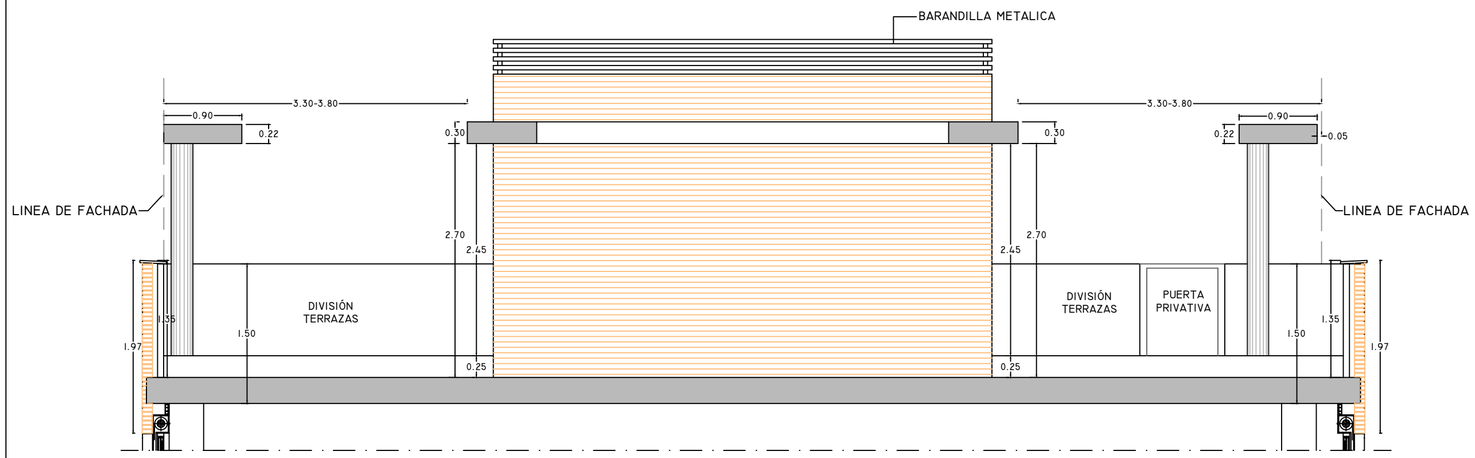
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



PLANTA





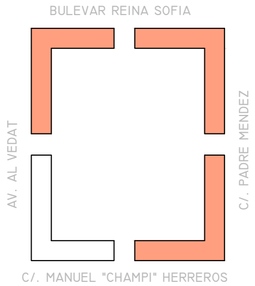
ALZADO

29_M

• ESCALA:1/50

• DICIEMBRE 2021

• DETALLE TORREON.



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

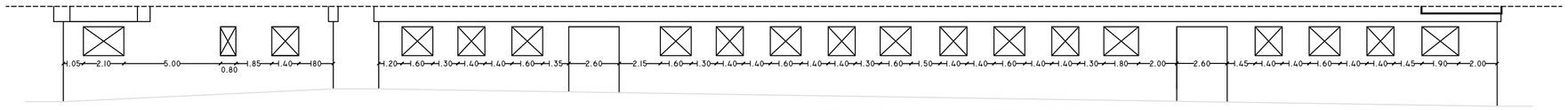
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JBPM IA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

EJEMPLOS DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

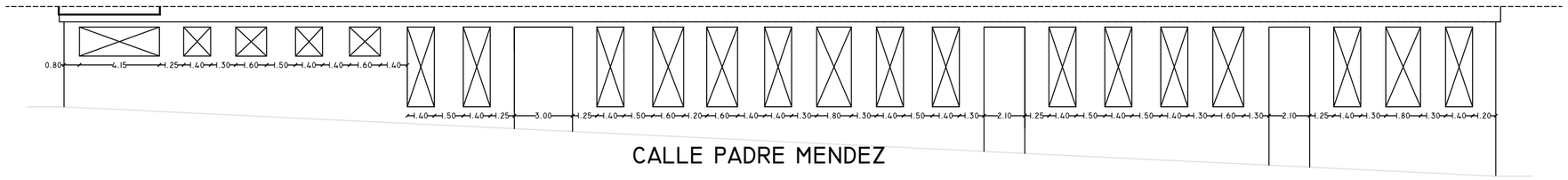
LAS MEDIDAS DE HUECOS Y SU SEPARACIÓN SON APROXIMADAS.

LOS PROYECTOS DEBERÁN PLANTEAR PROPUESTAS DE COMPOSICIÓN DE HUECOS SIMILARES Y APROXIMADAS A LAS DE ESTE EJEMPLO

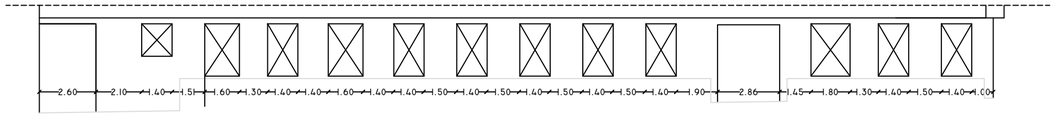


CALLE PEATONAL

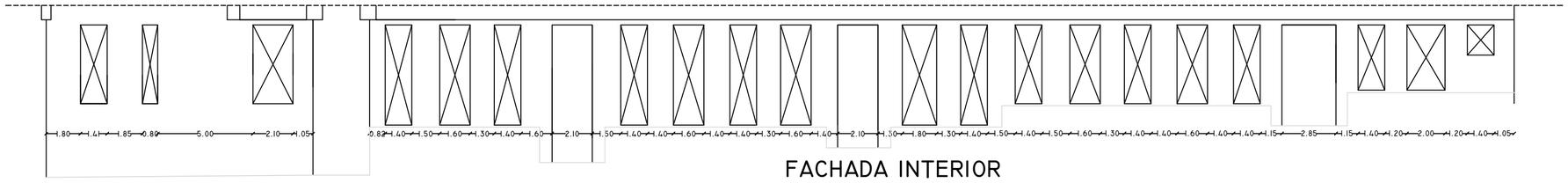
CALLE MANUEL "CHAMPI" HERREROS.



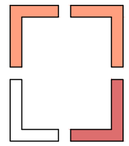
CALLE PADRE MENDEZ



FACHADA INTERIOR



FACHADA INTERIOR



BLOQUE ESTUDIADO

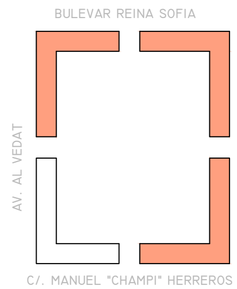
30A_M

• ESCALA:1/200

• DICIEMBRE 2021

• DETALLES HUECOS PLANTA BAJA: COTAS.

USO: VIVIENDAS.



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

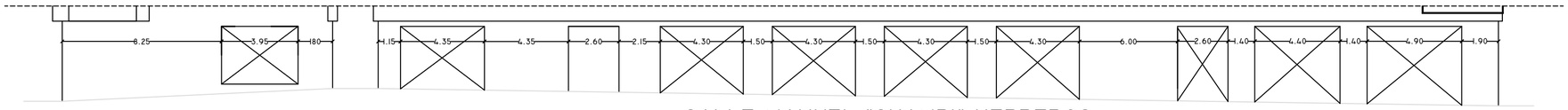
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

EJEMPLOS DE APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

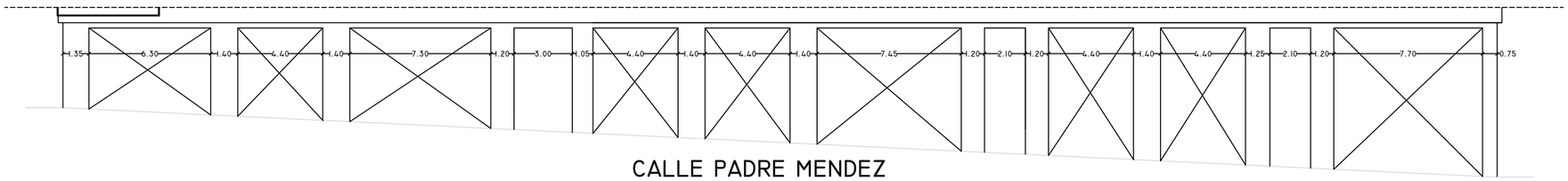
LAS MEDIDAS DE HUECOS Y SU SEPARACIÓN SON APROXIMADAS.

LOS PROYECTOS DEBERÁN PLANTEAR PROPUESTAS DE COMPOSICIÓN DE HUECOS SIMILARES Y APROXIMADAS A LAS DE ESTE EJEMPLO

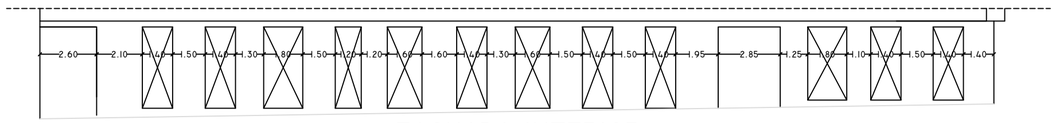


CALLE PEATONAL

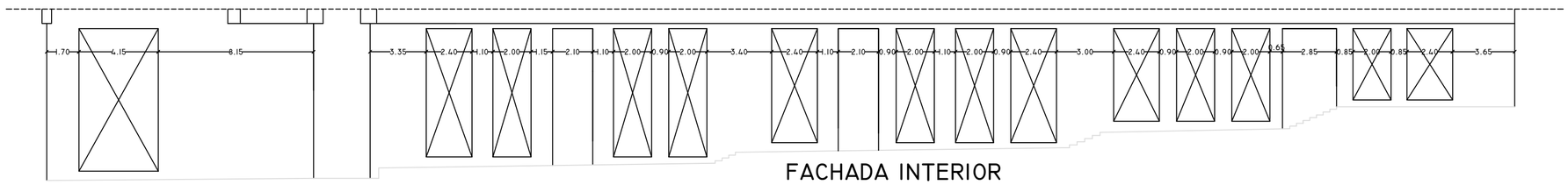
CALLE MANUEL "CHAMPI" HERREROS.



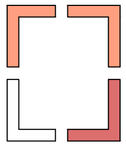
CALLE PADRE MENDEZ



FACHADA INTERIOR



FACHADA INTERIOR



BLOQUE ESTUDIADO

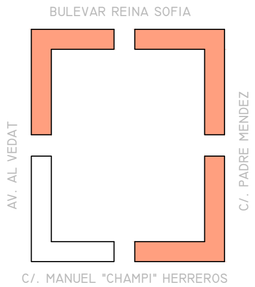
30B_M

• ESCALA:1/200

• DICIEMBRE 2021

• DETALLES HUECOS PLANTA BAJA: COTAS.

USO: LOCAL COMERCIAL.



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

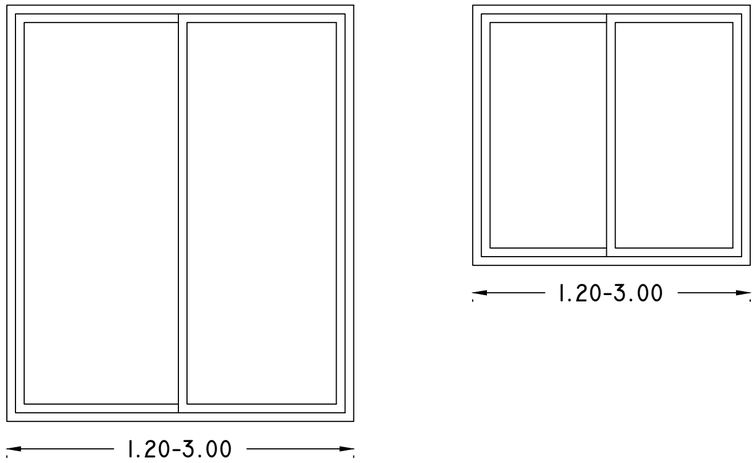
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

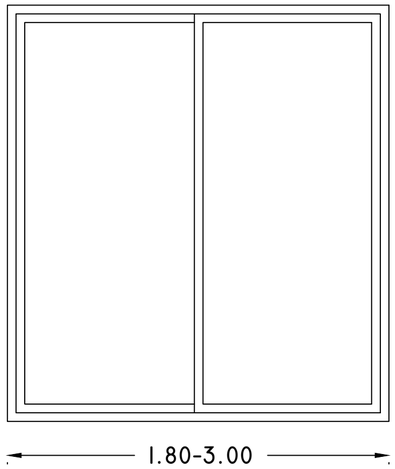
Identificador: dkX4 JBPM IA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

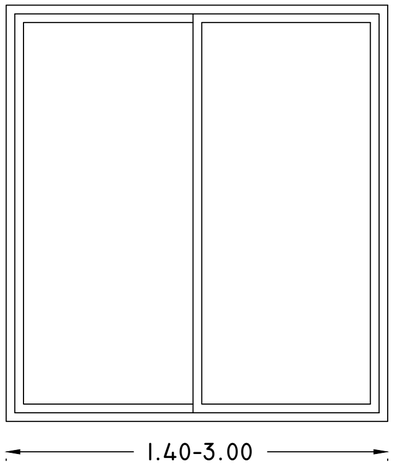
HUECOS EN FACHADAS Y TERRAZAS INTERIORES



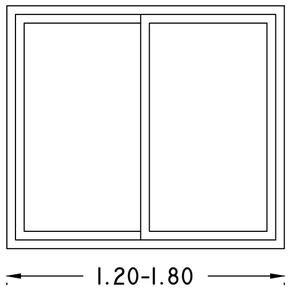
HUECOS DE BALCON EN ESQUINA Y TESTERO



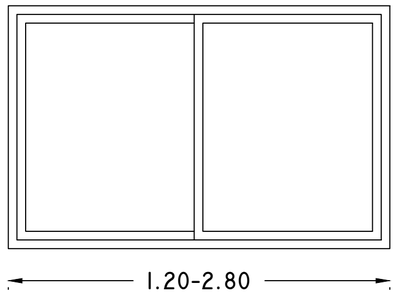
HUECOS DE BALCON EN CALLES EXTERIORES

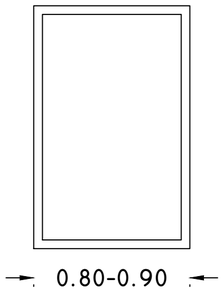


HUECOS EN CALLES EXTERIORES

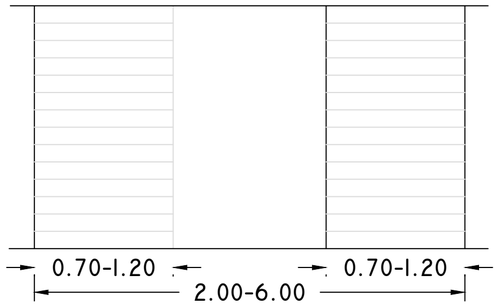


HUECOS EN TESTEROS

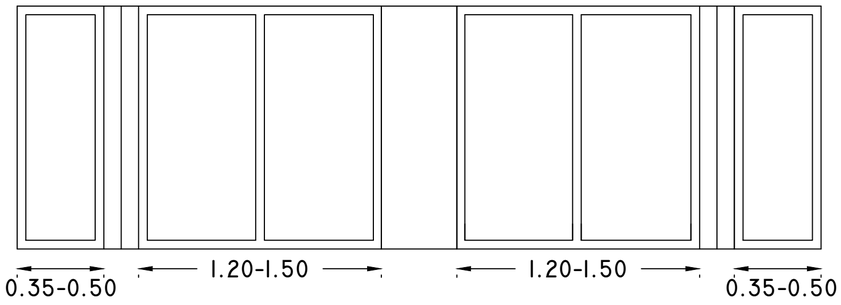




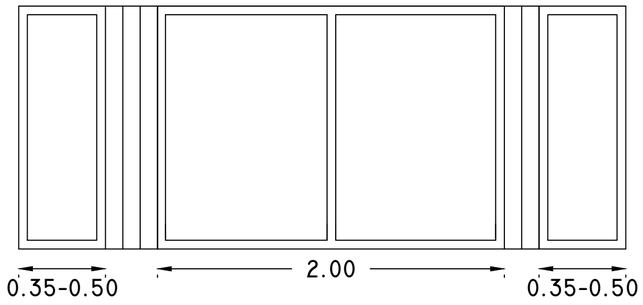
GALERIAS.- LAMAS ALUMINIO



HUECOS EN MIRADOR POLIGONAL (TIPO A Y TIPO C)

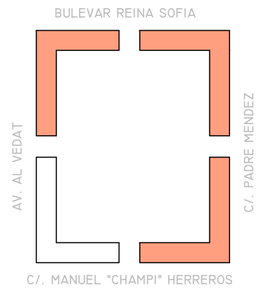


HUECOS EN MIRADOR POLIGONAL (TIPO B)



30C_M

• ESCALA:1/25
• DICIEMBRE 2021
• TIPOLOGIA DE HUECOS EN PLANTAS ALTAS

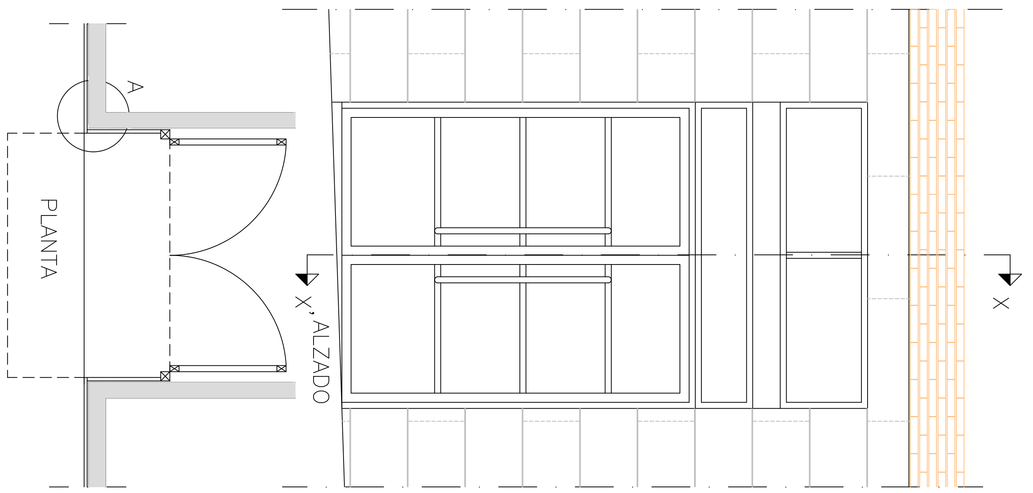


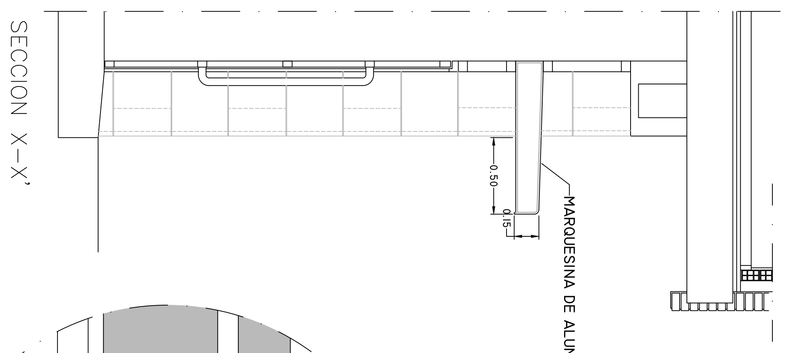
ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.II.

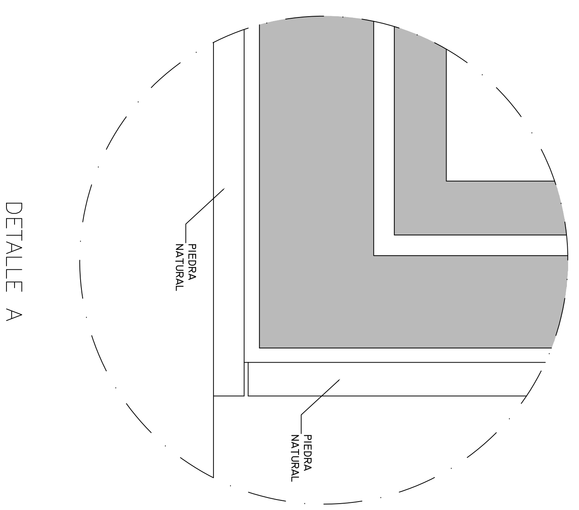
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



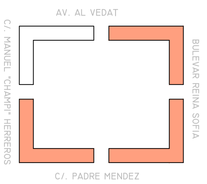




ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



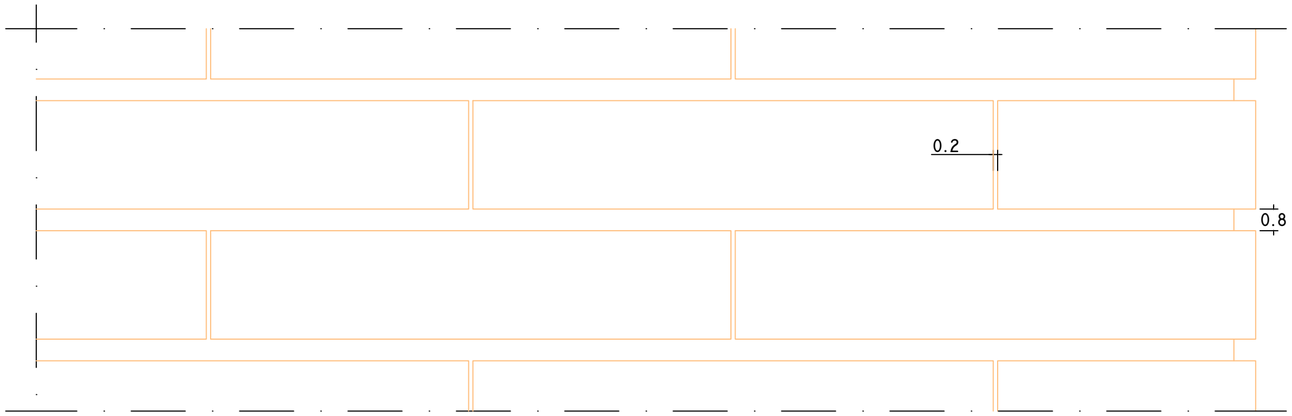
• ESCALA:1/20

• DICIEMBRE 2021

31

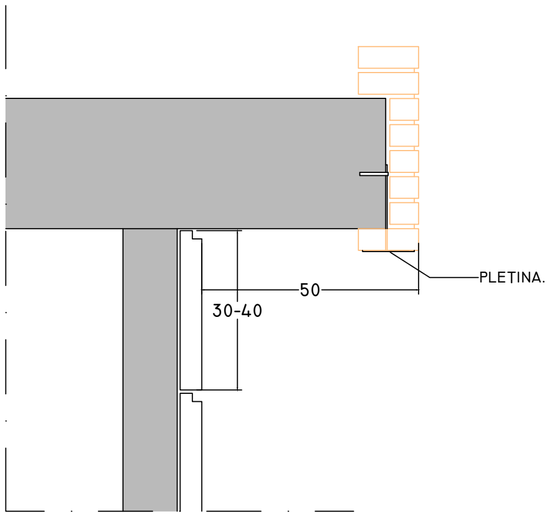
• PLANTA BAJA:

DETALLE DE ZAGUAN ACCESO A VIVIENDAS.

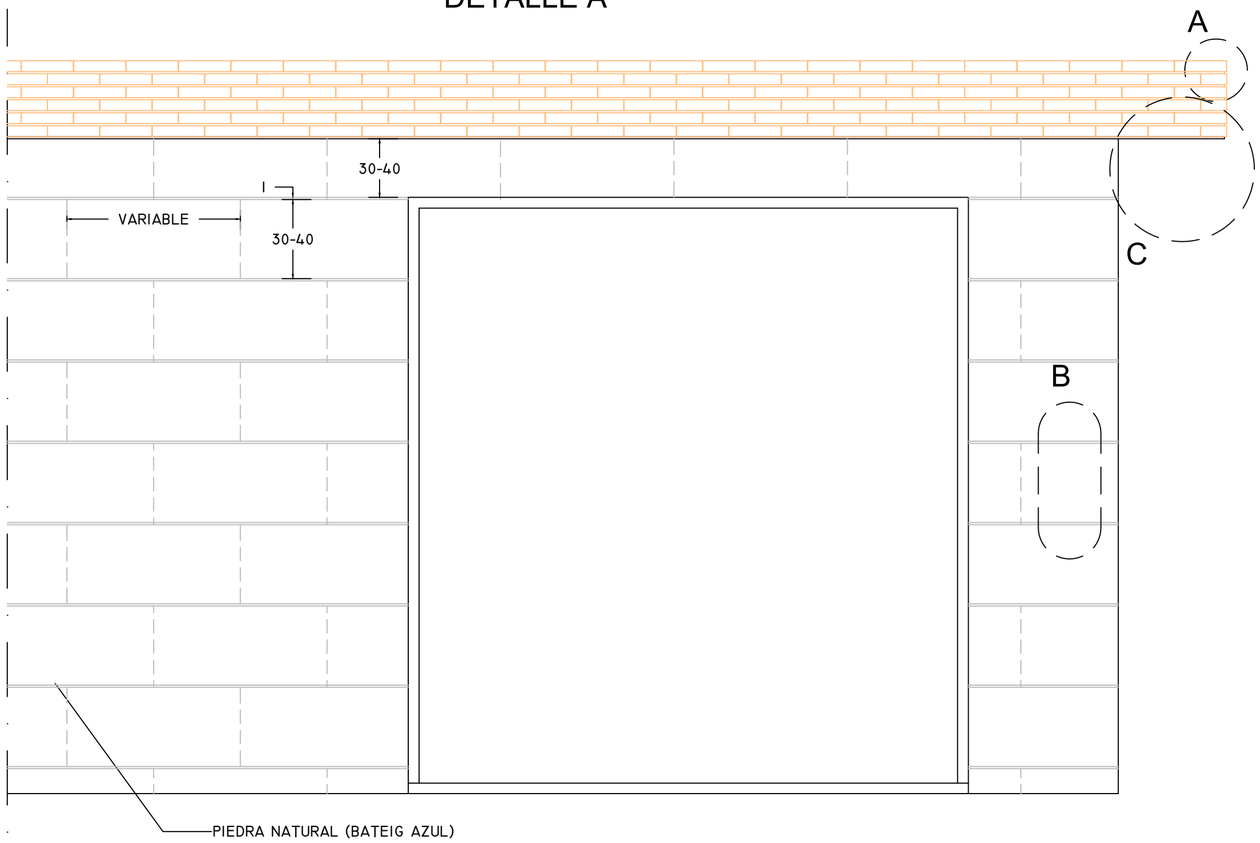


ESCALA 1/2 DETALLE DE COLOCACION DE CARAVISTA

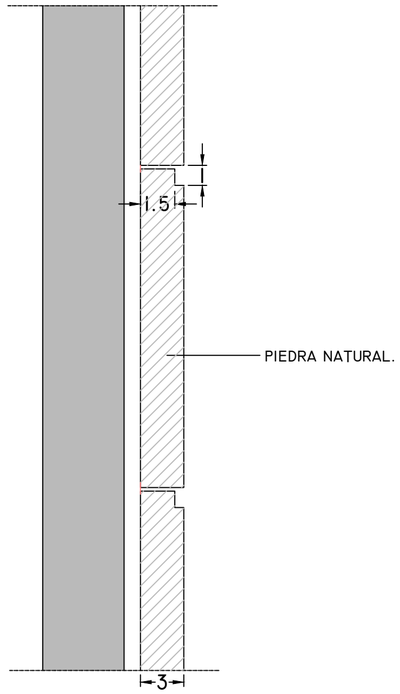
DETALLE A



DETALLE C



DETALLE DE PIEDRA



DETALLE B

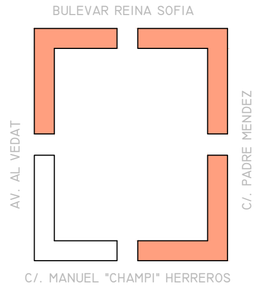
cotas en cm.

32_M

• ESCALA:1/20

• DICIEMBRE 2021

• DETALLES DEL APLACADO DE PIEDRA NATURAL EN PLANTA BAJA Y LADRILLO CARAVISTA EN PLANTAS ALTAS.



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: dkX4 JBPM 1A4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ

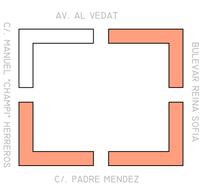
Fecha firma :14/01/2022 14:21:39

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.II.

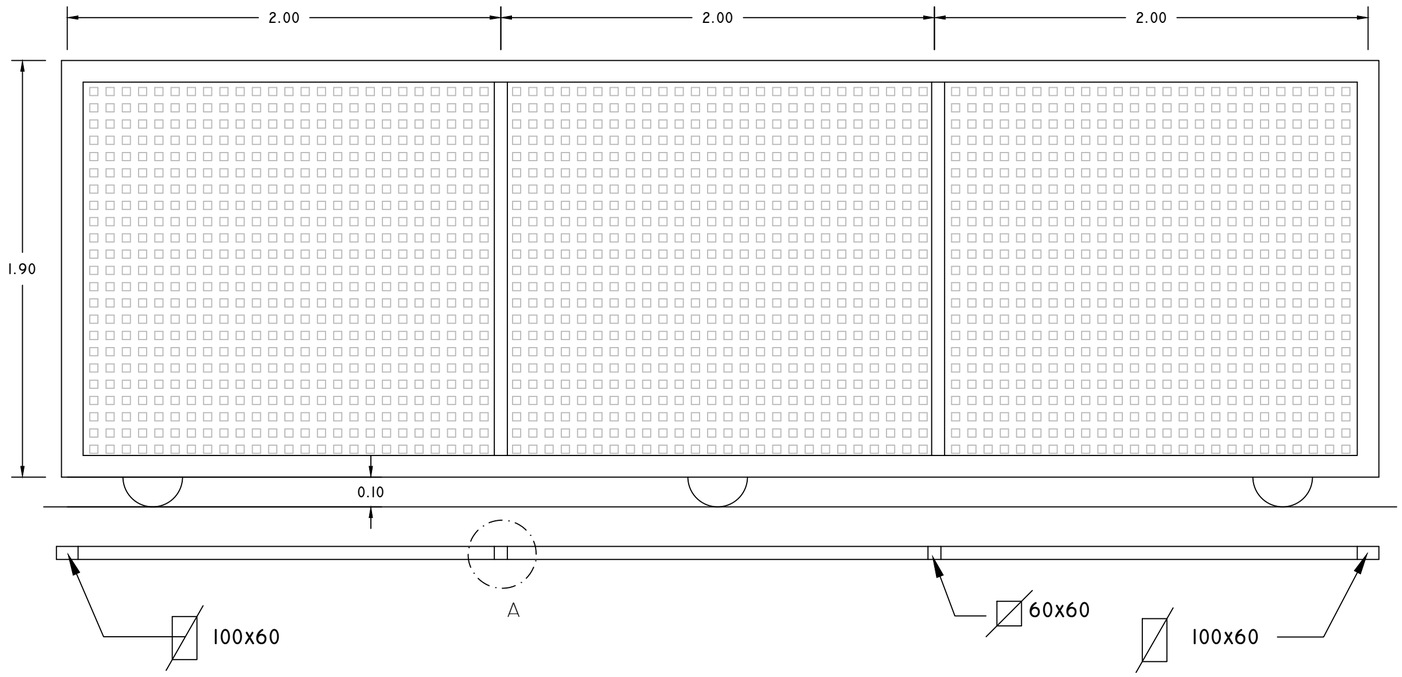
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

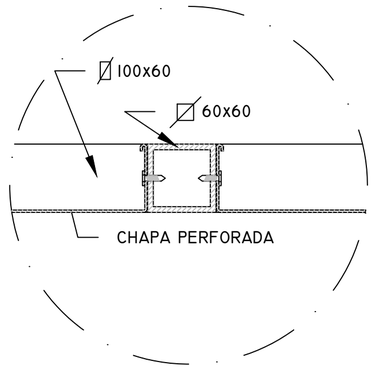


- ESCALA:1/400
- DICIEMBRE 2021
- ORDENACION ZONAS COMUNITARIAS. ESQUEMAS GENERALES.

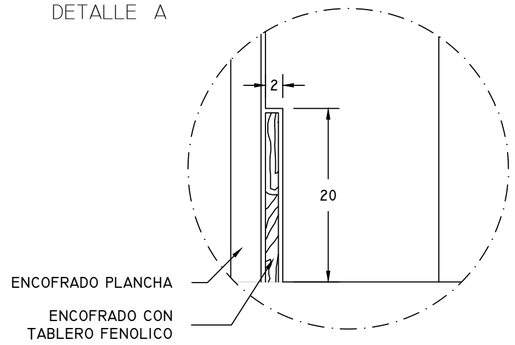
33_M



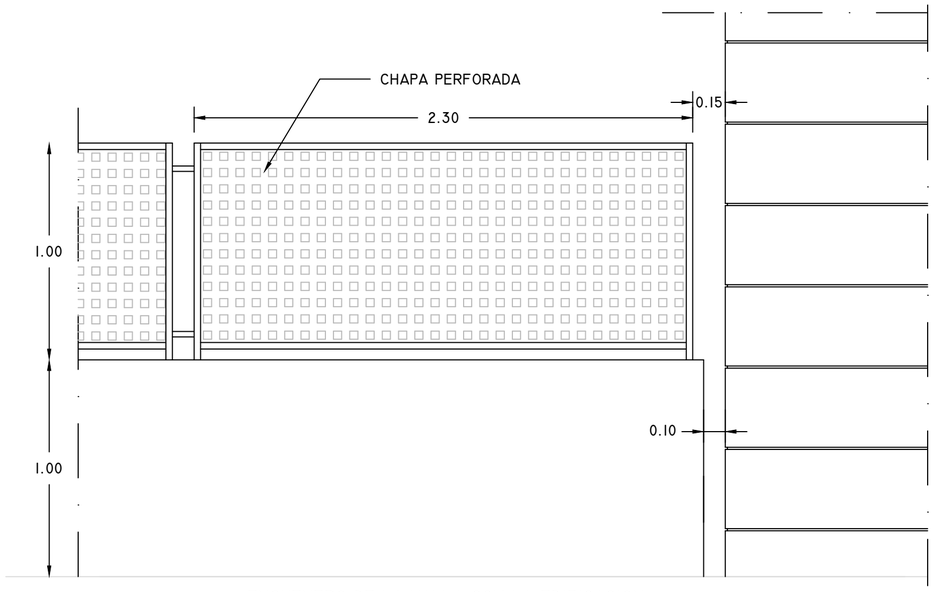
ENCUENTRO DE LA VALLA CON LA EDIFICACION



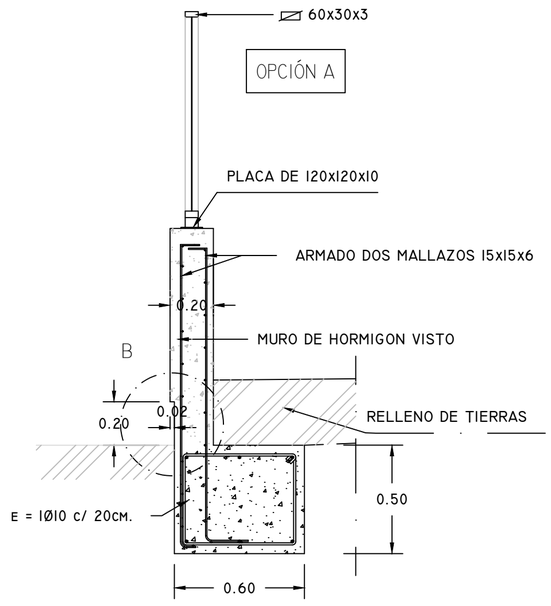
DETALLE A

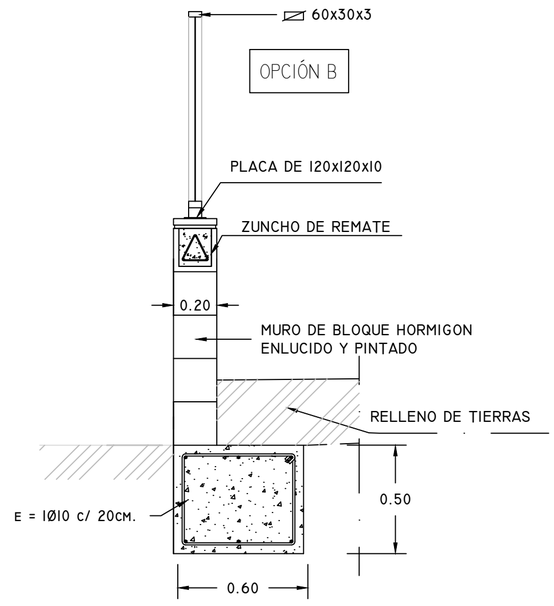


DETALLE B



ENCUENTRO DE LA VALLA CON LA EDIFICACION



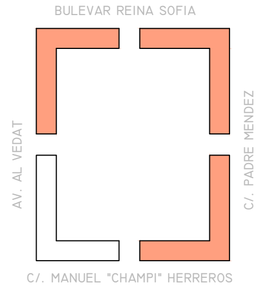


34_M

• ESCALA:1/20

• DICIEMBRE 2021

• ALZADOS DE VALLADO EXTERIOR
DETALLE PUERTA ACCESO A GARAJE.

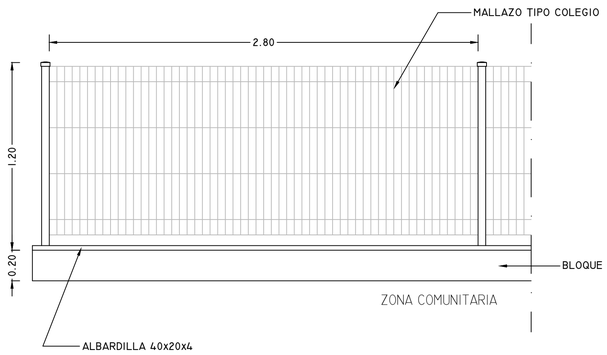


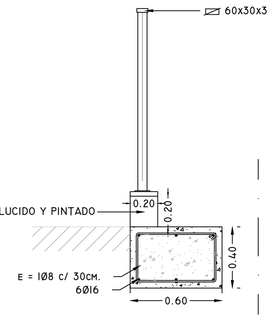
ESTUDIO DE DETALLE DE 3
PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

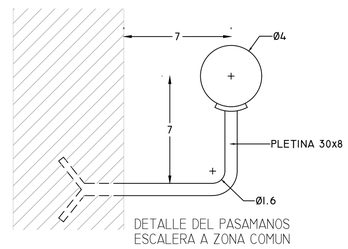
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

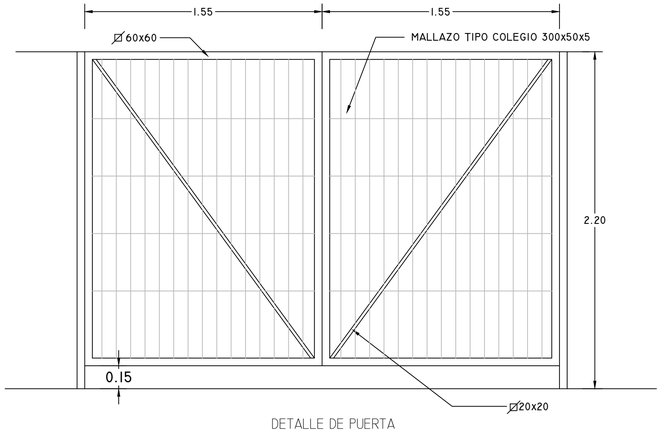
Identificador: dkX4 JBPM IA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



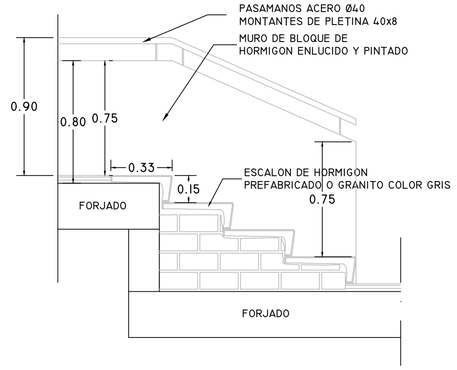




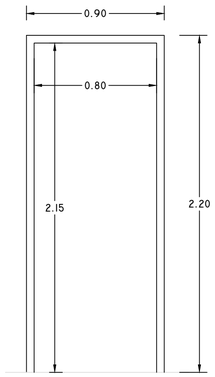
COTAS EN CM.



DETALLE DE PUERTA



ESCALONES ZONA COMUN



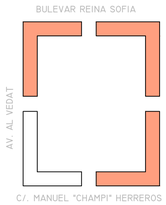
RF-60 DE CHAPA
PUERTA DE GARAJE A ZONA CONUN

35_M

• ESCALA:1/20

• DICIEMBRE 2021

• ALZADOS DE VALLADO INTERIOR



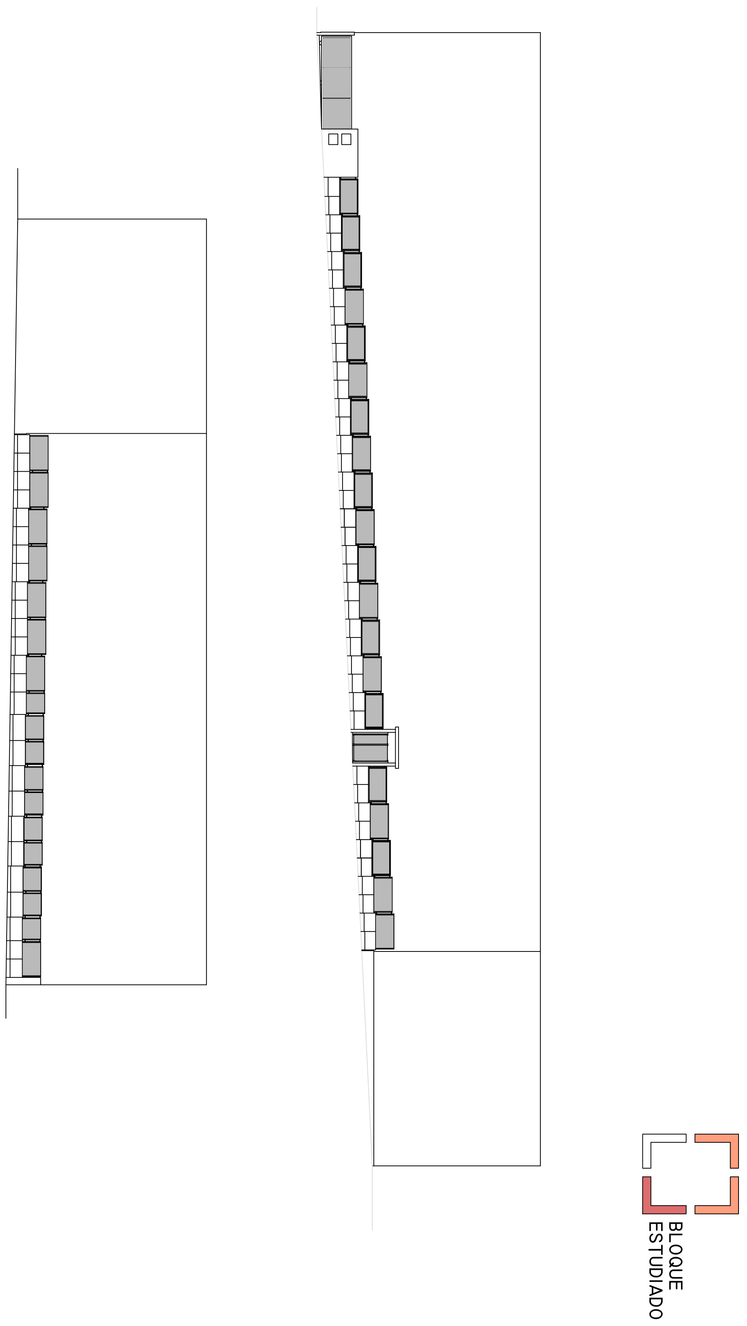
ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

Identificador: ckK4-JEPM:0A4:jEFl:1Y1E-gbA1Hgp (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

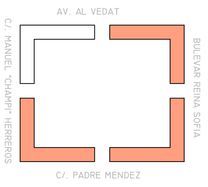
Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jEn NYIE g9rA Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT

ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ



• ESCALA:1/200

• DICIEMBRE 2021

36_M

• ALZADOS DE VALLA EXTERIORES.

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ANEXO I

PLAN ACÚSTICO MUNICIPAL DE TORRENT

"MODIFICACION DEL ESTUDIO DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11." SUBZONA 4E REINA SOFIA C.P. 46900-TORRENT (VALENCIA)

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :05/10/2021 14:36:04

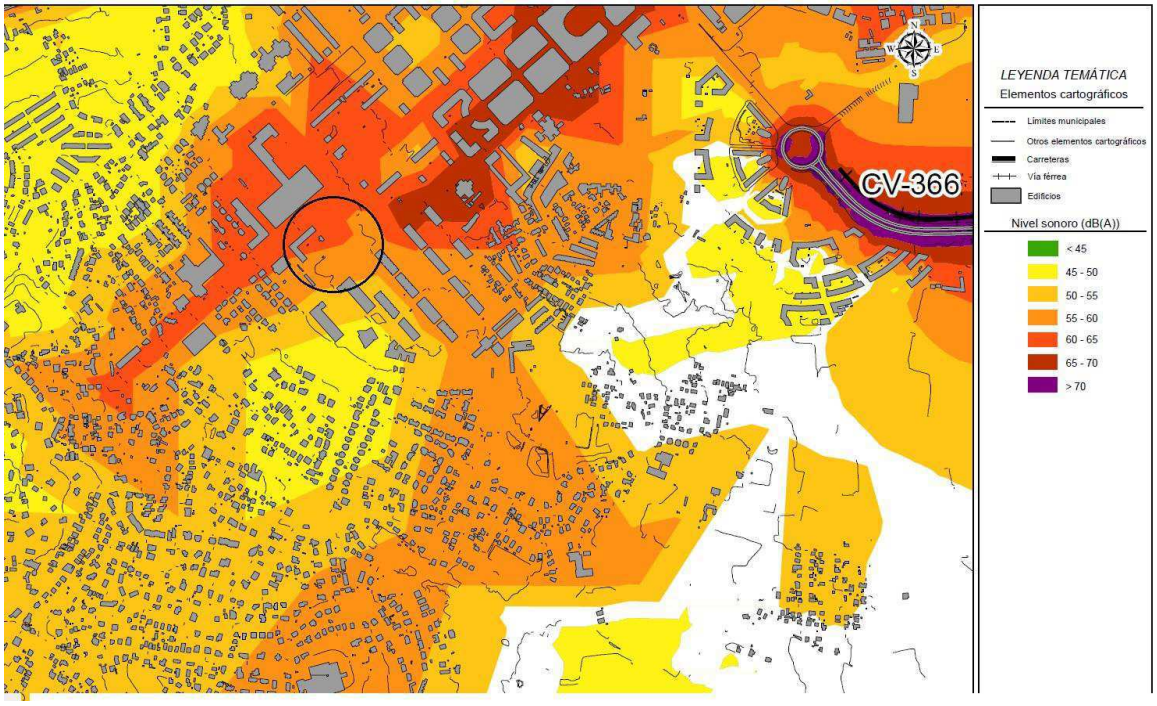
Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ANEXO I

PLAN ACÚSTICO MUNICIPAL DE TORRENT

El Plan Acústico Municipal de Torrent fue redactado en el año 2012 y fue aprobado por el Ayuntamiento de Torrent en el Pleno del Ayuntamiento, de la sesión celebrada el día 26 de julio de 2012, y se publicó en el DOC el 30 de agosto y en el BOP el 31 de agosto de 2012. El objeto de dicho Plan fue la identificación de las áreas acústicas existentes en el municipio en función del uso y la adopción de medidas que permitieran la progresiva reducción de sus niveles sonoros para ajustarlos a la previsión legal.

El Mapa Acústico del Plan Acústico Municipal de Torrent establece, que en el ámbito del Estudio de Detalle, el valor del índice de ruido L_d, es de 55-65 dBA para esta área con predominio de suelo residencial, según se observa a continuación.



En el desarrollo del Estudio de Detalle, los proyectos de edificación del ámbito, justificarán el cumplimiento de lo dispuesto en el Plan Acústico de Torrent.

Torrent, 28 de septiembre de 2021

José Vicente Meseguer Martínez

ARQUITECTO

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :05/10/2021 14:36:04

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ANEXO II

AFECCIONES POR SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

"MODIFICACION DEL ESTUDIO DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11." SUBZONA 4E REINA SOFIA C.P. 46900-TORRENT (VALENCIA)

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :05/10/2021 14:36:04

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

AFECCIONES POR SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

Cualquier actuación en zonas de protección y servidumbre de carreteras, ferrocarriles, protección de patrimonio, dominio público hidráulico, etc., requerirá autorización previa del organismo competente por razón de la materia. Así mismo y de manera específica cabe referenciar la afección en materia de aeropuertos, indicando lo siguiente:

El ámbito del Estudio de Detalle, se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia.

a) Normativa aplicable y criterios de referencia:

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (BOE nº129, de 28 de mayo de 2008). Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (BOE nº2 de 3 de enero de 2011), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

b) Afecciones sobre el Territorio:

El ámbito del proyecto (Modificación de Estudio de Detalle) se encuentra principalmente afectado por la **Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR 30 altitud 206 m.**

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 1189/2011, se remitirá al Ministerio de Fomento para su informe antes de la aprobación inicial de los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas o a establecer.

En los planos de servidumbre aeronáuticas se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan al término municipal de Torrent, en las cuales determinan las Alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) modificaciones del terreno y objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores incluidas sus palas, etc.), así como el galibo de viario o vía férrea.

En las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 856/2008 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, etc.), medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación; requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción. La presente modificación incorpora, como planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :05/10/2021 14:36:04

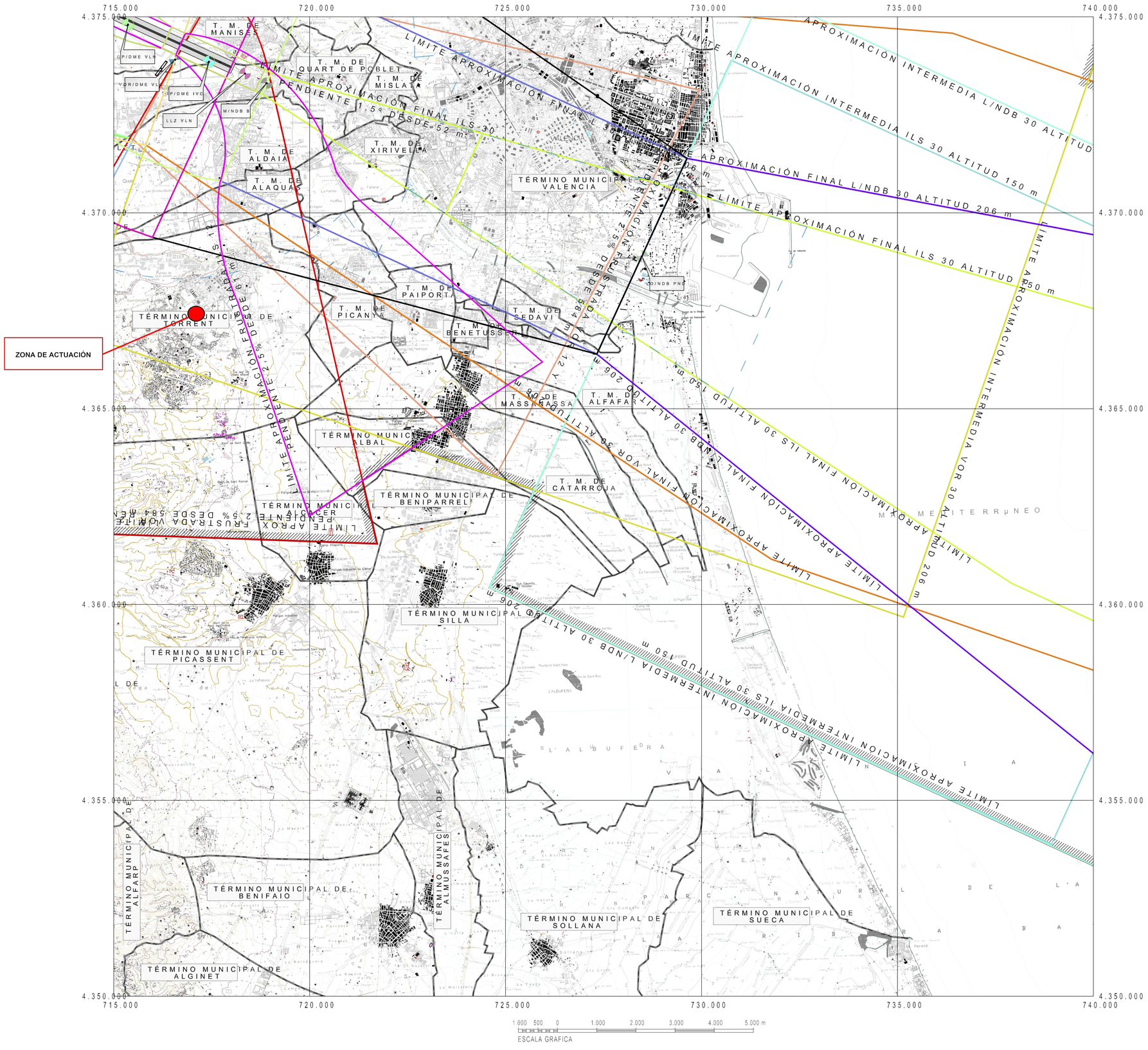
Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

*La presente Modificación del Estudio de Detalle, no varía ni la edificabilidad ni las alturas de las edificaciones previstas en el Estudio de Detalle original ni en el Planeamiento Vigente (2 o 3 alturas más PB), cambiando únicamente aspectos compositivos de fachadas y distribución de balcones.

Torrent, 28 de septiembre de 2021

José Vicente Meseguer Martínez
ARQUITECTO

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :05/10/2021 14:36:04



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

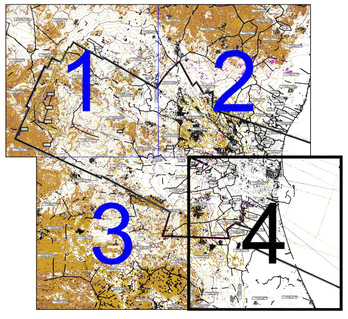
Proyección U.T.M. Datum europeo 1950.
Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.
Equidistancia de las curvas de nivel 10 metros.
Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Huso 30)

LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

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

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

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



PLANO LLAVE
1:500.000

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

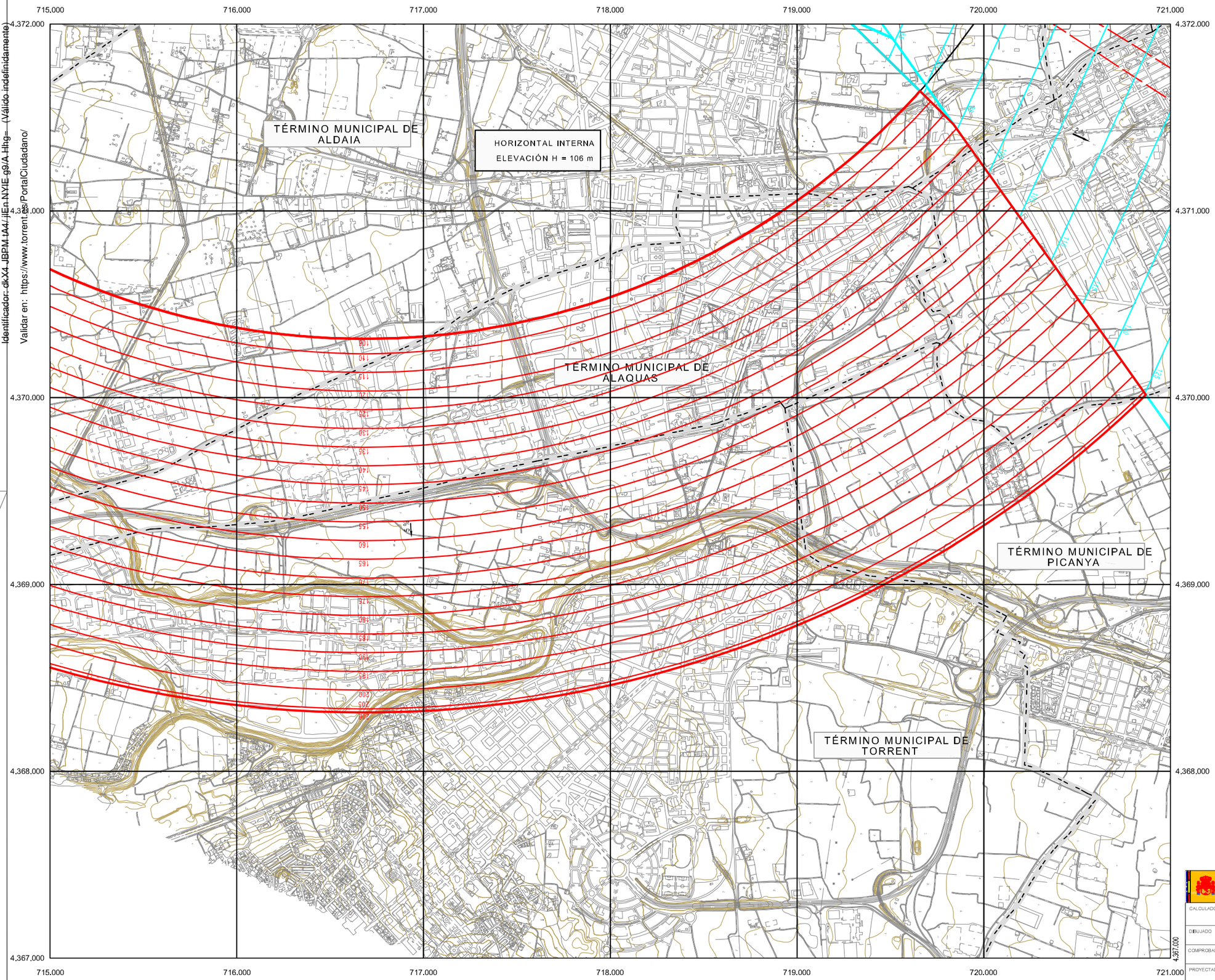
CALCULADO	AEROPUERTO DE VALENCIA
DIBUJADO	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
COMPROBADO	
PROYECTADO	SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
DIRIGIDO	

HOJA Nº	PLANO Nº	EDICION	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
4	3		Mayo 2008	1:50.000 (A1)	

Identificador: dk04 JSPM 1k4 jjen hYIE g9rA HYgx (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :05/10/2021 14:36:04

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/



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

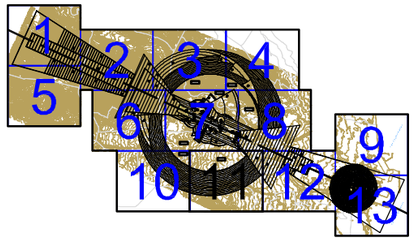
Juan José Pérez Altozano
Jefe del Área de Planificación
Dirección General de Aviación Civil

Proyección U.T.M. Datum europeo 1950.
Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.
Equidistancia de las curvas de nivel 2 metros.
Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Huso 30)

LEYENDA

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

CARTOGRAFÍA
Coordenadas: UTM ED50
Fuente: *Aena*



PLANO LLAVE
1:250.000

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE FOMENTO

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

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

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :05/10/2021 14:36:04

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

"MODIFICACION DEL ESTUDIO DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11." SUBZONA 4E REINA SOFIA C.P. 46900-TORRENT (VALENCIA)

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

0. INTRODUCCIÓN

0.1. ANTECEDENTES

0.2. OBJETO

1. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U

1.2. LOCALIZACIÓN

2. LEGISLACIÓN, PLANES Y ESTUDIOS APLICABLES

2.1. LEGISLACIÓN

2.2. PLANES

2.3. ESTUDIOS

3. ÁMBITO DE ESTUDIO

4. NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

5. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

5.1. JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

5.2. METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

6. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON EL ESTUDIO DE PAISAJE DEL P.G.O.U DE TORRENT

7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISALÍSTICA

8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL Y SIMULACIÓN

8.1. ANÁLISIS VISUAL A TRAVÉS DE LOS PUNSTOS DE OBSERVACIÓN

8.2. RESULTADOS DE LAS INTEGRACIÓN VISUAL

9. CONCLUSIÓNES

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

11. ESTUDIO ECONÓMICO

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

0.- INTRODUCCIÓN

0.1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Integración Paisajística por encargo de D. Pedro Raúl López Sepúlveda, con domicilio en la Avenida Al Vedat nº 39, 1º A, Torrent, e-mail "direccion@sbconstructores.com" y D.N.I. nº 52.638.238 R, en representación de los propietarios de las parcelas urbanas incluidas en el ámbito del "Estudio de Detalle de 3 Parcelas en la UA 4.11", con motivo de la solicitud, por parte de los mismos, de la Modificación del mencionado "Estudio de Detalle de 3 Parcelas en la UA 4.11", cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente con fecha 31/07/2004.

El ámbito del mismo comprende Las 3 Parcelas/Manzanas urbanas sitas entre la "Avinguda Al Vedat", la "Avinguda Reina Sofia", la "C/ Pare Mendes" y la "C/ Manuel "Champi" Herreros, perimetrales y las calles peatonales centrales "C/ Vicent Ventura" y "D´Ovidi Montllor", C.P. 46900-TORRENT. Las parcelas urbanas, del ámbito de actuación tienen las siguientes referencias catastrales:

1. A: 7073701YJ1677S0001ZU, 7073702YJ1677S0001UU, 7073703YJ1677S0001HU, 7073704YJ1677S0001WU.
2. B: 7071701YJ1677S0001AU, 7071702YJ1677S0001BU, 7071703YJ1677S0001YU, 7071704YJ1677S0001GU.
3. C: 7071403YJ1677S0001JU, 7071406YJ1677S0001ZU, 7071401YJ1677S0001XU, 7071402YJ1677S0001IU

Las parcelas tienen una SUPERFIE DE: 12.284 m2,

1. Manzana A: 3.700 m2 (Avinguda Al Vedat)
2. Manzana B: 4.292 m2 (Pare Mendes)
3. Manzana C: 4.292 m2 (Pare Mendes)

0.2.- OBJETO

El objeto del presente documento es dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), prediciendo y valorando la magnitud e importancia de los efectos que esta Modificación del "Estudio De Detalle 3 parcelas en la U.A.4.11", del P.G.O.U. de Torrent pueda producir en el carácter del paisaje y en su percepción, y determinando estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

El Estudio de Integración Paisajística incluirá la valoración de los impactos paisajísticos y visuales que produce esta actuación sobre el paisaje, integrando las siguientes dimensiones:

a) La Valoración de la Integración Paisajística de una actuación, que analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

b) La Valoración de la Integración Visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de la actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

1.- DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.

El objeto de la presente propuesta de Modificación del "Estudio De Detalle 3 parcelas en la U.A.4.11", es revisar diversas determinaciones del Estudio de Detalle vigente, relativas a la composición de la fachada, altura libre de las plantas, acceso a terrazas privativas en planta baja, remates de fachada y propuesta de materiales acabados.

La modificación puntual de planeamiento proyectada afecta a suelo urbano urbanizado y se trata de la modificación de elementos de ordenación detallada.

1.2.-LOCALIZACIÓN

Las parcelas que nos ocupan están clasificadas en el PGOU de Torrent como suelo urbano, con un uso dominante Residencial Plurifamiliar.

Dichas parcelas forman parte del ámbito del Plan de Reforma Interior Subzona 4E REINA SOFIA, aprobado definitivamente con fecha 23/07/2014, publicado en el BOP con fecha 11/10/2002.

Se encuentran situadas junto al nuevo depósito de agua potable de Torrent. De las cuatro parcelas resultantes en la U.E., las tres del Estudio de Detalle son las situadas al Nord-Este, Nord-Oeste y Sur-Este de la Ordenación.

La parcela Nord-Oeste, de terreno en término de Torrent, partida de la Marchadella al Vedat, tiene una superficie de 3.700 m^2, de los cuales 1.540 m^2 son edificables y 2.160 m^2 se destinan a zona verde privada.

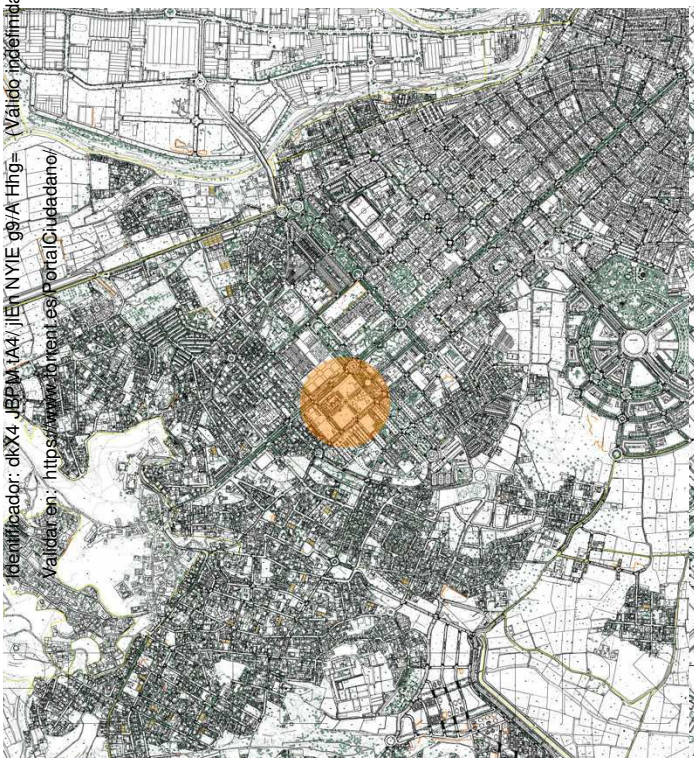
La parcela Nord-Este, de terreno en término de Torrent, partida de la Marchadella al Vedat, tiene una superficie de 4.292 m^2, de los cuales 1.652 m^2 son edificables y 2.640 m^2 se destinan a zona verde privada.

La parcela Sur-Este, de terreno en término de Torrent, partida de la Marchadella al Vedat, tiene una superficie de 4.292 m^2, de los cuales 1.652 m^2 son edificables y 2.640 m^2 se destinan a zona verde privada.

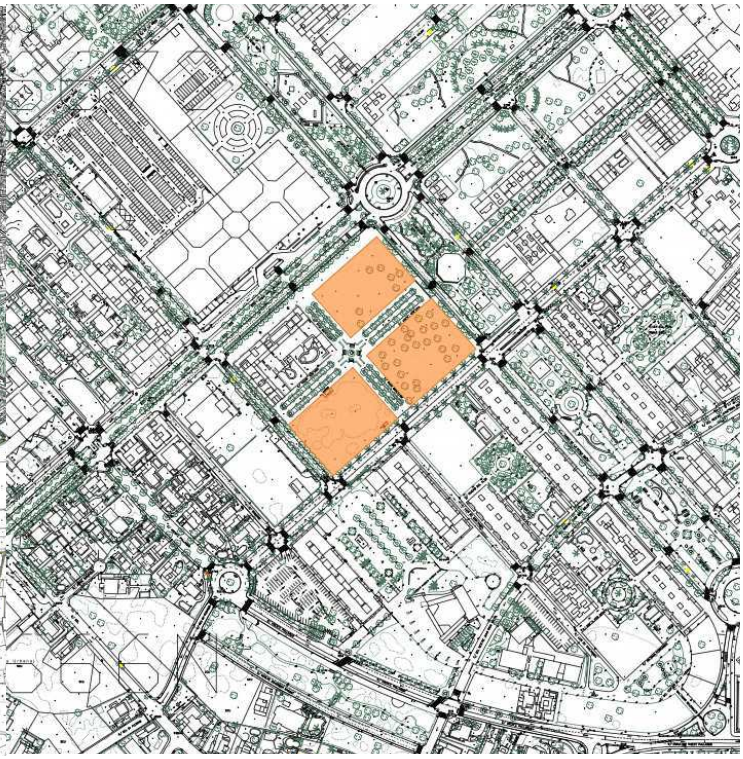
Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPMtA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Vista general de Torrent



Aproximación al terreno de actuación



Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

2.- LEGISLACIÓN, PLANES Y ESTUDIOS APLICABLES.

2.1.- LEGISLACIÓN

- De carácter estatal:
  - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
  - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- De carácter autonómico:
  - Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

2.2.- PLANES

- De carácter municipal:
  - Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, publicado en el BOP el 30 de octubre de 1991.
  - Plan de Reforma Interior Subzona 4E REINA SOFIA, aprobado definitivamente con fecha 23/07/2014, publicado en el BOP con fecha 11/10/2002.
  - TR del ED de 3 Parcelas en la UA 4.11. Aprobado definitivamente con fecha 31/07/2004

2.3.- ESTUDIOS

- De carácter supramunicipal:
  - No existe estudio de Paisaje del PGOU de Torrent.

3.- ÁMBITO DE ESTUDIO.

El ámbito de estudio se define a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, incluyendo unidades de paisaje con independencia de cualquier límite administrativo.

La delimitación del ámbito del presente Estudio de Integración Paisajística, se basa en el concepto de cuenca visual.

Se entiende por cuenca visual aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y que se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topográfica (o por “obstáculos visuales artificiales: edificaciones, grandes infraestructuras, etc.) y la distancia. La cuenca visual puede contener una o varias unidades de paisaje.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

El ámbito de este estudio de Integración paisajística y su entorno más inmediato se delimita como una Unidad de Paisaje. Esta unidad de paisaje está delimitada al Nor-Este por la albereda de la Reina Sofia; Sur-Este por la calle Pare Méndez; Sud-Oeste por la Av. al Vedat; y Sur-Este calle Manuel Herreros Champi; y las calles peatonales interiores que se encuentran entre las parcelas urbanas, las calles d'Ovidi Montllor y Vicent Ventura.

Esta unidad de paisaje es un paisaje urbano.

En la unidad de paisaje no existen recursos paisajísticos.
Para determinar el valor paisajístico se ha tenido en cuenta razones ambientales, socio-culturales y visuales.
El valor paisajístico se calificará cualitativamente conforme a la escala, muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto.
Dado que la unidad de paisaje está fuertemente antopizada y no existen recursos paisajísticos en ella, se considera que tiene un valor paisajístico bajo.

4.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN.

En cuanto a normativa de carácter paisajístico, no existe Estudio de Paisaje del PGOU de Torrent.

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

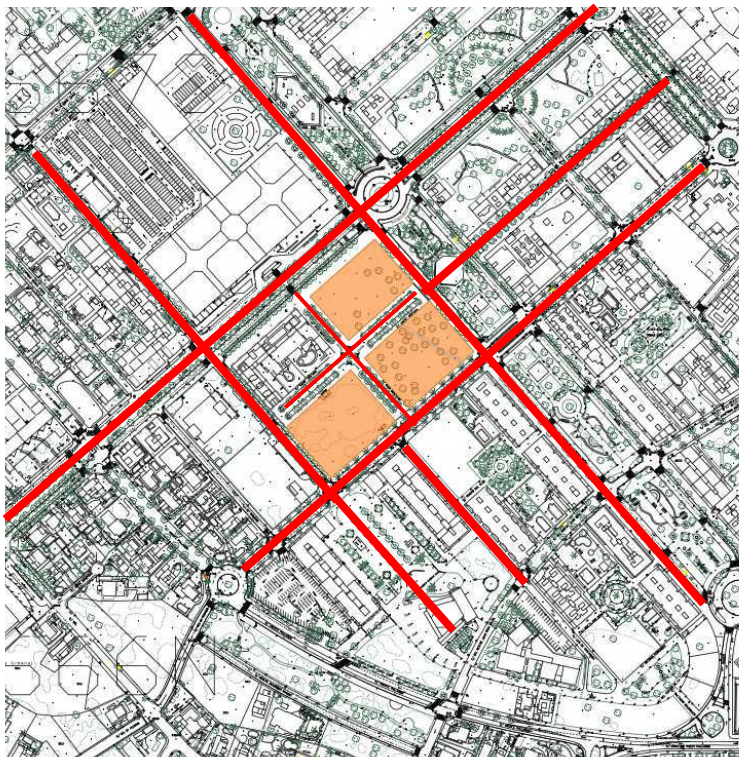
Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

5.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO

5.1.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de estudio adoptado para este Estudio de Integración Paisajística abarca la cuenca visual de la actuación.
A estos efectos, la cuenca visual de la actuación es el territorio desde el cual ésta es visible y se percibe espacialmente como una unidad definida generalmente por la topografía y la distancia. Al ser un espacio urbano, los edificios limitan la cuenca visual a un espacio muy limitado. El ámbito de este estudio de Integración paisajística y su entorno más inmediato se delimita como una Unidad de Paisaje. Esta unidad de paisaje está delimitada al Nord-Este por la calle Pare Méndez y Av. al Vedat; al Sur-Este por la albereda de la Reina Sofia, calle de Lluis de SantÀngel, plaza de Pedro Iturralde Ochoa; Sud-Oeste por la calle Pare Méndez y Av. al Vedat; Nord-Oeste calle de Fernando Furió Roca; y las calles peatonales que se encuentran dentro de la parcelas, calle d'Ovidi Montllor y calle de Vicent Ventura.



5.2.- METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

Según los anexos I y II de la LOTUP se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a lo siguiente:

- *Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso– y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala,*

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

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

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

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

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

6.- RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON EL ESTUDIO DE PAISAJE DEL P.G.O.U DE TORRENT

No existe Estudio de Paisaje del PGOU de Torrent, por tanto no procede la relación de la actuación.

7.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La valoración de la integración paisajística tal y como se india en el apartado e) del anexo II de la LOTUP se basa en el concepto de fragilidad. Se define la fragilidad visual como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él. Expresa el grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones.
Una actuación se considera integrada en el paisaje si no afecta negativamente al carácter del lugar y no impide la posibilidad de percibir los recursos urbanísticos.

La valoración de la integración paisajística de la actuación se realiza a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.
La fragilidad del paisaje es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

Los factores considerados para la valoración de la fragilidad del paisaje han sido los siguientes:
- Usos del suelo
- Visibilidad de la zona
- Presencia o no de diferentes recursos paisajísticos que puedan singularizar el entorno, con su consecuente alteración.

La actuación que contempla el Estudio de Detalle y su Modificación, al cual acompaña el presente Estudio de Integración Paisajística no constituye un impacto en la sensibilidad del paisaje urbano,

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

sino que mejora sustancialmente la zona, ya que todo el entorno está urbanizado y edificado con las mismas características que se pretende realizar en esta actuación, es decir, las construcciones del entorno también se han edificado en manzanas urbanas en las que se habían definido previamente ESTUDIOS DE DETALLE, relativas a la composición de las fachadas y la regulación de las alturas de cornisa en cada ámbito.

8.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL Y SIMULACIÓN

La valoración de la integración visual de la actuación la realizaremos a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

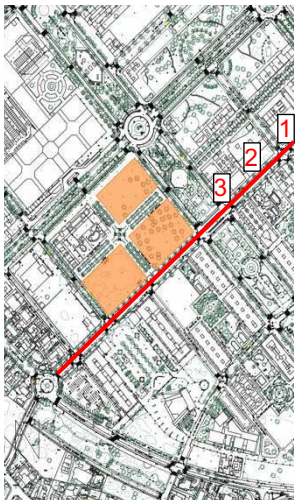
8.1.- ANÁLISIS VISUAL A TRAVÉS DE LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN

Con el fin de valorar la integración visual de la Modificación del “Estudio de Detalle de 3 Parcelas en la UA 4.11” se ha realizado un estudio visual en el ámbito de actuación, determinando 13 puntos de observación estáticos, situados en los extremos de la cuenca visual y en puntos intermedios y frente a la parcela. Todos los puntos de observación son principales, ya que están dentro del tejido urbano.

Para cada punto de observación, se adjuntan imágenes a distintas distancias a la actuación junto a un plano de localización del punto de observación y la parcela objeto de actuación. En las parcelas se simulará la actuación ejecutada.
Se adjuntará una valoración del impacto visual que supone la acción objeto, a partir de la comparación de la vista del estado actual y la vista de la simulación, desde cada Punto de Observación. Sus valores serán, alto, medio, bajo, insignificante y nulo.

PUNTO DE VISTA 1 (Nord-Este por la calle Pare Méndez)

LOCALIZACIÓN



VISTA ESTADO ACTUAL

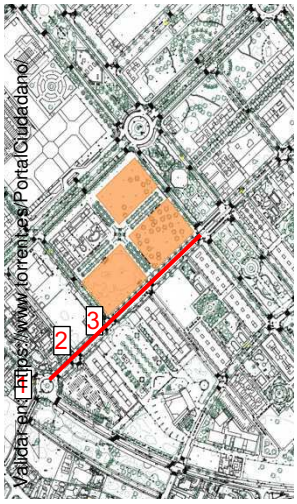
VISTA SIMULACIÓN

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

PUNTO DE VISTA 2 (Sud-Oeste por la calle Pare Méndez)

LOCALIZACIÓN

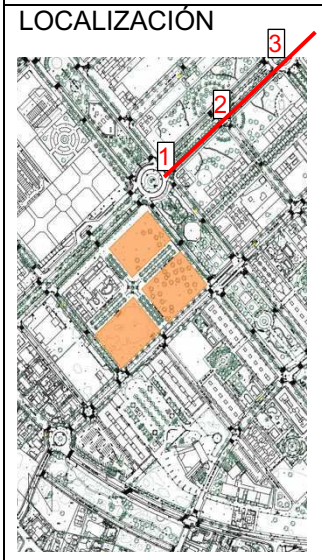


VISTA ESTADO ACTUAL

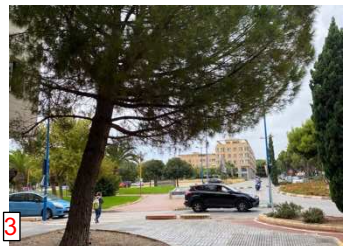
VISTA SIMULACIÓN

PUNTO DE VISTA 3 (Nord-Este por Av. al Vedat)

LOCALIZACIÓN



VISTA ESTADO ACTUAL



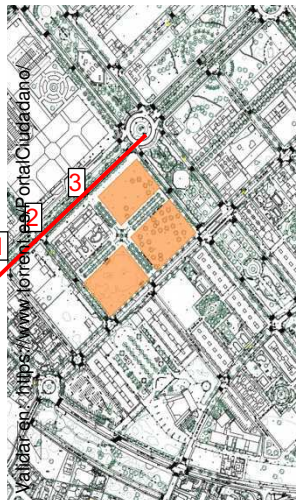
VISTA SIMULACIÓN

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

PUNTO DE VISTA 4 (Sud-Oeste por Av. al Vedat)

LOCALIZACIÓN

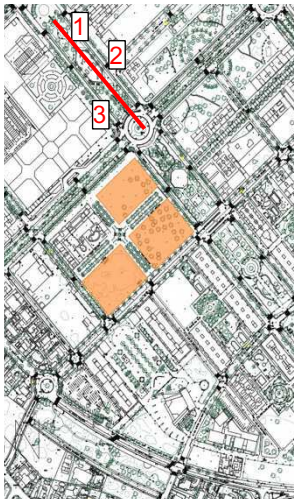


VISTA ESTADO ACTUAL

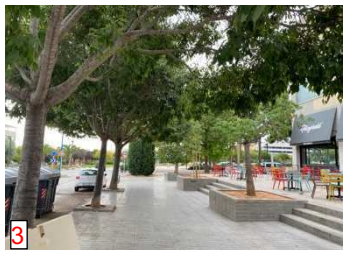
VISTA SIMULACIÓN

PUNTO DE VISTA 5 (Nord-Oeste por la Albereda de la Reina Sofia

LOCALIZACIÓN



VISTA ESTADO ACTUAL



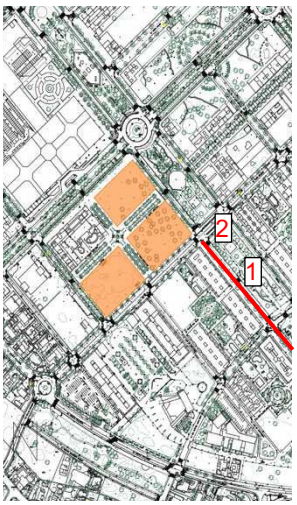
VISTA SIMULACIÓN

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

PUNTO DE VISTA 6 (Sur-Este por la Albereda de la Reina Sofia)

LOCALIZACIÓN

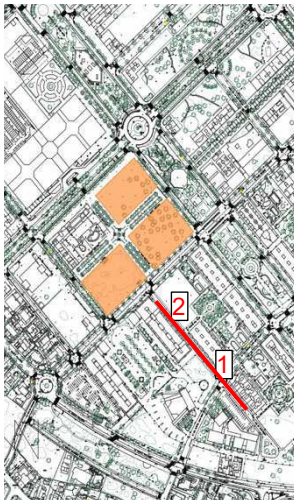


VISTA ESTADO ACTUAL

VISTA SIMULACIÓN

PUNTO DE VISTA 7 (Sur-Este por la calle de Lluis de SantÀngel)

LOCALIZACIÓN



VISTA ESTADO ACTUAL

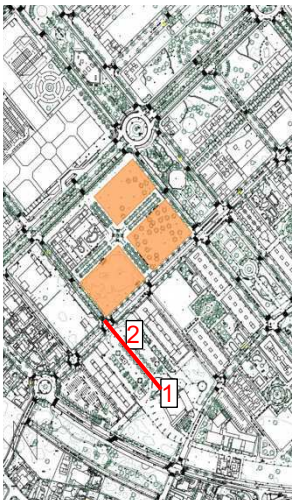
VISTA SIMULACIÓN

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

PUNTO DE VISTA 8 (Sur-Este por la plaza de Pedro Iturralde Ochoa)

LOCALIZACIÓN

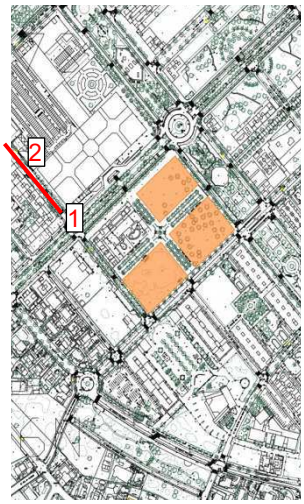


VISTA ESTADO ACTUAL

VISTA SIMULACIÓN

PUNTO DE VISTA 9 (Nord-Oeste calle de Fernando Furió Roca)

LOCALIZACIÓN



VISTA ESTADO ACTUAL

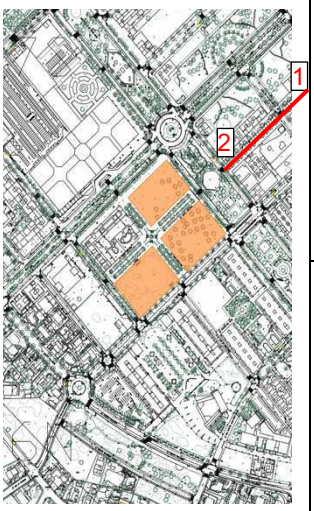
VISTA SIMULACIÓN

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

PUNTO DE VISTA 10 Nord-Este por la calle Mestre Lorenzo Fuertes Julvez)

LOCALIZACIÓN

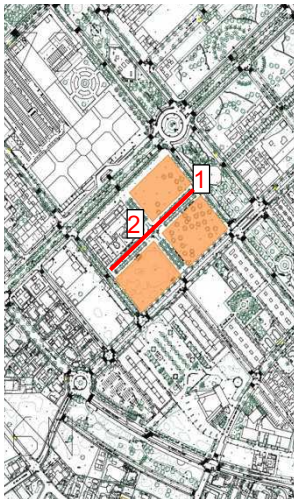


VISTA ESTADO ACTUAL

VISTA SIMULACIÓN

PUNTO DE VISTA 11 (calle peatonales que se encuentra dentro de la parcelas, calle de Vicent Ventura)

LOCALIZACIÓN



VISTA ESTADO ACTUAL

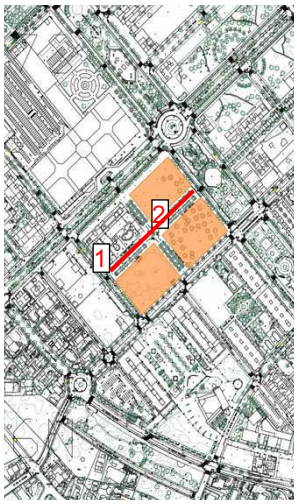
VISTA SIMULACIÓN

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jlEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

PUNTO DE VISTA 12 (calle peatonales que se encuentra dentro de la parcelas, calle de Vicent Ventura)

LOCALIZACIÓN

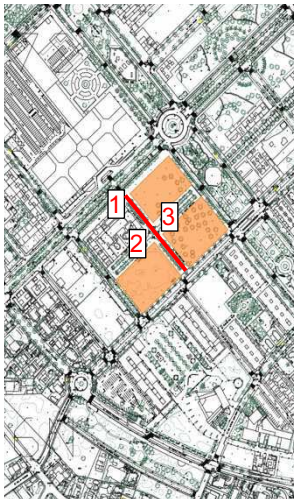


VISTA ESTADO ACTUAL

VISTA SIMULACIÓN

PUNTO DE VISTA 13 (calle peatonales que se encuentra dentro de la parcelas, calle d'Ovidi Montllor)

LOCALIZACIÓN



VISTA ESTADO ACTUAL

VISTA SIMULACIÓN

8.2.- RESULTADO DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

Una vez analizadas las visibilidades desde cada punto de observación, del ámbito de la zona de estudio, desde el más lejano al más próximo a la actuación objeto, podemos deducir:

- El número de observadores es alto al ser la Avda. Al Vedat una arteria principal de comunicación de la población de Torrent. También, en menor grado, es una arteria importante la Calle Padre Méndez.
- Su visibilidad es media-reducida, ya que se trata de un entorno urbano de edificaciones aisladas, con arbolado en la mayoría de los viales circundantes, será apreciable la actuación, a

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

una distancia corta, 150/300 m y con cierta dificultad desde los 500m. Y por supuesto frente a la parcela.
- Los impactos visuales existentes son los típicos de un paisaje urbano, de las zonas de ampliación de casco urbano de las poblaciones próximas a Valencia: Exceso y falta de uniformidad en la señalización y carteles publicitarios, condensadoras de aire acondicionado en fachadas, antenas e instalaciones urbanas en cubiertas, etc.
- Por tanto, la fragilidad visual del paisaje urbano de la cuenca visual objeto del estudio, es baja con gran capacidad de absorber cambios en su paisaje, teniendo en cuenta además, que no hay ningún recurso paisajístico en él.
- El impacto visual que puede producir la actuación, según se aprecia en la simulación, sólo es apreciable desde 150/300 m, siendo éste de grado bajo a medio conforme te aproximas a él.
- De igual forma, la actuación ayuda a cumplir los objetivos de calidad paisajística de la Subzona 4E REINA SOFIA del PGOU, como se observa en las imágenes de la simulación realizada: Al unificar las alturas de cornisa en cada una de las parcelas urbanas, al unificar los criterios compositivos y los materiales de acabado a utilizar en el ámbito de actuación, revalorizando de este modo la calidad perceptual de la unidad de paisaje, manteniendo la morfología urbana de la misma.

Por todo ello podemos deducir que la integración visual de la actuación, objeto de este Estudio de Integración Paisajístico, en la unidad de paisaje urbano que lo conforma, es alta, ya que este tiene una gran capacidad de absorber cambios, además de ayudar a cumplir los objetivos de calidad paisajística propuestos.

9.- CONCLUSIONES

Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual de la actuación se realizan a partir de la documentación gráfica adjunta, tal y como se reseña en los puntos anteriores.

En resumen, se deduce que el área del presente estudio es apta para el uso que se quiere implantar, y que la unidad paisajística sobre la cual se va a desarrollar tiene capacidad de transformarse y absorber los cambios que se produzcan con motivo de la actuación objeto. Porque estos únicamente afectan a la volumetría y acabados de la construcción prevista en las parcelas por el PGOU y no a la tipología ni al aprovechamiento previsto en el entorno de la parcela. Por lo que la integración paisajística que producirá la actuación se clasifica como alta.

Los únicos impactos paisajísticos que puede producir la actuación son los propios del proceso de construcción, y éstos tienen una duración limitada en el tiempo, ya que no se introducen nuevas formas en el terreno, no se modifica sustancialmente la vegetación existente, porque se preservara esta en las zonas libres vinculadas a las manzanas urbanas y porque además, la vegetación existente en las parcelas, es de baja cualidad y reciente (es decir, fruto del abandono reciente para el uso agrícola de las parcelas de la zona), y las transformaciones artificiales que se plantean son las propias de su ámbito, es decir las correspondientes a un ámbito urbano.

De todo esto se deduce que la actuación que nos ocupa, el “Estudio de Detalle de 3 Parcelas en la UA 4.11” y su Modificación, tendrá un efecto Positivo en la zona, con una incidencia Indirecta, de duración Permanente, con carácter de Impacto Irreversible, resultando la magnitud e importancia del impacto Insignificante o Leve.

Como se ha visto en los apartados anteriores, en las imágenes del estado actual y en las de la simulación, las nuevas vistas y recorridos generadas en la Unidad de Paisaje en las que se incluye el área modificada por la Modificación del ED 3P UE 4.11, no suponen variación sustancial de las actuales: La edificación a desarrollar en la parcela dará continuidad a las ya existentes, por lo que no se generarán grandes impactos visuales de cara a los observadores

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44

Identificador: dkX4 JBPM tA4/ jIEn NYIE g9/A Hhg= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

potenciales. Por tanto, y considerando además el acompañamiento de vegetación existente en parte de los viales, puede decirse que con respecto al estado actual de la zona, el impacto visual como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores queda clasificado como leve.

De todo esto podemos deducir que la magnitud de los impactos identificados por la sensibilidad del receptor es baja, concluyendo que la valoración de la importancia de los impactos visuales es Insignificante o Leve.

De igual forma, la actuación ayuda a cumplir los objetivos de calidad paisajística que se propone, como se observa en las imágenes de la simulación realizada: Mejora el Carácter existente, pretende edificar en los solares existentes en un entorno urbano y urbanizado, y revalorizar la calidad perceptual de la unidad de paisaje, unificando las cornisas, y definiendo criterios comunes para la composición y el uso de materiales a utilizar en el ámbito, manteniendo a su vez, la morfología urbana del paisaje.

Por todo ello, no es necesario establecer medidas correctoras en la actuación, ya que no existen parámetros que precisen de medidas que deban ser objeto de corrección, ni en el presente, ni en el futuro de la actuación.

DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER NORMATIVO

10.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

Como nos hemos referido en el punto anterior, no es necesario establecer medidas correctoras para la integración de la actuación
Como no existe el Estudio de Paisaje del PGOU de Torrent, por tanto tampoco procede aplicar medidas de Integración procedentes de otras normativas.

11.- ESTUDIO ECONÓMICO

Ya que no proceden las medidas de integración propuestas y programa de implementación, el coste del programa de implementación tampoco procede.

En Torrent, a 27 de septiembre de 2021.
EL ARQUITECTO

D. Jose Vicente Meseguer Martínez
Arquitecto nº de colegiado COACV: 3342

Firmado digitalmente por:FERNANDO SALOM HERRERO
22/09/2022 10:15:34
AC:ACCVCA-120

Firmado por :JOSE VICENTE MESEGUER MARTINEZ
Fecha firma :29/09/2021 20:38:44