Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

AJUNTAMENT DE TORRENT

torrent per la convivència

Núm. Exp. : 3401/2021/GEN
Unitat administrativa de planejament i gestió urbanística
Autor : CMM

ASSUMPTE: DILIGENCIA PROYECTO MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU EN EL ÁMBITO DE LA AVDA MARXADELLA, CL CHELVA, ENCARNACIÓNLANGA I ALBAIDA.

Pel Ple d'este Ajuntament de 7 de Juliol de 2022 s'ha aprovat la Modificació de la Ordenación Detallada del PGOU a la Avda Marxadella, Chelva, Encarnació Langa i Albaida, amb registre d'entrada 2022004270 de 9 de Febrer de 2002.

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

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero

nivell +300 SELLO AEVAL EXCELENCIA MODELO EVAM

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DE MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE 9 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS

Avda. Marxadella

TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

DIE-2

MEMORIA

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA

Plaza Major, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos	Elaborado por: S.R. Fecha: 28/01/2022	Supervisado por: J.R Fecha: 28/01/2022	ESTA MEMORIA SUSTITUYE DIE-1 M-1=se ha modificado una vez M-2=se ha modificado dos veces.....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

TABLA DE CONTENIDO DEL PROYECTO

TABLA DE CONTENIDO DEL PROYECTO 1
1. RESUMEN DE DATOS GENERALES 2
2. MEMORIA DESCRIPTIVA 3
2.1 Agentes y justificación del encargo 3
2.2 Información previa 3
2.2.1 Antecedentes y condicionantes de partida 3
2.2.2 Emplazamiento 3
2.2.3 Referencias catastrales 3
2.2.4 Entorno físico 3
2.2.5 Justificación normativa urbanística 3
2.3 Objeto del Proyecto 4
3. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO 6
3.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA 6
3.1.1 Objeto 6
3.1.1 Problemática sobre la que actúa 6
3.2 ALCANCE, ÁMBITO Y ALTERNATIVAS 7
3.2.1 Alternativa 0 8
3.2.1 Alternativa 1 9
3.3 DESARROLLO PREVISIBLE 9
3.4 DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y TERRITORIAL PREVIA 10
3.5 EFECTOS PREVISIBLES MEDIOAMBIENTALES Y TERRITORIALES 10
3.6 INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL 10
4. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO 11
4.1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO 11
4.2 MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEPLADAS 12
3.3 MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES I TERRITORIALES 12
3.4 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL 12

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

1. RESUMEN DE DATOS GENERALES

TIPO DE ESCRITO: Documento Inicial Estratégico de Modificación Puntual Pormenorizada
TÍTULO DE PROYECTO: 9 Viviendas Unifamiliares Adosadas
EMPLAZAMIENTO: Avda. Marxadella, TORRENT (Valencia)

USO PREDOMINANTE DEL PROYECTO:

☒	residencial	☐	turístico	☐	transporte	☐	sanitario
☐	comercial	☐	industrial	☐	espectáculo	☐	deportivo
☐	oficinas	☐	religioso	☐	agrícola	☐	educación

USOS SUBSIDIARIOS DEL PROYECTO

☐	residencial	☐	garajes	☐	locales	☐	otros: oficinas

Nº PLANTAS

Sobre rasante PB +2
Bajo rasante

SUPERFICIES

Superficie de Parcela 1.561,12 m²

ESTADÍSTICA

nueva planta	☒	rehabilitación	☐	vivienda libre	☐	núm. viviendas	**9**
legalización	☐	reforma-ampliación	☐	VP pública	☐	núm. locales	☐
				VP privada	☐	núm. plazas aparcamiento	**9**

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 Agentes y justificación del encargo

PROMOTOR
ADU MEDITERRÁNEO S.L.
CIF: B40532418
Avda. San Lorenzo 67 B, 46901, TORRENT (Valencia)

ARQUITECTOS
GRAFENO ARQUITECTURA S.L.U (Redactor del proyecto)
FCO. JAVIER RUBIO PUIG. D.N.I. 52634454-N
N. Colegiado 12271 del COACV
Plaza Major nº37 - 1 46900 Torrent Valencia. Tlf: 96 108 97 66 Fax: 96 108 47 91

2.2 Información previa

2.2.1 Antecedentes y condicionantes de partida

Se redacta el presente proyecto por encargo de Adu Mediterráneo S.L. para la creación de una promoción de 9 viviendas unifamiliares adosadas.

2.2.2 Emplazamiento

Avda. Marxadella, Torrent, Valencia.

2.2.3 Referencias catastrales

PARCELA 1: 7370609YJ1677S

PARCELA 2: 7370651YJ1677S

PARCELA 3: 7370654YJ1677S

2.2.4 Entorno físico

La parcela consta de la unión de las tres parcelas catastrales anteriormente descritas. Cuenta con una superficie total de 1.561,12 m² en suelo urbano. Cuenta con acceso a la Avda. Marxadella y a la Calle Chelva.

2.2.5 Justificación normativa urbanística

Marco normativo:	Obl	Rec
– Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana	☒	☐
– Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	☒	☐
– CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN. Real Decreto 314/2006. 17/03/2006. Ministerio de la Vivienda.	☒	☐

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Ordenación del Territorio (ámbito autonómico)	
– DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje	Si es de aplicación
– Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.	Si es de aplicación
Ordenación urbanística:	
Texto refundido del ***Plan General de Ordenación Urbana de Torrent***. Aprobado el 26 de Enero de 1.990	Vigente
Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo:	
– Clasificación del Suelo – Categoría	Urbano Residencial unitario

2.3 Objeto del Proyecto

El presente Documento Inicial Estratégico acompaña al previo "Modificación puntual de ordenación pormenorizada en el ámbito de la manzana delimitada por las calles avenida Marxadella y las calles Chelva, Encarnación Langa y Albaida" para el inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, con el objetivo de:

- Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plano o programa, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.
- Asegurar la efectiva participación del público, las instituciones y los organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de la planificación.
- Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

Según los supuestos del artículo 46.3 de la Ley 5/2014 (LOTUP), se considera que resulta de aplicación el procedimiento simplificado:

<<" 3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1. El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley. “>>

Y tal como reza el artículo 50.2 de la misma ley:

<<”2. En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.”>>

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

3. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

3.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

3.1.1 Objeto

El objeto de la Modificación Puntual Pormenorizada, es la ordenación de espacios y volúmenes en la creación de una promoción de 9 viviendas unifamiliares adosadas en Torrent, Valencia, incorporando los cambios realizados en las distintas fases de edificación y defendiendo las condiciones en que se han de ejecutar el resto de las obras permitidas en la parcela. Se pretenden realizar cambios y cesiones de espacio para adecuarse a los intereses de la promoción dentro del marco legal de las NNUU del vigente P.G.O.U. de Torrent.

3.1.1 Problemática sobre la que actúa

Se tiene la siguiente parcela formada por tres referencias catastrales anteriormente descritas. Con una superficie total de 1.561,12 m². Dadas las características de su morfología, con escasa longitud de fachada para su aprovechamiento para uso residencial, se pretende la cesión de parte de la misma para dotar de fachada y accesibilidad adecuadas.

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

El uso predominante de la zona es residencial unifamiliar, siendo muy extendida la tipología de unifamiliar en hilera (o adosada). Pretendiendo continuar con el paisaje urbano establecido, es interés de la promoción continuar con dicho uso y tipología.

Esto entra directamente en conflicto con la parcela resultante, puesto que su morfología hace muy difícil el aprovechamiento de la misma. Además, hace muy difícil la accesibilidad del trasporte rodado a su interior así como el aparcamiento de vehículos.

Para una mejor integración urbana con la tipología edificatoria predominante, y un aprovechamiento adecuado del suelo, se propone la inserción de un vial privado de uso público. Es decir, se realizará una cesión de suelo que pasará a ser público. Esto repercutirá en una disminución de la superficie de uso privado, pero propiciará las características volumétricas que las normas urbanísticas exigen para la construcción de hasta 9 viviendas.

3.2 ALCANCE, ÁMBITO Y ALTERNATIVAS

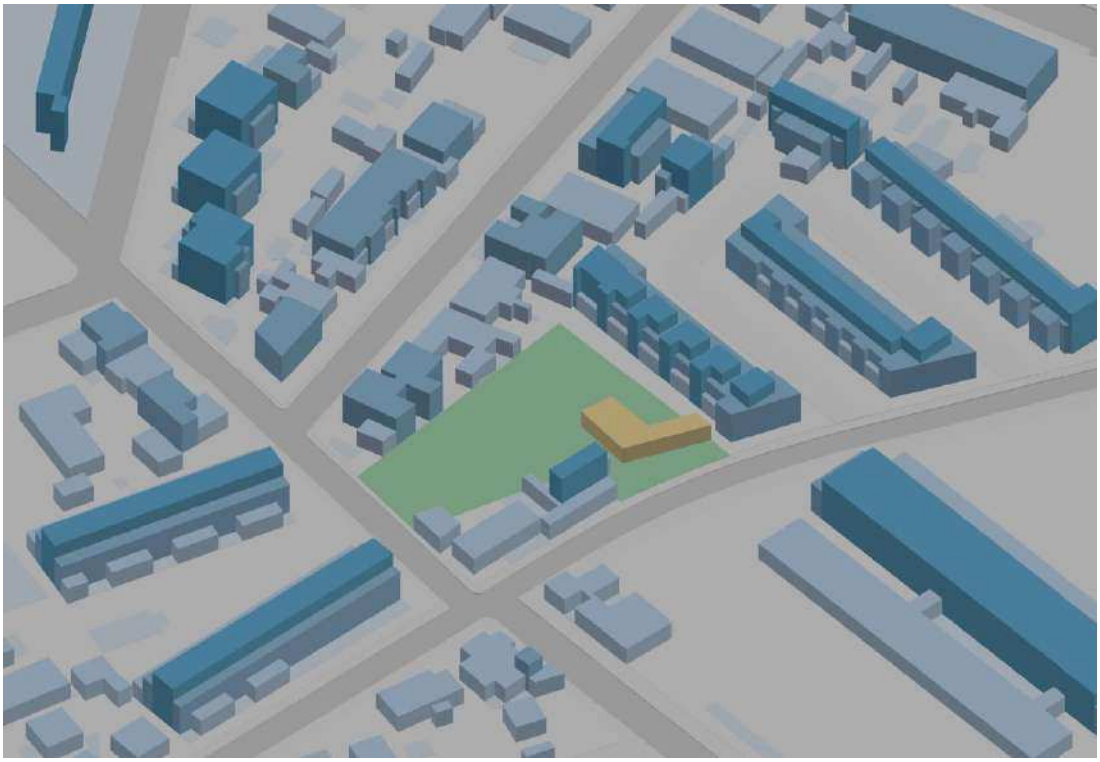
La parcela está delimitada por la Avda. Marxadella y la calle Chelva. La parcela es la resultante formada por las referencias catastrales: 7370609YJ1677S , 7370651YJ1677S , 7370654YJ1677S. Tene forma irregular y cuenta con una superficie total de 1.561,12 m².

La clasificación del suelo es urbano y su uso es residencial unifamiliar. La tipología que se propone es la de unifamiliar en hilera. La edificación colindante es residencial unifamiliar entre medianeras (adosada, en hilera).

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

3.2.1 Alternativa 0

Parcela en Estado actual. Conservando edificación existente.



Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

3.2.1 Alternativa 1

Ordenación según "Modificación puntual de ordenación pormenorizada en el ámbito de la manzana delimitada por las calles avenida Marxadella y las calles Chelva, Encarnación Langa y Albaida".

Esta alternativa pretende dar salida a la problemática existente en el uso de la parcela para la tipología edificatoria predominante. Se cederá la superficie necesaria para la creación de un nuevo vial privado de uso público a pesar de que el aprovechamiento de la superficie privada de la parcela sea menor.

No se alteran los usos respecto al planeamiento vigente.

3.3 DESARROLLO PREVISIBLE

Nulo, quedando todos los parámetros completamente definidos en la Modificación Puntual Pormenorizada, que a su vez se derivan de la normativa urbanística vigente.

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

3.4 DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y TERRITORIAL PREVIA

La parcela objeto de la Modificación Puntual está calificada como suelo urbano, encontrándose además parcialmente edificada con sus propias determinaciones. El entorno urbano residencial se encuentra consolidado.

La topografía cuenta con una ligera pendiente hacia el noreste. Con un desnivel de aproximadamente metro y medio en toda su longitud. Para mayor facilidad de uso, la promoción se encontrará a la misma cota, quedando a 97cm por debajo de la cota de calle en su acceso principal.

No está afectada por cauces, barrancos ni canalizaciones o acequias.

La parcela no está ubicada en ámbito de Espacios Naturales Protegidos o Red Natura 2000, reserva de flora o fauna, zona de protección, plan de recuperación, hábitat dentro del proyecto LIFE o infraestructura verde. Se trata de un paisaje urbano consolidado, con viales y edificaciones, sin existir en la parcela fauna ni flora de interés.

No existe peligrosidad de inundación según el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana.

No se encuentra dentro de la delimitación del Terreno Forestal Estratégico según los criterios del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR) ni en suelo no forestal en los cuales se aplica la normativa forestal vigente a los efectos de incendios forestales y plagas.

No existe en el ámbito de la Modificación Puntual ni en su entorno ningún elemento de patrimonio arqueológico ni etnológico actualmente catalogado.

3.5 EFECTOS PREVISIBLES MEDIOAMBIENTALES Y TERRITORIALES

No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.

La propuesta no aumenta la edificabilidad ni cambia los usos establecidos por el planeamiento anterior y vigente.

No supone un aumento sobre las previsiones anteriores y vigentes de la demanda de los servicios ni supone un aumento de afecciones urbanas tales como la contaminación acústica, lumínica o la densidad de tráfico.

3.6 INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL

La Modificación Puntual Pormenorizada no entra en discordancia con la ETCV

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

4. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

4.1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

Según el Artículo 46 "Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica" de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

1. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

2. Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

3. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

Entendemos por lo tanto que la modificación puntual presentada no está sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, y por lo tanto estará sujeta al procedimiento simplificado.

Se basa esta opción por la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada en:

- Que se trata de una modificación menor, sobre una parcela de Suelo Urbano parcialmente consolidada de reducida extensión y que no altera el aprovechamiento de la ordenación vigente.
- Que no influye en otros planes ni programas.
- Que no tiene incidencia en el modelo territorial.
- Que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.
- Que no tiene incidencia en la gestión de residuos.
- Que no representa ningún riesgo para la salud ni el medio ambiente
- Que no tiene efectos sobre áreas con algún tipo de protección o el patrimonio

Por lo tanto, se considera que la Modificación Puntual tiene una incidencia reducida o nula, por lo que se solicita al órgano ambiental competente que, en aplicación del artículo 46.3 de la Ley 5/2014 LOTUP, se someta a procedimiento ambiental simplificado.

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

4.2 MOTIVACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEPLADAS

Tal como se ha explicado en el punto 3.2 del presente documento, la alternativa 0, parte de la no intervención en el espacio, quedando la parcela libre de actuación. Puesto que el interés y el motivo del proyecto, es la creación de viviendas, se opta por la medida propuesta en la alternativa 1. Esta propuesta se encuentra amparada en el marco de las normas urbanísticas del plan general vigente y cumple con todas las exigencias que dictamina. Supone una alternativa viable a la accesibilidad y a la construcción de la tipología predominante en la zona y en el paisaje urbano.

4.3 MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES I TERRITORIALES

La propuesta no tiene efectos negativos importantes a nivel medioambiental ni territorial, por lo que no es necesario prever medidas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

4.4 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

De acuerdo con el punto anterior, dada la no incidencia medioambiental significativa, no procede establecer medidas para su seguimiento ambiental.

TORRENT, ENERO DE 2022

GRAFENO ARQUITECTURA, S.L.U.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, Arquitecto

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Avda. Marxadella
TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:
ADU MEDITERRÁNEO S.L.

MP-3

MEMORIA

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO
Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Major, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos	Elaborado por: S.R. Fecha: 28/01/2022	Supervisado por: J.R Fecha: 28/01/2022	ESTA MEMORIA SUSTITUYE MP-1 M-1=se ha modificado una vez M-2=se ha modificado dos veces.....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ÍNDICE

I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

I.1. Iniciativa y objeto de la Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada

I.2. Determinaciones urbanísticas vigentes

I.3. Descripción de la solución adoptada

I.4. Justificación de la conveniencia de la Modificación Puntual y Procedencia de las soluciones adoptadas

I.5. Cumplimiento de las condiciones básicas del Plan General.

I.6. Justificación no aumento de edificabilidad

I.7. Inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.

I.8. Cuadro comparativo entre las determinaciones previstas en el Plan General y las que se obtienen en la Modificación Puntual.

I.9 Justificación de reducción de vial con respecto al estudio de detalle previo.

I.10 Análisis de integración paisajística en el paisaje urbano.

I.11. Servidumbres Aeronáuticas

II.- PLANOS

III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA.

I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

I.1. Iniciativa y objeto de la Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada.

El presente estudio se redacta para realizar una modificación puntual de ordenación pormenorizada del plan general de ordenación urbana de Torrent, Valencia. De acuerdo con el artículo 41 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, del Consell, de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP); no procede la redacción de un Estudio de Detalle dado que se reduce la superficie dotacional ya prevista en el documento anteriormente aprobado para las parcelas afectadas en la propuesta que aquí se adjunta:

> ***Artículo 41.*** *Estudios de detalle.*
>
> *1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
>
> *2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
>
> *3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
>
> *4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

La presente modificación puntual de ordenación pormenorizada, se plantea en la manzana delimitada por la Avenida Marxadella y las Calles Chelva, Encarnación Langa y Albaida dentro de la Zona 6 : Marxadella del P.G.O.U de Torrent.

Se redacta por Fco. Javier Rubio Puig, DNI: 52634454N, arquiecto. Con nº de colegiado en COACV: 12271, a petición de Adu Mediterráneo S.L., CIF: B40532418.

El domicilio para notificaciones se establece en Plaza Major nº37, 1 TORRENT (Valencia). Y mediante el correo electrónico: info@grafenoarquitectura.es.

El objeto fundamental del presente documento, es la creación de un nuevo vial de prioridad peatonal, de carácter privado y uso público en el extremo suroeste de la manzana, disponiendo una ordenación volumétrica adecuada, en torno a este, con un carácter homogéneo respecto a otras intervenciones realizadas en el la propia manzana. Se ubicará también, espacio de reserva de las instalaciones de infraestructura pública para un centro de transformación.

La parcela motivo de estudio está formada por la suma de las siguientes parcelas catastrales: 7370609YJ1677S , 7370651YJ1677S , 7370654YJ1677S

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

I.2. Determinaciones urbanísticas vigentes.

La presente modificación cumple con las determinaciones que dimanan de la vigente legislación urbanística y sectorial:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

En su artículo 63:

> *1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.*
>
> *2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:*
>
> *a) Si la modificación incide sobre la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio para que así lo determine el órgano ambiental y territorial en la consulta preceptiva, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo II de este título.*
>
> *b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.*
>
> *3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.*

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de esta ley. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.

4. La revisión y modificación de la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en la presente ley. No obstante, deberá procederse a su actualización periódicamente mediante la puesta al día de los datos e informaciones de base utilizados para su elaboración, incluida su representación cartográfica y el seguimiento de sus indicadores de cumplimiento. Esta actualización se formalizará mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio que se publicará en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana" y se divulgará a través de la página web de la referida conselleria.

5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

6. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 180 bis y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso.

7. Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de esta

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

ley, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.

Y en el Anexo IV, el punto 8, Modificaciones de planes:

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a.

8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

I.3. Descripción de la solución adoptada.

Como se ha expuesto en apartados anteriores, la presente modificación puntual de ordenación pormenorizada, abre un vial en "Fondo de Saco" tal y como se grafía en la figura del plano "MOD06-2 – Ordenación – Propuesta de Ordenación".

Este vial de prioridad peatonal, de carácter privado y uso público, se proyecta en su parte recta y embocando a la Avenida Marxadella con un ancho total de 6 m y desarrollo lineal hasta la rotonda del fondo de saco de 12,00 m de diámetro.

Por otra parte y como respuesta al tipo de ordenaciones que se han ido generando en los últimos años en la propia manzana y en el entorno de la zona 6 Marxadella, la propuesta de este estudio, formaliza dos volúmenes de vivienda dispuestos en las medianeras longitudinales de la parcela.

Este volumen se desarrolla en planta baja, planta primera y una planta ático (terraza de planta segunda y bajocubierta o buhardilla), formalizando una conexión visual entre la avenida Marxadella y la Calle Chelva, siendo la tipología que se desarrolla en el mismo de unifamiliar adosada.

I.4. Justificación de la Conveniencia de la Modificación Puntual y Procedencia de las soluciones adoptadas.

Tal y como expone el propio PGOU de Torrent en el artículo 9.6.1:

> *Esta zona, situada próxima a la estación del "Trenet" constituyó uno de los primeros núcleos de viviendas de temporada, de tipo unifamiliar y con parcela alrededor.*
>
> *En la actualidad, dada su proximidad al casco urbano, está sufriendo un proceso de renovación de cara a su consolidación como barrio de primeras residencias, con las características de viviendas de ciudad jardín.*

De esta forma el propio PGOU ponía en evidencia como esta parte de la ciudad iba a sufrir un grado de transformación muy elevado en años posteriores, pasando de ser un barrio de segunda residencia a lo que denomina ciudad jardín, tipología urbanística más relacionada a la vivienda habitual y coherente con el desarrollo urbano que propone.

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

El PGOU puso a disposición de propietarios y ayuntamiento el futuro micro desarrollo de este área mediante la figura de planeamiento de los Estudios de Detalle.

En los últimos años la propia manzana objeto del presente documento, ha sufrido diversas actuaciones de transformación provenientes del articulado del PGOU, siendo así en varias parcelas volcadas a la Avenida Marxadella.

Las parcelas afectadas directamente por la apertura del vial y la ordenación volumétrica propuesta son las situadas en la Calle Chelva nº 21 (ref. catastral 7370609YJ1677S0001R) y las situadas en Avenida Marchadella nº 43 (ref. catastral 730654Yj1677S0001ZU y 7370651YJ1677S0001JU) con un total de 1.561,12 m² y 38,53 m de longitud de fachada total.

Con la posibilidad que introduce el PGOU en su artículo 9.6.2 de disponer viviendas en hilera con parcela de 150xn de superficie y 7n de longitud de fachada mínima siendo n el número de viviendas, en las parcelas anteriormente expuestas se podría ubicar un máximo de 5 viviendas unifamiliares en hilera, con una superficie construida de 312 m2 cada una. De esta forma, esta modificación, mediante la apertura del vial de prioridad peatonal de carácter privativo y uso público, genera un nuevo frente de fachada a las mismas de 67,51 m lo que permite generar tipologías edilicias más en sintonía con a la estructura actual de la ciudad jardín, objeto del PGOU.

I.5. Cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla.

En el total de la manzana objeto de la Modificación Puntual se estará a lo dispuesto en el artículo 9.6.2. para la zona 6 Marxadella.

En concreto procedemos a justificar el cumplimiento en cuanto a la apertura del vial privado de uso público y la disposición de la ordenación volumétrica en la parcela objeto de la modificación:

1.- Usos dominantes y compatibles.

Se estará a lo dispuesto en el articulado siendo el uso dominante el residencial unifamiliar y compatibles lo indicado por el mismo.

2.-Garajes y aparcamientos.

La promoción contempla una plaza de aparcamiento en superficie para cada una de las 9 viviendas.

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

3.- Tipología de la edificación.

Se disponen dos volúmenes de tipología residencial unifamiliar en hilera (adosada), uno de 4 viviendas y otro de cinco viviendas. Todos los inmuebles contienen una parcela privada y comparten una zona de espacio común. Las viviendas 1,2,3,6,7,8 y 9 cuentan con su acceso a través de la zona común de la parcela. Las viviendas 4 y 5 tienen tanto acceso por la zona común como uno directamente a la calle Chelva.

4.- Condiciones de ordenación y la parcela.

4.1. Alineaciones. Se está a las establecidas por el Plan General para los viales existentes y a la ordenación volumétrica reflejada en la presente modificación puntual.

4.2. Parcelación. Se regulariza la parcelación agregando las tres parcelas afectadas por la apertura del vial en una única parcela objeto de la ordenación volumétrica.

4.3 Superficie y frente mínimos de fachada. La superficie total de las parcelas es de 1561,12 m², siendo de esta una superficie de vial de 164,90m², 7,93m² de instalaciones para el centro de transformación y 1.388,28 m² de aprovechamiento de parcela. De esta forma obtenemos un frente de fachada total a Calle Chelva, Avenida Marxadella y nuevo vial de 67,51 m, pudiéndose construir por tanto hasta 9 viviendas unifamiliares

4.4 Retiros o retranqueos. Se realiza el retiro mínimo obligatorio de 3 m respecto a la Calle Chelva y Avenida Marxadella y se aumenta respecto al nuevo vial.

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación.

5.1. Ocupación de la parcela. Para otras tipologías de viviendas unifamiliares distintas de la aislada, se permite una ocupación del 50% (694,14 m²), siendo que la de la ordenación volumétrica propuesta en la parcela resultante tras la creación del vial es del 41,4% (575,08 m²). Cabe destacar que se disminuye claramente la ocupación en las parcelas afectadas al crear el nuevo vial de 164,90 m².

5.2. Número de plantas. Dos

5.3. Altura de cornisa y altura total. La altura máxima de cornisa es de 7m y la altura máxima total de 8,92 m (altura de cumbrera).

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

5.4. Sótanos y semisótanos. No aplica.

5.5. Cubiertas. El volumen lineal se remata mediante cubierta inclinada de 40% de pendiente.

5.6. Cambras o buhardillas. Se dispone de buhardilla con la disposición de huecos integrados en el volumen general, sin huecos a través de abuhardillados.

5.7. Altura mínima de plantas. Se está a lo dispuesto en el articulado.

5.8. Edificabilidad: La edificabilidad en la parcela resultante de la ordenación volumétrica tras la creación del vial medida según los criterios del artículo 5.1.14 del PGOU es de 1 m2t/m2s igual a la establecida de 1,00 m2t/m2t. De esta forma queremos constatar que al crear el nuevo vial las parcelas originales pierden 164,90 m² de edificabilidad así como los 7,93m² del centro de transformación. Tenemos por tanto un máximo de 1.383,35m² de edificabilidad, el cual cumplimos con los 1.388,28m² de los que disponemos en la propuesta.

6. Condiciones de estética y protección ambiental. Se estará a lo dispuesto en el articulado, y en especial atención cabe reseñar que en la disposición tanto del vial como del volumen edificado se pretende salvar el máximo posible del arbolado dispuesto en la parcela.

I.6 Justificación de no aumento de edificabilidad

Como se ha comentado en el punto anterior, la ordenación propuesta así como la apertura del nuevo vial se centra en parcelas concretas siendo que no se modifican los parámetros urbanísticos (y en concreto la edificabilidad) del resto de la manzana:

Superficie de parcela previa..... 1.561,12 m²s

Superficie de parcela propuesta ..... 1.388,28 m²s

Superficie edificada máxima previa (1,00 m2t/m2s) ..... 1.561,12 m²t

Superficie edificada máxima propuesta (1,00 m2t/m2s) ..... 1.388,28 m²t

Edificabilidad máxima según PGOU ..... 1,00 m²t/m²s

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

Edificabilidad máxima según Modificación Puntual..... 1,00 m²t/m²s

De esta forma justificamos que no aumentamos la edificabilidad pero que sí disminuimos los metros cuadrados de techo resultantes en la modificación puntual

I.7 Inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes

Dado que la perdida de edificabilidad resultante debido a la creación del nuevo vial y de la ordenación volumétrica que platean la presente modificación puntual se centra en las parcelas interesadas en su aprobación, no se afecta a otros predios colindantes, por lo que no es de aplicación el artículo 190.6 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

I.8. Cuadro comparativo entre las determinaciones previstas en el plan y las que se obtienen en la Modificación Puntual.

	EXIGENCIA P.G.O.U.	ESTADO ACTUAL	ESTUDIO DE DETALLE APROBADO	MODIFICACIÓN PUNTUAL
USOS				
SUPERFICIE DE PARCELA	--	1.561,12 m²	1.563,64 m²	**1.561,12 m²**
SUPERFICIE DE USO URBANO RESIDENCIAL (ZUR-RE)	--	1.561,12 m²	1.371,24 m²	**1.388,28 m²**
SUPERFICIE DE USO COMUNICACIÓN RED VIARIA DE PRIORIDAD PEATONAL DE CARÁCTER PRIVADO Y USO PÚBLICO (SCVP)	--	0,00 m²	192,40 m²	**164,90 m²**
SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS (SQI)	--	0,00 m²	0,00 m²	**7,93 m²**
APROVECHAMIENTOS				
LONGITUD DE FACHADA	7m / vivienda	38,53 m	71,06 m	**67,51 m**
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	1 vivienda / 150m²	10	9	9
NÚMERO DE VIVIENDAS	--	1	9	**9**
OCUPACIÓN DE SUELO MÁXIMA	50%	780,56 m²	685,62 m²	711,51 m²
OCUPACIÓN DE SUELO	--	113,38 m² (7%)	673,25 m² (49%)	**694,14 m²** (40%)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1 m²t/m²s	1.561,12 m²t	1.371,24 m²t	1.388,28 m²t
EDIFICABILIDAD	--	113,38 m²t (0,07)	1.370,84 (0,99)	**1.383,35 m²t** (0,99)
NÚMERO DE PLANTAS	2 PLANTAS + BUHARDILLA + SÓTANO	1 PLANTA	2 PLANTAS + BUHARDILLA + SÓTANO	**2 PLANTAS + BUHARDILLA**
ALTURA DE CORNISA	7m	4m	7m	**7m**
ALTURA DE CUMBRERA	9m	5m	9m	**8,92m**

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

I.9 Justificación de reducción de vial con respecto al estudio de detalle previo.

Este documento modifica a un estudio de detalle previo ya aprobado por el Ayuntamiento de Torrent. Tal y como se ha mostrado en la anterior tabla comparativa, la superficie de concesión para vial público es mayor a la ahora propuesta. En concreto, anteriormente se establecían 192,40m² de vial de prioridad peatonal de carácter privado y uso público, reduciéndose a 164,90m². Esta reducción se debe a cambios en el proyecto propuesto, ya que la disposición y la ocupación de los edificios configuran otra ordenación, y las necesidades de accesibilidad se ven cambiadas. Además, se suprime la planta sótano, teniendo la necesidad de realizar aparcamiento en superficie.

I.10 Análisis de integración paisajística en el paisaje urbano.

El proyecto propuesto en esta modificación, configura un paisaje integrado en su entorno urbano. No sólo se realizan edificaciones cuyas alturas y tipologías son los predominantes en la zona; sino que la disposición, materiales y morfología se adecúan a su entorno inmediato.

En cuanto a las dotaciones públicas propuestas, se optará por usar un pavimento acorde al de la acera, puesto que se trata de un vial de prioridad peatonal (a pesar de que sea de tráfico rodado para residentes). Esto marcará la diferencia de su carácter privativo.

I.11 Servidumbres Aeronáuticas

El ámbito de la modificación se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres 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,

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

de 24 de febrero (BOE nº 69, 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 nº 2 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 de modificación se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra VOR RWY 12Y y la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 30.

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, 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 servidumbres aeronáuticas se representan la líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan al término municipal de Torrent, 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 u 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

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las 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."

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

II.- PLANOS

MP01-2 – Situación – Ubicación en P.G.O.U. 1/1000
MP02-2 – Situación – Ubicación en Catastro 1/1000

MP03-2 – Emplazamiento – Perspectiva de Estado Actual.....s/e
MP04-2 – Emplazamiento – Levantamiento Topográfico 1/100
MP05-2 – Emplazamiento – Fotografías del Entorno Actual. .....s/e

MP06-2 – Ordenación – Propuesta de Ordenación.....1/500
MP07-2 – Ordenación – Definición Geométrica de Edificación Propuesta.1/100
MP08-3 – Ordenación – Espacios Públicos de Nueva Creación 1/100
MP09-2 – Ordenación – Secciones Horizontales de Viales.....1/100
MP10-2 – Ordenación – Secciones Verticales de Viales.....1/100
MP11-2 – Ordenación – Alzados Esquemáticos 1/200
MP12-2 – Ordenación – Plano de Perspectiva Propuesta.....1/100

MP13-2 – Propuesta – Planta Baja.....1/100
MP14-2 – Propuesta – Planta Primera 1/100
MP15-2 – Propuesta – Planta Ático.....1/100
MP16-2 – Propuesta – Planta Cubierta 1/50
MP17-2 – Propuesta – Sección Tipo de Viviendas.....1/50
MP18-2 – Propuesta – Infografías.....s/e
MP19-2 – Propuesta – Plano de Bomberos 1/100

ServArodromo_P11 – Servidumbre de Aeródromo 1/10.000
ServOpAeronaves_P04 – Servidumbre Operación de Aeronaves 1/50.000

Identificador: xx1+ vfZY wdLY +fnC wqXR s77B wsM= (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/

III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1) Archivo GML de Clasificación y Zonificación del suelo:

   Nombre del archivo: 46244_TORRENT_PG_MOD__34_03.gml

   Metadatos del archivo: 46244_TORRENT_PG_MOD__34_03.txt

2) Archivo DWG de Clasificación y Zonificación del suelo y medición topográfica:

   Nombre del archivo: 46244_TORRENT_PG_MOD__34_03.dwg

   Metadatos del archivo: 46244_TORRENT_PG_MOD__34_03.txt

TORRENT, ENERO 2022

GRAFENO ARQUITECTURA, S.L.U.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, Arquitecto

USOS PORMENORIZADOS

EQUIPAMIENTOS

- EES ESCOLAR
- EGR GUARDERIA
- EAD ADMINISTRATIVO
- EAT ASISTENCIAL
- EMD MERCADO Y ALMACEN
- ESA SANITARIO
- ESC SOCIO CULTURAL
- ERL RELIGIOSO
- ECE CEMENTERIO
- EDP DEPORTIVO

TRAZADOS NORMATIVOS EN SUELO URBANIZABLE

ESPACIOS LIBRES Y Z.VERDE

- PFR PARQUE FORESTAL
- PUR PARQUE URBANO
- PLI PARQUE LINEAL
- PJB PARQUE JARDIN DE BARRIO
- PJV PARQUE JARDIN VECINAL
- PPA PZA ó ZONA AJARDINADA o PEATONAL

INFRAESTRUCTURAS

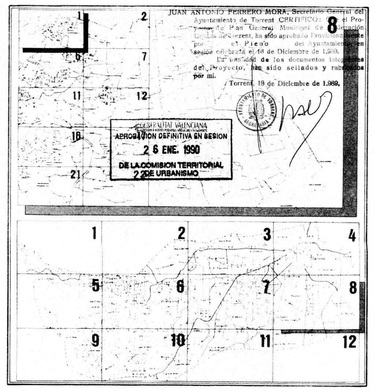
- IRV RED VIARIA APARCAMIENTOS
- IFE FERROVIARIA : ESTACION , APEADERO
- IAB ABASTECIMIENTO : POZOS , DEPOSITOS
- ISN SANEAMIENTO : DEPURADORA
- IEL ELECTRICA : SUBESTACION
- ICO COMUNICACIONES : REPETIDOR T.V. , ESTACION MICROONDAS

ORDENACION

- DELIMITACION SUELO URBANO
- ALINEACION DE FACHADA
- ALINEACION DE PARCELA
- ALINEACION INT. DETERMINANTE
- " INT. CON DISP. TRANSITORIA
- LINEA VIRTUAL DE PARCELACION
- PASAJE O SOPORTAL PUBLICO
- PATIO MANZANA EDIFICABLE
- 10 SECCION DEL VIARIO
- 66.45 COTA DE RASANTE
- (3) Nº PLANTAS (ALTURA REGULADORA GENERAL)
- [3] Nº PLANTAS (ALTURA REGULADORA ESPECIFICA)
- PV DE CARACTER PRIVADO
- * DE NUEVA CREACION
- DELIMITACION DEL MONTE PUBLICO
- LINEA DIVISORIA DE PROFUNDIDAD

EDIFICIOS Y ELEM. PROTEGIDOS

- PIT PROTECCION INTEGRAL TOTAL
- PI PROTECCION INDIVIDUAL
- PP PROTECCION PARCIAL



AJUNTAMENT D TORRENT

OFICINA TECNICA PLAN GENERAL

Fdo: J. Pacours

DOCUMENTO TRAMITACION PGOU TORRENT.

LOCALIZACION

DENOMINACION PLANO: ORDENACION USOS PORMENORIZADOS

8.1

UBICACIÓN DE LA PARCELA EXISTENTE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO (SU)
ZONIFICACIÓN DEL SUELO: ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (ZUR-RE)

SUPERFICIE DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL: 1561.12 m²
SUPERFICIE EDIFICADA: 113,38 m²
SUPERFICIE OCUPADA: 113,38 m²
NÚMERO DE PLANTAS: 1

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:
ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, arquitecto

MP01-2

Escala 1/1.000

SITUACIÓN
UBICACIÓN EN P.G.O.U.

Enero 2022

1

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Major, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos: Elaborado por: S.R. Fecha: 28-01-2022 | Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE
REV.0 sin modificar
REV.1 sustituye a REV.0
REV.2 sustituye a REV.1

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

identificador: 1x1 x 422 mm, x rec: eq(0.5,0.775) mm(A4, 1/1000) (1/1000 recomendado)
Validar en: https://www.sedeelectronica.es/PortalCiudadano/

UBICACIÓN DE LA PARCELA EXISTENTE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO (SU)
ZONIFICACIÓN DEL SUELO: ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (ZUR-RE)

SUPERFICIE DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL: 1561.12 m²
SUPERFICIE EDIFICADA: 113,38 m²
SUPERFICIE OCUPADA: 113,38 m²
NUMERO DE PLANTAS: 1

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:
ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP02-2
Escala 1/1.000

SITUACIÓN
UBICACIÓN EN CATASTRO
Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

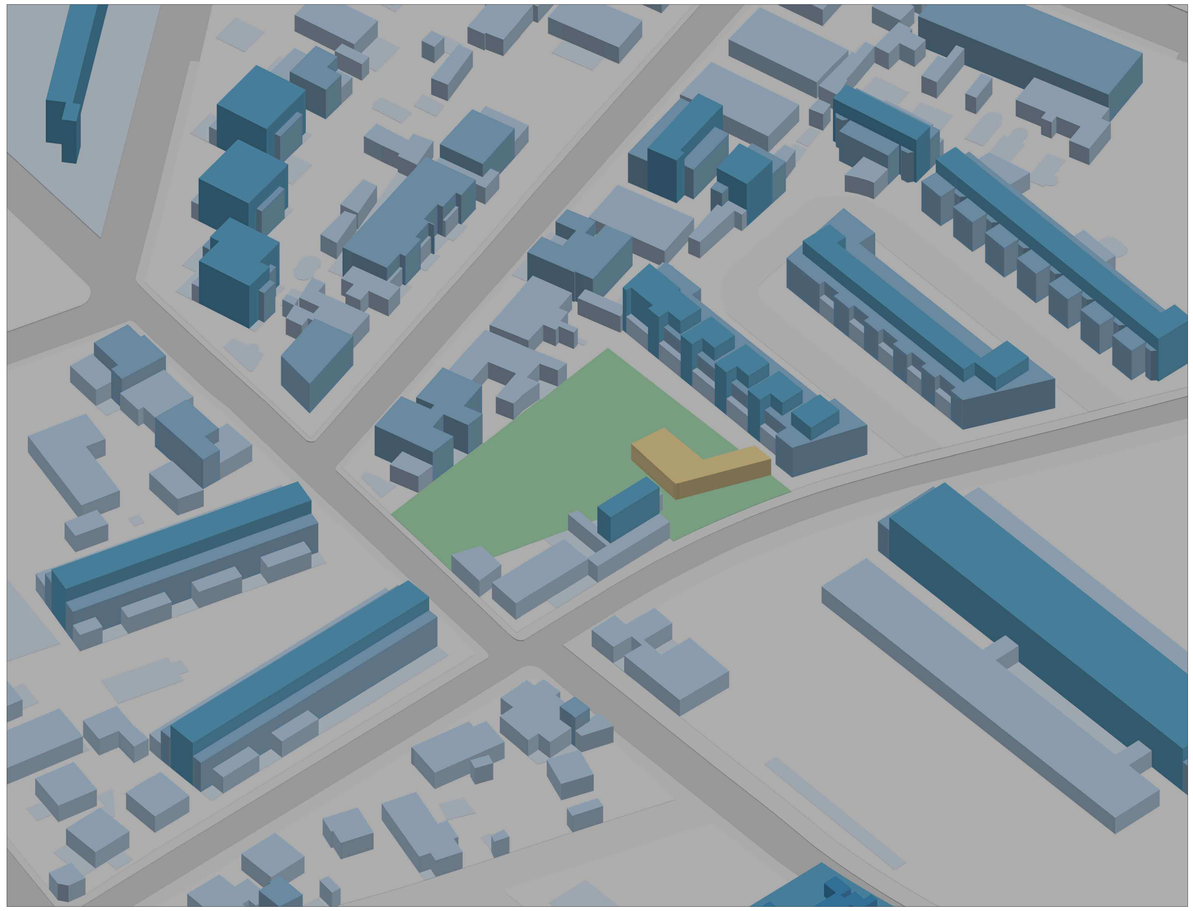
Departamento proyectos: Elaborado por: D.R. Fecha: 28-01-2022
Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE
MP02-1

REV. 0 «se ha modificado una vez»
REV. 0 «se ha modificado dos veces.....»

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: v=1 ; d2Z ; e=L ; f=C ; m=2014-1775 ; m=L4A ; (Válido indefinidamente)
Validar en : https://www.sacarcodigo.es/ver/codigo/codigo



VOLUMETRÍA EXISTENTE EN LA PARCELA

- PARCELA OBJETO DE LA PROPUESTA
- UNA ALTURA

VOLUMETRÍA EXISTENTE EN EL ENTORNO

- UNA ALTURA
- DOS ALTURAS
- TRES ALTURAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Avda. Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO FUIG, ARQUITECTO

MP03-2

SITUACIÓN

PLANO DE PERSPECTIVA DE ESTADO ACTUAL

Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Major, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos **Elaborado por:** S.R. **Fecha:** 28-01-2022

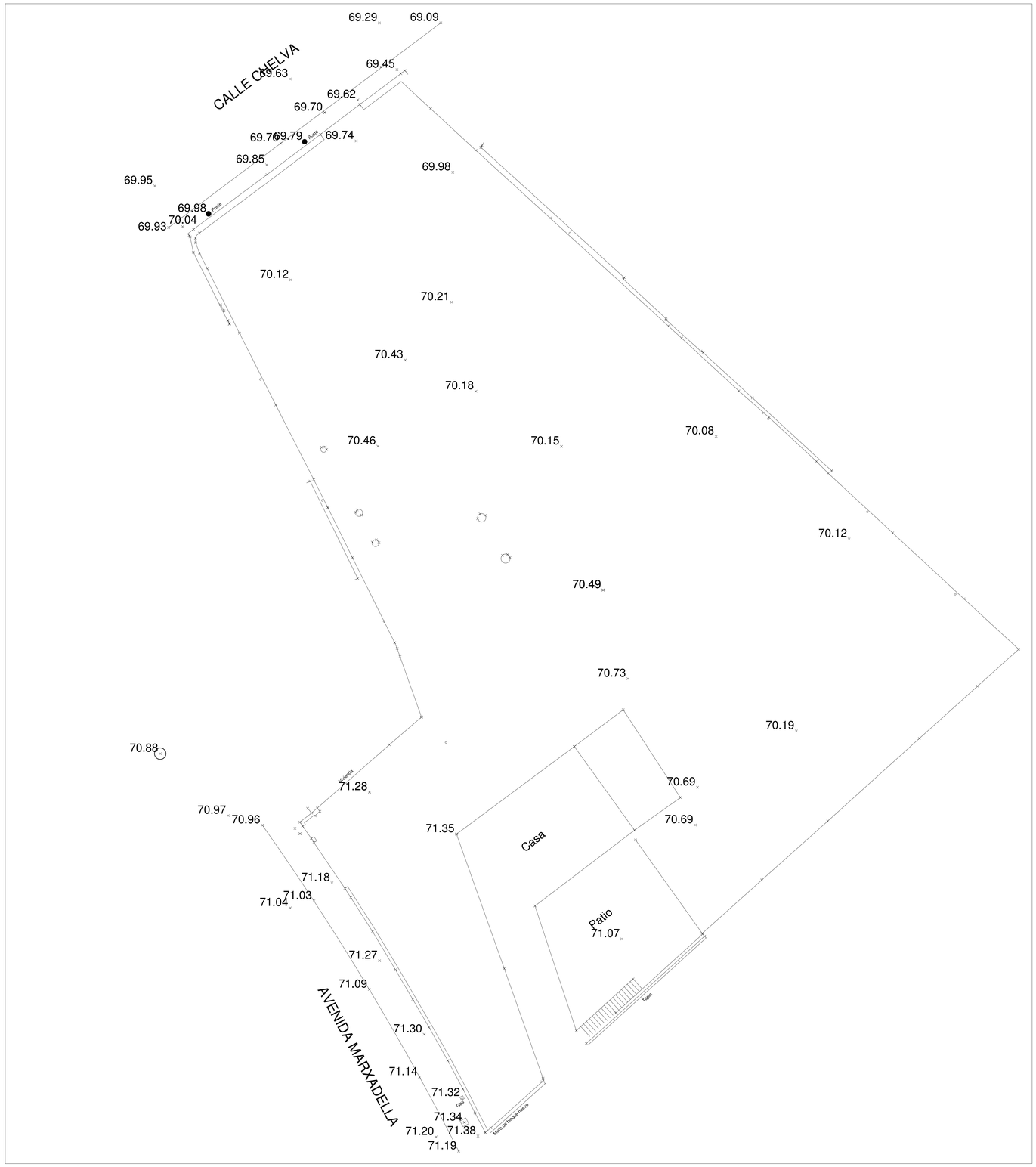
Supervisado por: J.R. **Fecha:** 28-01-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE
MP03-1

PEI-1 vez ha modificado una vez.
PEI-2 vez ha modificado dos veces.....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: n=1; d=2; e=4; f=1; h=C; m=2016-1775; m=AA; (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.sumarioinformatico.es/validadoc



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP04-2

EMPLAZAMIENTO

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Escala 1/100

Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

EXP: 2021-212-03

Departamento proyectos: Elaborado por: S.R. Fecha: 28-01-2022 Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE
MP04-1
PEI- (=se ha modificado una vez
PEI- (=se ha modificado dos veces .....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: ccl:v:xCY:v:eLX:v:mc:eg2Ft:LT7B:sa6A. [VIDEO indefinidamente]
Validar en: https://www.verifirma.com/ccl/validador

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

FOTO 6

FOTO 7

FOTO 8

FOTO 9

FOTO 10

FOTO 11

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP05-2

EMPLAZAMIENTO

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO ACTUAL

Escala 1/50

Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA

Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf.: 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos Elaborado por: S.R. Fecha: 28-01-2022

Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE
MP05-1

PEI- Fase ha modificado una vez
PEI- Fase ha modificado dos veces .....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: n11 = ICF web, V = inv = eg2015-1779 valdo. (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.sedelectronica.alzira.es/validador

LEYENDA ORDENACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL

- ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE
- ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL
- ORDENACIÓN SEGÚN P.G.O.U. ZONA 6 - MARXADELLA
- ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (Z-ZUR-RE) MODIFICACIÓN PUNTUAL
- COMUNICACIÓN RED VIARIA DE PRIORIDAD PEATONAL DE CARÁCTER PRIVADO Y USO PÚBLICO (SCVP) MODIFICACIÓN PUNTUAL
- INFRAESTRUCTURA SERVICIO URBANO DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS (SQI) MODIFICACIÓN PUNTUAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:
ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP06-2
Escala 1/500

ORDENACIÓN
PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tf: 96 108 97 66

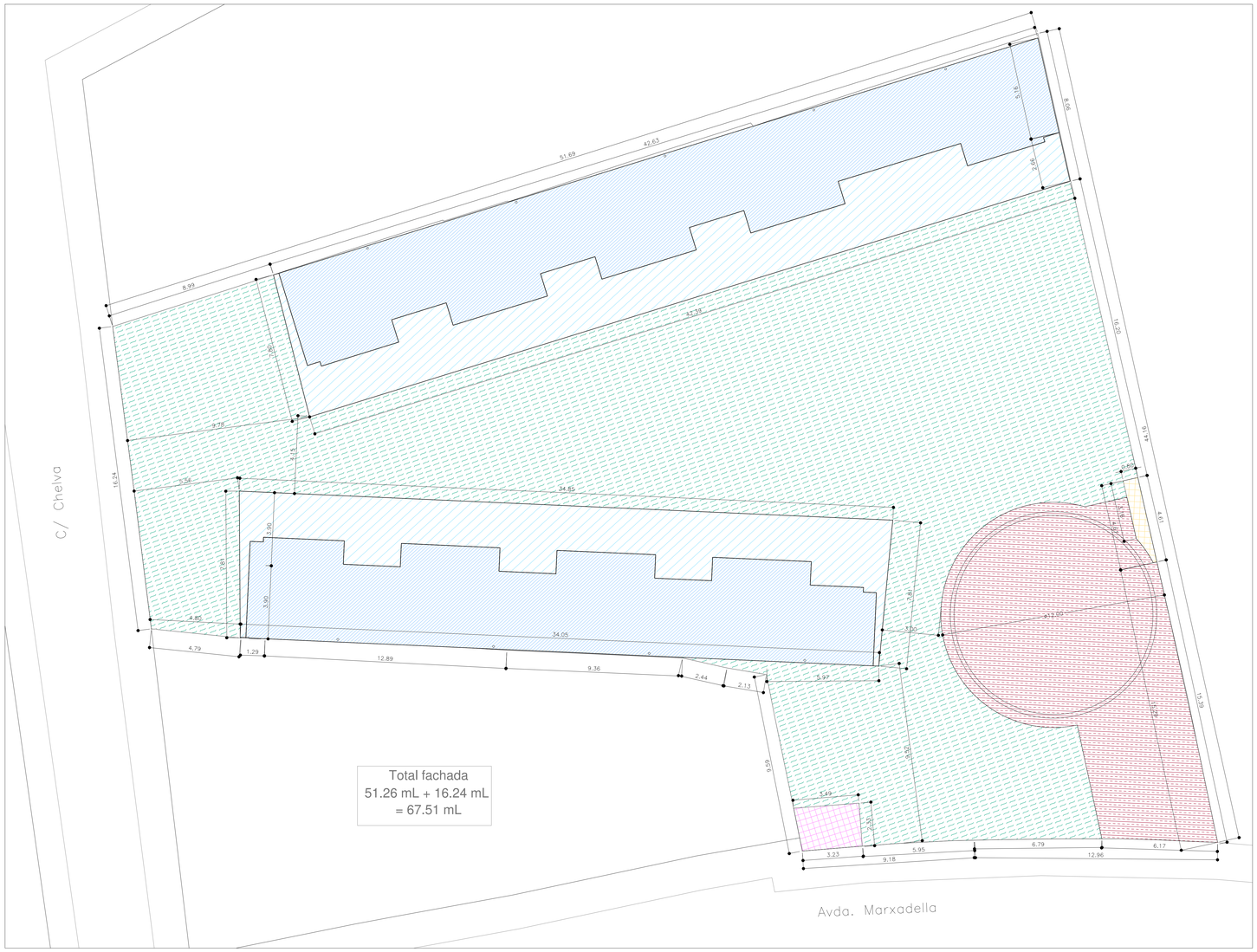
EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos: Elaborado por: E.R. Fecha: 28-01-2022
Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE
SOLO EL PLANO
PM-1 que ha modificado una vez
PM-2 que ha modificado dos veces

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: ve1 v.427 ve6.7 mc1 mp0f1 t1775 ve4A. (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.sedelectronica.es/PortaFirmas/



LEYENDA DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE EDIFICACIÓN

- DOS PLANTAS
- TRES PLANTAS (BUARDILLA)
- INSTALACIONES
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
  INFRAESTRUCTURA SERVICIO URBANO DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS (SQI)
- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- COMUNICACIÓN RED VIARIA DE PRIORIDAD PEATONAL DE CARÁCTER PRIVADO Y USO PÚBLICO (SCVP)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP07-2

ORDENACIÓN

DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE EDIFICACIÓN PROPUESTA

Escala 1/100

Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

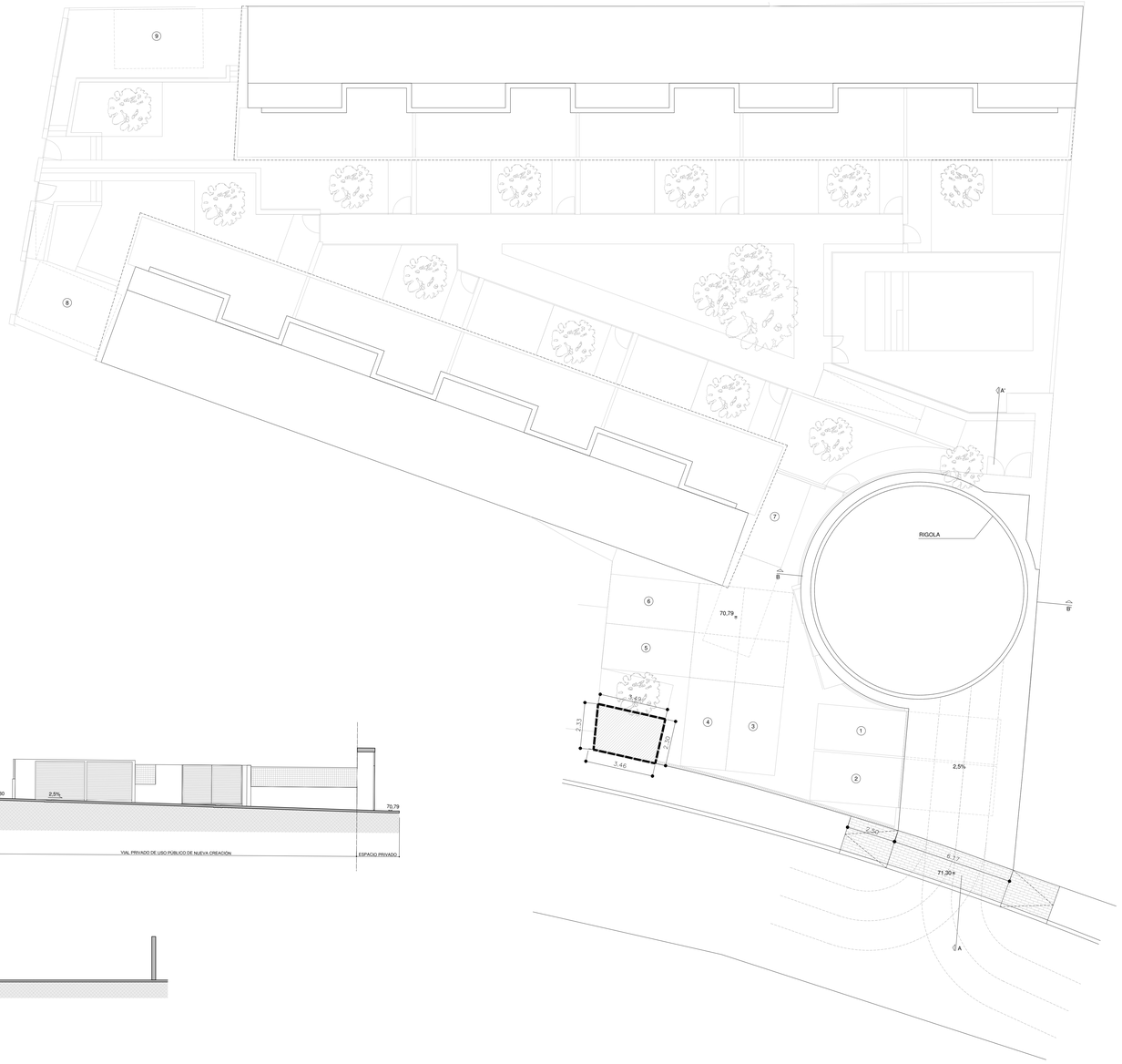
EXP. 2021-212-03

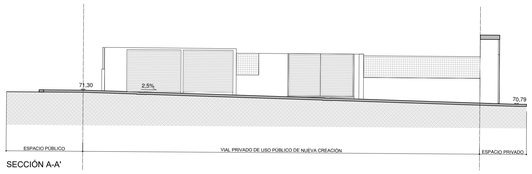
Departamento proyectos: Elaborado por: S.R. Fecha: 28-01-2022 | Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE
NINGUNO
PEV 2-vez ha modificado una vez
PEV 2-vez ha modificado dos veces .....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: ot11-vf27-ewc5-7-mfc-wq0f3-j7f8-wa8k. (Válido indefinidamente)
Verifique en: https://www.sede.dipcas.es/validador/





SECCIÓN A-A'

SECCIÓN B-B'

LEYENDA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

- ÁMBITO DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
- S-QI INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO
- PAVIMENTO DE VIAL PÚBLICO, ACERA DE RED PRIMARIA USO DE MISMO MATERIAL EXISTENTE
- (X) PLAZA DE APARCAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP08-3

ORDENACIÓN
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Escala 1/100

Enero 2022

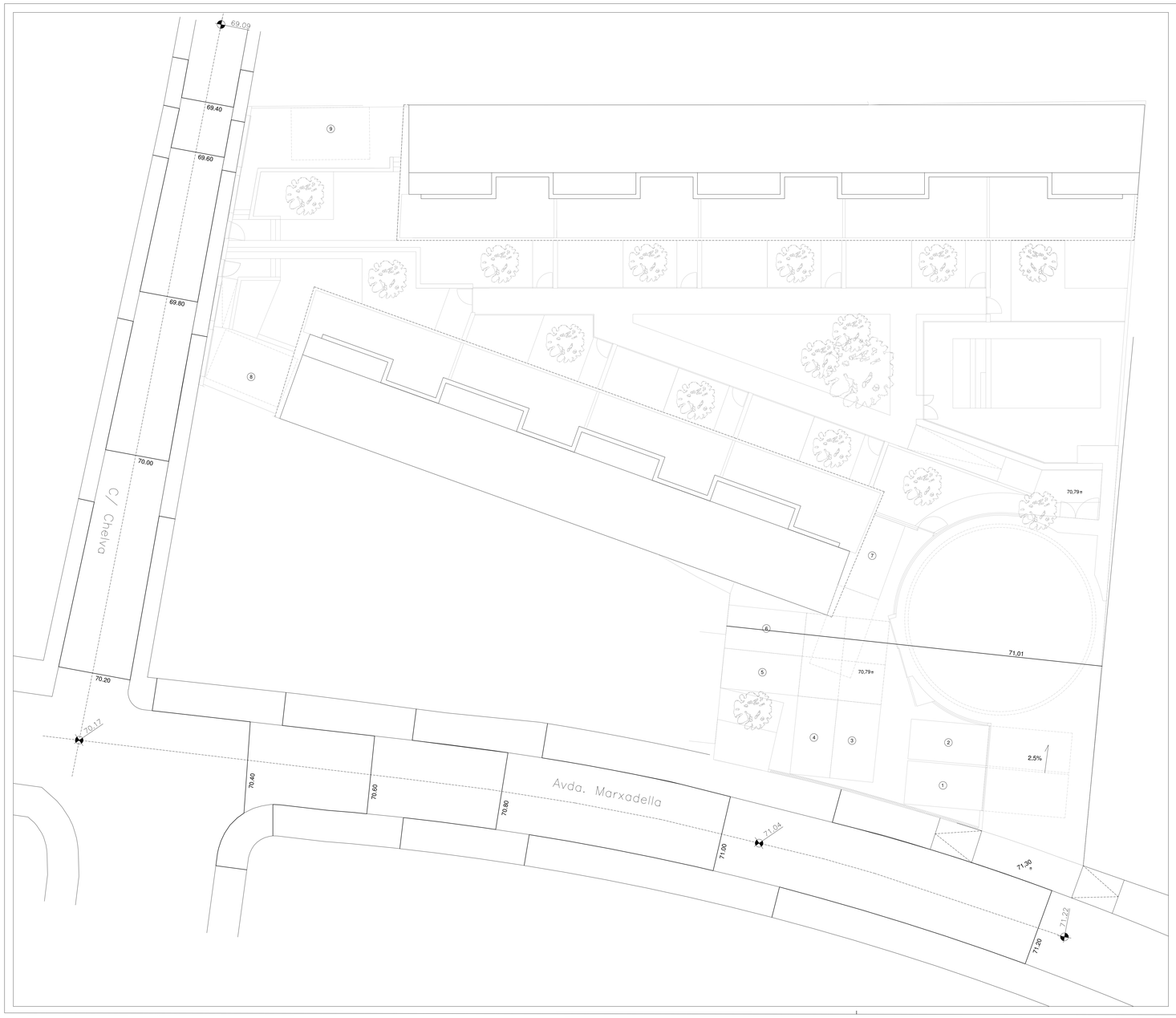
GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Major, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos	Elaborado por: S.R. Fecha: 28-01-2022	Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022	ESTE PLANO SUSTITUYE NINGUNO PEV-1 ccor ha modificado una vez PEV-2 ccor ha modificado dos veces .....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador : 1111 - 4257 ¥ ed(L¥ - H¥C-¥ed(4R-5 (TTB sella. (1/2000 indefinidamente)
Validar en : https://www.sellamiento.com/validar/validar.asp?



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP09-2

ORDENACIÓN
SECCIONES HORIZONTALES DE VIALES

Escala 1/100

Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Mayor, 37-1 . TORRENT (Valencia) . Tlf . 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

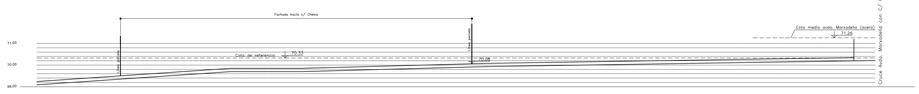
Departamento proyectos | Elaborado por: S.R. Fecha: 28-01-2022 | Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE
MP09-1
PO1 Que ha modificado una vez
PO2 Que ha modificado dos veces

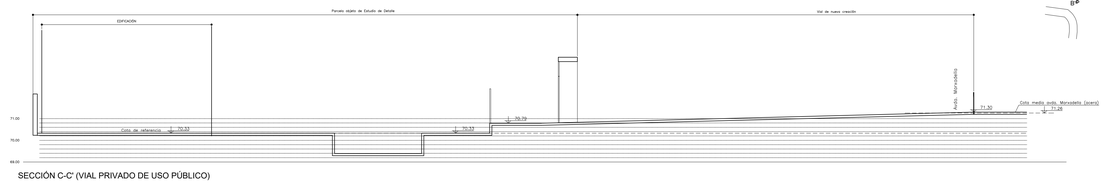
Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: ov1 r4C7 ewLY mfC wqGR i7T8 wa8k . (Válido indefinidamente)
Verifique en: https://www.sede.dipcas.es/ValidarDocumento

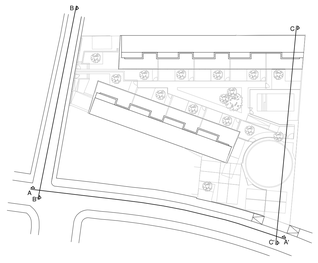
SECCIÓN A-A' (AVDA. MARXADELLA)



SECCIÓN B-B' (C/CHELVA)



SECCIÓN C-C' (VIAL PRIVADO DE USO PÚBLICO)



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP10-2

ORDENACIÓN
SECCIONES VERTICALES DE VIALES

Escala 1/100

Enero 2022

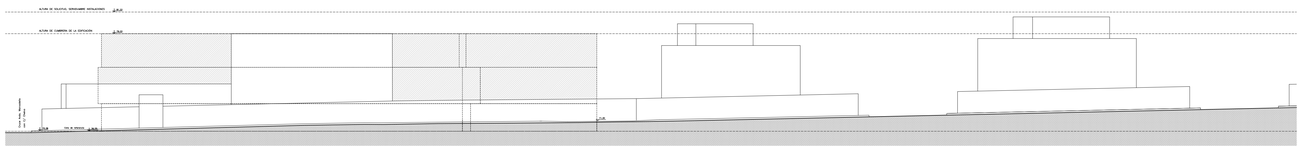
GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tf : 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

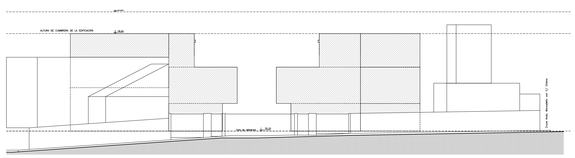
Departamento proyectos	Elaborado por: S.R. Fecha: 28-01-2022	Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022	ESTE PLANO SUSTITUYE SEGÚN : 2021	2021	no ha modificado una vez 2021	no ha modificado dos veces .....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: ve1 | vZ7 | wvE_Y | mC | wQ7Ib | 7T8 | wdEc (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.sedipualba.es/validadocelectronico



SECCIÓN A-A' (AVDA. MARXADELLA)



SECCIÓN B-B' (C/CHELVA)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP11-2

Escala 1/200

ORDENACIÓN
ALZADOS ESQUEMÁTICOS

Enero 2022

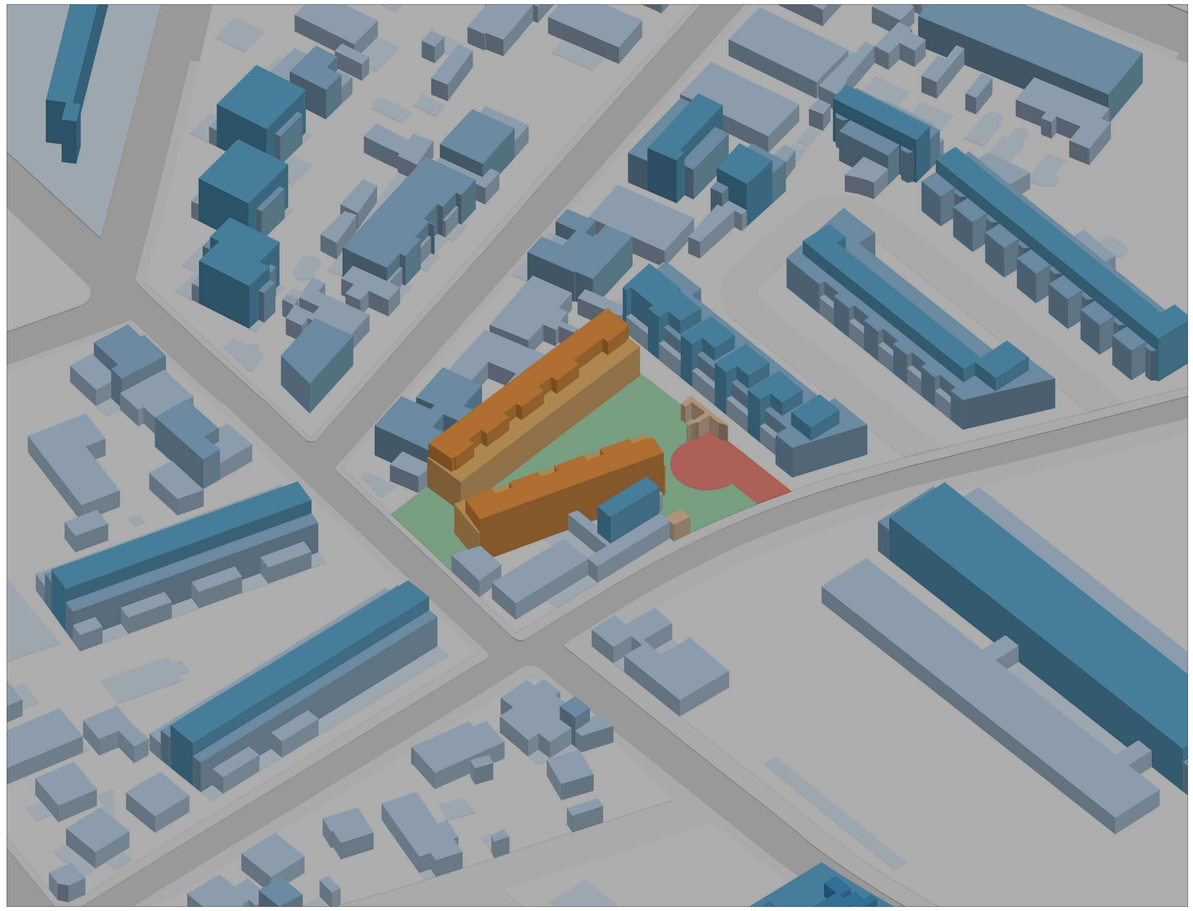
GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tf : 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos	Elaborado por: S.R. Fecha: 28-01-2022	Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022	ESTE PLANO SUSTITUYE SUSTITUYE A ..... PDO: Este no modificado una vez PDO: Este ha modificado dos veces .....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: ot1 = d27 ed1.7 = ot1.c = ep2018 = 1.778 ed50 - (válido indefinidamente)
Validar en - https://www.sede.sacee.gob.es/validadorDocumento



VOLUMETRÍA PROPUESTA

- PARCELA OBJETO DE LA PROPUESTA
- VIAL PRIVADO DE USO PÚBLICO DE NUEVA CREACIÓN
- UNA ALTURA
- DOS ALTURAS
- TRES ALTURAS

VOLUMETRÍA EXISTENTE EN EL ENTORNO

- UNA ALTURA
- DOS ALTURAS
- TRES ALTURAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

APROBACIÓN

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

ED12-2

ORDENACIÓN

PLANO DE PERSPECTIVA DE PROPUESTA

Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Major, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos **Elaborado por** G.R. **Fecha:** 28-01-2022 **Supervisado por** J.R. **Fecha:** 28-01-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE
ED12-1

REV 1 cada ha modificado una vez.
REV 2 cada ha modificado dos veces.....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: 4x1 - 427 ancho X 1 mts. ancho (1775 mm)
Validar en : https://www.sanmarcos.com/validadores

SUPERFICIE CATASTRAL 1.563,00 m²
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA PRIMITIVA 1561.12 m²
SUPERFICIE PARCELA PROMOCIÓN 1561.12 - 164.90 - 7.93 = 1388.28 m²

	VIVIENDA 1	VIVIENDA 2	VIVIENDA 3	VIVIENDA 4	VIVIENDA 5	VIVIENDA 6	VIVIENDA 7	VIVIENDA 8	VIVIENDA 9	ELE. COMUNES	CESIÓN VIALES	CESIÓN IBERDROLA	TOTALES	PARÁMETROS URBANÍSTICOS MÁXIMOS/MÍNIMOS	
1 - SUPERFICIE DE PARCELA COMÚN O A CEDER										441.87 (9+49.10)	164.90	7.93			
2 - SUPERFICIE DE PARCELA PRIVATIVA (4+5+6)	88.38	87.56	89.85	143.16	170.07	87.56	87.56	87.56	104.70				946.41		
3 - SUPERFICIE DE PARCELA PRIVATIVA CON % DE PACELA COMÚN	137.48	136.66	138.94	192.25	219.17	136.66	136.66	136.66	153.79				1388.28		
4 - SUPERFICIE PARCELA LIBRE PRIVATIVA	25.31	25.31	27.60	76.28	103.19	25.31	25.31	25.31	41.51						
5 - SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR PLANTA BAJA	55.18	54.36	54.36	55.18	55.18	54.36	54.36	54.36	55.19						
6 - SUPERFICIE TERRAZAS CUBIERTAS PLANTA BAJA	7.89	7.89	7.89	11.70	11.70	7.89	7.89	7.89	8.00	3.81					
7 - SUPERFICIE CONSTRUIDA TERRAZAS CUBIERTAS PLANTA BAJA	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	11.70/2=5.85	11.70/2=5.85	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	8.00/2=4.00	3.81/2=1.91					
8 - SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR PLANTA PRIMERA	66.88	62.25	62.25	66.88	66.88	62.25	62.25	62.25	65.33						
9 - SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR PLANTA SEGUNDA	30.27	29.98	29.98	30.43	30.43	29.98	29.97	29.82	31.44						
10 - OCUPACIÓN TERRAZAS PLANTA SEGUNDA	29.40	26.42	26.42	28.43	28.43	26.44	26.44	26.59	27.09						
11 - TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA (5+7+8+9)	156.28	150.53	150.54	158.34	158.35	150.53	150.54	150.38	155.95	1.91			1383.35	MENOR A 1388.28	CUMPLE
12 - OCUPACIÓN DE PARCELA (5+6)	63.07	62.25	62.25	66.88	66.88	62.25	62.25	62.25	63.19	3.81			575.08	MENOR A 694.14	CUMPLE
13 - PARCELA MÍNIMA													1388.28	MAYOR A 1350.00	CUMPLE
14 - LONGITUD DE FACHADA													67.51	MAYOR A 63.00	CUMPLE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP13-2

Escala 1/100

PROPUESTA

PLANTA BAJA

Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos: Elaborado por: S.R. Fecha: 28-01-2022
Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE
MP13-1
PD: 0 vez ha modificado una vez
RD: 0 vez ha modificado dos veces.....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: ck1 = d27 ed1 F = HC sig=0Ft LT7S w4Ar (v560 codificadoenmes)
Validar en: https://www.sanetab.es/verificadorBase

SUPERFICIE CATASTRAL 1.563,00 m²
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA PRIMITIVA 1561.12 m²
SUPERFICIE PARCELA PROMOCIÓN 1561.12 - 164.90 - 7.93 = 1388.28 m²

	VIVIENDA 1	VIVIENDA 2	VIVIENDA 3	VIVIENDA 4	VIVIENDA 5	VIVIENDA 6	VIVIENDA 7	VIVIENDA 8	VIVIENDA 9	ELE. COMUNES	CESIÓN VIALES	CESIÓN IBERDROLA	TOTALES	PARÁMETROS URBANÍSTICOS MÁXIMOS/MÍNIMOS	
1 - SUPERFICIE DE PARCELA COMÚN O A CEDER										441.87 (9+49.10)	164.90	7.93			
2 - SUPERFICIE DE PARCELA PRIVATIVA (4+5+6)	88.38	87.56	89.85	143.16	170.07	87.56	87.56	87.56	104.70				946.41		
3 - SUPERFICIE DE PARCELA PRIVATIVA CON % DE PACELA COMÚN	137.48	136.66	138.94	192.25	219.17	136.66	136.66	136.66	153.79				1388.28		
4 - SUPERFICIE PARCELA LIBRE PRIVATIVA	25.31	25.31	27.60	76.28	103.19	25.31	25.31	25.31	41.51						
5 - SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR PLANTA BAJA	55.18	54.36	54.36	55.18	55.18	54.36	54.36	54.36	55.19						
6 - SUPERFICIE TERRAZAS CUBIERTAS PLANTA BAJA	7.89	7.89	7.89	11.70	11.70	7.89	7.89	7.89	8.00	3.81					
7 - SUPERFICIE CONSTRUIDA TERRAZAS CUBIERTAS PLANTA BAJA	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	11.70/2=5.85	11.70/2=5.85	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	8.00/2=4.00	3.81/2=1.91					
8 - SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR PLANTA PRIMERA	66.88	62.25	62.25	66.88	66.88	62.25	62.25	62.25	65.33						
9 - SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR PLANTA SEGUNDA	30.27	29.98	29.98	30.43	30.43	29.98	29.97	29.82	31.44						
10 - OCUPACIÓN TERRAZAS PLANTA SEGUNDA	29.40	26.42	26.42	28.43	28.43	26.44	26.44	26.59	27.09						
11 - TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA (5+7+8+9)	156.28	150.53	150.54	158.34	158.35	150.53	150.54	150.38	155.95	1.91			1383.35	MENOR A 1388.28	CUMPLE
12 - OCUPACIÓN DE PARCELA (5+6)	63.07	62.25	62.25	66.88	66.88	62.25	62.25	62.25	63.19	3.81			575.08	MENOR A 694.14	CUMPLE
13 - PARCELA MÍNIMA													1388.28	MAYOR A 1350.00	CUMPLE
14 - LONGITUD DE FACHADA													67.51	MAYOR A 63.00	CUMPLE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP14-2

Escala 1/100

PROPUESTA

PLANTA PRIMERA

Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

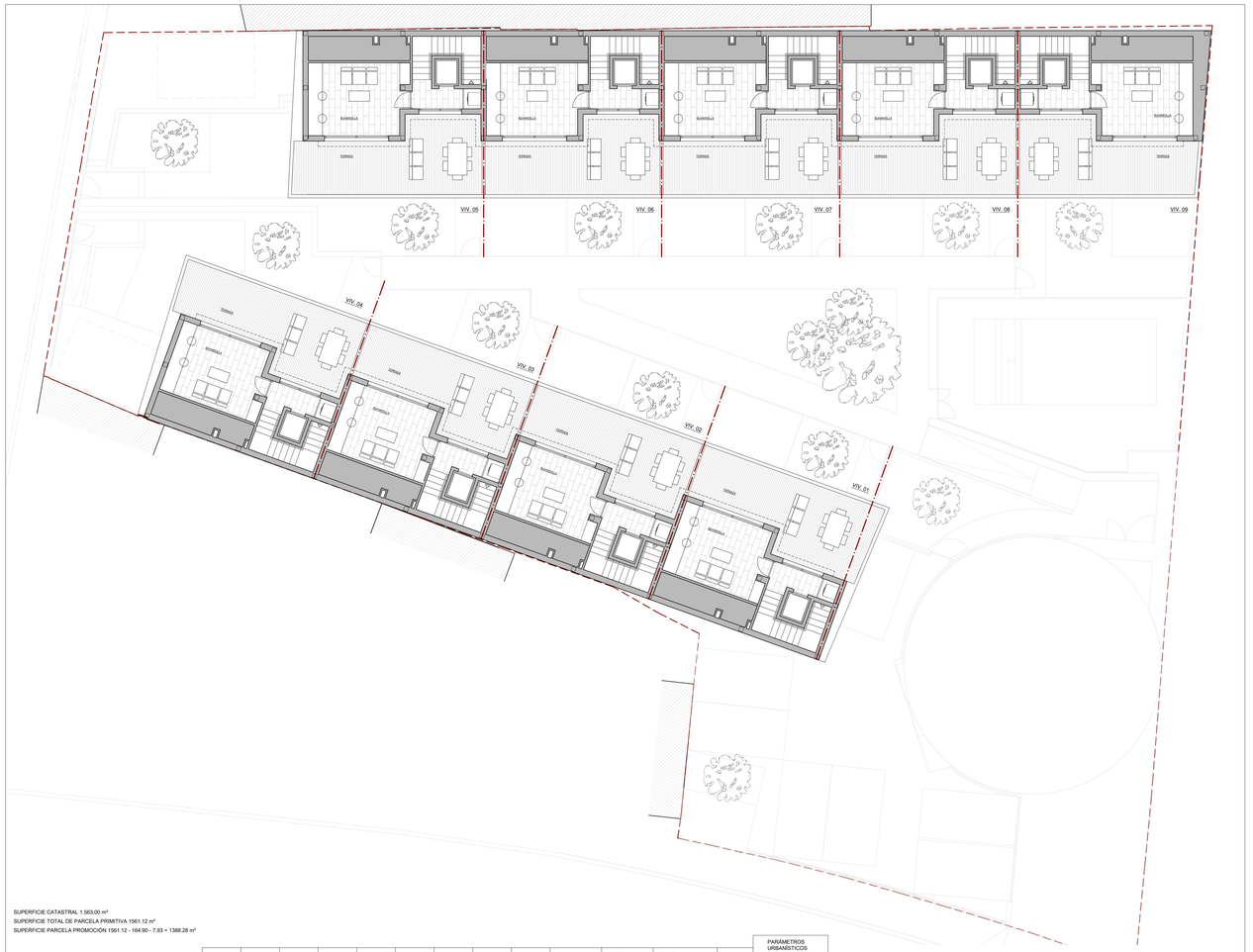
EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos: Elaborado por: S.R. Fecha: 28-01-2022 | Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE
MP14-1
PEI 3 vez ha modificado una vez
PEI 3 vez ha modificado dos veces.....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: ctt1 = d21 and X = ctt1 and Y = ctt2 and DOCTYPE = ctt3 (Valido todos/ninguno)
Validar en: https://www.tecnofirma.com/verificadoc/



SUPERFICIE CATASTRAL 1.563,00 m²
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA PRIMITIVA 1561.12 m²
SUPERFICIE PARCELA PROMOCIÓN 1561.12 - 164.90 - 7.93 = 1388.28 m²

	VIVIENDA 1	VIVIENDA 2	VIVIENDA 3	VIVIENDA 4	VIVIENDA 5	VIVIENDA 6	VIVIENDA 7	VIVIENDA 8	VIVIENDA 9	ELE. COMUNES	CESIÓN VIALES	CESIÓN IBERDROLA	TOTALES	PARÁMETROS URBANÍSTICOS MÁXIMOS/MÍNIMOS	
1 - SUPERFICIE DE PARCELA COMÚN O A CEDER										441.87 (9=49.10)	164.90	7.93			
2 - SUPERFICIE DE PARCELA PRIVATIVA (4+5+6)	88.38	87.56	89.85	143.16	170.07	87.56	87.56	87.56	104.70				946.41		
3 - SUPERFICIE DE PARCELA PRIVATIVA CON % DE PACELA COMÚN	137.48	136.66	138.94	192.25	219.17	136.66	136.66	136.66	153.79				1388.28		
4 - SUPERFICIE PARCELA LIBRE PRIVATIVA	25.31	25.31	27.60	76.28	103.19	25.31	25.31	25.31	41.51						
5 - SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR PLANTA BAJA	55.18	54.36	54.36	55.18	55.18	54.36	54.36	54.36	55.19						
6 - SUPERFICIE TERRAZAS CUBIERTAS PLANTA BAJA	7.89	7.89	7.89	11.70	11.70	7.89	7.89	7.89	8.00	3.81					
7 - SUPERFICIE CONSTRUIDA TERRAZAS CUBIERTAS PLANTA BAJA	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	11.70/2=5.85	11.70/2=5.85	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	8.00/2=4.00	3.81/2=1.91					
8 - SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR PLANTA PRIMERA	66.88	62.25	62.25	66.88	66.88	62.25	62.25	62.25	65.33						
9 - SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR PLANTA SEGUNDA	30.27	29.98	29.98	30.43	30.43	29.98	29.97	29.82	31.44						
10 - OCUPACIÓN TERRAZAS PLANTA SEGUNDA	29.40	26.42	26.42	28.43	28.43	26.44	26.44	26.59	27.09						
11 - TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA (5+7+8+9)	156.28	150.53	150.54	158.34	158.35	150.53	150.54	150.38	155.95	1.91			1383.35	MENOR A 1388.28	CUMPLE
12 - OCUPACIÓN DE PARCELA (5+6)	63.07	62.25	62.25	66.88	66.88	62.25	62.25	62.25	63.19	3.81			575.08	MENOR A 694.14	CUMPLE
13 - PARCELA MÍNIMA													1388.28	MAYOR A 1350.00	CUMPLE
14 - LONGITUD DE FACHADA													67.51	MAYOR A 63.00	CUMPLE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP15-2

Escala 1/100

PROPUESTA

PLANTA ÁTICO

Enero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tf . 96 108 97 66

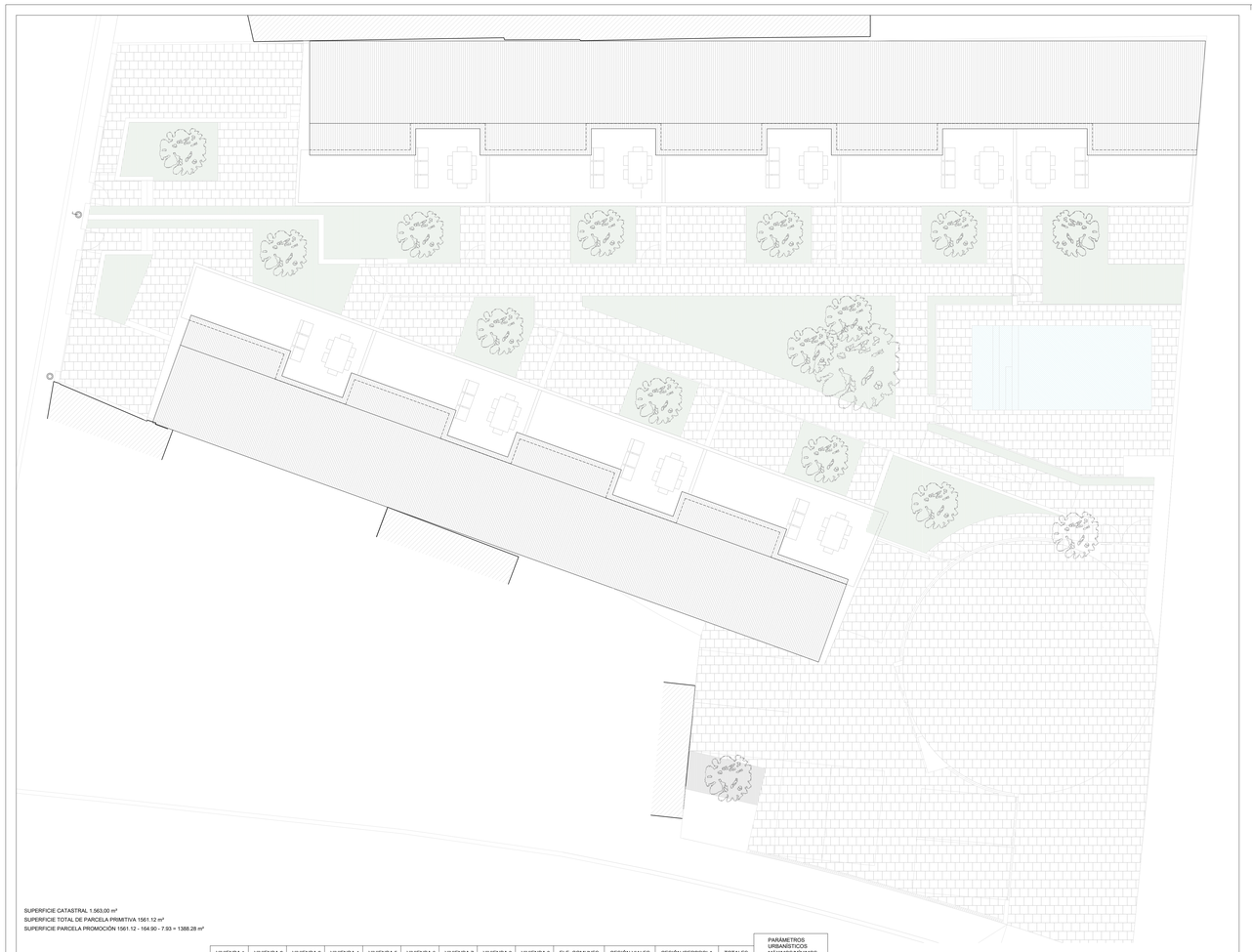
EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos: Elaborado por: G. R. Fecha: 28-01-2022
Supervisado por: J.R. Fecha: 28-01-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE A:
REV 1 (Fecha .....)
REV 2 (Fecha .....)
REV 3 (Fecha .....)

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: n=1, v2Z vxLY, t=1C, e=pQF8, l=TTS, m=AA, (Válido indefinidamente)
Verificar en: https://www.sanenet.es/verificadocumento



SUPERFICIE CATASTRAL 1.563,00 m²
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA PRIMITIVA 1561.12 m²
SUPERFICIE PARCELA PROMOCIÓN 1561.12 - 164.90 - 7.93 = 1388.28 m²

	VIVIENDA 1	VIVIENDA 2	VIVIENDA 3	VIVIENDA 4	VIVIENDA 5	VIVIENDA 6	VIVIENDA 7	VIVIENDA 8	VIVIENDA 9	ELE. COMUNES	CESIÓN VIALES	CESIÓN IBERDROLA	TOTALES	PARÁMETROS URBANÍSTICOS MÁXIMOS/MÍNIMOS	
1 - SUPERFICIE DE PARCELA COMÚN O A CEDER										441.87 (9=49.10)	164.90	7.93			
2 - SUPERFICIE DE PARCELA PRIVATIVA (4+5=6)	88.38	87.56	89.85	143.16	170.07	87.56	87.56	87.56	104.70				946.41		
3 - SUPERFICIE DE PARCELA PRIVATIVA CON % DE PACELA COMÚN	137.48	136.66	138.94	192.25	219.17	136.66	136.66	136.66	153.79				1388.28		
4 - SUPERFICIE PARCELA LIBRE PRIVATIVA	25.31	25.31	27.60	76.28	103.19	25.31	25.31	25.31	41.51						
5 - SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR PLANTA BAJA	55.18	54.36	54.36	55.18	55.18	54.36	54.36	54.36	55.19						
6 - SUPERFICIE TERRAZAS CUBIERTAS PLANTA BAJA	7.89	7.89	7.89	11.70	11.70	7.89	7.89	7.89	8.00	3.81					
7 - SUPERFICIE CONSTRUIDA TERRAZAS CUBIERTAS PLANTA BAJA	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	11.70/2=5.85	11.70/2=5.85	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	7.89/2=3.94	8.00/2=4.00	3.81/2=1.91					
8 - SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR PLANTA PRIMERA	66.88	62.25	62.25	66.88	66.88	62.25	62.25	62.25	65.33						
9 - SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR PLANTA SEGUNDA	30.27	29.98	29.98	30.43	30.43	29.98	29.97	29.62	31.44						
10 - OCUPACIÓN TERRAZAS PLANTA SEGUNDA	29.40	26.42	26.42	28.43	28.43	26.44	26.44	26.59	27.09						
11 - TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA (5+7+8+9)	156.28	150.53	150.54	158.34	158.35	150.53	150.54	150.38	155.95	1.91			1383.35	MENOR A 1388.28	CUMPLE
12 - OCUPACIÓN DE PARCELA (5+6)	63.07	62.25	62.25	66.88	66.88	62.25	62.25	62.25	63.19	3.81			575.08	MENOR A 694.14	CUMPLE
13 - PARCELA MÍNIMA													1388.28	MAYOR A 1350.00	CUMPLE
14 - LONGITUD DE FACHADA													67.51	MAYOR A 63.00	CUMPLE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP16-2

Escala 1/100

PROPUESTA

PLANTA CUBIERTA

Febrero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

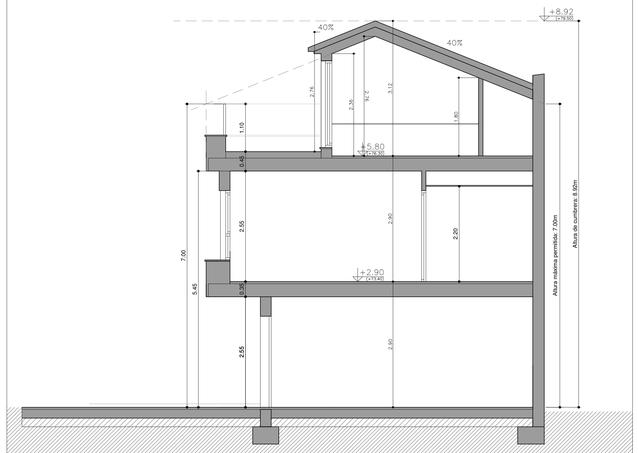
EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos: Elaborado por: S.R. Fecha: 03-02-2022
Supervisado por: J.R. Fecha: 03-02-2022

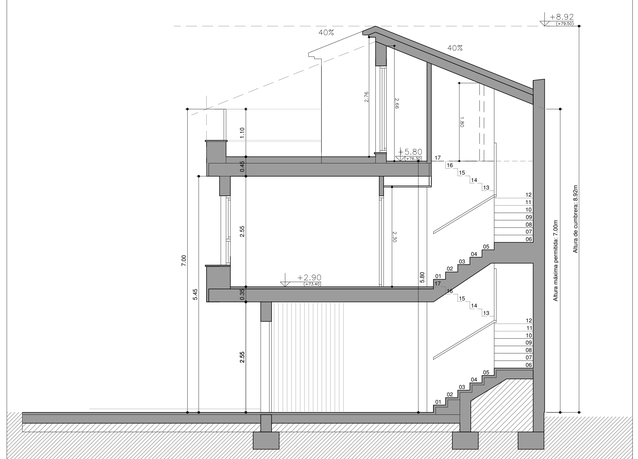
ESTE PLANO SUSTITUYE
PP2-3 que ha modificado una vez.
PP2-3 que ha modificado dos veces.....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador : 1111 - 4747 mdEX_Y - FYC - HUUFS-LFTE bdMA (Válido indefinidamente)
Validar en : https://www.sedelectronica.alzira.es/validador/



SECCIÓN POR LA BUHARDILLA



SECCIÓN POR LA ESCALERA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP17-2

Escala 1:50

ORDENACIÓN
SECCIONES TIPO DE VIVIENDA

Febrero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA
Plaza Major, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos | Elaborado por: S.R. Fecha: 03-02-2022 | Supervisado por: J.R. Fecha: 03-02-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE:
MP16-1

DO-1 que ha modificado una vez.
PO-2 que ha modificado dos veces.....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: 1411 x 1472 mm, 1 Hc: mQ2F4 (T7B mm)A. (Visible independiente)
Validar en: https://www.validarfirma.es/validarfirma/

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP18-2

PROPUESTA

INFOGRAFÍAS

Febrero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA

Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

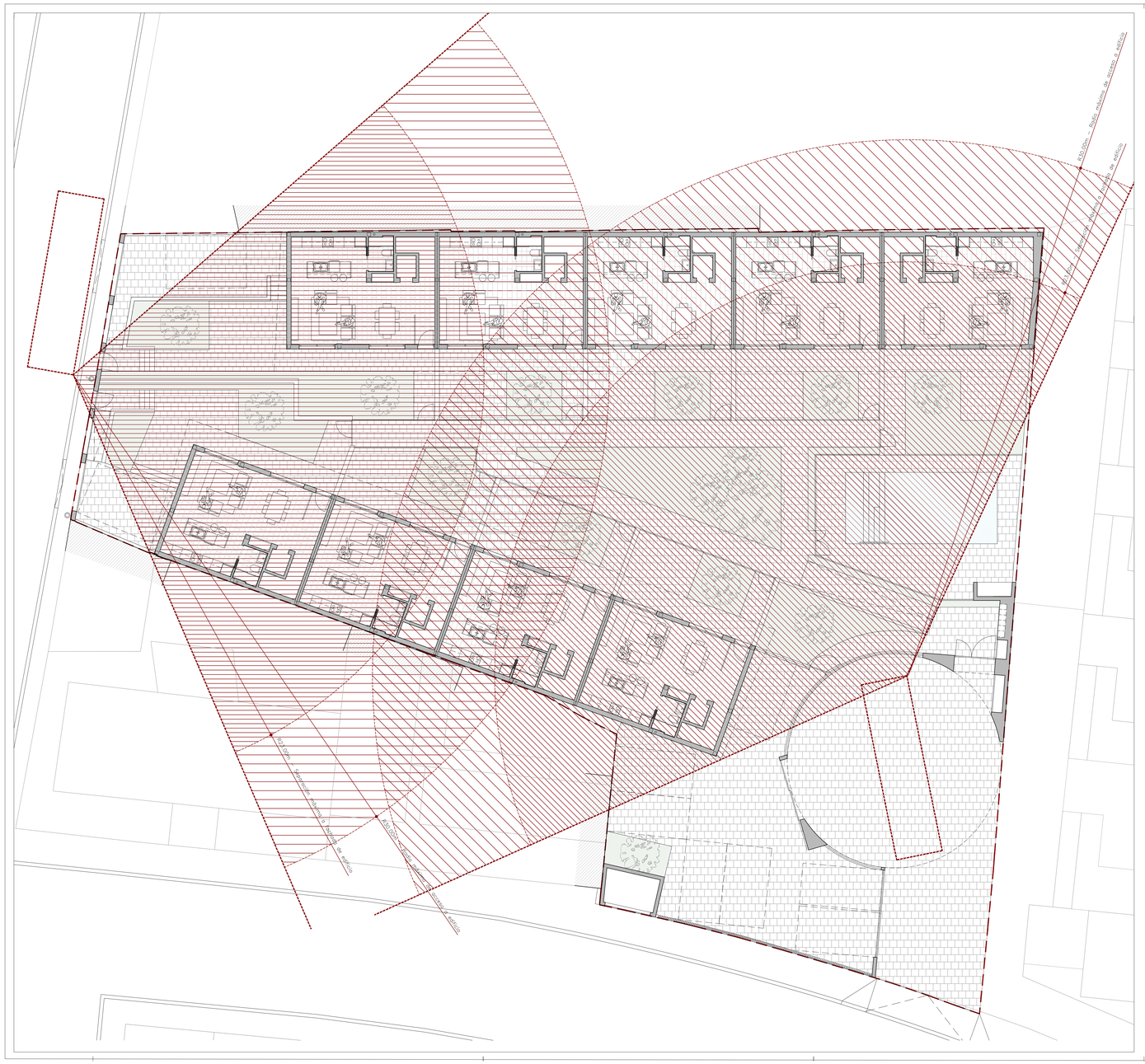
EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos | Elaborado por: S.R. Fecha: 03-02-2022 | Supervisado por: J.R. Fecha: 03-02-2022

ESTE PLANO SUSTITUYE
SERIE 1
PRI-1 ya ha modificado una vez
PRI-2 ya ha modificado dos veces

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador: ot1 = d21 ed1 7 = ot1 eq1019 = 1778 ed50 (1000 caracteres)
Validar en: https://www.tecnoscan.es/ot/validarot



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES AVENIDA MARXADELLA Y LAS CALLES CHELVA, ENCARNACIÓN LANGA Y ALBAIDA

Av.Marxadella, TORRENT (Valencia)

PROMOTOR:

ADU MEDITERRÁNEO S.L.

FCO. JAVIER RUBIO PUIG, ARQUITECTO

MP19-2

Escala 1/100

PROPUESTA

APROXIMACIÓN DE CAMIONES DE BOMBEROS

Febrero 2022

GRAFENO ARQUITECTURA

Plaza Mayor, 37-1 TORRENT (Valencia) Tlf : 96 108 97 66

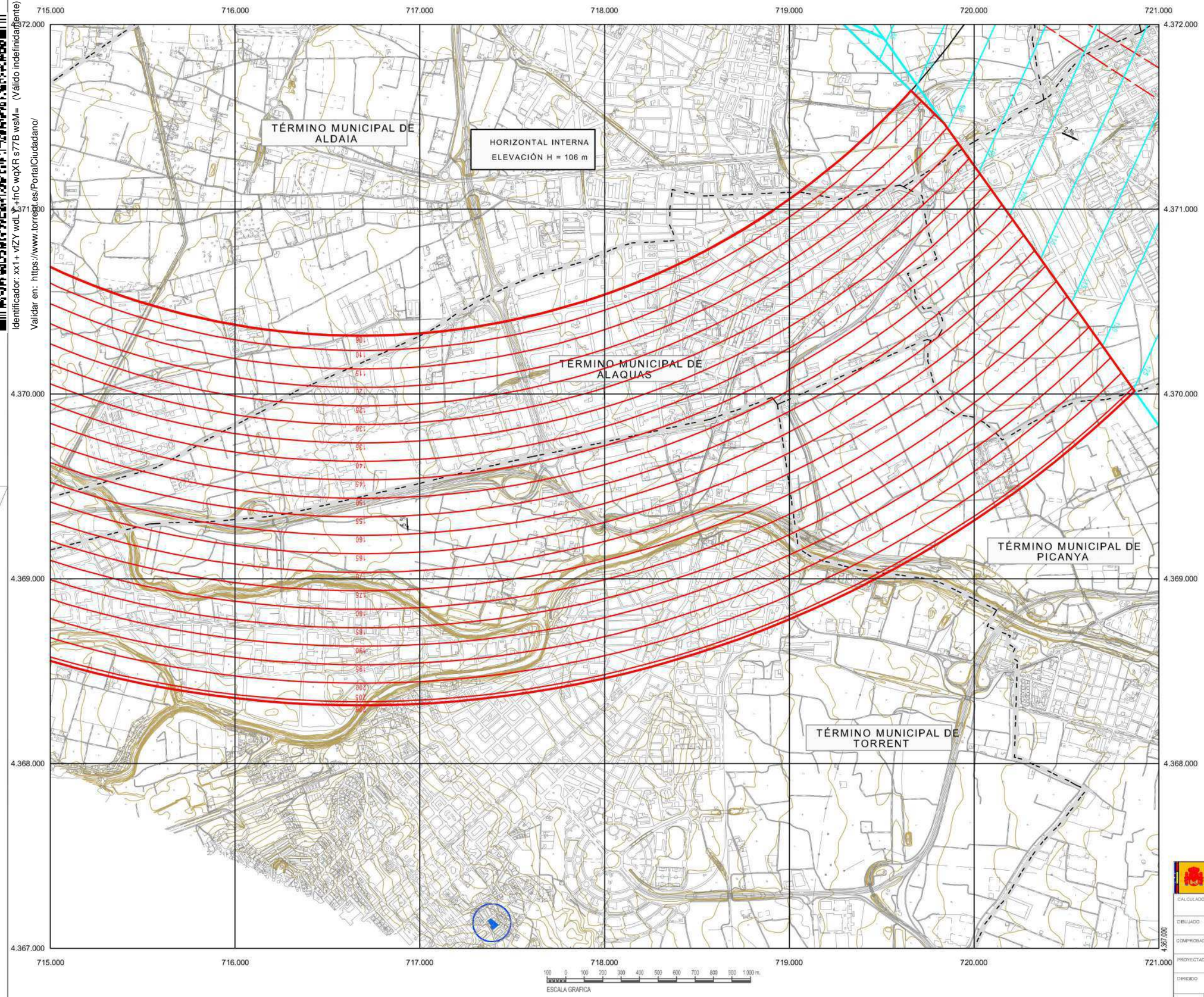
EXP. 2021-212-03

Departamento proyectos	Elaborado por: E.R. Fecha: 03-02-2022	Supervisado por: J.R. Fecha: 03-02-2022	ESTE PLANO SUSTITUYE MP19-2 PEV-3 que ha modificado una vez PEV-3 que ha modificado dos veces.....

Todos los dibujos, textos, planos e imágenes están protegidos por la ley de protección intelectual, prohibiendo su reproducción, distribución o comunicación pública sin ser previamente comunicada y aprobada por GRAFENO ARQUITECTURA.

Identificador : 411 + x0= eeA, Y= eN1, g=0/0-1.779 ua/ua. (Valido indefinidamente)
Validar en : https://www.sede.mcu.es/VerificadorCSV.aspx

Identificador: xx1+ vfZY wdL+fnC wqXR s77B wsM= (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).

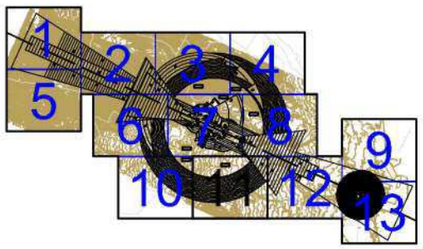
Juan José Pérez Altozano
Jefe del Área de Planificación
Dirección General de Aviación Civil

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
- Zona de actuación

CARTOGRAFÍA
Coordenadas: UTM ED50
Fuente: *Aena*

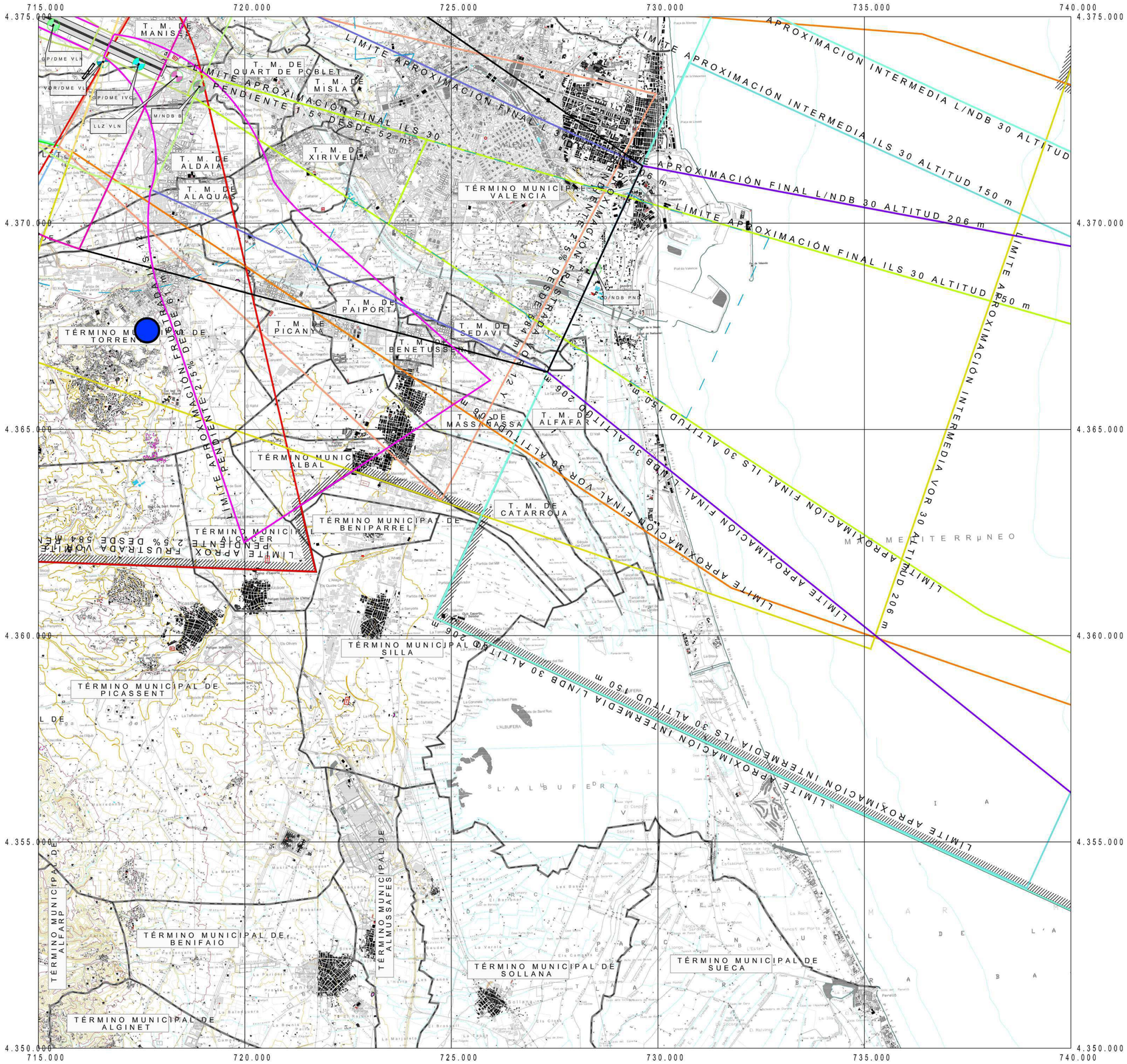


PLANO LLAVE
1:250.000

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)	



1.000 500 0 1.000 2.000 3.000 4.000 5.000 m

ESCALA GRAFICA

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

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

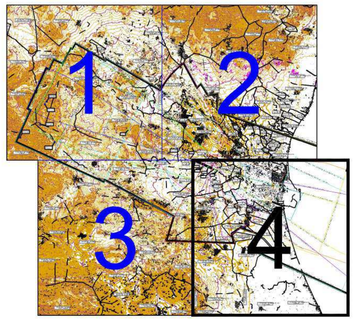
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

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

Zona de actuación

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 Area 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)	

Firmado digitalmente por:FERNANDO SALOM HERRERO
21/09/2022 8:59:07
AC:ACCVCA-120

Identificador: xxi+ vlZ1 wdLY +IrC wqXR s7TB wfdfk (Válido indefinidamente)
Validar en: https://www.torrent.es/PortalCiudadano/