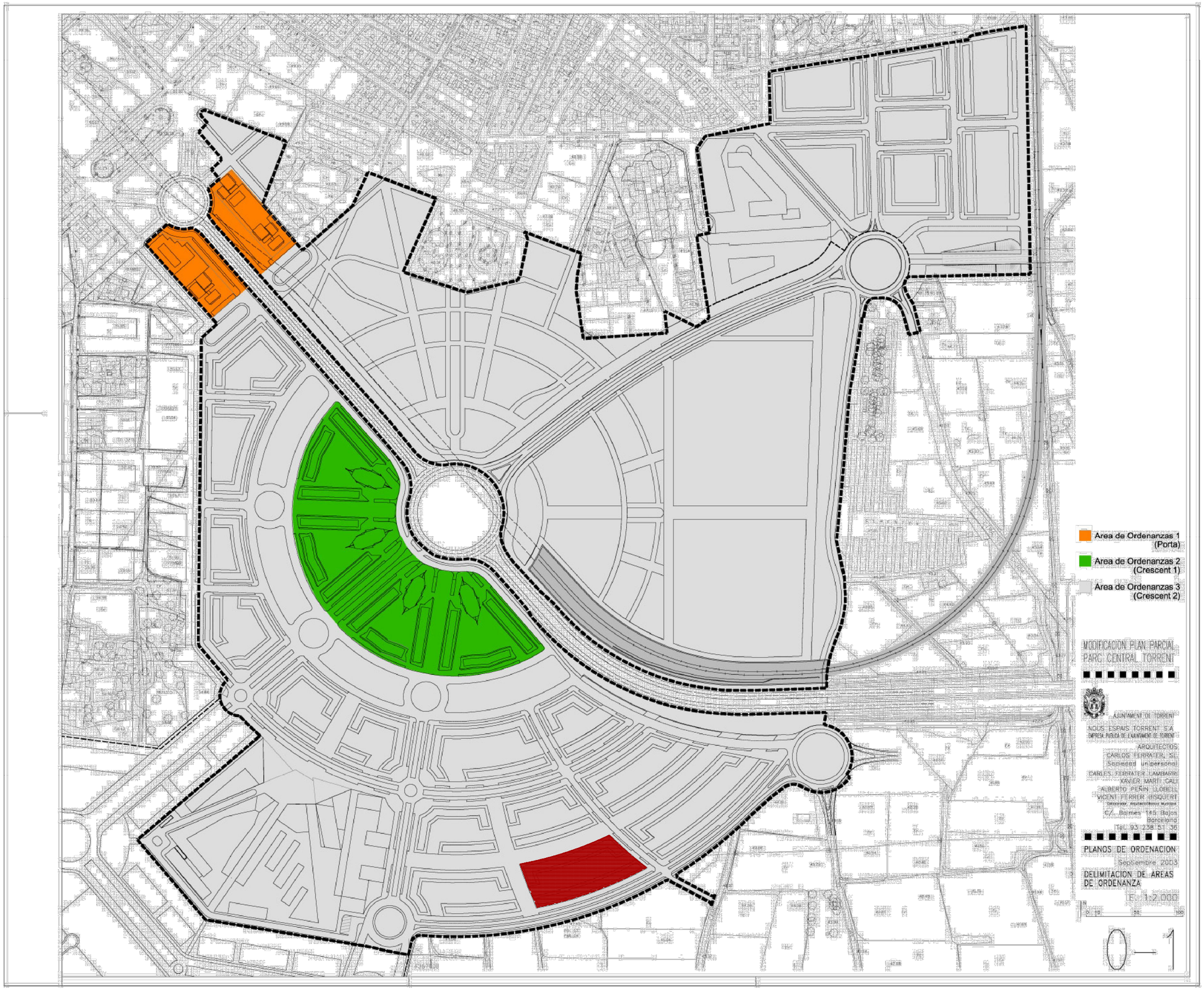
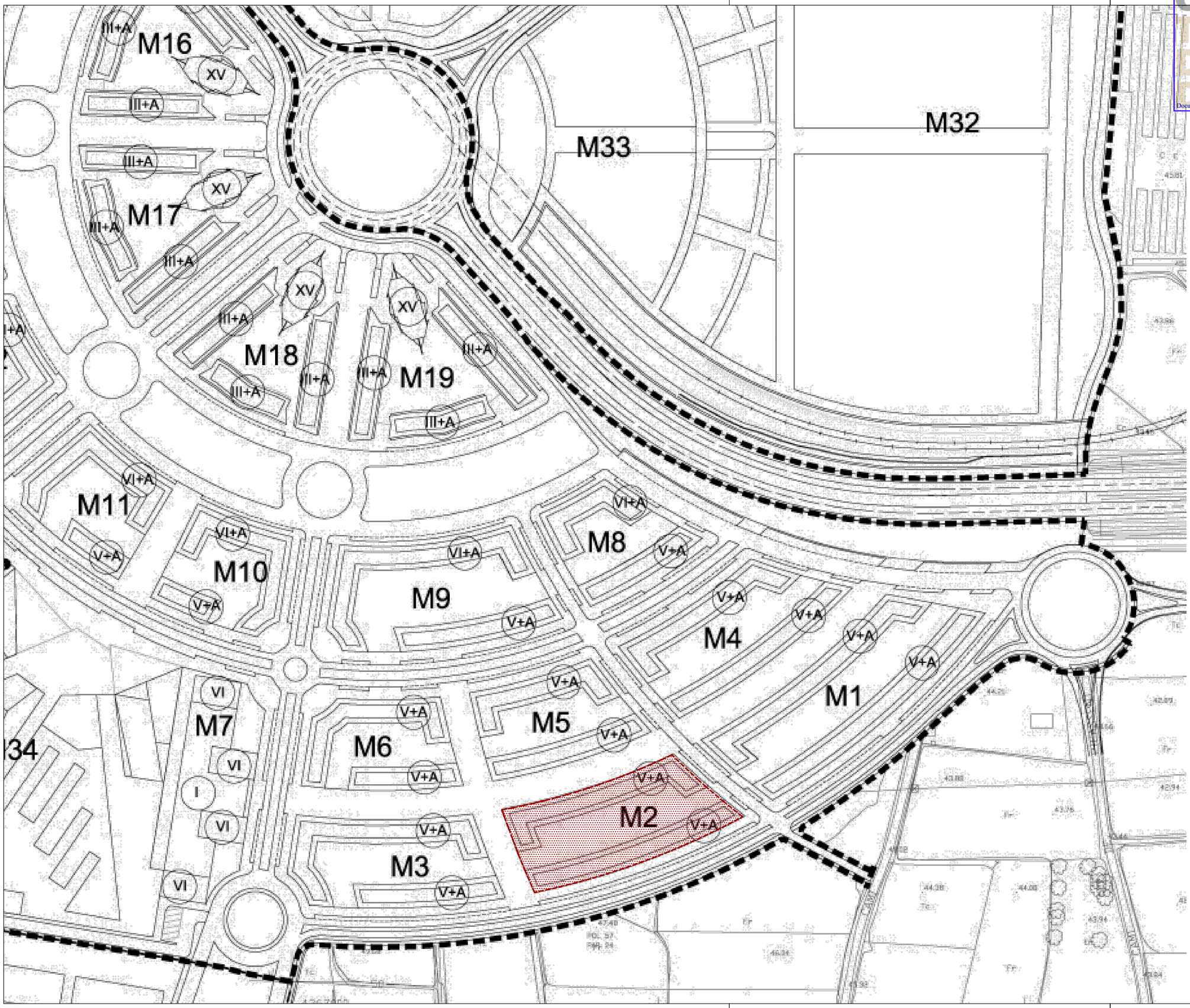
CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:1 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial



G1.1 ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

PLANO ORDENACIÓN		E: S/E
Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:2 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial



N

LEYENDA

MANZANA M2. ÁREA CRESCENT 2

G1.2

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

PLANO DE PARCELANCIÓN		E:1/2000@A3
Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:3 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

N

LEYENDA
PARCELA INTERVENCIÓN
EDIFICIO OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE

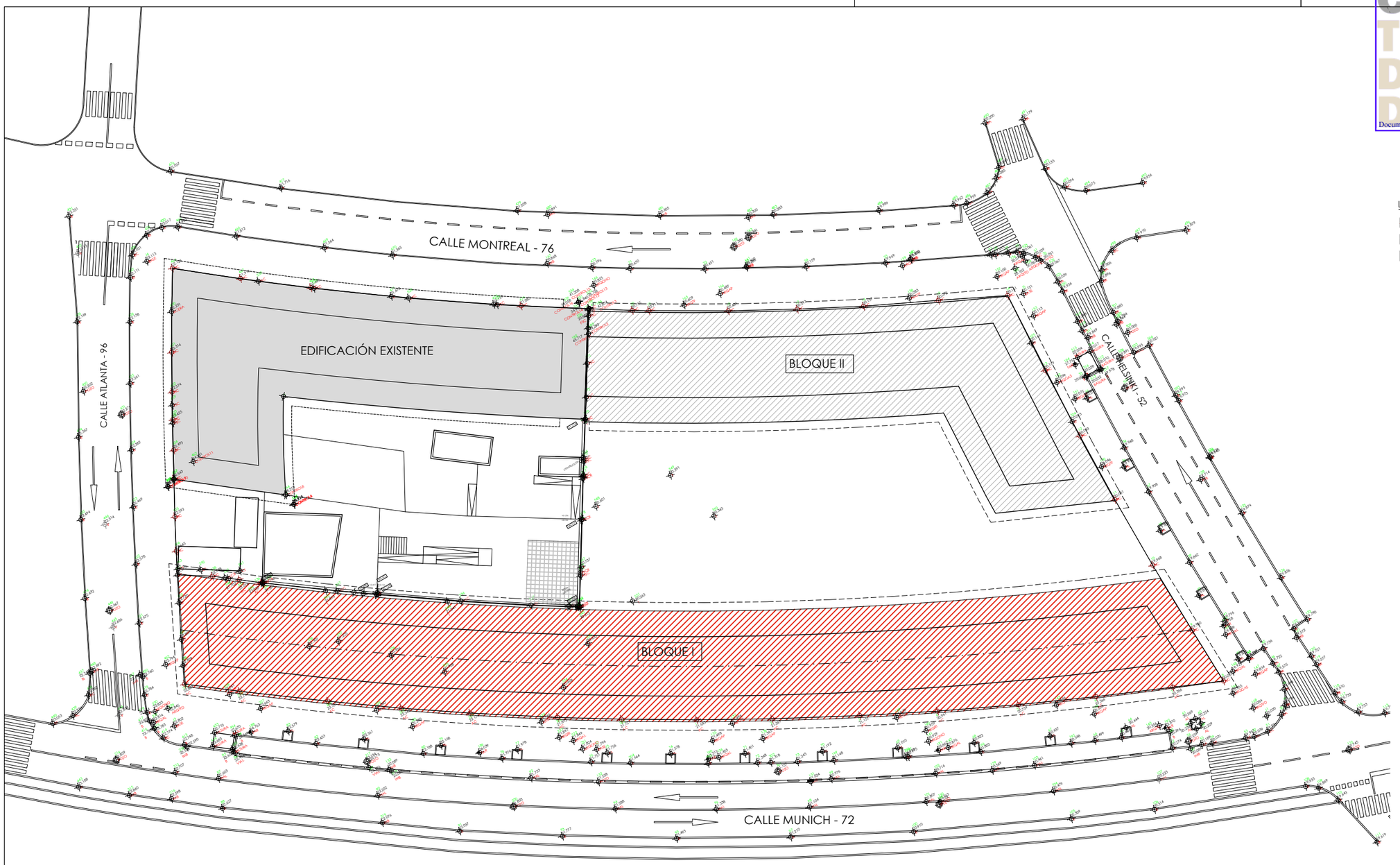
8072703YJ1687S
8072702YJ1687S
8072701YJ1687S
8072710YJ1687S
8072709YJ1687S
8072704YJ1687S
8072705YJ1687S
8072711YJ1687S
8072708YJ1687S
8172603YJ1687S
8172604YJ1687S
8271404YJ1687S
8271405YJ1687S
8271501YJ1687S
8271507YJ1687S
8071905YJ1687S
8071902YJ1687S
8071903YJ1687S
8171901YJ1687S
8170501YJ1687S
8070401YJ1687S
8070404YJ1687S
8070403YJ1687S
8070402YJ1687S
AV. BARCELONA - 72
CALLE MONTREAL - 76
CALLE HELSINKI - 52
CALLE AUSIÀS - 96
CALLE MUNICH - 72
CONS
22,09
20,93
9,35
16,0
SUELO
46246A05700020
46246A05700021
46246A05700022
46246A05700024
46246A05700025
46246A05700109
46246A05700110
46246A05700111
46246A05700013
46246A05700

G1.3 ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

PLANO DE EMPLAZAMIENTO E:1/2000@A3

Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

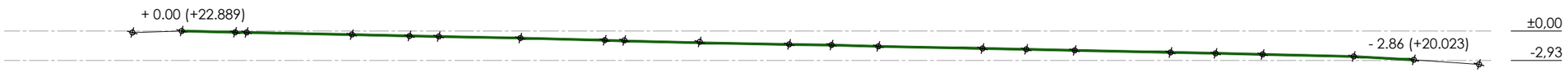
CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:4 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial



N

LEYENDA

- BLOQUE I . OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- BLOQUE II
- EDIFICACIÓN EXISTENTE



SECCIÓN RASANTE ACERA C/ MUNICH 72

G1.4

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

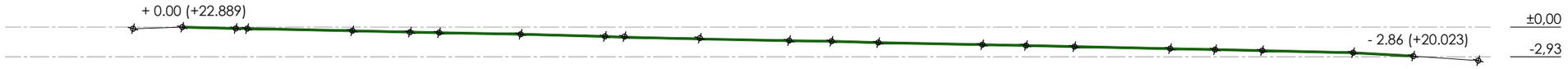
PLANO TOPOGRÁFICO E:1/500@A3

Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

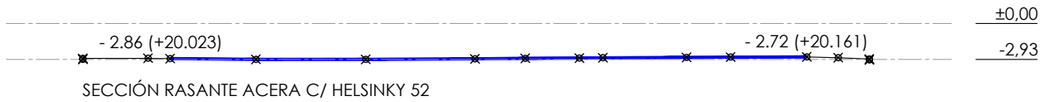
CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:5 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

SECCIÓN RASANTE ACERA C/ MONTREAL 76

SECCIÓN LONGITUDINAL POR CENTRO DE PARCELA

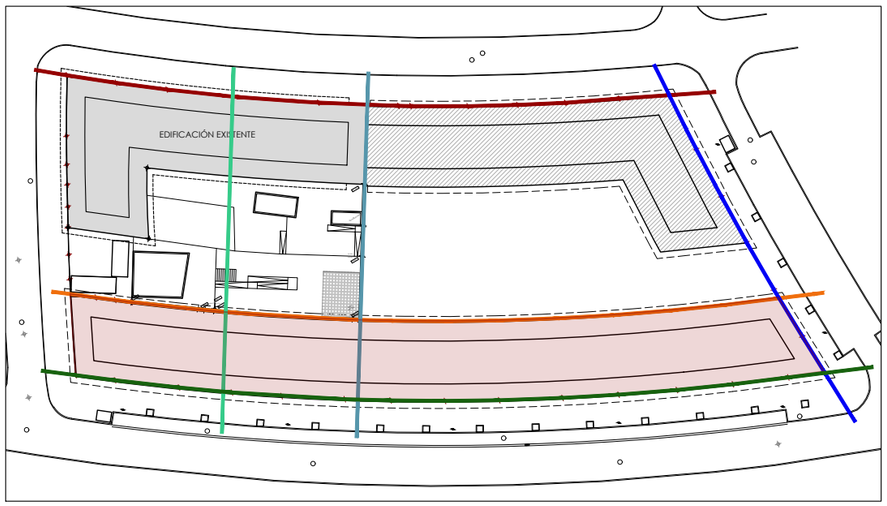


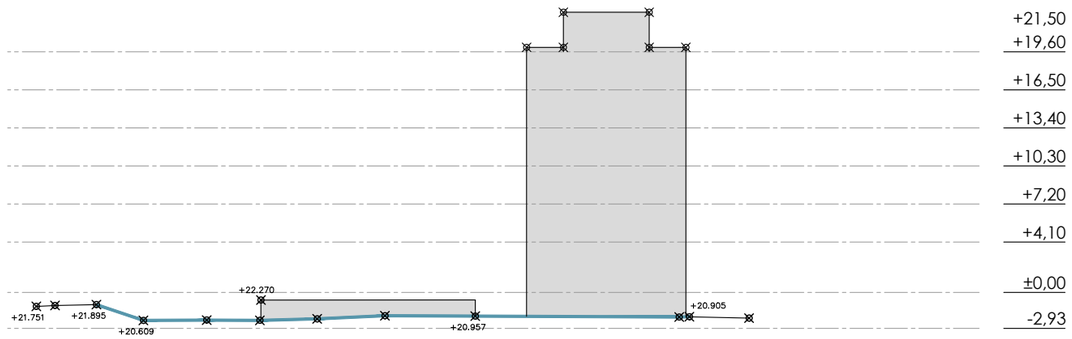
SECCIÓN RASANTE ACERA C/ MUNICH 72



SECCIÓN RASANTE ACERA C/ HELSINKY 52

SECCIÓN TRANSVERSAL POR CENTRO DE PARCELA





SECCIÓN TRANSVERSAL POR CENTRO DE PARCELA

LEYENDA

- BLOQUE I . OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- BLOQUE II
- EDIFICACIÓN EXISTENTE

G1.5

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

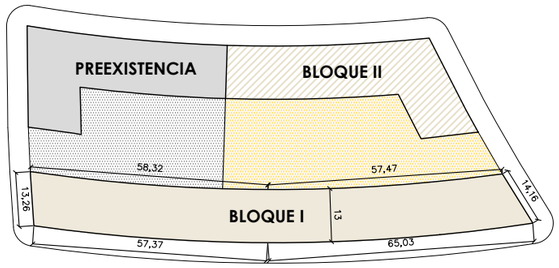
SECCIONES TOPOGRÁFICAS — E:1/500@A3

Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAVCOLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:6 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

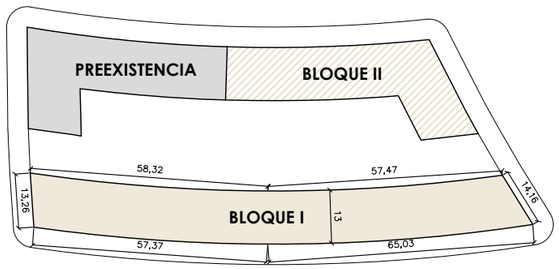
ORDENACIÓN PLAN PARCIAL

PLANTA BAJA



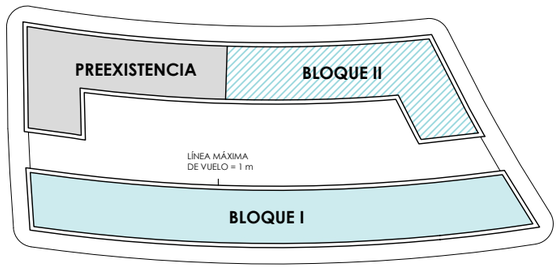
PLAN PARCIAL
SUPERFICIE COMPUTABLE PB TERCIARIO (BLOQUE 1) = 1549,43 m2
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PB TERCIARIO = 1549,43 m2
ESPACIO LIBRE PRIVADO = 2130,83 m2

PLANTA ENTRESUELO



PLAN PARCIAL
SUPERFICIE COMPUTABLE PE TERCIARIO (BLOQUE 1) = 1549,43 m2
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PE TERCIARIO = **1549,43 m2**

PLANTA TIPO (P1 - P4)



PLAN PARCIAL
SUPERFICIE COMPUTABLE RESIDENCIAL POR PLANTA (BLOQUE 1) = 1549,43 m2

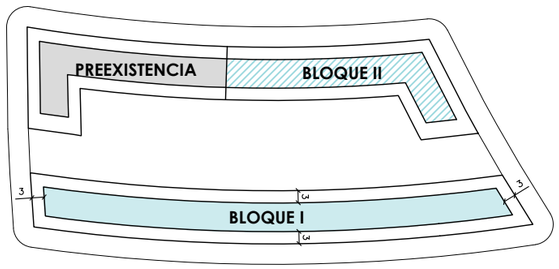
- Perímetro de fachada = 265,84 ml
- Superficie computable en vuelos = 70% de fachada = 186,09 ml

50% computa al 50% = 46,52 m2
50% computa al 100% = 93,04 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE RESIDENCIAL POR PLANTA (BLOQUE 1) = 1688,99 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE RESIDENCIAL P1-P4 (BLOQUE 1) = **6755,96 m2**

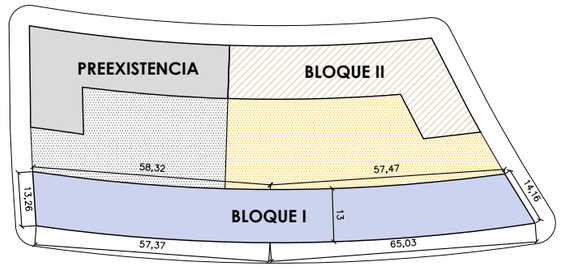
PLANTA ÁTICO



PLAN PARCIAL
SUPERFICIE COMPUTABLE RESIDENCIAL ÁTICO (BLOQUE 1) = 789,98 m2
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PB RESIDENCIAL = **789,98 m2**

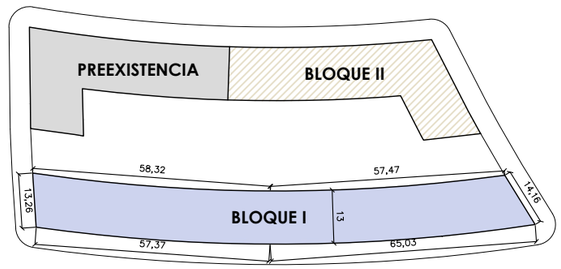
ORDENACIÓN PROPUESTA

PLANTA BAJA



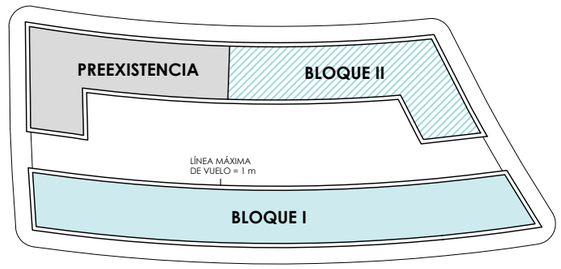
PROYECTO
SUPERFICIE COMPUTABLE PB RESIDENCIAL (BLOQUE 1) = 1549,43 m2
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PB RESIDENCIAL = **1549,43 m2**
ESPACIO LIBRE PRIVADO = 2130,83 m2

PLANTA ENTRESUELO



PROYECTO
SUPERFICIE COMPUTABLE PE RESIDENCIAL (BLOQUE 1) = 1549,43 m2
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PE RESIDENCIAL = **1549,43 m2**

PLANTA TIPO (P1 - P4)



PROYECTO
SUPERFICIE COMPUTABLE RESIDENCIAL POR PLANTA (BLOQUE 1) = 1549,43 m2

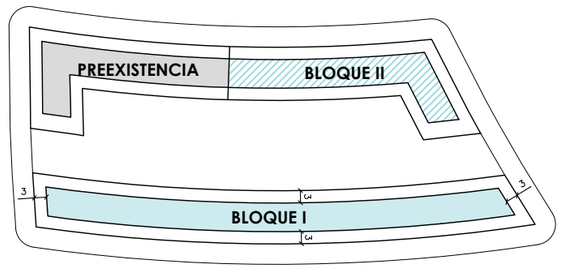
- Perímetro de fachada = 265,84 ml
- Superficie computable en vuelos = 70% de fachada = 186,09 ml

50% computa al 50% = 46,52 m2
50% computa al 100% = 93,04 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE RESIDENCIAL POR PLANTA (BLOQUE 1) = 1688,99 m2

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE RESIDENCIAL P1-P4 (BLOQUE 1) = **6755,96 m2**

PLANTA ÁTICO



PROYECTO
SUPERFICIE COMPUTABLE RESIDENCIAL ÁTICO (BLOQUE 1) = 789,98 m2
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PB RESIDENCIAL = **789,98 m2**

N

LEYENDA USOS

- USO TERCIARIO
- USO RESIDENCIAL
- USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA
- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- USO TERCIARIO BLOQUE II (NO objeto DE ESTUDIO DETALLE)
- USO RESIDENCIAL BLOQUE II (NO objeto ESTUDIO DETALLE)
- EDIFICIO PREEXISTENTE
- ESPACIO LIBRE PRIVADO PREEXISTENTE

NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

5. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.

ORDENACIÓN PLAN PARCIAL.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Planta	Uso	Superficie en planta m2	m2 vuelos
Baja	Comercial	1549,43	0
Primera	Residencial	1549,43	139,56
Segunda	Residencial	1549,43	139,56
Tercera	Residencial	1549,43	139,56
Cuarta	Residencial	1549,43	139,56
Ático	Residencial	789,98	0
		8537,13	**558,27**
Edificabilidad total		**9095,40**	

ORDENACIÓN PROPUESTA.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Planta	Uso	Superficie en planta m2	m2 vuelos
Baja	Com./Res.	1549,43	0
Primera	Residencial	1549,43	139,56
Segunda	Residencial	1549,43	139,56
Tercera	Residencial	1549,43	139,56
Cuarta	Residencial	1549,43	139,56
Ático	Residencial	789,98	0
		8537,13	**558,27**
Edificabilidad total		**9095,40**	

P 1.1

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

Ordenación PP vs. Ordenación propuesta - Plantas E.1:1000@A3

Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:7 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

Este Estudio de Detalle tiene por objeto adecuar la VOLUMETRÍA prevista para la planta baja del Bloque I de la manzana M2 para incorporar el USO RESIDENCIAL.

NO se pretende con este Estudio de Detalle aumentar la edificabilidad de la manzana.

La incorporación del uso residencial en planta baja permitirá el aumento del número de viviendas, así como la adecuación del espacio libre de la manzana para uso privado y comunitario.

*Por lo tanto, para el cálculo de la altura de cornisa en el caso de incorporar el uso residencial en planta baja, se modifica la fórmula HC = 6 + (Np-1) x 3,10 m, en la que 6 es la altura en metros de la planta baja por:

HC = 4,10 + (Np - 1) x 3,10 m

Siendo 4,10 la altura en metros fijada para plantas bajas que incorporen dicho uso, tal y como dispone el artículo 5.1 del Plan Parcial de Parc Central y Np = Número de plantas.

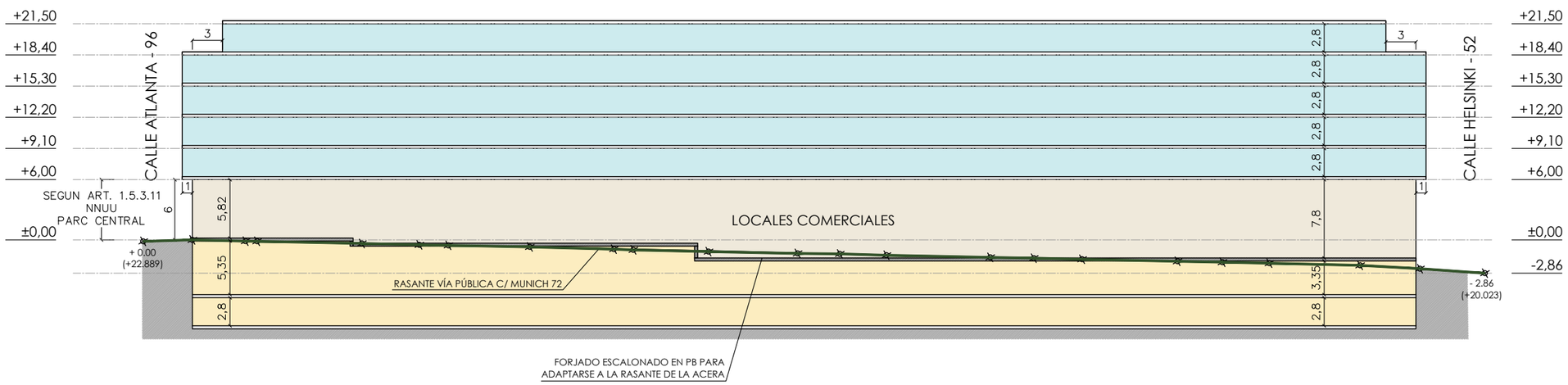
Del mismo modo, por exigencias de cumplimiento del código estructural, se admite un ajuste de los cantos de forjado de 30 cm que plantea el Plan Parcial a 35 cm de canto, dando como resultado una altura entre plantas de 3,15 m. Por tanto, la altura de cornisa será la resultante de:

HC = 4,10 + (5 -1) x 3,15 m = **16,70 m**

BLOQUE I

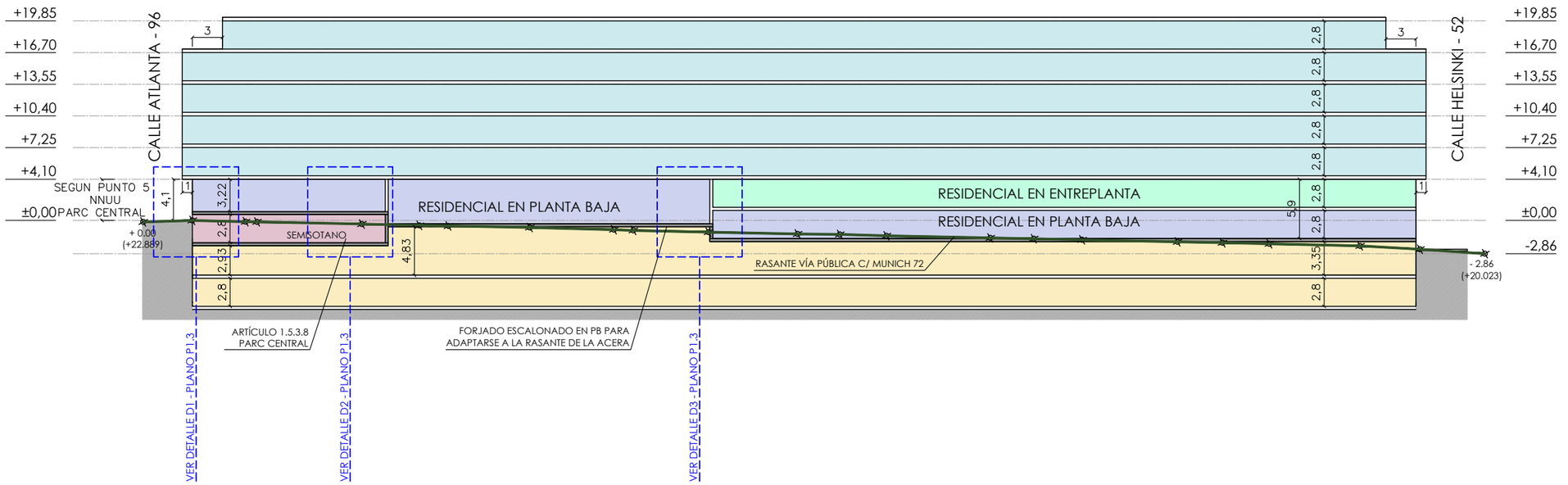
ORDENACIÓN PLAN PARCIAL

SECCIÓN POR RASANTE VÍA PÚBLICA (C/ MUNICH 72)



ORDENACIÓN PROPUESTA

SECCIÓN POR RASANTE VÍA PÚBLICA (C/ MUNICH 72)



LEYENDA USOS

- USO TERCIARIO
- USO RESIDENCIAL
- USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA
- USO RESIDENCIAL EN ENTREPLANTA
- GARAJE
- TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES

Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación

1.5.3 Área Crescent 2:

Artículo 4: Nº de Plantas Máximo Obligatorio: Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, como carácter fijo, la Altura de Cornisa que será la resultante de la fórmula HC = 6 + (Np – 1) x 3,10 m, siendo HC la altura de cornisa expresada en metros y Np el número en plantas señalado y que figura en el plano nº 04, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 5.1.

En los edificios, que expresamente se señalan en los planos de la documentación gráfica, será obligatoria la disposición de una planta de Ático.

8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán **1 metro** la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.3.1.

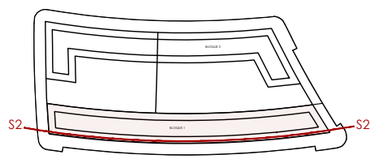
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, serán de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2,80 m libres, medidos de suelo a techo entre forjados.

NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

5. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. **En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros*.**

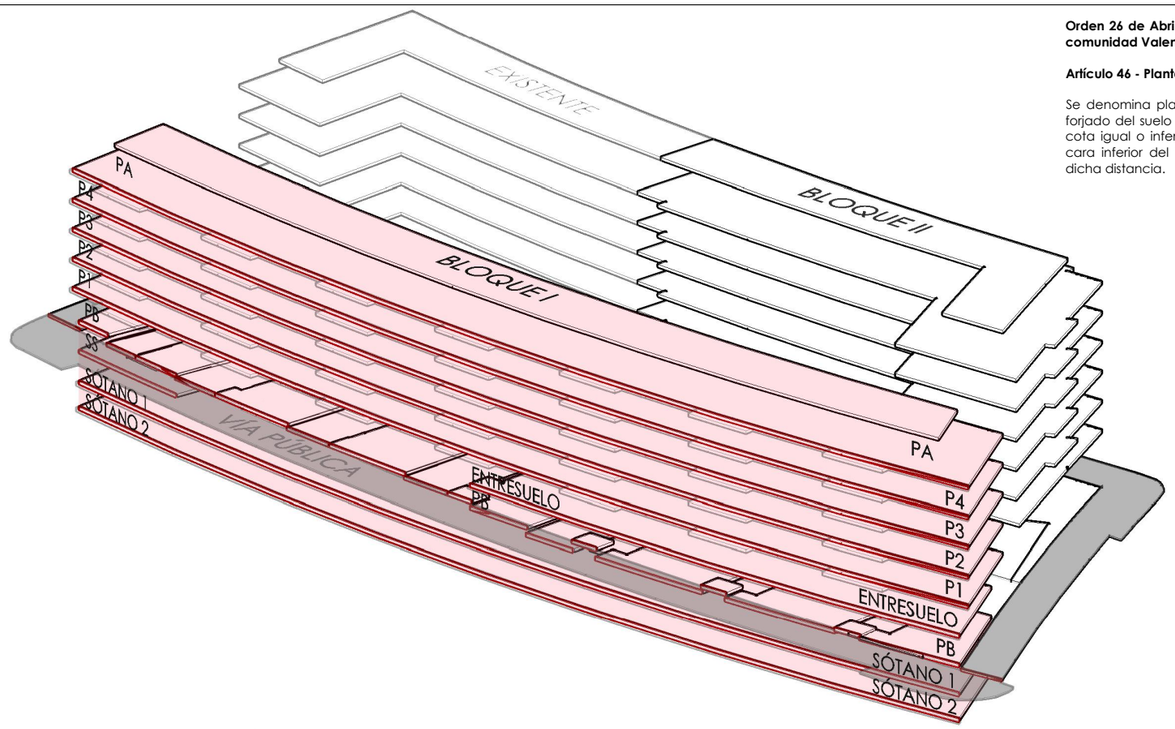


P 1.2

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

ORDENACIÓN PP vs. PROPUESTA - SECCIONES E.1:500@A3

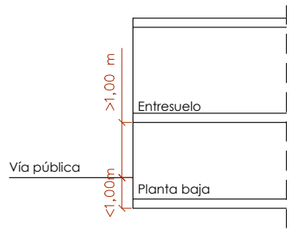
Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057



Orden 26 de Abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la comunidad Valenciana [1999/L3917]

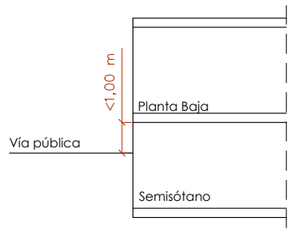
Artículo 46 - Planta Baja

Se denomina planta baja a aquella en la que la cara inferior del forjado del suelo - o, en su caso, de la solera - se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.



Artículo 52 - Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.
En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior de forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.



CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:8 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

LEYENDA USOS
- USO RESIDENCIAL
- TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
- GARAJE

Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación

1.5.3 Área Crescent 2:

Artículo 4: Nº de Plantas Máximo Obligatorio: Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, como carácter fijo, la Altura de Cornisa que será la resultante de la fórmula HC = 6 + (Np – 1) x 3,10 m, siendo HC la altura de cornisa expresada en metros y Np el número en plantas señalado y que figura en el plano nº 04, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 5.1.

En los edificios, que expresamente se señalan en los planos de la documentación gráfica, será obligatoria la disposición de una planta de Ático.

8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán **1 metro** la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.3.1.

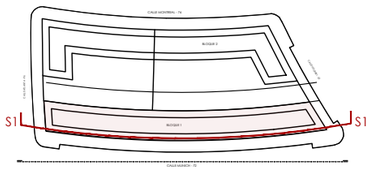
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, serán de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2,80 m libres, medidos de suelo a techo entre forjados.

NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

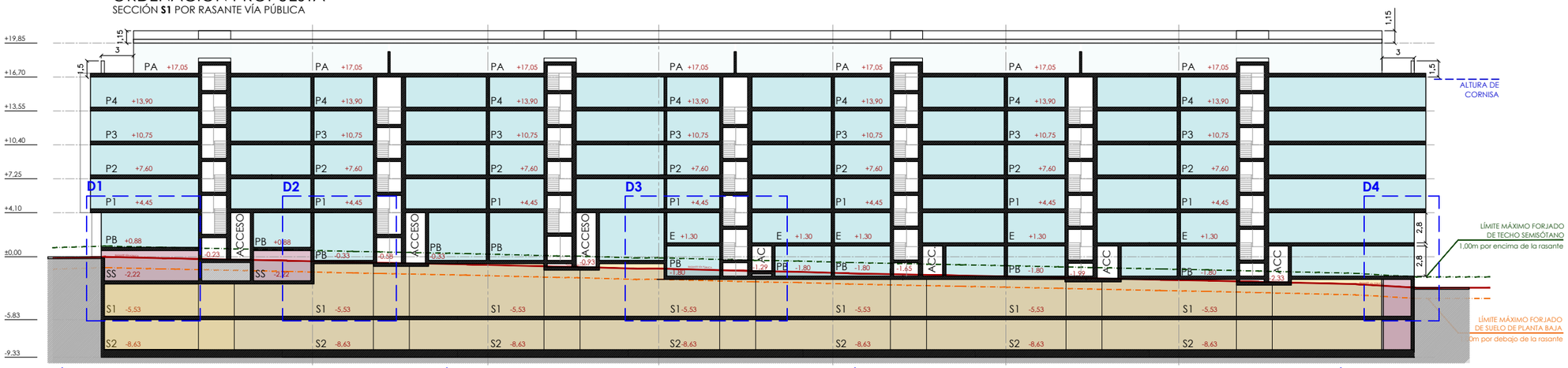
5. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

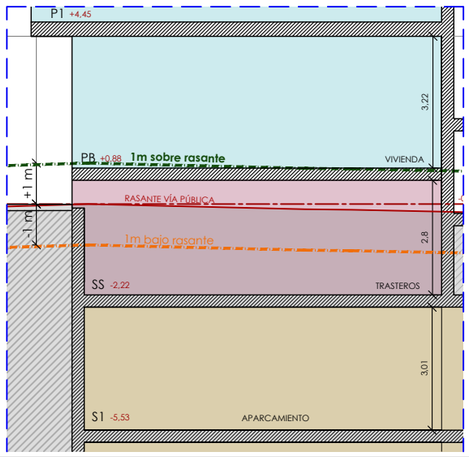
De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.



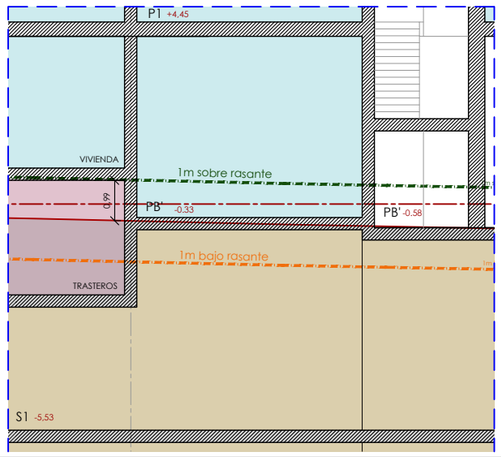
ORDENACIÓN PROPUESTA
SECCIÓN **S1** POR RASANTE VÍA PÚBLICA



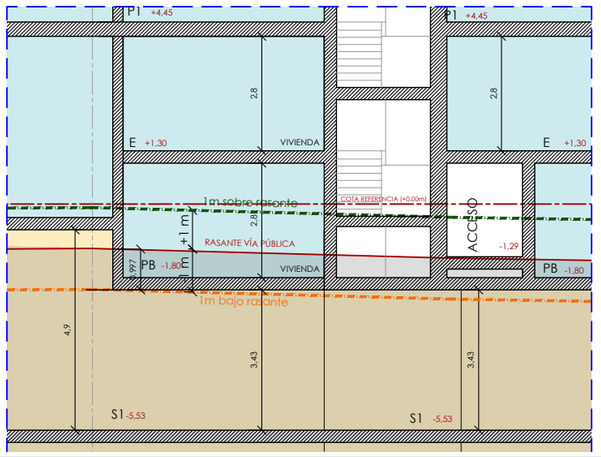
SECCIÓN DETALLE **D1**



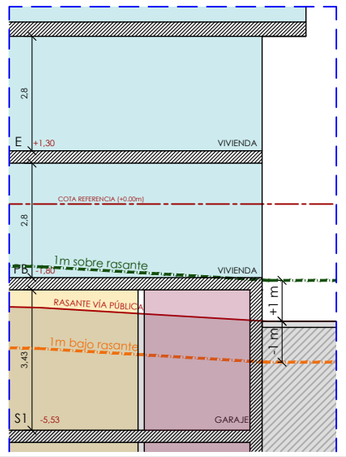
SECCIÓN DETALLE **D2**



SECCIÓN DETALLE **D3**



SECCIÓN DETALLE **D4**

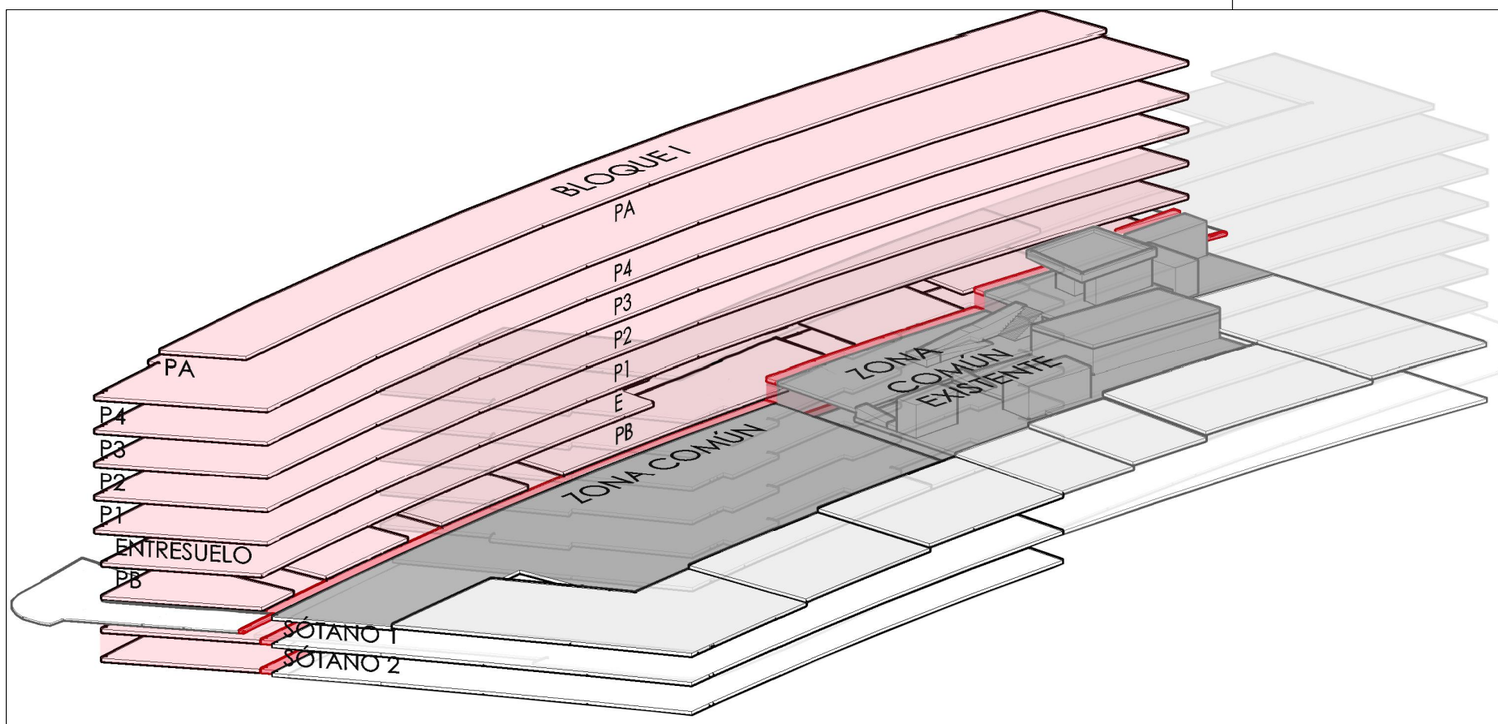


P 1.3 ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

SECCIONES LONGITUDINALES E:1/450@A3

Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:9 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial



NOTA 1:
RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 4:
TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - AREA CRESCENT 2 , LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.

NOTA 5:
VOLADIZO DE 1m, SEGÚN LO ADMITIDO EN EL ART. 1.5.3.5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL A PARTIR DE LA P1(VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 7:
PROPUESTA DE VIVIENDAS INDEPENDIENTES EN PB Y PE DONDE LA DIFERENCIA DE COTA ENTRE EL FORJADO DE PB Y LA VÍA PÚBLICA ASÍ LO PERMITAN.

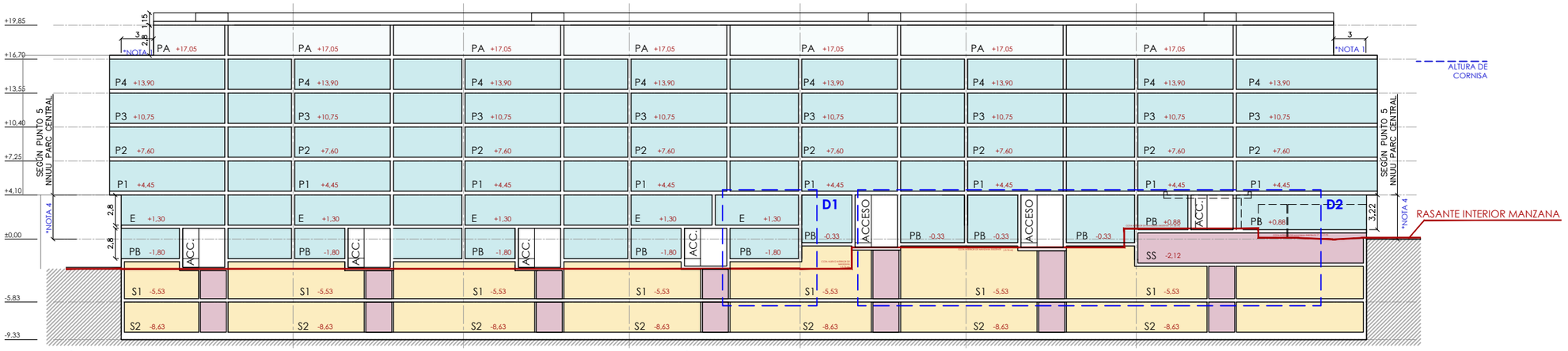
NOTA 9:
SEMISÓTANOS, PLANTA BAJA Y ENTRESUELO SIGUIENDO LAS DIRECTRICES MARCADAS EN LA ORDEN 26 DE ABRIL 1999 (REGLAMENTO DE ZONAS DE LA CV) Y ART. 1.5.3.8 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL DE TORRENT (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 10:
LA CERCANÍA DE LA PREEXISTENCIA DE LA PARCELA COLINDANTE IMPOSIBILITA QUE LA VIVIENDA DEL NUEVO BLOQUE SITUADA EN ESTE PUNTO SEA PASANTE, YA QUE AL NO PODERSE INSCRIBIR ENTRE DICHA PREEXISTENCIA Y EL NUEVO BLOQUE UNA CIRCUNFERENCIA CON LAS DIMENSIONES MÍNIMAS QUE EXIGE LA DC09 PARA PATIOS INTERIORES, NO ES POSIBLE UBICAR NINGÚN ESPACIO HABITABLE ABIERTO AL PATIO INTERIOR DE MANZANA, PUES NO CUMPLIRÍA LAS CONCIDIONES MÍNIMAS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN QUE MARCA LA NORMA.

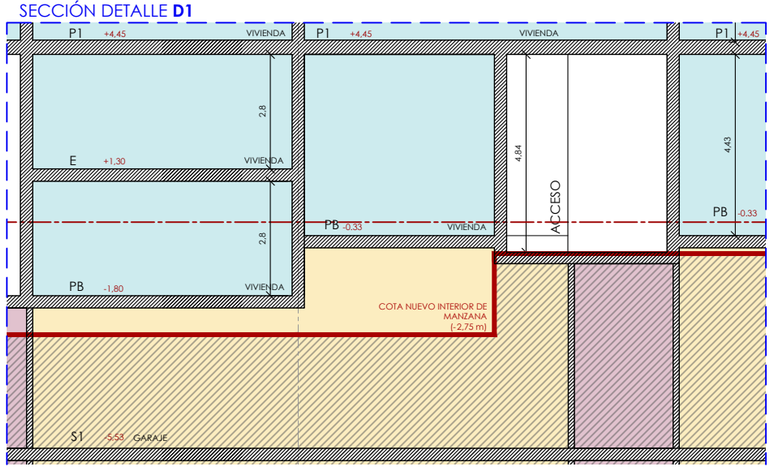
LA PRESENTE PROPUESTA PLANTEA CREAR UN VIVIENDA-ESTUDIO RECAYENTE A LA VÍA PÚBLICA Y UN ESPACIO DE TRASTEROS RECAYENTE AL PATIO DE MANZANA CON ACCESO DIRECTO DESDE DICHA FACHADA.

LEYENDA USOS
- USO RESIDENCIAL
- TRASTEROS / ESPACIOS INSTALACIONES
- GARAJE

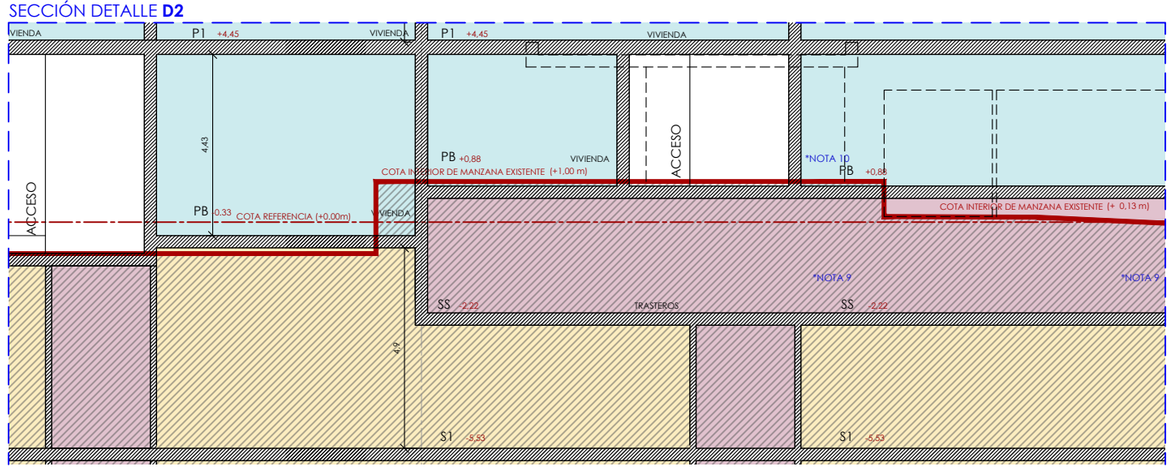
ORDENACIÓN PROPUESTA
SECCIÓN **S2** POR RASANTE INTERIOR DE MANZANA



SECCIÓN DETALLE **D1**



SECCIÓN DETALLE **D2**



Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación

1.5.3 Área Crescent 2:

Artículo 4: Nº de Plantas Máximo Obligatorio: Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, como carácter fijo, la Altura de Cornisa que será la resultante de la fórmula HC = 6 + (Np – 1) x 3,10 m, siendo HC la altura de cornisa expresada en metros y Np el número en plantas señalado y que figura en el plano nº 04, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 5.1.

En los edificios, que expresamente se señalan en los planos de la documentación gráfica, será obligatoria la disposición de una planta de Ático.

8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán **1 metro** la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.3.1.

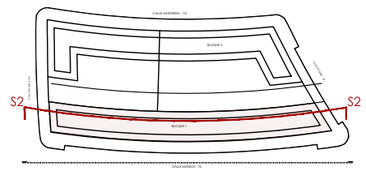
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, serán de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2,80 m libres, medidos de suelo a techo entre forjados.

NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

5. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.



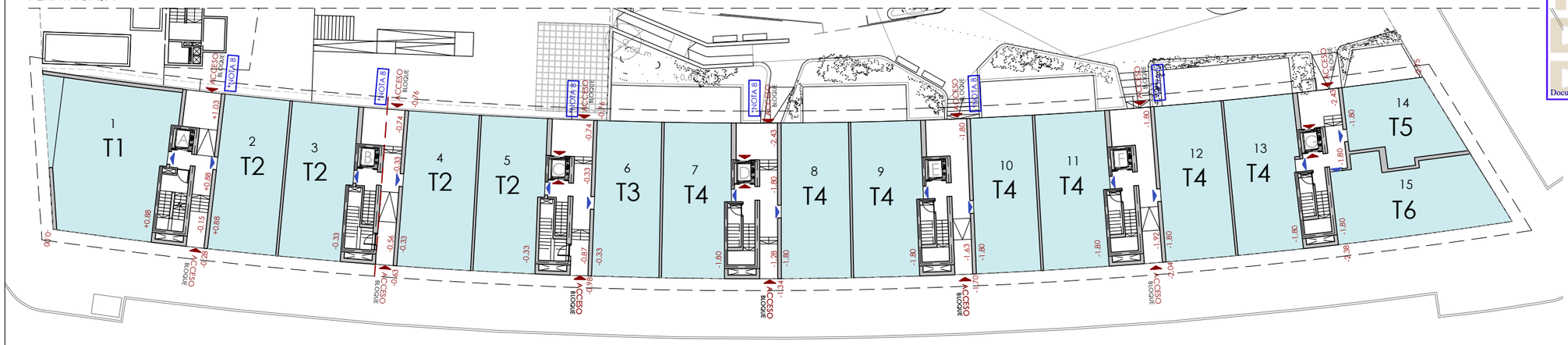
P 1.4
ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

SECCIONES LONGITUDINALES E:1/450@A3

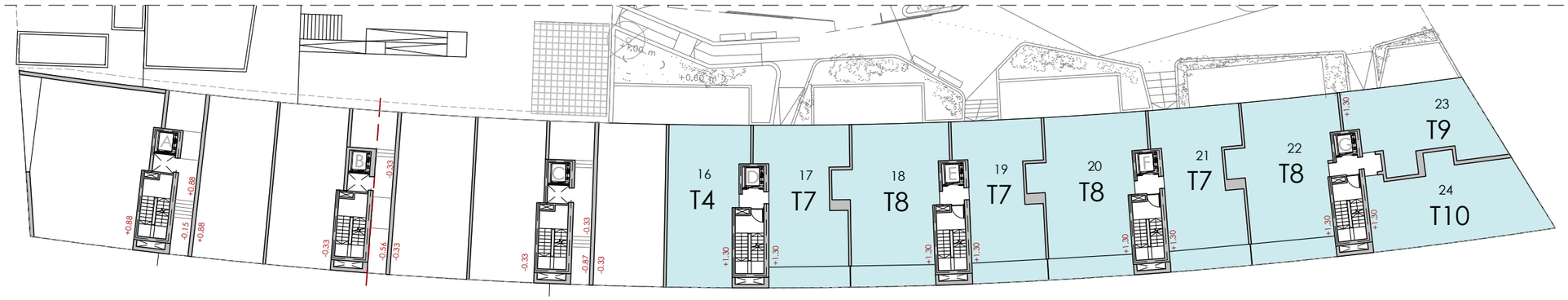
Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:10 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

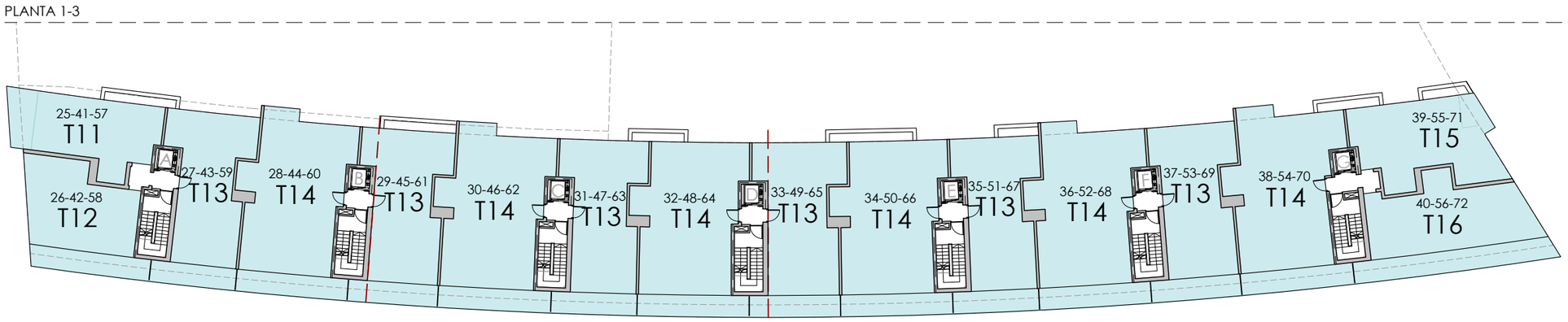
PLANTA BAJA



ENTRESUELO



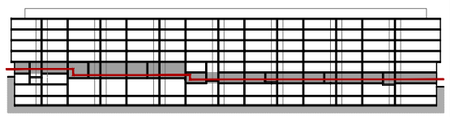
PLANTA 1-3

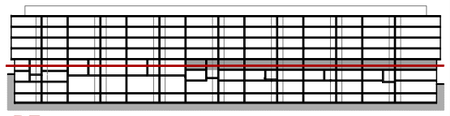


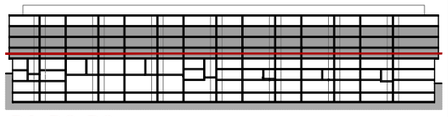
BLOQUE I	PB	PE	P1	P2	P3	P4	PA	TOTAL
VIVIENDAS 1D	1	0	1	1	1	1	0	5
VIVIENDAS 2D	13	6	9	9	9	7	0	53
VIVIENDAS 3D	1	3	6	6	6	8	6	36
TOTAL	15	9	16	16	16	16	6	94

LEYENDA USOS
- USO RESIDENCIAL
- TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
- GARAJE

NOTA 8:
NÚCLEOS DE ACCESO PASANTES EN PB PARA POSIBILITAR EL ACCESO A LAS VIVIENDAS TANTO DESDE LA VÍA PÚBLICA COMO DESDE EL ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA CON ITINERARIO ACCESIBLE.


PB


PE


P1-P2-P3

P 2.1

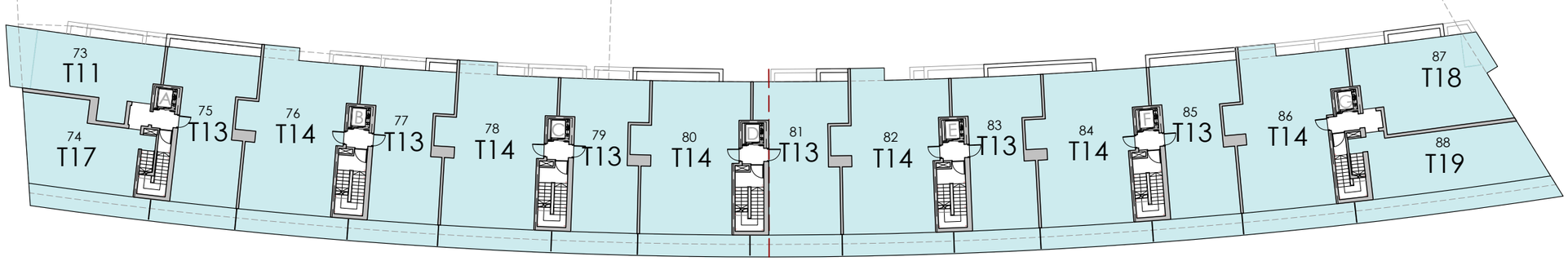
ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

PLANTAS, USOS Y TIPOLOGIÁS DE VIVIENDA E:1/400@A3

Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:11 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

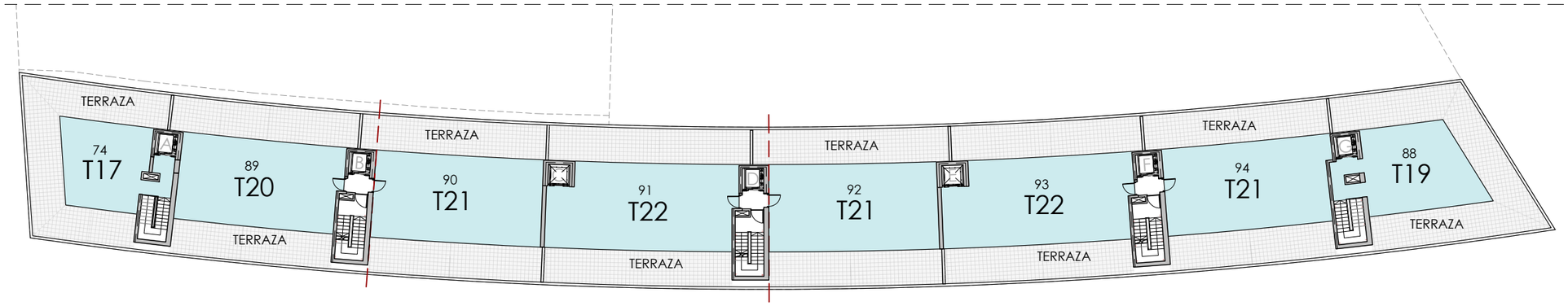
PLANTA 4ª



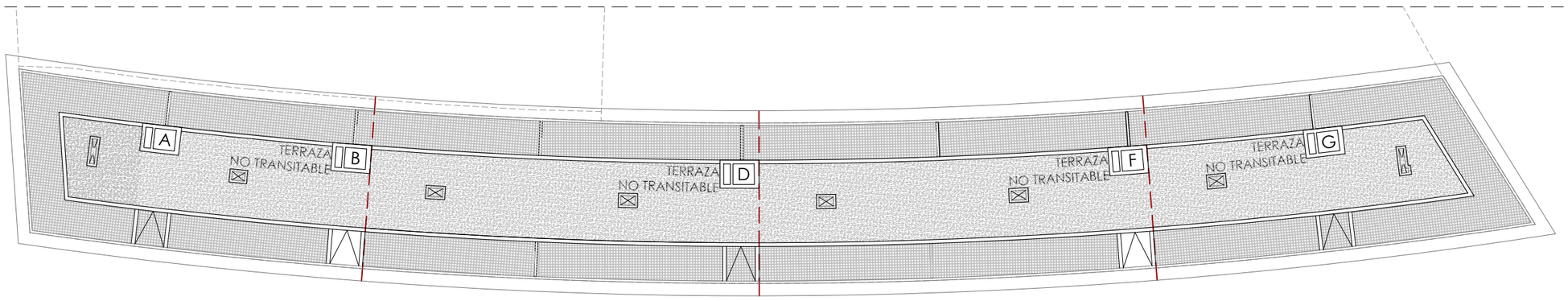
BLOQUE I	PB	PE	P1	P2	P3	P4	PA	TOTAL
VIVIENDAS 1D	1	0	1	1	1	1	0	5
VIVIENDAS 2D	13	6	9	9	9	7	0	53
VIVIENDAS 3D	1	3	6	6	6	8	6	36
TOTAL	15	9	16	16	16	16	6	94

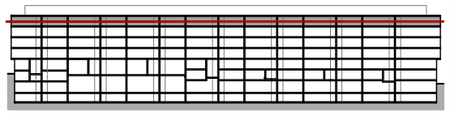
LEYENDA USOS
- USO RESIDENCIAL
- TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
- GARAJE

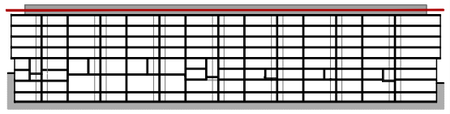
PLANTA ÁTICO

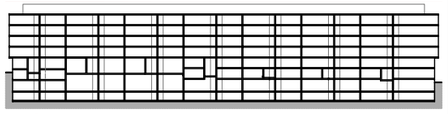


PLANTA CUBIERTA




P4


PA


PC

P 2.2

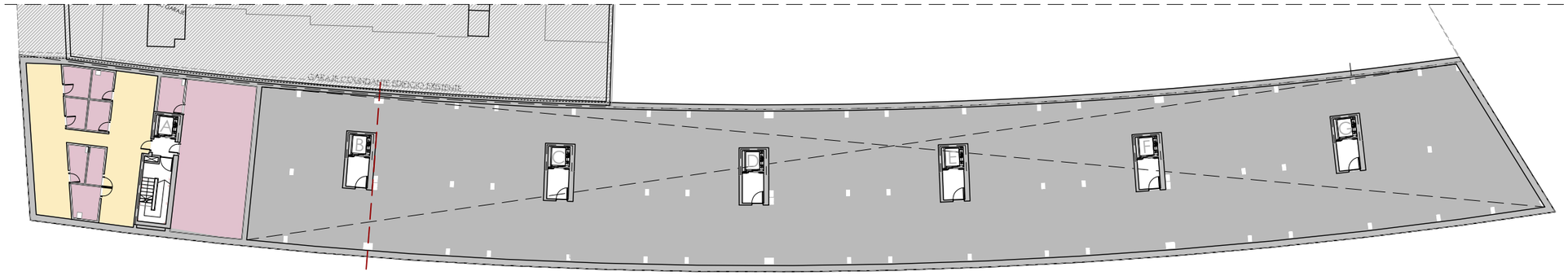
ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

PLANTAS. USOS Y TIPOLOGIÁS DE VIVIENDA E:1/400@A3

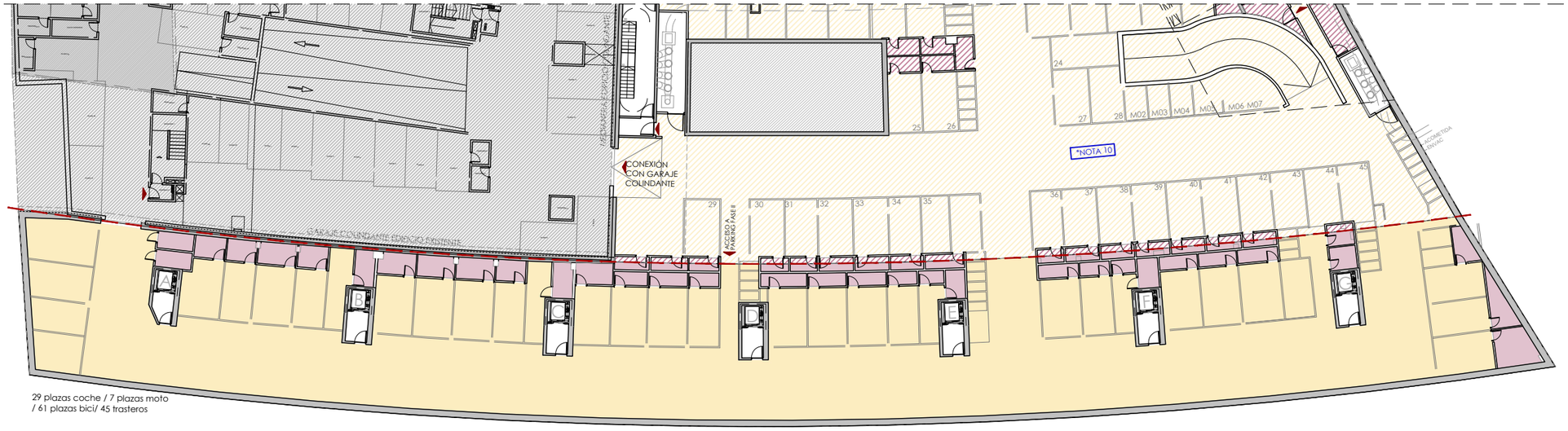
Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:12 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

SEMISÓTANO

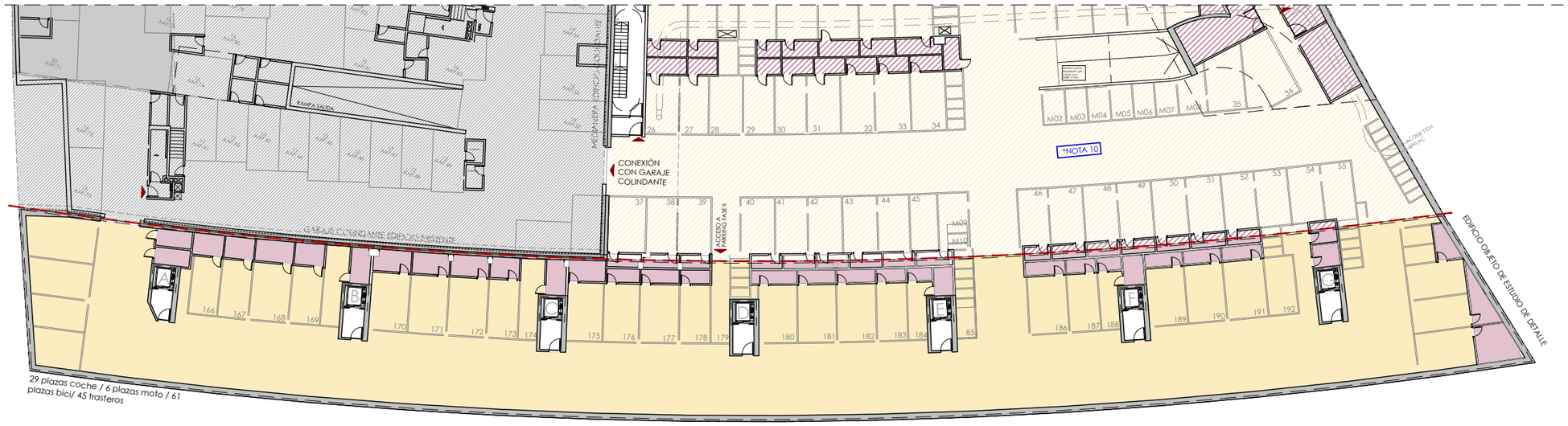


SÓTANO 1



29 plazas coche / 7 plazas moto / 61 plazas bici/ 45 trasteros

SÓTANO 2



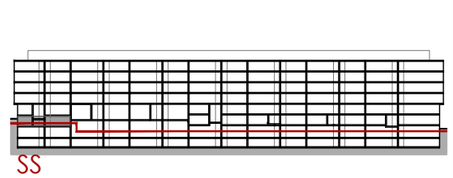
29 plazas coche / 6 plazas moto / 61 plazas bici/ 45 trasteros

BLOQUE I	PB	PE	P1	P2	P3	P4	PA	TOTAL
VIVIENDAS 1D	1	0	1	1	1	1	0	5
VIVIENDAS 2D	13	6	9	9	9	7	0	53
VIVIENDAS 3D	1	3	6	6	6	8	6	36
TOTAL	15	9	16	16	16	16	6	94

LEYENDA USOS

- USO RESIDENCIAL
- TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
- APARCAMIENTO

NOTA 10:
LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS, APARCAMIENTO DE BICICLETAS Y ESPACIO DE TRATEROS DE LA TOTALIDAD DEL CONJUNTO (FASE I + FASE II) ES SUPERIOR A LAS QUE EXIGE LA NORMA.



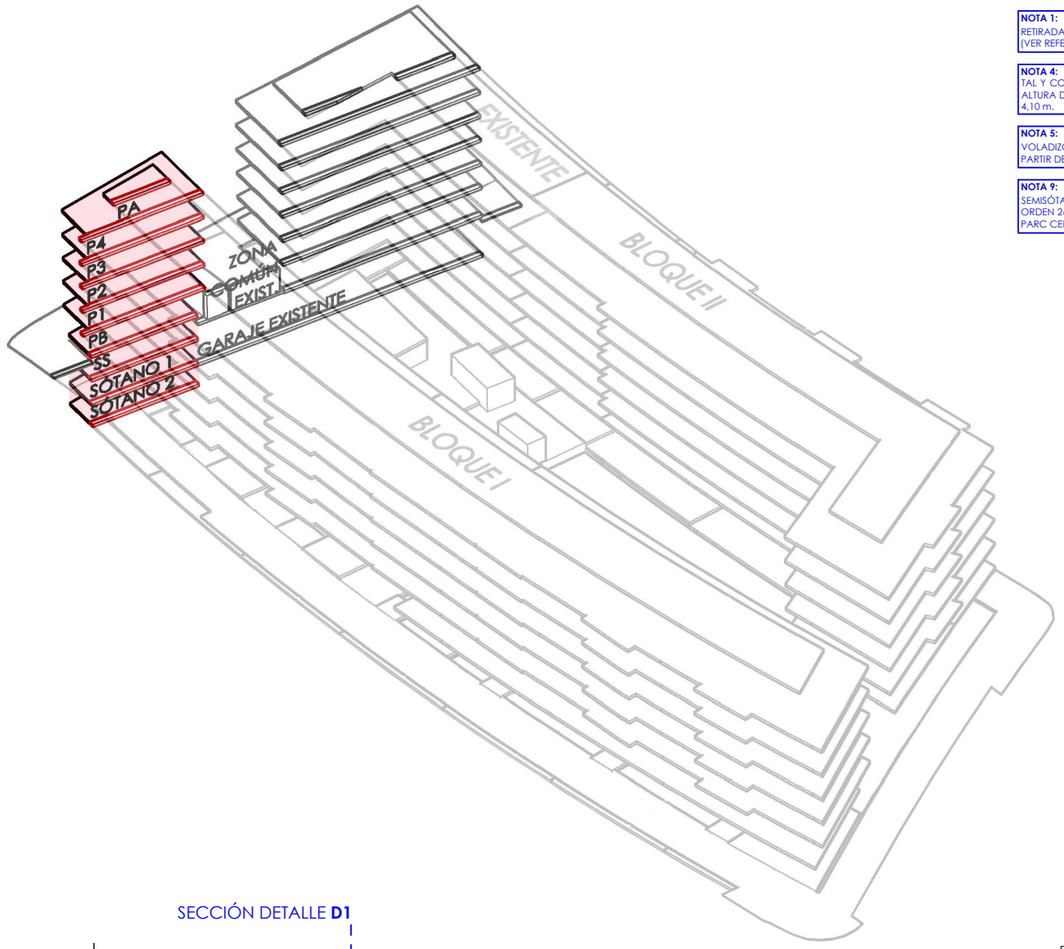
P 2.3

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

PLANTAS. USOS Y TIPOLOGIÁS DE VIVIENDA — E:1/400@A3

Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:13 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial



NOTA 1:
RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 4:
TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - AREA CRESCENT 2 , LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.

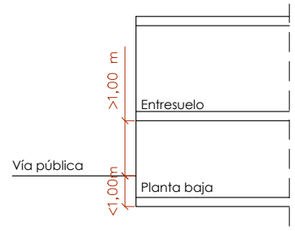
NOTA 5:
VOLADIZO DE 1m, SEGÚN LO ADMITIDO EN EL ART. 1.5.3.5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL A PARTIR DE LA P1(VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 9:
SEMISÓTANOS, PLANTA BAJA Y ENTRESUELO SIGUIENDO LAS DIRECTRICES MARCADAS EN LA ORDEN 26 DE ABRIL 1999 (REGLAMENTO DE ZONAS DE LA CV) Y ART. 1.5.3.8 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL DE TORRENT (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

Orden 26 de Abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la comunidad Valenciana [1999/L3917]

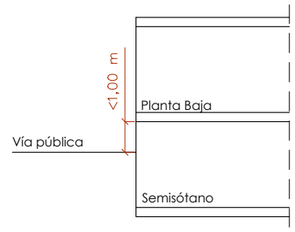
Artículo 46 - Planta Baja

Se denomina planta baja a aquella en la que la cara inferior del forjado del suelo - o, en su caso, de la solera - se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.



Artículo 52 - Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.
En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior de forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.



LEYENDA USOS
- USO RESIDENCIAL
- TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
- GARAJE

PGOU TORRENT
Art. 5.1.23. Construcciones por encima de la altura.
1. Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar una altura total de 3 m., salvo que exista otro tipo de regulación en ordenación de zona.
- Los remates de la caja s de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,5 m. sobre la altura de cornisa.
- Se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1,5 m. sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones o mirameres cuando lo contemplen las ordenanzas de zona.

NNUU PARC CENTRAL TORRENT
Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación.
1.5.3 Área Crescent 2:
1. Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
5. Voladizos: La longitud máxima del voladizo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas y el vuelo será de 1.00 metros pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico por el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.(...)
8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el arto 1.3.1

11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.
13. Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

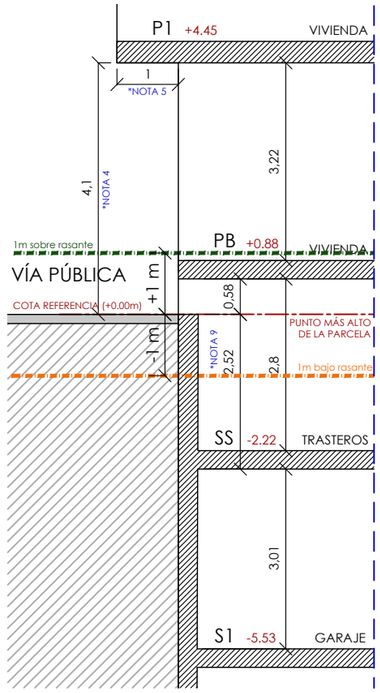
NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

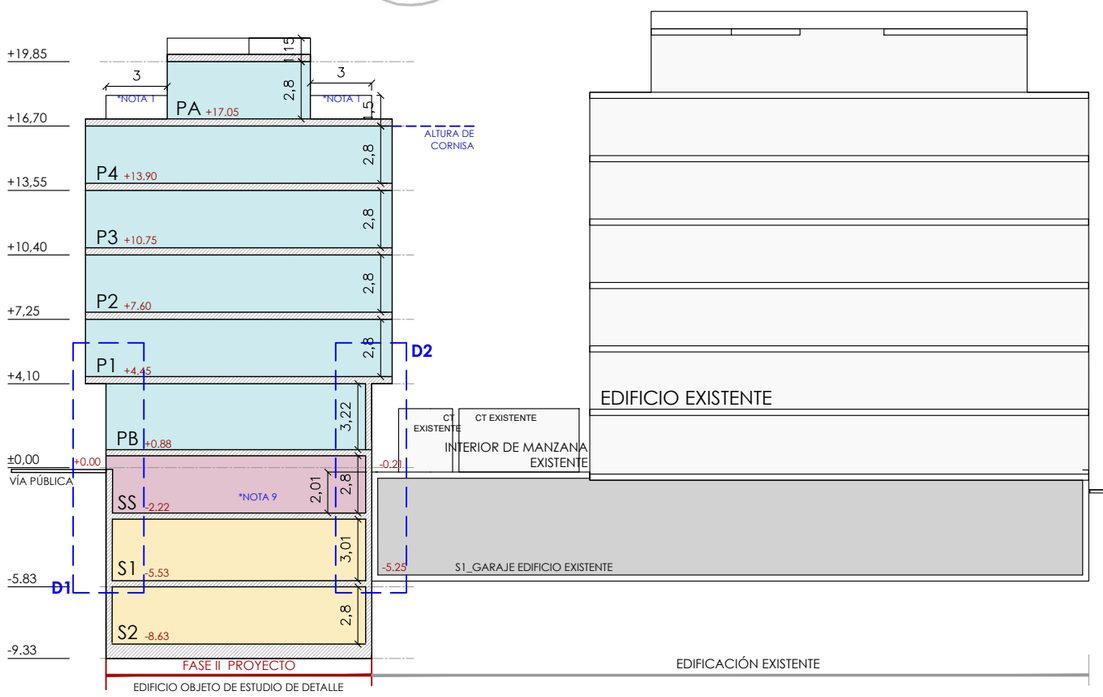
5. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

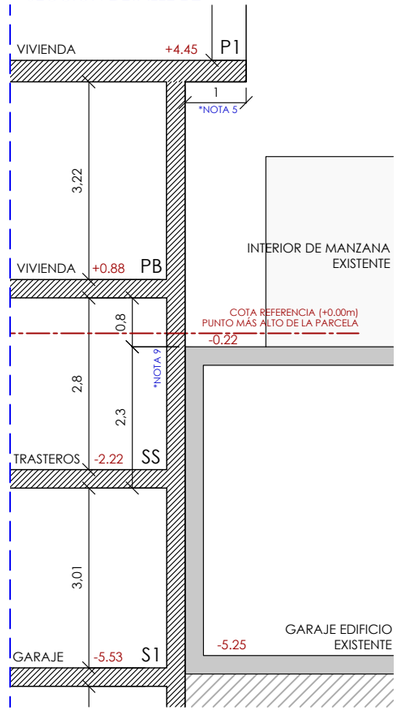
De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.

SECCIÓN DETALLE **D1**





SECCIÓN DETALLE **D2**



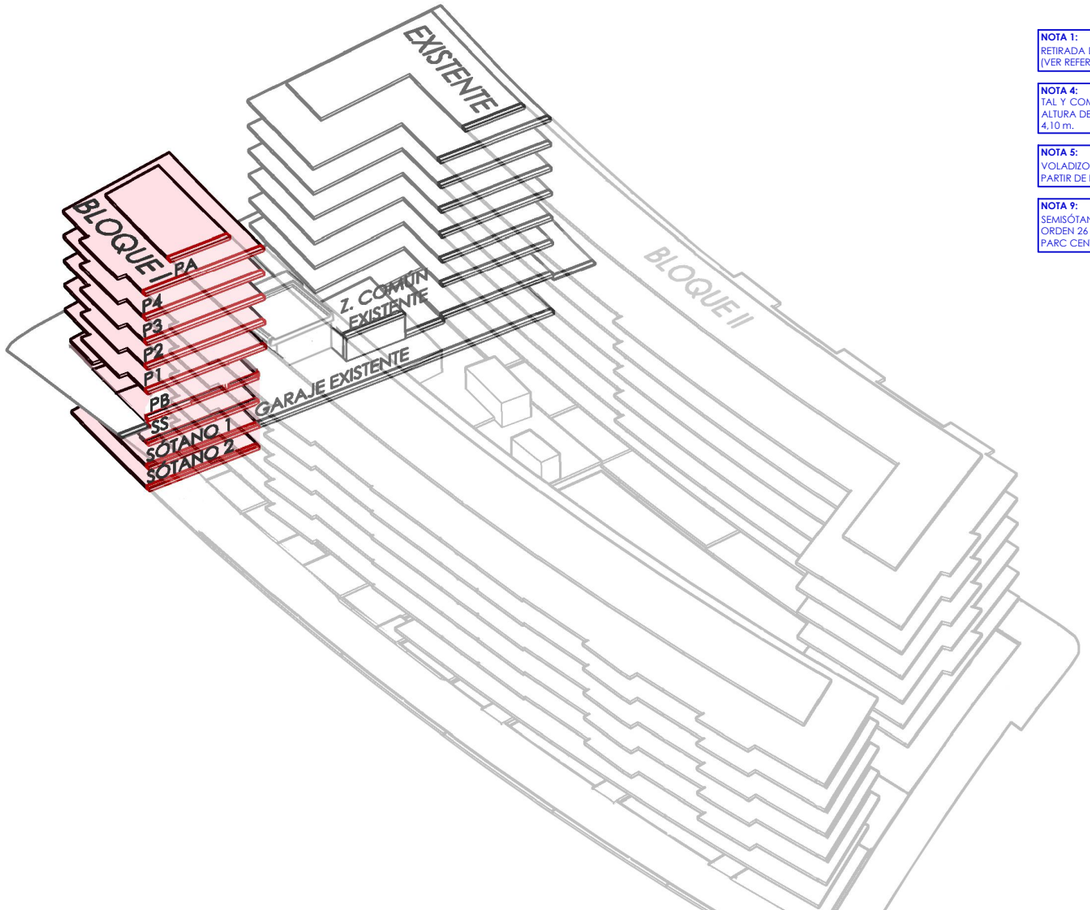
P 3.1

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

SECCIONES TRANSVERSALES E:1/300@A3

Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:14 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial



NOTA 1:
RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 4:
TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - AREA CRESCENT 2 , LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.

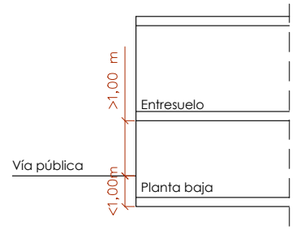
NOTA 5:
VOLADIZO DE 1m, SEGÚN LO ADMITIDO EN EL ART. 1.5.3.5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL A PARTIR DE LA P1(VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 9:
SEMISÓTANOS, PLANTA BAJA Y ENTRESUELO SIGUIENDO LAS DIRECTRICES MARCADAS EN LA ORDEN 26 DE ABRIL 1999 (REGLAMENTO DE ZONAS DE LA CV) Y ART. 1.5.3.8 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL DE TORRENT (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

Orden 26 de Abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la comunidad Valenciana [1999/L3917]

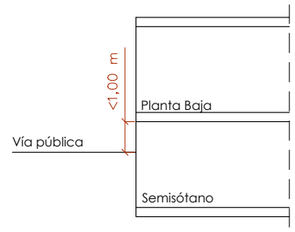
Artículo 46 - Planta Baja

Se denomina planta baja a aquella en la que la cara inferior del forjado del suelo - o, en su caso, de la solera - se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.



Artículo 52 - Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.
En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior de forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.



LEYENDA USOS
- USO RESIDENCIAL
- TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
- GARAJE

PGOU TORRENT
Art. 5.1.23. Construcciones por encima de la altura.
1. Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar una altura total de 3 m., salvo que exista otro tipo de regulación en ordenación de zona.
- Los remates de la caja s de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,5 m. sobre la altura de cornisa.
- Se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1,5 m. sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones o mirameres cuando lo contemplen las ordenanzas de zona.

NNUU PARC CENTRAL TORRENT
Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación.
1.5.3 Área Crescent 2:
1. Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
5. Voladizos: La longitud máxima del voladizo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas y el vuelo será de 1.00 metros pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico por el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.(...)
8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el arto 1.3.1
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.
13. Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

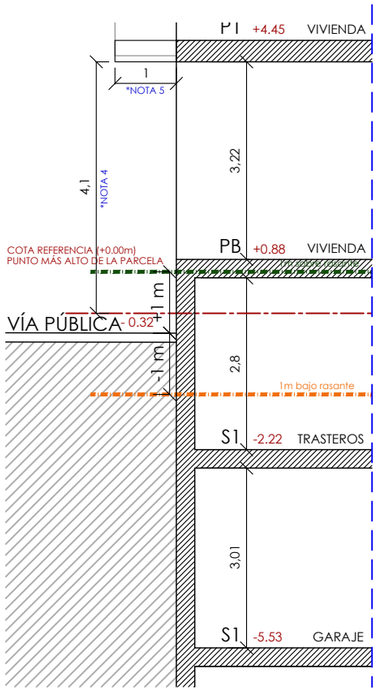
NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

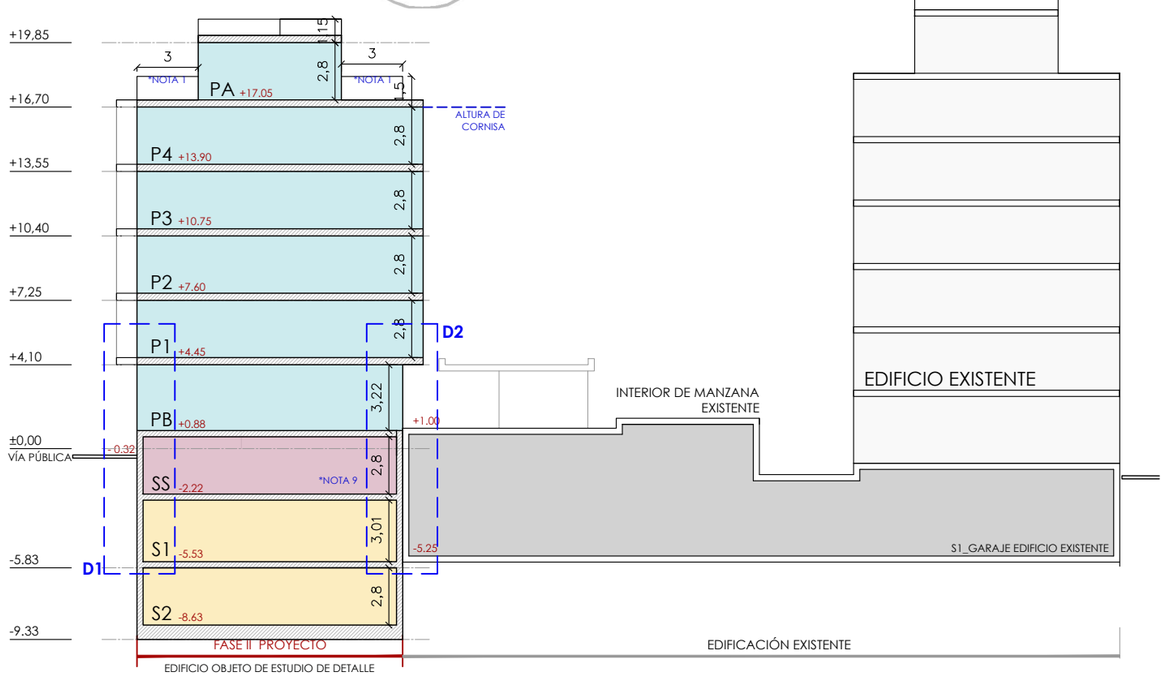
5. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

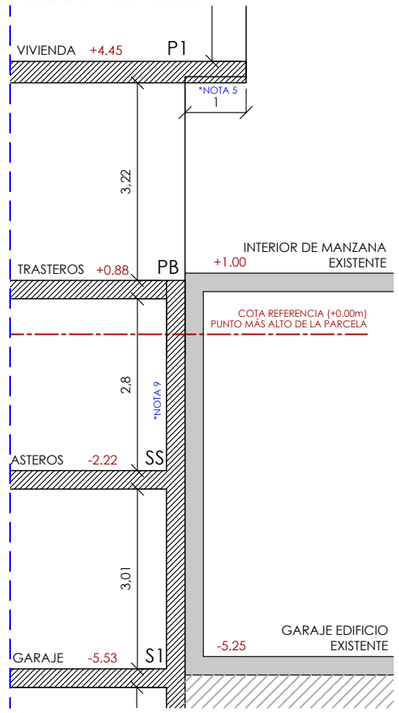
De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.

SECCIÓN DETALLE **D1**





SECCIÓN DETALLE **D2**

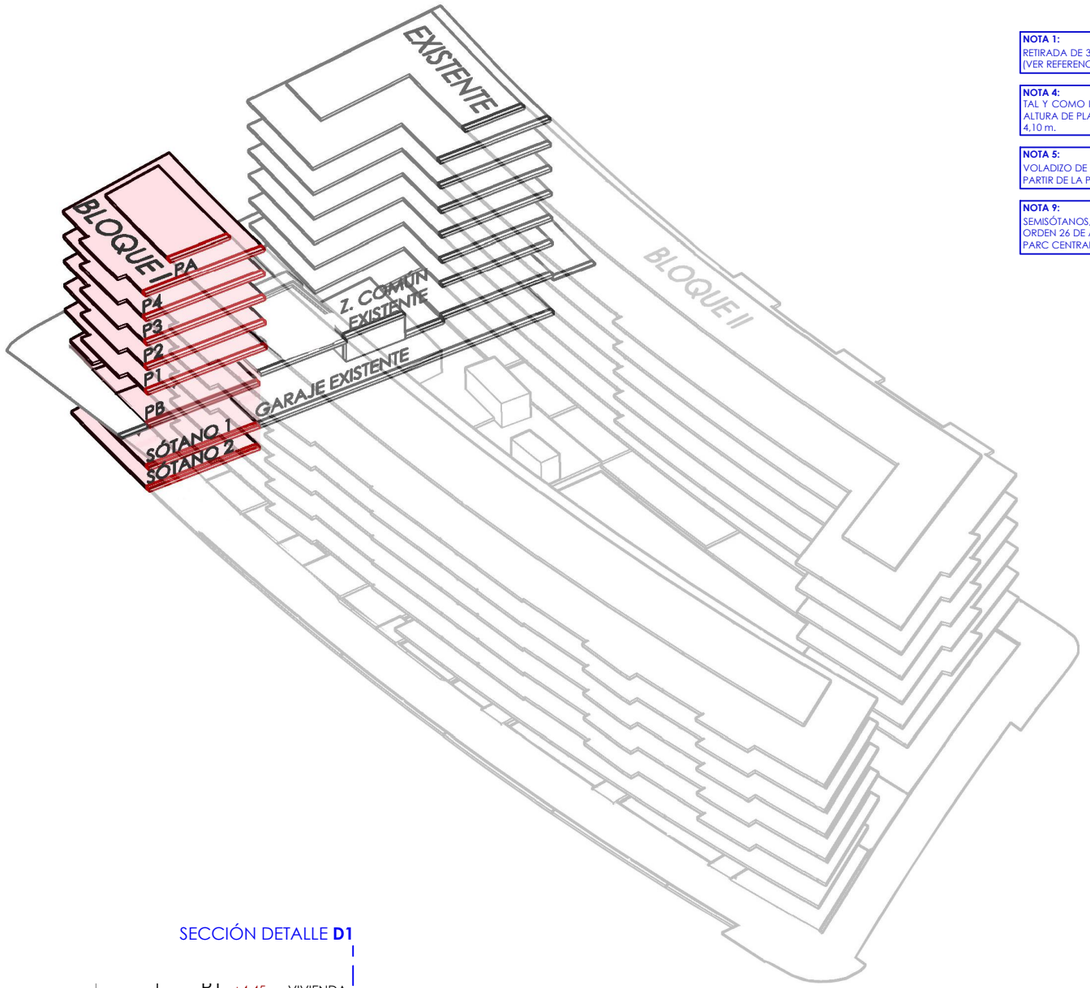


P 3.2

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

SECCIONES TRANSVERSALES		E:1/300@A3
Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:15 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial



NOTA 1:
RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 4:
TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - AREA CRESCENT 2 , LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.

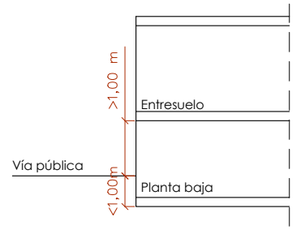
NOTA 5:
VOLADIZO DE 1m, SEGÚN LO ADMITIDO EN EL ART. 1.5.3.5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL A PARTIR DE LA P1(VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 9:
SEMISÓTANOS, PLANTA BAJA Y ENTRESUELO SIGUIENDO LAS DIRECTRICES MARCADAS EN LA ORDEN 26 DE ABRIL 1999 (REGLAMENTO DE ZONAS DE LA CV) Y ART. 1.5.3.8 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL DE TORRENT (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

Orden 26 de Abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la comunidad Valenciana [1999/L3917]

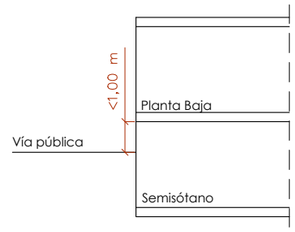
Artículo 46 - Planta Baja

Se denomina planta baja a aquella en la que la cara inferior del forjado del suelo - o, en su caso, de la solera - se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.



Artículo 52 - Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.
En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior de forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.



LEYENDA USOS
- USO RESIDENCIAL
- TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
- GARAJE

PGOU TORRENT
Art. 5.1.23. Construcciones por encima de la altura.
1. Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar una altura total de 3 m., salvo que exista otro tipo de regulación en ordenación de zona.
- Los remates de la caja s de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,5 m. sobre la altura de cornisa.
- Se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1,5 m. sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones o mirameres cuando lo contemplen las ordenanzas de zona.

NNUU PARC CENTRAL TORRENT
Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación.
1.5.3 Área Crescent 2:
1. Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
5. Voladizos: La longitud máxima del voladizo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas y el vuelo será de 1.00 metros pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico por el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.(...)
8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el arto 1.3.1
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.
13. Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

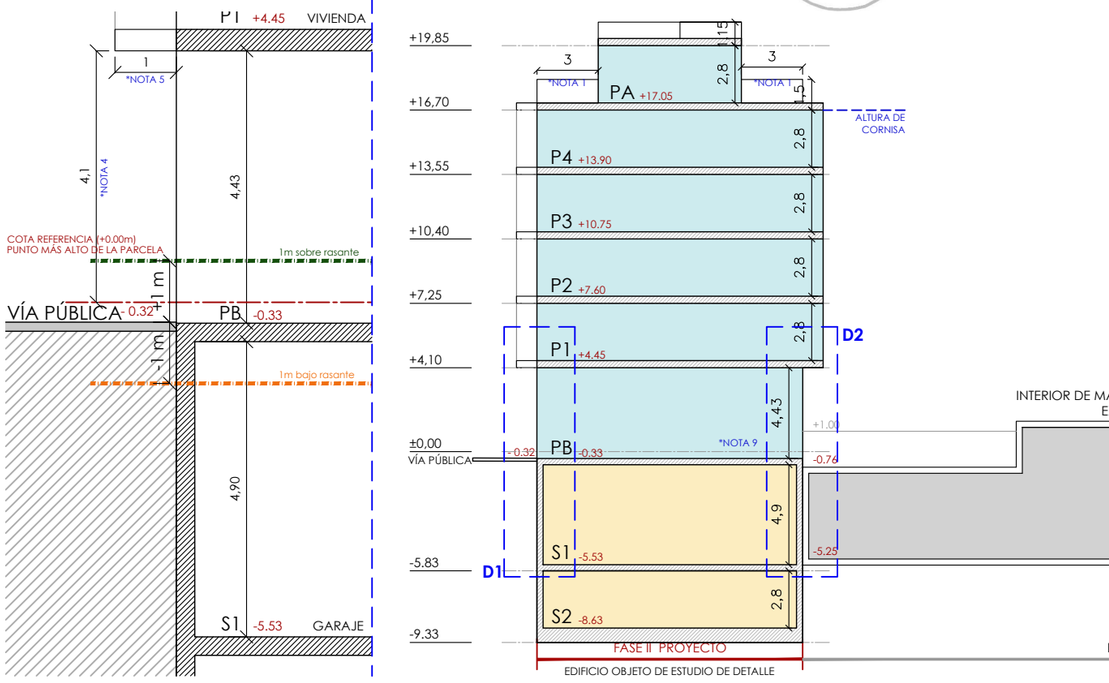
NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

5. ESTUDIOS DE DETALLE

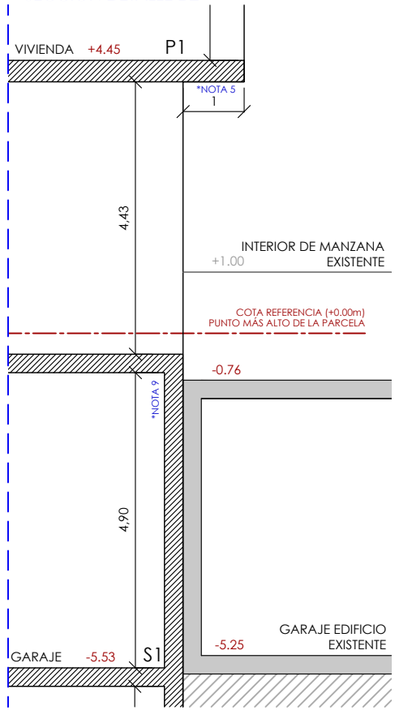
Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.

SECCIÓN DETALLE **D1**



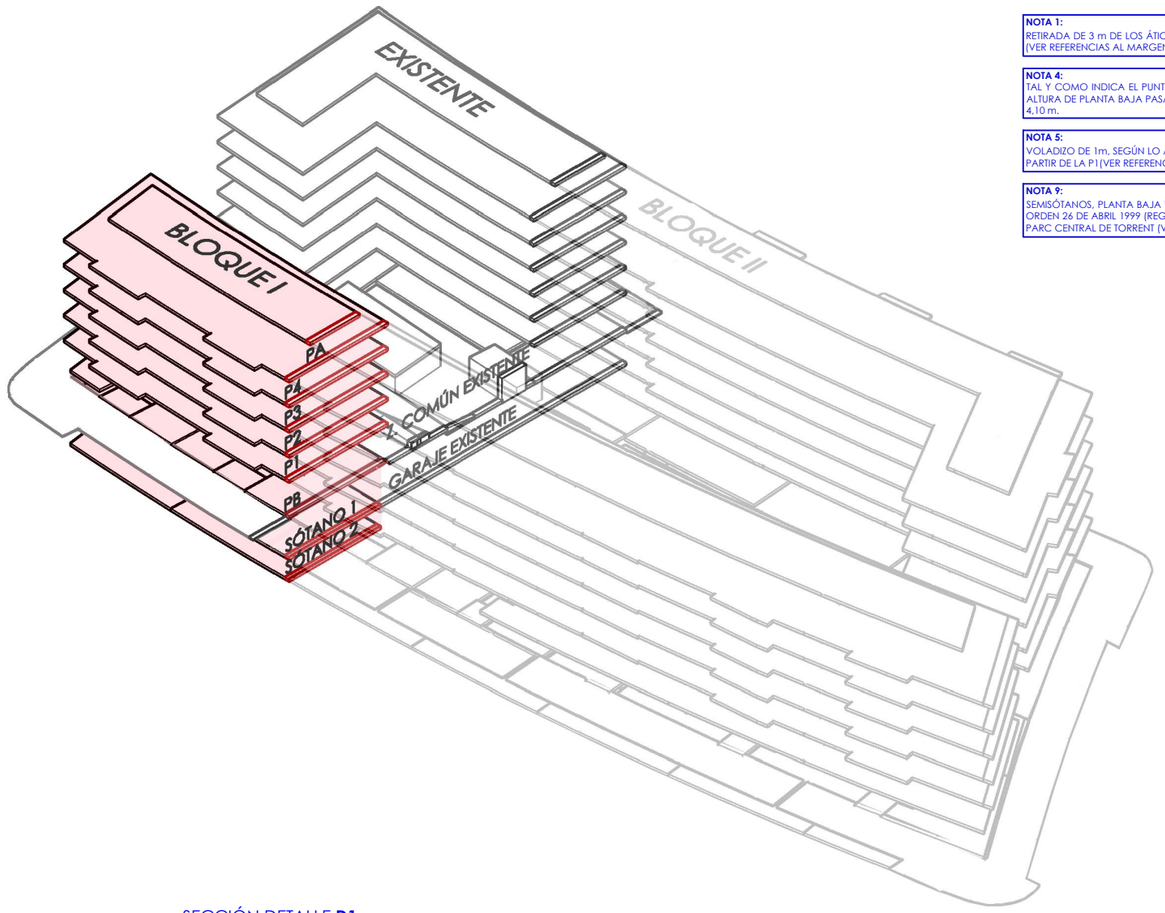
SECCIÓN DETALLE **D2**



P 3.3

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

SECCIONES TRANSVERSALES		E:1/300@A3
Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057



NOTA 1:
RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 4:
TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - AREA CRESCENT 2 , LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.

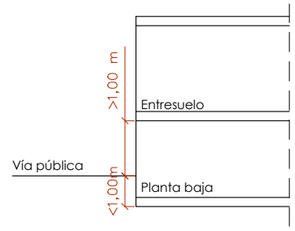
NOTA 5:
VOLADIZO DE 1m, SEGÚN LO ADMITIDO EN EL ART. 1.5.3.5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL A PARTIR DE LA P1(VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 9:
SEMISÓTANOS, PLANTA BAJA Y ENTRESUELO SIGUIENDO LAS DIRECTRICES MARCADAS EN LA ORDEN 26 DE ABRIL 1999 (REGLAMENTO DE ZONAS DE LA CV) Y ART. 1.5.3.8 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL DE TORRENT (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

Orden 26 de Abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la comunidad Valenciana [1999/L3917]

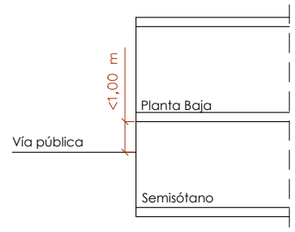
Artículo 46 - Planta Baja

Se denomina planta baja a aquella en la que la cara inferior del forjado del suelo - o, en su caso, de la solera - se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.



Artículo 52 - Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.
En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior de forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.



CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:16 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

LEYENDA USOS
- USO RESIDENCIAL
- TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
- GARAJE

PGOU TORRENT
Art. 5.1.23. Construcciones por encima de la altura.
1. Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar una altura total de 3 m., salvo que exista otro tipo de regulación en ordenación de zona.
- Los remates de la caja s de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,5 m. sobre la altura de cornisa.
- Se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1,5 m. sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones o mirameres cuando lo contemplen las ordenanzas de zona.

NNUU PARC CENTRAL TORRENT
Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación.
1.5.3 Área Crescent 2:
1. Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
5. Voladizos: La longitud máxima del voladizo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas y el vuelo será de 1.00 metros pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico por el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.(...)
8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el arto 1.3.1
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.
13. Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

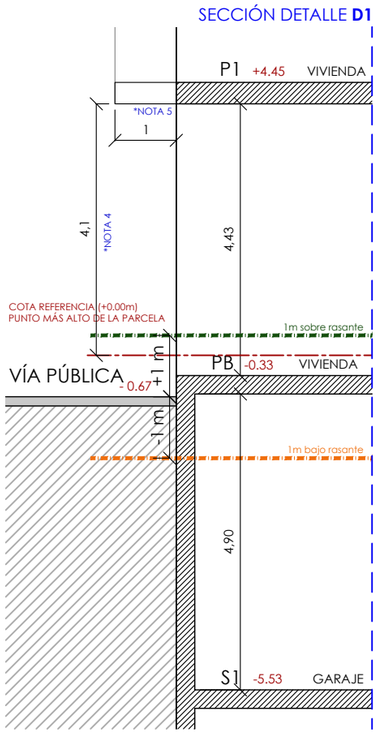
NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

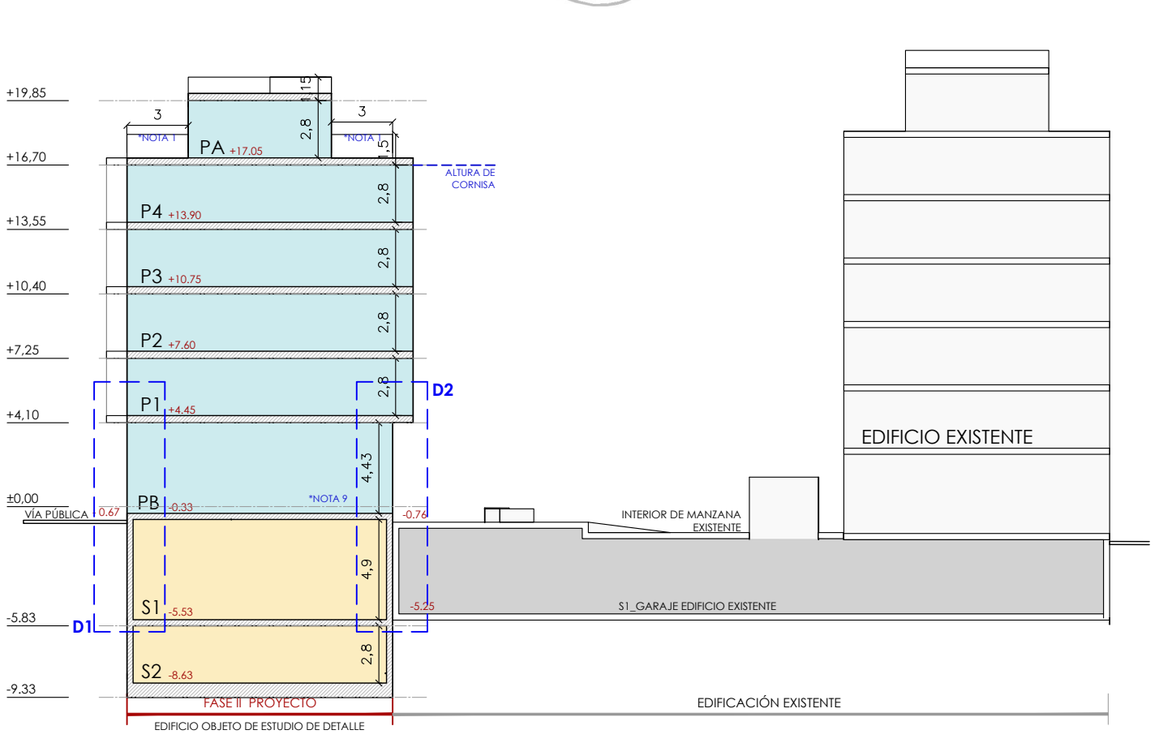
5. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

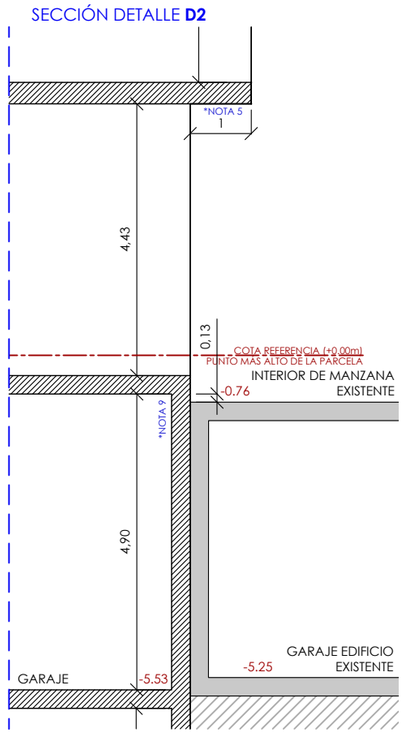
De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.

SECCIÓN DETALLE **D1**





SECCIÓN DETALLE **D2**

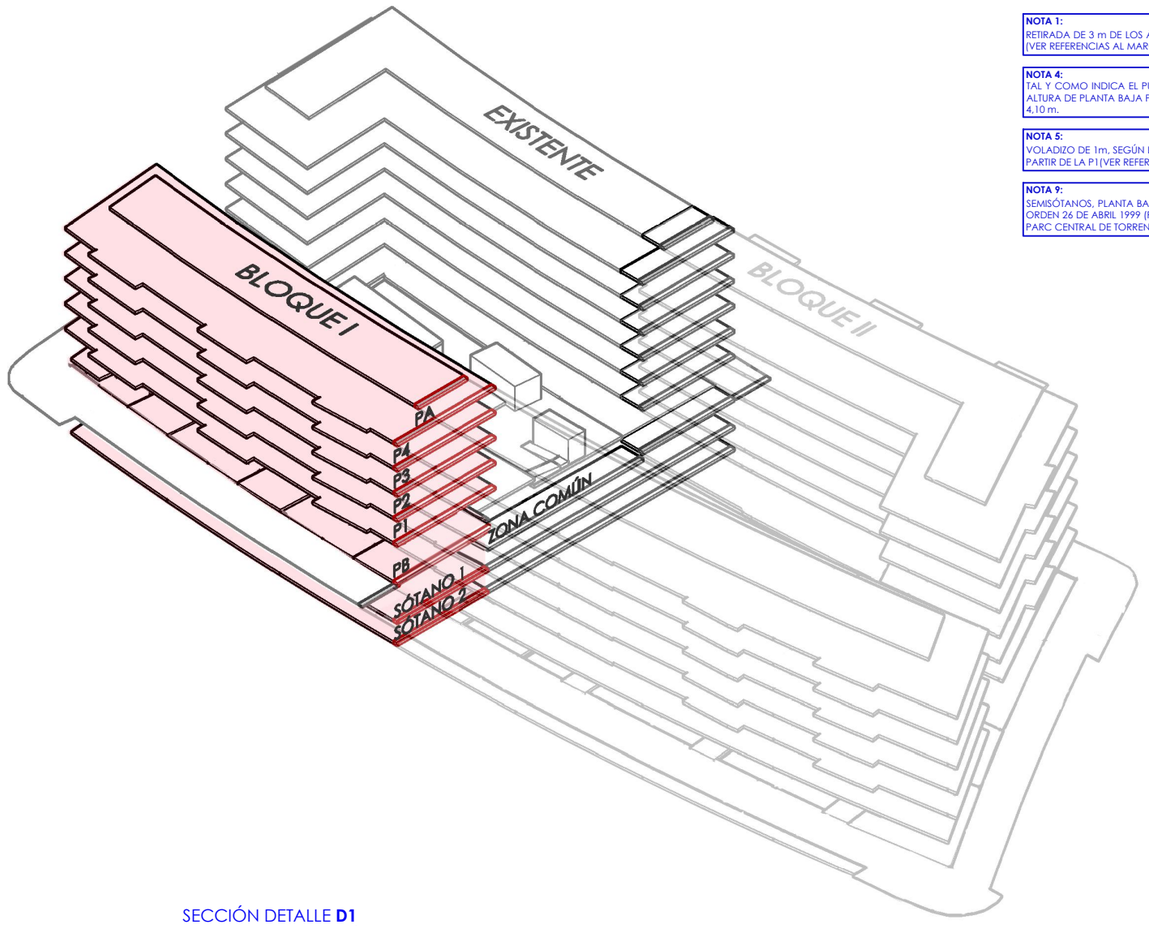


P 3.4

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

SECCIONES TRANSVERSALES		E:1/300@A3
Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:17 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial



NOTA 1:
RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 4:
TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - AREA CRESCENT 2 , LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.

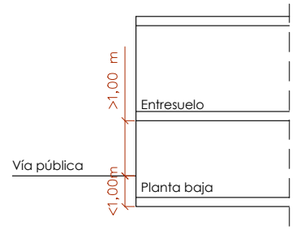
NOTA 5:
VOLADIZO DE 1m, SEGÚN LO ADMITIDO EN EL ART. 1.5.3.5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL A PARTIR DE LA P1(VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 9:
SEMISÓTANOS, PLANTA BAJA Y ENTRESUELO SIGUIENDO LAS DIRECTRICES MARCADAS EN LA ORDEN 26 DE ABRIL 1999 (REGLAMENTO DE ZONAS DE LA CV) Y ART. 1.5.3.8 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL DE TORRENT (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

Orden 26 de Abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la comunidad Valenciana [1999/L3917]

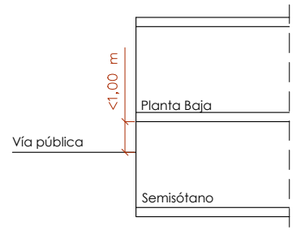
Artículo 46 - Planta Baja

Se denomina planta baja a aquella en la que la cara inferior del forjado del suelo - o, en su caso, de la solera - se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.



Artículo 52 - Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.
En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior de forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.



LEYENDA USOS
- USO RESIDENCIAL
- TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
- GARAJE

PGOU TORRENT
Art. 5.1.23. Construcciones por encima de la altura.
1. Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar una altura total de 3 m., salvo que exista otro tipo de regulación en ordenación de zona.
- Los remates de la caja s de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,5 m. sobre la altura de cornisa.
- Se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1,5 m. sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones o mirameres cuando lo contemplen las ordenanzas de zona.

NNUU PARC CENTRAL TORRENT
Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación.
1.5.3 Área Crescent 2:
1. Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
5. Voladizos: La longitud máxima del voladizo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas y el vuelo será de 1.00 metros pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico por el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.(...)
8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el arto 1.3.1
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.
13. Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

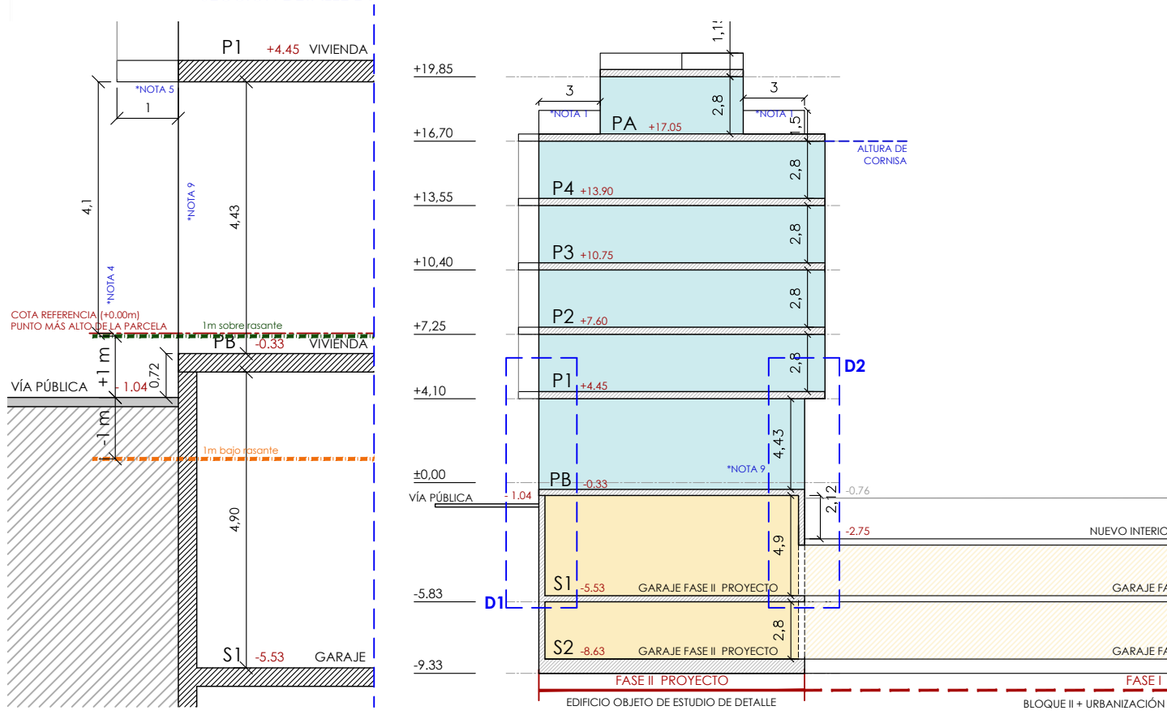
NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

5. ESTUDIOS DE DETALLE

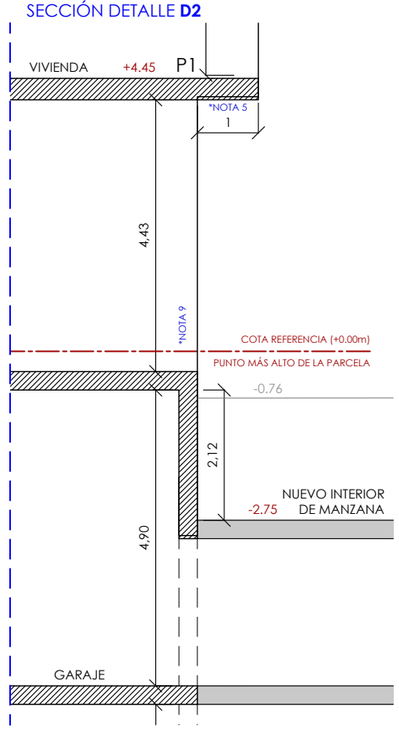
Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.

SECCIÓN DETALLE **D1**



SECCIÓN DETALLE **D2**



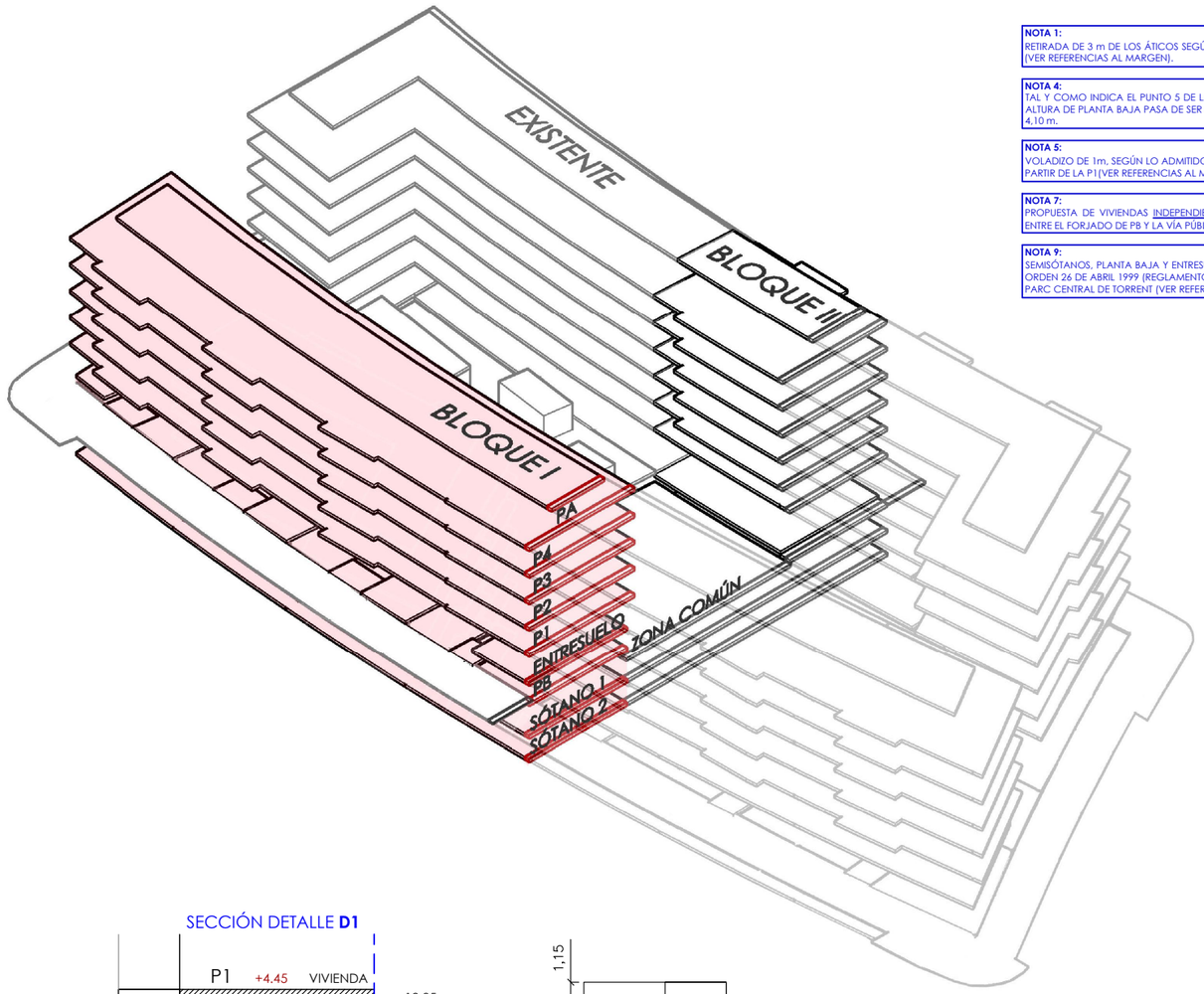
P 3.5

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

SECCIONES TRANSVERSALES E:1/300@A3

Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:18 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial



NOTA 1:
RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 4:
TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - AREA CRESCENT 2 , LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.

NOTA 5:
VOLADIZO DE 1m, SEGÚN LO ADMITIDO EN EL ART. 1.5.3.5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL A PARTIR DE LA P1(VER REFERENCIAS AL MARGEN).

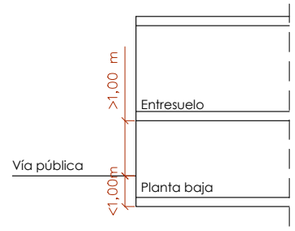
NOTA 7:
PROPUESTA DE VIVIENDAS INDEPENDIENTES EN PB Y PE DONDE LA DIFERENCIA DE COTA ENTRE EL FORJADO DE PB Y LA VÍA PÚBLICA ASÍ LO PERMITAN.

NOTA 9:
SEMISÓTANOS, PLANTA BAJA Y ENTRESUELO SIGUIENDO LAS DIRECTRICES MARCADAS EN LA ORDEN 26 DE ABRIL 1999 (REGLAMENTO DE ZONAS DE LA CV) Y ART. 1.5.3.8 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL DE TORRENT (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

Orden 26 de Abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la comunidad Valenciana [1999/L3917]

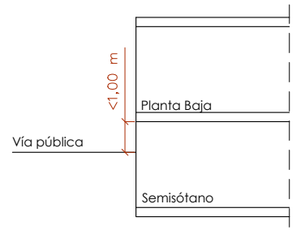
Artículo 46 - Planta Baja

Se denomina planta baja a aquella en la que la cara inferior del forjado del suelo - o, en su caso, de la solera - se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.



Artículo 52 - Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.
En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior de forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.



LEYENDA USOS
- USO RESIDENCIAL
- TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
- GARAJE

PGOU TORRENT
Art. 5.1.23. Construcciones por encima de la altura.
1. Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar una altura total de 3 m., salvo que exista otro tipo de regulación en ordenación de zona.
- Los remates de la caja s de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,5 m. sobre la altura de cornisa.
- Se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1,5 m. sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones o mirameres cuando lo contemplen las ordenanzas de zona.

NNUU PARC CENTRAL TORRENT
Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación.
1.5.3 Área Crescent 2:
1. Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
5. Voladizos: La longitud máxima del voladizo será del 70% de la longitud de fachada en cada una de las plantas y el vuelo será de 1.00 metros pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico por el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.(...)
8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea el residencial con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto del forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no exceda los 13.00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el arto 1.3.1
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.
13. Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

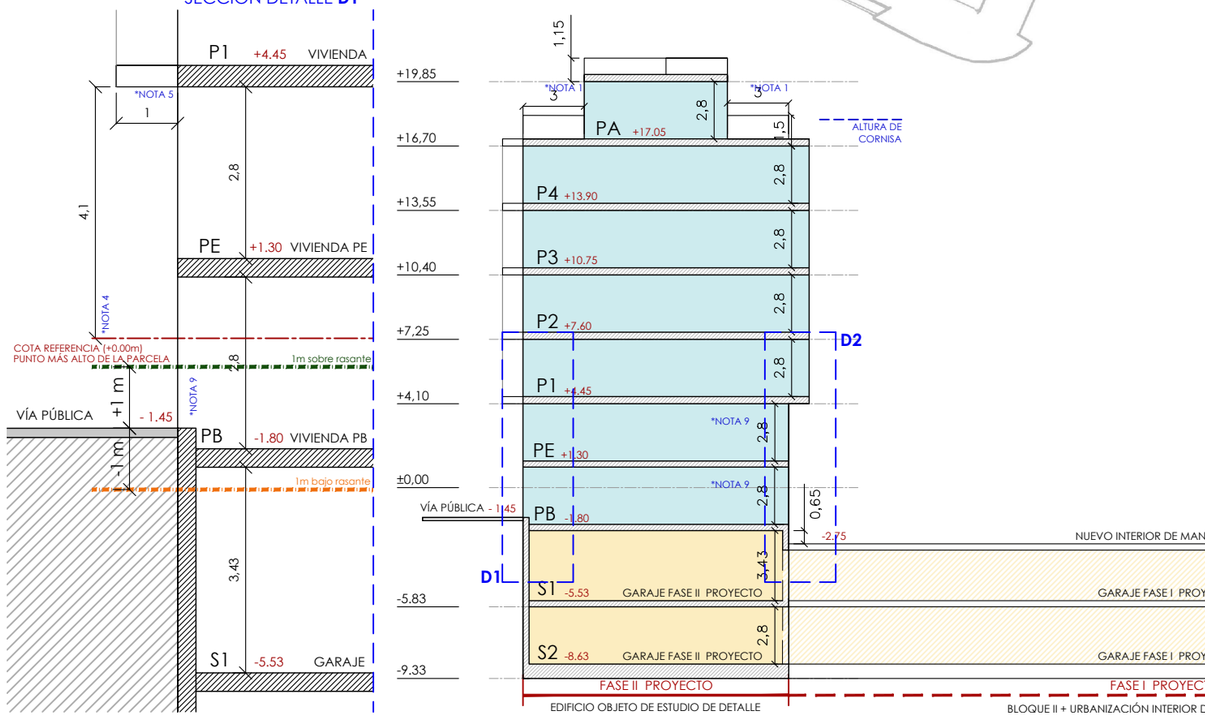
NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

5. ESTUDIOS DE DETALLE

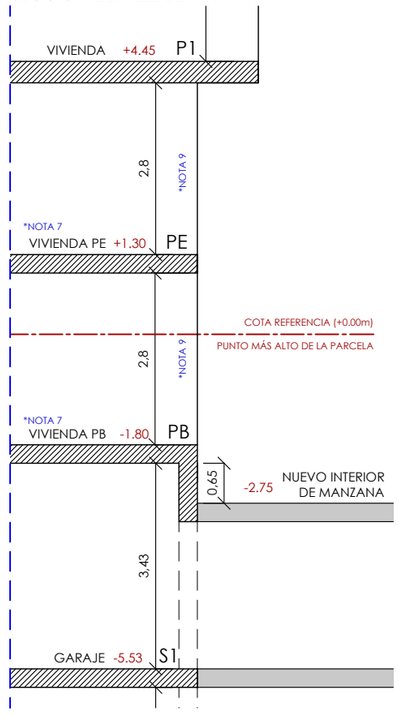
Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.

SECCIÓN DETALLE **D1**



SECCIÓN DETALLE **D2**

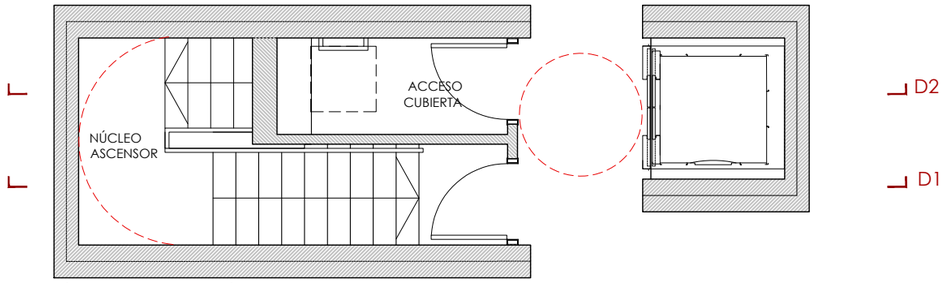


P 3.6

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

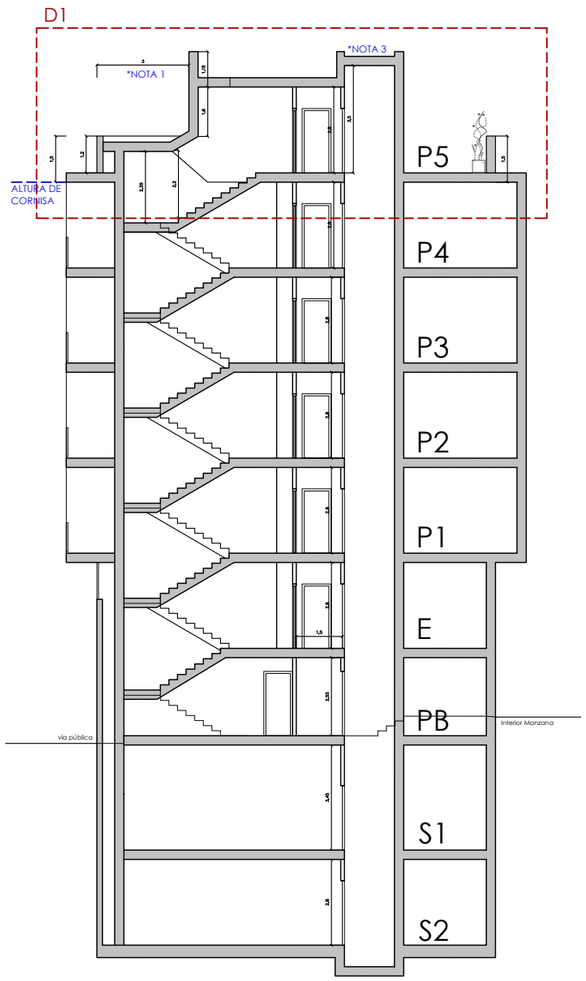
SECCIONES TRANSVERSALES		E:1/300@A3
Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

CTAV COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 07/06/23
14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
E:21-06313-290 P:19 de 19 D: 23-0006764-007-02208
Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial

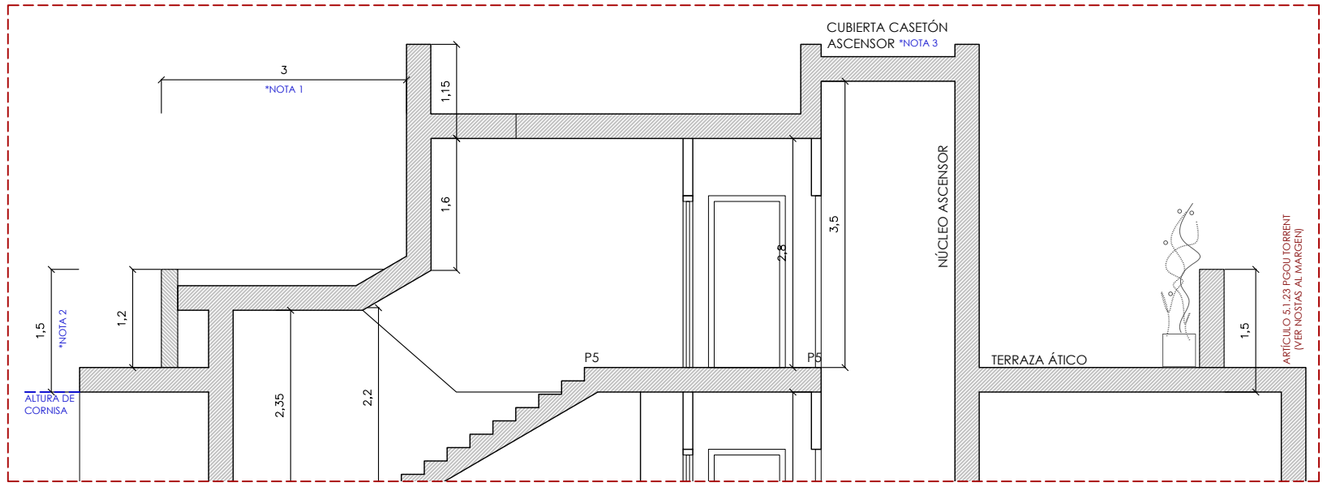


NÚCLEO ESCALERA PLANTA ÁTICO E. 1:75

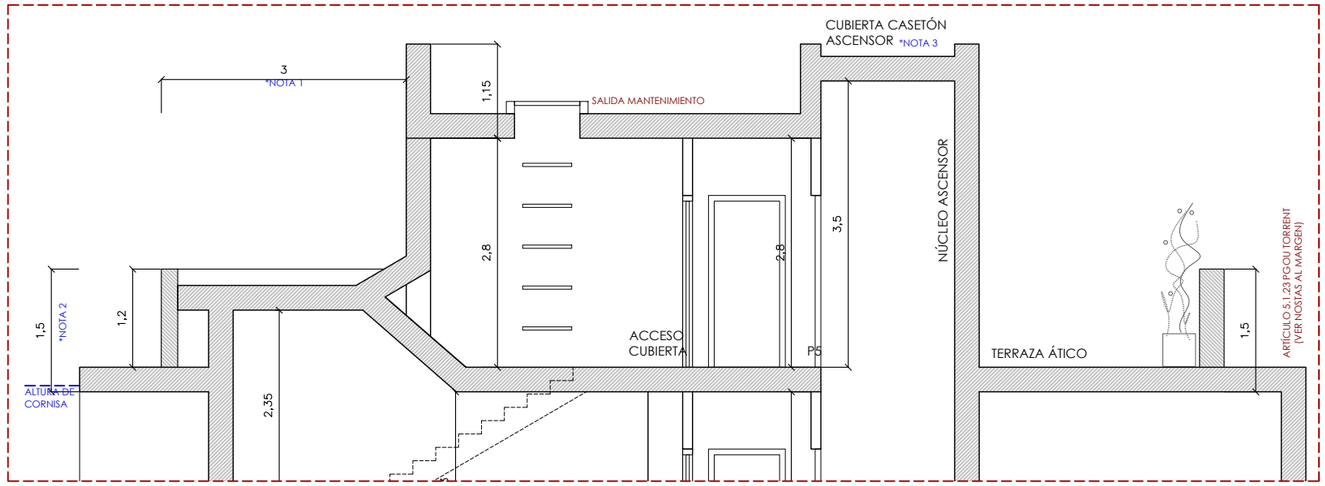
SECCIÓN TRANSVERSAL D1 POR NÚCLEO D E.: 1:200



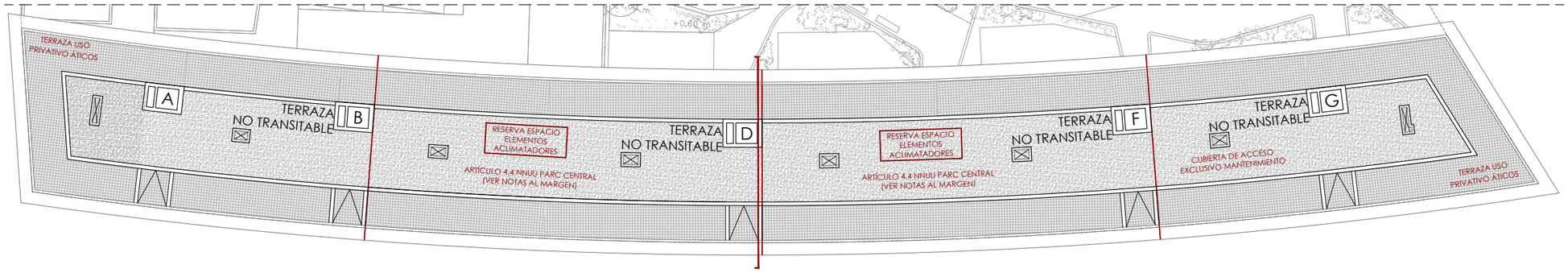
D1. DETALLE ESCALERA EN PLANTA CUBIERTA. SECCIÓN D1 E. 1:75.



D2. DETALLE ESCALERA EN PLANTA CUBIERTA. SECCIÓN D2. E. 1:75



PLANTA CUBIERTA E. 1:400



PGOU TORRENT
Art. 5.1.23. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

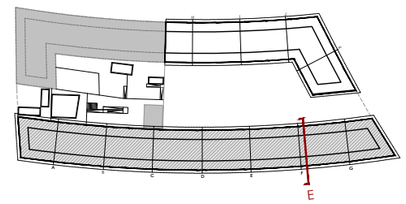
- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar una altura total de 3 m., salvo que exista otro tipo de regulación en ordenación de zona.
- Los remates de la caja s de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,5 m. sobre la altura de cornisa.
- Se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1,5 m. sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones o mirameres cuando lo contemplen las ordenanzas de zona.

NNUU PARC CENTRAL
Artículo 4.4.-
Los elementos aclimatadores de aire se colocarán siempre en cubierta. En cualquier caso todos los edificios incluirán obligatoriamente la preinstalación necesaria. En el área Crescent 2 si la colocación en cubierta no fuera posible se preverán espacios ocultos desde el exterior para albergarlos que incluirán el desagüe de las unidades exteriores. En todos los casos la solución adoptada deberá quedar reflejada en el proyecto básico para la obtención de licencia de obras.

NOTA 1:
RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

NOTA 2:
EL CASETÓN DE ESCALERA NO SOBREPASA EN MÁS DE 1,5m LA ALTURA DE CORNISA LLEGANDO A IGUALAR LA ALTURA PERMITIDA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ANTEPECHOS SEGÚN EL ART. 5.1.23 DEL PGOU DE TORRENT (VER REFERENCIAS AL MARGEN)

NOTA 3:
POR ENCIMA DE LA CUBIERTA SÓLO SE DISPONDRÁ LOS CASETONES DE ASCENSOR, ELEMENTOS DE VENTILACIÓN, TELECOMUNICACIÓN O CUALQUIER OTRO NECESARIO PARA LA LOGÍSTICA Y NORMAL FUNCIONAMIENTO DEL USO RESIDENCIAL. DICHOS CASETONES RESPETARÁN EN TODOS LOS CASOS LOS RETIROS ESPECÍFICOS PARA LOS ÁTICOS. (SEGÚN ART. 1.5.3.10 DEL PP DE PARC CENTRAL Y ART. 5.1.23 DEL PGOU DE TORRENT (VER REFERENCIAS AL MARGEN)



P 4.1

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

SECCIÓN NÚCLEO ESCALERA E:1/200@A3

Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057