

EXTE. 1166/2022
Unidad Administrativa de
Planeamiento y Gestión

DILIGENCIA D'APROVACIÓ DEL PROJECTE D'ESTUDI DE DETALL DE LA M2 DE PARC CENTRAL 1.

Pel Ple d'este Ajuntament de 11/01/2024 s'ha aprovat el projecte d'Estudi de Detall de l'Illa Urbana M2 del Sector Parc Central 1, presentat per la mercantil Cecohomes Properties S.L. amb R.E. 2023019855 amb el plànol P3.7 presentat per R.E 023037223.

En Torrent, en la data de la signa electrònica del present document

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero

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

CALLE MONTREAL 76, 14, 46900 TORRENT (VALENCIA)
Promotor: CECO HOMES PROPERTIES, S.L. CIF: B06771059
Nº Expediente: 2112

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 DE TORRENT (VALENCIA)



ÍNDICE

1	IDENTIFICACIÓN Y OBJETIVO.....	2
1.1	TÍTULO	2
1.2	OBJETO.....	2
1.3	EMPLAZAMIENTO.....	2
1.4	AGENTES.....	4
1.5	RELACIÓN DE PARCELAS Y PROPIETARIOS	4
1.6	NORMATIVA Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	5
2	MEMORIA JUSTIFICATIVA	14
2.1	DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA	14
2.2	JUSTIFICACIÓN DE NO AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	14
2.3	CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINIDOS POR EL PLAN PARCIAL.	15
2.4	INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO.....	16
2.5	COMPOSICIÓN DE FACHADAS	16
2.6	PLANOS DE INFORMACIÓN	17

1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETIVO

1.1 TÍTULO

Estudio de Detalle para ajuste del volumen de planta baja con la finalidad de incorporar el uso residencial en la manzana M2 del Sector Parc Central.

1.2 OBJETO

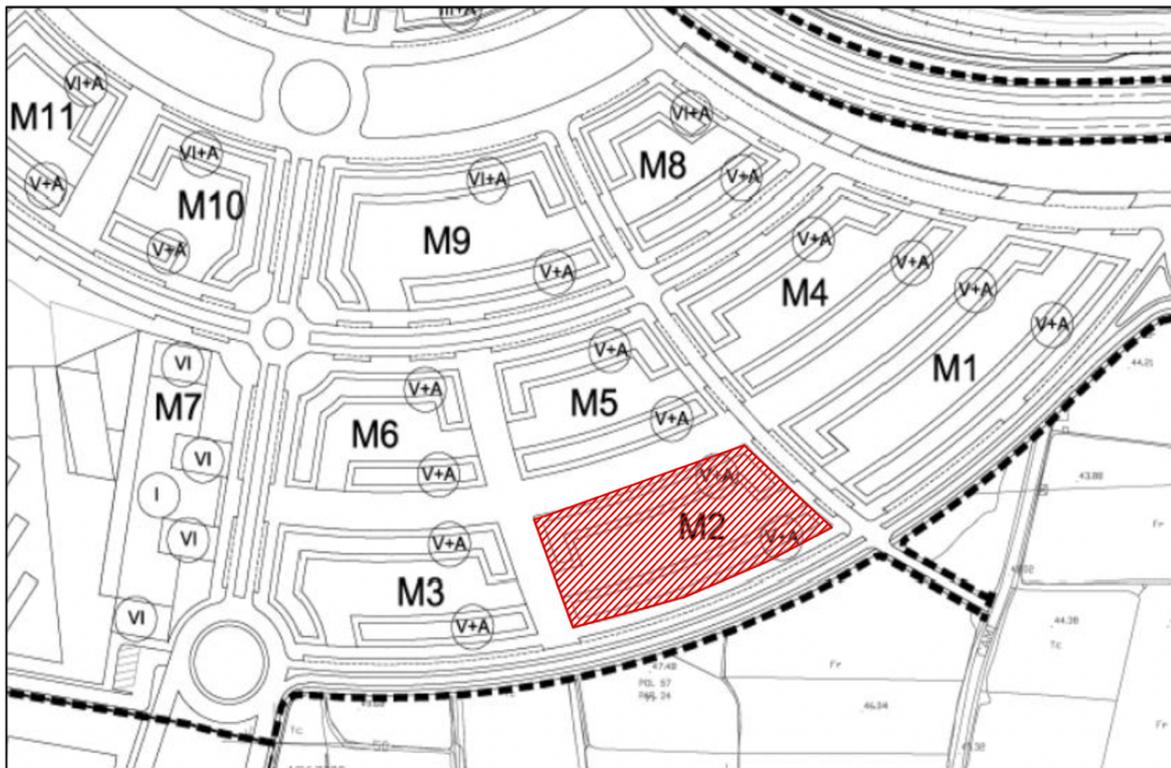
Este Estudio de Detalle tiene la finalidad de obtener un ajuste volumétrico de la planta baja del Bloque 1 de la manzana M2 de Parc Central. El objetivo de este ajuste es poder incorporar el USO RESIDENCIAL en planta baja, el cual está permitido por el Plan Parcial adaptando la altura de 6 m prevista de planta baja para uso comercial por una altura de 4,10 m.

Esta modificación volumétrica permitida por el Plan Parcial para la manzana objeto de este estudio de detalle, no pretende aumentar la edificabilidad global de la manzana.

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

1.3 EMPLAZAMIENTO

La manzana objeto del estudio, está comprendida en la Unidad de Ejecución 1 del Sector *Parc Central*.



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 DE TORRENT (VALENCIA)

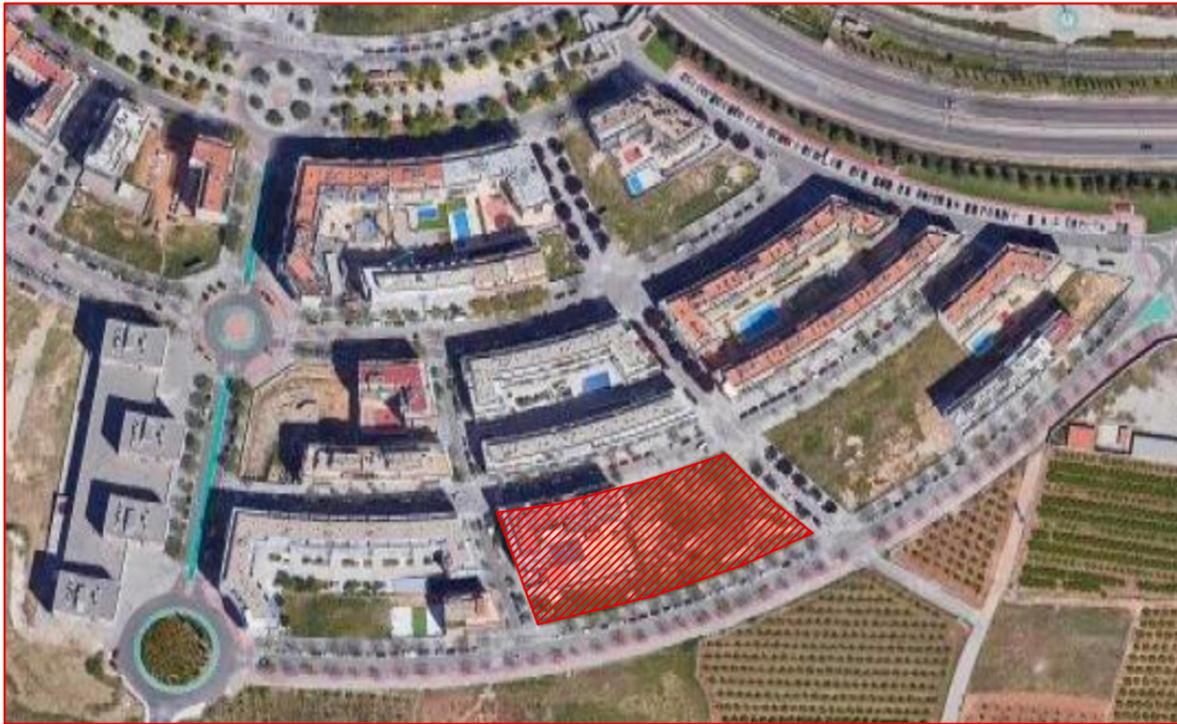
CTAV COLEGIO
TERRITORIAL
DE ARQUITECTOS
DE VALENCIA

VISADO 07/06/23

14057 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
13200 JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO

E:21-06313-290 P:4 de 18 D: 23-0006764-006-08941

Documentación sometida a visado conforme al Art.5 de la Ley 25/2009 y al RD 1000/2010 sobre visado colegial



Se trata de una manzana de forma trapezoidal, circundada por las calles de Montreal 76, Atlanta 96, Helsinki 52 y Munich 72.



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

ESTUDIO DE DETALLE

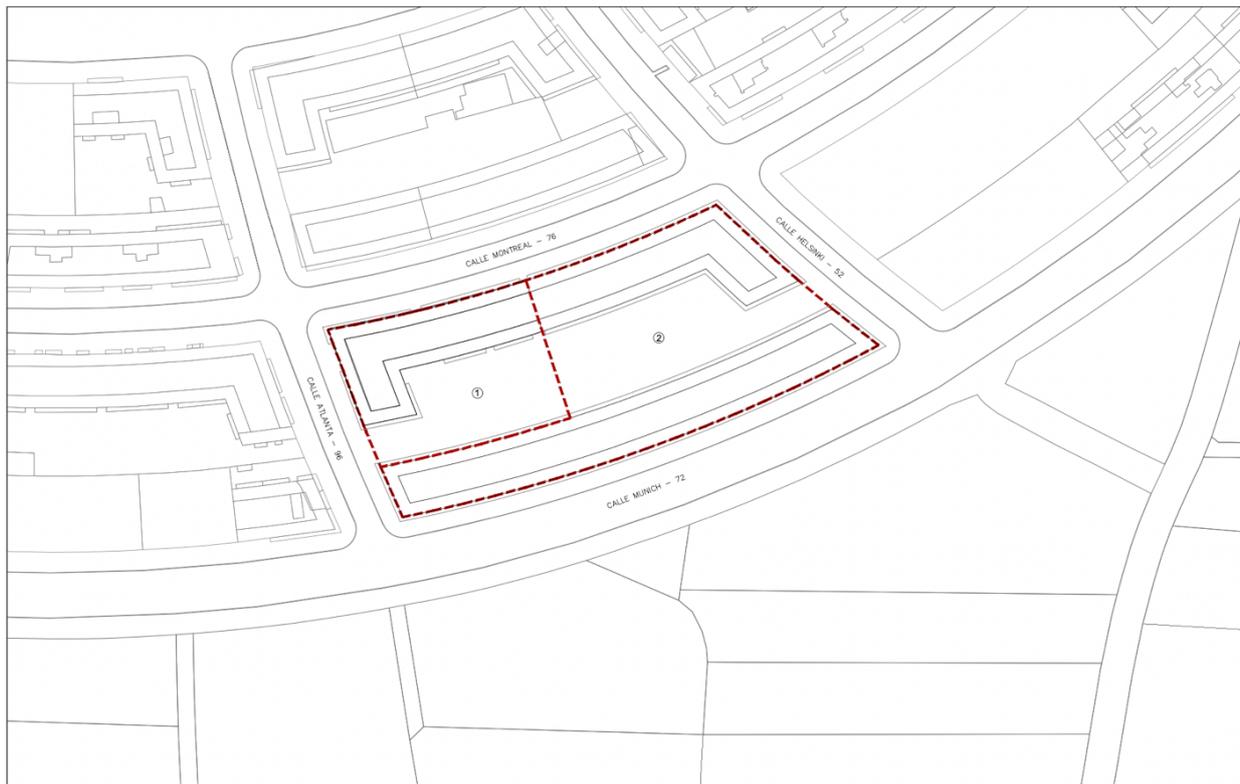
PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MANZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL DE TORRENT (VALENCIA)

1.4 AGENTES

Promotor	Cecohomes Properties S. L.
Dirección	Avda. Reyes Católicos 60 46910 Alfafar (Valencia)
NIF	B06771059
Redactor del Estudio de detalle	Juan Antonio Portalés Serrano
Dirección	C/ La Parra 25, 3-5 46680 Algemesí (Valencia)
NIF	20851355 S
Redactor del Estudio de Detalle	Juan Antonio Lluna Andreu
Dirección	C/ Poeta Rafael Alberti 2, 110 46015 Valencia
NIF	44884650 N

1.5 RELACIÓN DE PARCELAS Y PROPIETARIOS

La manzana está dividida según el siguiente plano:



1.6 NORMATIVA Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

JUSTIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS PARTICULARES

1. ZONA RESIDENCIAL

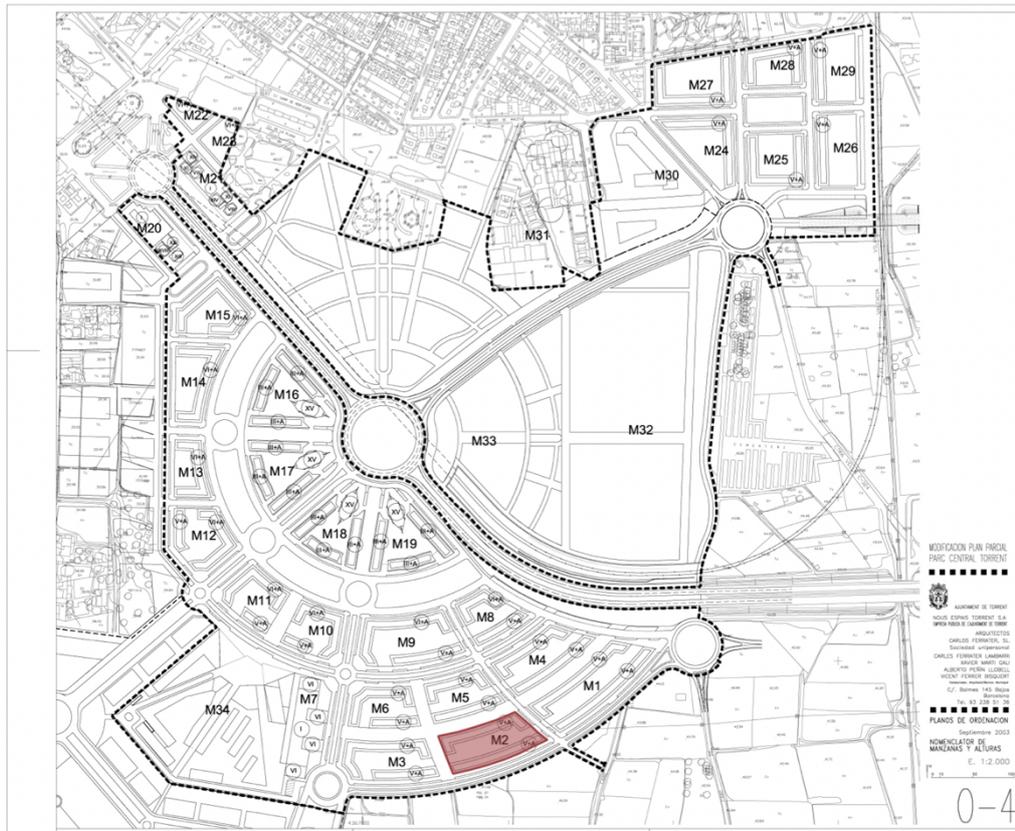
Artículo 1.1.- Definición y ámbito de aplicación

Comprende la Zona de Ordenación Residencial Plurifamiliar así definida en los planos de Calificación Urbanística con la sigla (R.P.)

Se distinguirán tres áreas de ordenanza indicadas en el mismo plano. Son:

- Área Porta: Comprende las manzanas M20 y M21
- Área Crescent 1: Comprende las manzanas M16, M17, M18 y M19.
- Área Crescent 2: El resto de manzanas.

De acuerdo con el plano de ordenación, el proyecto se desarrolla en la manzana M2, por tanto, éste quedará sujeto a las ordenanzas referidas al Área Crescent 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 DE TORRENT (VALENCIA)



Artículo 1.2.- Uso dominante y compatibles

Como uso dominante se establece el Residencial Plurifamiliar (RP), con las excepciones mencionadas para cada área.

1.2.3 Área Crescent 2:

Como usos compatibles se admiten:

- Terciario – Comercial (TC) en Categoría 1ª, Terciario – Recreativo (TR) en Categoría 1ª y Terciario – Oficinas (TO) en Categoría 1ª, en las plantas bajas y entreplantas.
- Terciario – Hotelero (TH) en Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Residencial – Comunitario (RC) siempre que cuenten con un acceso independiente.
- Terciario – Garaje (TG) en sus Categorías 1ª.
- Industrial – Taller (MT) en Categoría 1ª en plantas bajas y entreplantas.
- Equipamientos (E), tanto de titularidad pública, como privada.
- Espacios Libres (P), tanto de titularidad pública, como privada.
- Infraestructuras (I), necesarias para dotar de los servicios necesarios al uso legítimo que se atribuya.

Quedan prohibidos el resto de usos de los señalados en el Artículo 7.2.2. del vigente Plan General.

En planta baja no se permitirá el uso residencial. Para las manzanas M1, M2, M3, M4, M5 y M6 y para la Unidad de Ejecución dos, se admitirá dicho uso tras un estudio de detalle que afectará, en su caso, obligatoriamente a todo un bloque como mínimo, y siempre y cuando se sitúe en el ámbito indicado en el plano nº 6.

En planta baja no se permitirá el uso residencial a excepción de las manzanas que tras estudio de detalle puedan albergarlo.

Además del uso Residencial, se contempla otros usos como el Terciario – Comercial (TC) y Espacios Libres (P), todos ellos compatibles con los usos admitidos en el Área Crescent 2.

Dadas las características del proyecto, será necesario plantear un Estudio de Detalle para determinar la posibilidad de cambio de uso en planta baja del Bloque 1 de, uso comercial, a uso residencial.

Artículo 1.3.- Garajes y Aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1ª que se ubicará en planta sótano o semisótano (este último caso sólo cuando en planta baja el uso sea residencial).

El número mínimo de plazas que habrá de habilitarse es de una plaza por unidad residencial más otra por cada 10 unidades residenciales que se construyan en una misma parcela y, otra más, por cada 100 metros cuadrados de uso terciario.

La disposición de los aparcamientos será compatible con la creación y disfrute de espacios comunes en el interior de las manzanas.

1.3.1 Área Crescent 2:

El aparcamiento en sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre y cuando su cota superior acabada quede a nivel con la calle. Tan solo podrá emerger en el espacio interior el mínimo espacio necesario por las condiciones de acceso de las rampas.

No obstante, la disposición de los aparcamientos será siempre compatible con la creación y disfrute de espacios comunes en el interior de las manzanas.

Se dispondrá de garaje privado en plantas sótano con capacidad suficiente, de acuerdo con los criterios generales de la normativa (una plaza por unidad residencial mas otra por cada 10 unidades residenciales que se construyan en la misma parcela). Así mismo, la disposición del edificio se ajustará a los criterios volumétricos y de distribución específicos para el Área Crescent 2.

Artículo 1.4.- Tipología de la Edificación

1.4.3 Área Crescent 2:

El tipo edificatorio general vendrá definido por una edificación lineal, alineada a la calle, con fondo de 13 m que se conforman, por lo tanto, como un uso mixto de las tipologías de Ensanche y Lineal que se establecen en el Artículo 5.2.2 del Plan General.

El volumen y geometría del proyecto quedará, por tanto, sujeta a las limitaciones establecidas para el Área Crescent 2, planteándose bloques longitudinales que seguirán las alineaciones de las calles y bloques existentes y de una profundidad máxima de 13 m.

Ver plano: P 1.1

Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación

1.5.3 Área Crescent 2:

1. *Alineaciones:* Las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las grafadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones. **(Ver plano: G1.3).**
2. *Parcela mínima:* La superficie mínima de parcela de 13x14 m, siendo 13 la profundidad de bloque y 14 el ancho mínimo de fachada, resultando una superficie de 182 m². **(Ver plano: P1.1).**
3. *Edificabilidad Máxima:* Será la resultante de la aplicación de las ordenanzas morfológicas establecidas en este Artículo. **(Ver plano: P1.1).**
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 $HC = 4,1 + (Np - 1) \times 3,15$ m, siendo HC la altura de cornisa expresada en metros, 4,10m la altura

de planta baja aplicando los criterios marcados en el artículo 5.1 y Np el número en plantas señalado y que figura en el plano nº 04. **(Ver plano: P1.2).**

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

Para el cálculo de la altura de cornisa en el caso de incorporar el uso residencial en planta baja, se modifica la fórmula $HC = 6 + (Np - 1) \times 3,10 \text{ m}$, en la que 6 es la altura en metros de la planta baja, por $HC = 4,10 + (Np - 1) \times 3,10 \text{ m}$, 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.

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 $HC = 4,1 + (Np - 1) \times 3,15 \text{ m}$

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 m pudiendo agruparse según las necesidades. **(Ver plano: P1.1).**

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. En edificios entre medianeras la superficie del voladizo debe iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m del límite del edificio colindante y a una distancia igual al vuelo autorizado.

Se prohíben los balcones volados de fábrica, permitiéndose exclusivamente balcones con antepechos acristalados o formados por pletinas metálicas según el detalle de la barandilla del plano 0-13 (Pletinas metálicas de 60x6 mm soldadas sobre angular).

6. Elementos separadores en las Manzanas que disponen de Espacios Libres Privados:

En los huecos abiertos que dan fachada a las calles, se dispondrán verjas metálicas o elementos transparentes o vegetales para posibilitar la permeabilidad visual exterior-interior. Su altura máxima será de 2 m.

7. Una vez construida toda la manzana se procurará la mancomunidad de todos los espacios libres privados con la finalidad de optimizar su uso colectivo bajo un régimen de gestión unitaria.

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 m 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 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 1.3.1.

9. Entreplantas y nayas: Se permitirán entreplantas y nayas vinculadas a la planta a la que den servicio y que no repercutan en la composición de las fachadas a vial.

10. Cubiertas: Las cubiertas serán planas. Por encima de las cubiertas, sólo se podrán disponer los casetones de los eventuales núcleos de comunicación vertical necesarios para el mantenimiento de

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 DE TORRENT (VALENCIA)



la cubierta, así como los diferentes elementos de ventilación, telecomunicación o cualquier otro necesario para la logística y normal funcionamiento del uso residencial correspondiente. Dichos casetones respetarán en todos los casos los retiros especificados para los áticos. **(Ver plano: P1.4, P2.2 y P4.1).**

En cualquier caso, será obligatorio disponer en fachada los elementos constructivos necesarios para enmascararlos a la vista desde la vía pública, tales como celosías metálicas, acristalados, etc, o bien tendrán el mismo tratamiento que la fachada, debiendo en ambos casos reflejarse expresa y claramente en los planos de proyecto previamente a la obtención de la preceptiva licencia.

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. (Ver plano: P1.2).

Las zonas verdes privadas se procurarán diseñar como un conjunto ajardinado al servicio del bloque total, pudiendo realizarse construcciones auxiliares hasta un 10% de la superficie libre y ateniéndose a las Normas de edificación.

Se exigirá la inclusión en el proyecto presentado a licencia del tratamiento de las zonas interiores y la ejecución de las Zonas Verdes privadas asignadas a cada parcela, ajardinando el mayor porcentaje posible de éstas y en su caso, la definición de los elementos separadores.

11. Áticos: Se retirarán 3 m de la línea de fachada. **(Ver plano: P1.1).**

CUADRO RESUMEN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

VOLUMEN Y FORMA	NORMATIVA	PROPUESTA
Nº Máximo de plantas	5 plantas + ático	5 plantas + ático
Cubiertas	Planas	Planas
Altura de cornisa	19,85 m (1)	19,85 m (1)
Altura de planta baja	6 m (Uso comercial) 4,10 m (Uso residencial)	6 m (Uso comercial) 4,10 m (Uso residencial)
Altura de plantas	2,80 m	2,80 m
Entreplantas o nayas	Se permiten	Existe entreplanta
Áticos	Retranqueado 3 m	Retranqueado 3 m
Sótanos	Se permite	Uso aparcamiento
Cubierta	Plana	Plana
Voladizos*	1 m de vuelo	1 m de vuelo

La longitud máxima del voladizo será del 70% de la longitud de fachadas en cada una de las plantas y el vuelo será de 1 m pudiendo agruparse según las necesidades.

(1) Por necesidades del nuevo código estructural, se admite un cambio de forjado de 30 cm a 35cm, pasando la altura entre plantas de 3,10 m a 3,15 m, siendo, por tanto, la altura de cornisa la resultante de la fórmula $HC = 4,1 + (6 - 1) \times 3,15 m = 19,85 m$.

CRITERIOS DE DISEÑO

A los efectos del Art. 27-1—F de la LRAU y en función de la Ordenación que se propone, la composición formal de todas las fachadas deberá cumplir los siguientes requisitos:

Para el Área Crescent 2 se cumplirán los siguientes artículos:

Artículo 4.2.-

Para la composición formal de fachadas, se utilizará un ritmo de huecos y paños ciegos armonioso.

La composición formal expresada será independiente y, por tanto, prevalecerá sobre el contenido funcional del programa habitacional de necesidades interior (despachos, dormitorios, etc.)

La fachada arrancará desde la planta baja e integrará por tanto el comercial de planta baja. No se admitirá cierres provisionales.

En cuanto a la composición de las fachadas, se pretende mantener una línea compositiva uniforme en la totalidad de la manzana. Por ello, se han seguido los siguientes criterios en la definición

Fachadas exteriores:

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

Fachadas interiores:

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

Artículo 4.3.-

Para la composición formal de cada edificio como para la disposición de los materiales, tanto de cerramiento como de carpintería en huecos y miradores, la unidad de referencia será la totalidad de un bloque lineal.

Para la obtención de la preceptiva licencia municipal será obligatoria la definición en el proyecto básico presentado de los espacios ajardinados interiores y sus accesos. También será obligatoria la definición

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 DE TORRENT (VALENCIA)



completa de las fachadas, tanto en lo que respecta a su composición, como sus materiales, a los accesos a zaguanes y a las posibles rampas de garaje del área Crescent 2 y al tratamiento de las plantas bajas.

En el correspondiente proyecto básico se definirá tanto gráficamente como por escrito, cada uno de los elementos que componen la imagen del espacio urbano del proyecto. Detallando así los espacios exteriores, fachadas y espacios ajardinados.

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 disponible 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.

Se dispondrán los montantes de acometida de servicios para el interior del edificio. Para el Área Crescent 2 y sólo cuando no sea disponible se dispondrán los elementos compositivos o sistemas constructivos de ocultación necesarios acordes con el diseño formal de las fachadas.

Por otro lado, tanto los cuartos de baño como las cocinas dispondrán de ventilación forzada tipo shunt o similar, prohibiéndose expresamente la disposición de este tipo de ventilación en la fachada de la edificación.

No es objeto del presente estudio. Los elementos de climatización de aire se definirán en el correspondiente proyecto básico y se ajustarán a los criterios definidos en el Artículo 4.4., disponiéndose, por tanto, en cubierta o en los espacios ocultos previstos para ello.

Artículo 4.5.-

Los anuncios publicitarios, toldos y marquesinas, rótulos y letreros, marcas y logotipos se aprobarán por el Ayuntamiento previamente a la concesión de la licencia de apertura, mediante la presentación de una propuesta dibujada, integrada en la fachada de la edificación sobre la que se adosa.

Artículo 4.6.-

Todas las fachadas y paramentos exteriores de las edificación que conformen cada manzana, incluidos los áticos, los casetones y cualquier elemento de fachada, tanto exterior como interior, se realizarán con materiales cerámicos, pétreos, naturales o artificiales, o elementos metálicos prefabricados (tipo muros-cortina) que comporten un despiece compositivo de las mismas, quedando prohibidos los enfoscados o tratamientos similares de aplicación continua, bloques de hormigón, de fibro-cemento o similar, alicatados o cualquier otro material que pueda dar lugar a imitaciones o falseamientos. Tan solo se permitirán

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 DE TORRENT (VALENCIA)



revestimientos continuos en zonas limitadas integradas en elementos compositivos de fachada de mayor escala.

Para la carpintería exterior, como para los elementos de oscurecimiento, podrán utilizarse materiales resistentes, que garanticen la estanqueidad y acabados en colores sólidos, armoniosos con los paramentos de las fachadas.

Las fachadas quedan configuradas por dos bandas predominantes diferenciadas por su materialidad. En la parte inferior se dispondrá un zócalo de formado por una celosía que recorrerá gran parte del perímetro. Para el resto de las fachadas se considera emplear paneles prefabricados con acabado estriado o similar, como opción de materialidad para todas las fachadas y paramentos exteriores de las edificaciones que conformen la manzana, incluidos los áticos, los casetones y cualquier elemento de fachada, tanto interior como exterior. Independientemente de la composición descrita anteriormente, ésta se definirá en el correspondiente proyecto básico.

ESTUDIOS DE DETALLE

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

"En planta baja no se permitirá el uso residencial. Para las manzanas M1, M2, M3, M4, M5 y M6 y para la Unidad de Ejecución dos, se admitirá dicho uso tras un estudio de detalle que afectará, en su caso, obligatoriamente a todo un bloque como mínimo, y siempre y cuando se sitúe en el ámbito indicado en el plano nº 6. En planta baja no se permitirá el uso residencial a excepción de las manzanas que tras estudio de detalle pueden albergarlo."

Y en la modificación nº 2:

Artículo 5.1-

"Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº 1 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (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 soportarles en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

"De la misma manera será aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano nº O-6 del Área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afectan 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."

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 DE TORRENT (VALENCIA)



De acuerdo con lo establecido en el presente artículo, se realiza un Estudio de Detalle a fin de justificar la incorporación del uso residencial en planta baja permitido por el Plan Parcial, del Bloque 1, mediante el ajuste de altura de planta baja de 6 m a 4,10 m. Dicha justificación se recoge en el siguiente capítulo:
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

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

Artículo 41. Estudios de detalle.

- Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*

El Estudio de Detalle se centrará en el ajuste volumétrico de la planta baja del bloque 1 que el Plan Parcial exige para poder incorporar el uso residencial en dicha planta.

Tal y como se ha indicado anteriormente, el Plan Parcial de Parc Central dicta que, para albergar un uso residencial en planta baja, la altura de dicha planta debe ajustarse de 6m a 4,10 m, lo cual altera, inevitablemente, el volumen de la totalidad del bloque.

No se pretende modificar o alterar las alineaciones definidas en el planeamiento.
- 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.*

El presente proyecto actuará y estudiará el caso específico de la Unidad Urbana → Bloque 1.
- 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.*

No procede.
- Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

Toda la documentación se recoge en el CAPITULO 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Valencia, a 23 de mayo de 2023

Fdo.:

Juan Antonio Portalés Serrano. COACV 13.200

Juan Antonio Lluna Andreu. COACV 14057



2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA

Con el objetivo de aumentar el número de viviendas en la manzana M2, se desarrollará el presente Estudio de Detalle que afectará, únicamente, al Bloque 1 de la manzana. Para ello se pretende incorporar el uso residencial permitido por el plan parcial en lugar del uso comercial.

La propuesta que se presenta se limita únicamente a la incorporación de este uso residencial en planta baja, debiendo para ello ajustar la altura de dicha planta de 6m a 4,10 m, tal y como exige el Plan Parcial, lo cual modifica inevitablemente el volumen de la totalidad del bloque 1. No se altera ningún otro parámetro urbanístico como alineaciones, edificabilidad global de la manzana, etc., que se justificará a continuación.

La propuesta contempla la construcción de un complejo residencial formado por un conjunto de dos bloques o piezas en el que las viviendas disfruten de un espacio libre común dotado de jardines, terrazas y piscina. En la planta sótano se ubica el aparcamiento. Las viviendas de planta baja se situarán únicamente en el Bloque 1, continuando la banda de uso comercial en la pieza que cierra el Bloque 2. Éstas, además, dispondrán de un espacio libre privado ajardinado. El acceso al espacio común se produce por la calle Helsinki y a través de los zaguanes. Con esto se pretende conectar el espacio a la ciudad haciendo la parcela más permeable.

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

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

2.2 JUSTIFICACIÓN DE NO AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD

El Plan Parcial establece para la parcela M2 una edificabilidad que es el resultado del área definida por las alineaciones y una altura de 5 plantas más ático, que se retranquea 3 m en todos los lindes, además de los voladizos y cuerpos volados permitidos en el plan.

Para determinar las alturas de la edificación, se ha tomado la cota de referencia 0,00 m en el punto más alto de la parcela. A partir de ese punto se ha trazado una línea a 4,10 m de altura, la cual representa la cara inferior del forjado de lo que considerará planta baja. Se adjunta en el estudio el plano topográfico (**Ver plano G1.4**) y secciones de la propuesta (**Ver planos P1.2 a P1.4 y P3.1 a P3.6**).

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

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 DE TORRENT (VALENCIA)

**ORDENACIÓN PLAN PARCIAL.****EDIFICABILIDAD MÁXIMA BLOQUE 1**

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 Bloque 1**9095,40****ORDENACIÓN PROPUESTA.****EDIFICABILIDAD MÁXIMA BLOQUE 1**

Planta	Uso	Superficie en planta m2	m2 vuelos
Baja	Residencial	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 Bloque 1**9095,40**

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

2.3 CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINIDOS POR EL PLAN PARCIAL.

VOLUMEN Y FORMA	NORMATIVA	PROPUESTA
Nº Máximo de plantas	5 plantas + ático	5 plantas + ático
Cubiertas	Planas	Planas
Altura de cornisa	19,85 m (1)	19,85 m (1)
Altura de plantas	2,80 m	2,80 m
Entreplantas o nayas	Se permiten	Existe entreplanta
Áticos	Retranqueado 3 m	Retranqueado 3 m
Sótanos	Se permite	Uso aparcamiento
Voladizos*	1 m de vuelo	1 m de vuelo

La longitud máxima del voladizo será del 70% de la longitud de fachadas en cada una de las plantas y el vuelo será de 1 m pudiendo agruparse según las necesidades.

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 DE TORRENT (VALENCIA)



(1) Por necesidades del nuevo código estructural, se admite un cambio de forjado de 30 cm a 35cm, pasando la altura entre plantas de 3,10 m a 3,15 m y resultando, por lo tanto, una altura de cornisa de 19,85 m.

Materialidad de las fachadas

Las fachadas quedan configuradas por dos bandas predominantes diferenciadas por su materialidad. En la parte inferior se dispondrá un zócalo de formado por una celosía que recorrerá gran parte del perímetro. Para el resto de las fachadas se considera emplear paneles prefabricados con acabado estriado o similar, como opción de materialidad para todas las fachadas y paramentos exteriores de las edificaciones que conformen la manzana, incluidos los áticos, los casetones y cualquier elemento de fachada, tanto interior como exterior.

Estos sistemas de acabado de fachada, además de ofrecer a la envolvente del edificio unas mejores propiedades que el enfoscado tradicional, elimina puentes térmicos (menor transmitancia térmica) y evita condensaciones.

Independientemente de los dispuesto anteriormente, la composición de fachada se definirá en el correspondiente proyecto básico.

2.4 INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La reducción de la altura de la planta baja en el Bloque 1 de 6 a 4,10 m en el punto más alto de la manzana supone una mayor adecuación a la escala del entorno.

La planta baja de uso residencial mantendrá las mismas líneas compositivas y proporciones que el resto de la fachada. Los huecos se componen de manera que todas las plantas responden a una misma escala urbana.

La zona libre interior de la manzana vinculada a las viviendas será tratada y detallada de manera que se integre en el conjunto y dote a las viviendas de mayor calidad. Así, el interior quedará configurado por un conjunto de elementos y equipamientos de carácter deportivo y juegos o espacios infantiles que se relacionarán a través de las zonas ajardinadas. Este espacio permite que la diferencia de cotas entre los dos extremos de la manzana se atenúe, generando un escalonamiento del espacio y evitando muros o desniveles excesivos en la línea de encuentro con la Calle Helsinki - 52.

2.5 COMPOSICIÓN DE FACHADAS

En cuanto a la composición de las fachadas, se pretende con el Estudio de Detalle mantener una línea compositiva uniforme en la totalidad de la manzana. Por ello, se han seguido los siguientes criterios en su definición:

Fachadas exteriores:

Se ha definido como criterio compositivo la utilización de bandas horizontales en el plano principal con la intención de unificar el volumen. Estas bandas permiten que los huecos puedan ubicarse según las necesidades de diseño y distribución, moviéndose horizontalmente, de manera que la percepción de la fachada sea uniforme. Dado que se trata de un bloque en el que las fachadas tienen una longitud

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 DE TORRENT (VALENCIA)



considerable, los voladizos se han tratado de manera que rompan la continuidad del conjunto, disponiéndolos de forma alternada.

Fachadas interiores:

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

Independientemente de lo dispuesto anteriormente, la composición de fachada se definirá en el correspondiente proyecto básico.

2.6 PLANOS DE INFORMACIÓN

- G1.1 Plano de ordenación
- G1.2 Proyecto de parcelación
- G1.3 Emplazamiento
- G1.4 Plano topográfico
- G1.5 Secciones topográficas
- P1.1 Ordenación vs. propuesta: Plantas
- P1.2 Ordenación vs. propuesta: Alzados
- P1.3 Sección longitudinal por vía pública
- P1.4 Sección longitudinal por interior de manzana
- P2.1 Plantas Usos – PB, PE y P1-P3
- P2.2 Plantas Usos – P4, PA y PC
- P2.3 Plantas Usos – SS, S1 y S2
- P3.1 Secciones transversales
- P3.2 Secciones transversales
- P3.3 Secciones transversales
- P3.4 Secciones transversales
- P3.5 Secciones transversales
- P3.6 Secciones transversales
- P4.1 Sección núcleo escaleras.

Valencia, a 23 de mayo de 2023

Fdo.:

Juan Antonio Portalés Serrano. COACV 13.200

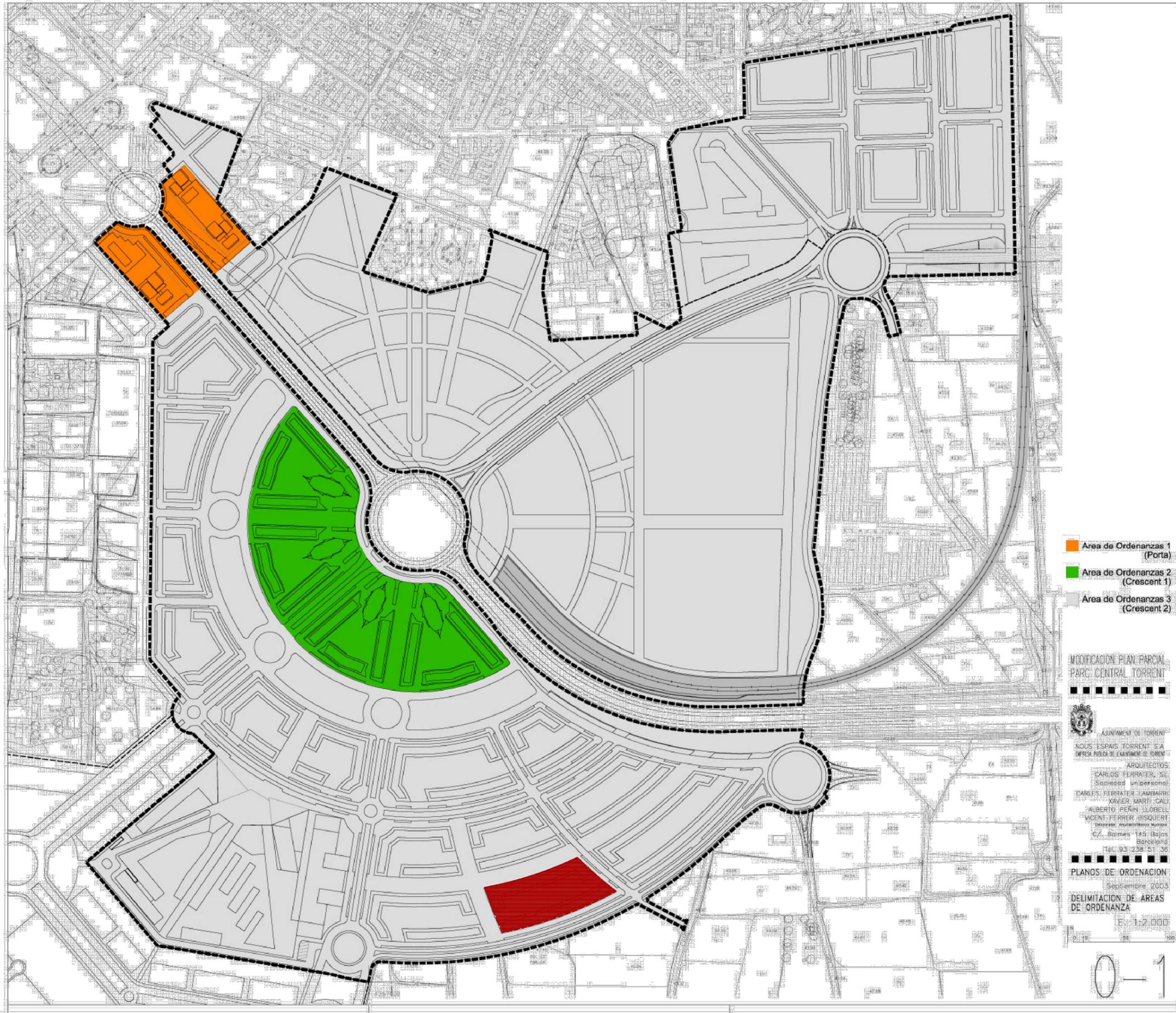
Juan Antonio Lluna Andreu. COACV 14057

JUAN
ANTONIO|
PORTALES|
SERRANO

Firmado digitalmente por
JUAN ANTONIO|
PORTALES|SERRANO
Fecha: 2023.06.06
18:29:01 +02'00'

LLUNA
ANDREU|JUAN
ANTONIO -
44884650N

Firmado digitalmente
por LLUNA ANDREU
JUAN ANTONIO -
44884650N
Fecha: 2023.06.07
11:05:43 +02'00'

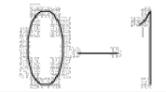


- Area de Ordenanzas 1 (Porta)
- Area de Ordenanzas 2 (Crescent 1)
- Area de Ordenanzas 3 (Crescent 2)

MODIFICACION PLAN PARCIAL
 PARC CENTRAL TORRENT

AYUNTAMIENTO DE TORRENT
 NODUS ESPAIIS TORRENT S.A
 EMPRESA PUBLICA DE L'AYUNTAMENT DE TORRENT
 ARQUITECTOS
 CARLOS FERRATER, S.L.
 Sociedad Unipersonal
 CARLOS FERRATER LLANABERRI
 XAVIER MARTI CALI
 ALBERTO PERIN LLOBELL
 VICENT FERRER HISQUERI
 C/ Dames 145 Bajos
 Barcelona
 Telf. 93 238 51 36

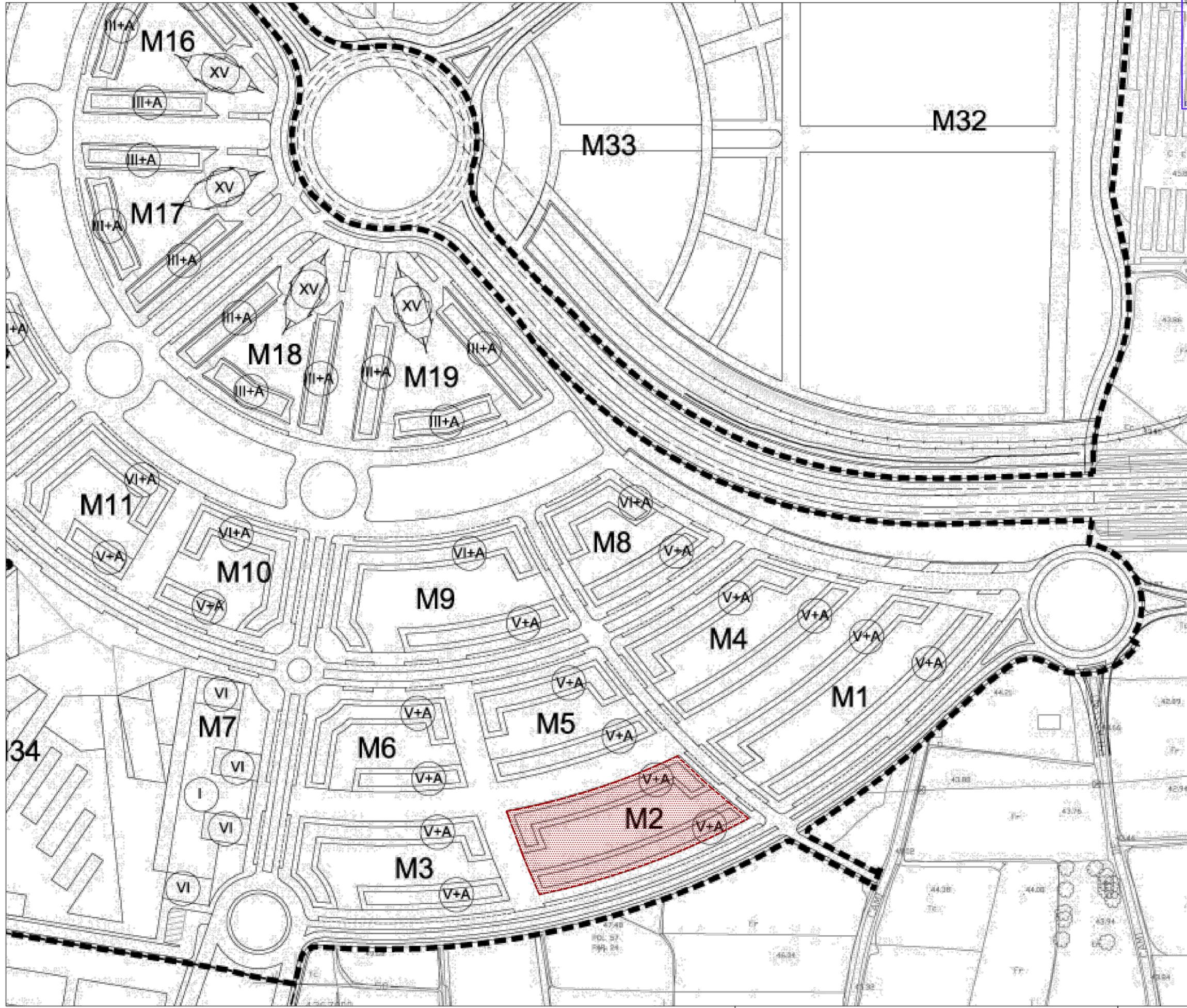
PLANOS DE ORDENACION
 Septiembre 2003
 DELIMITACION DE AREAS
 DE ORDENANZA
 E: 1:2.000



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



LEYENDA
 MANZANA M2. ÁREA CRESCENT 2

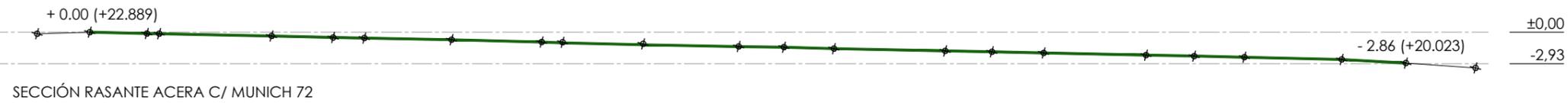
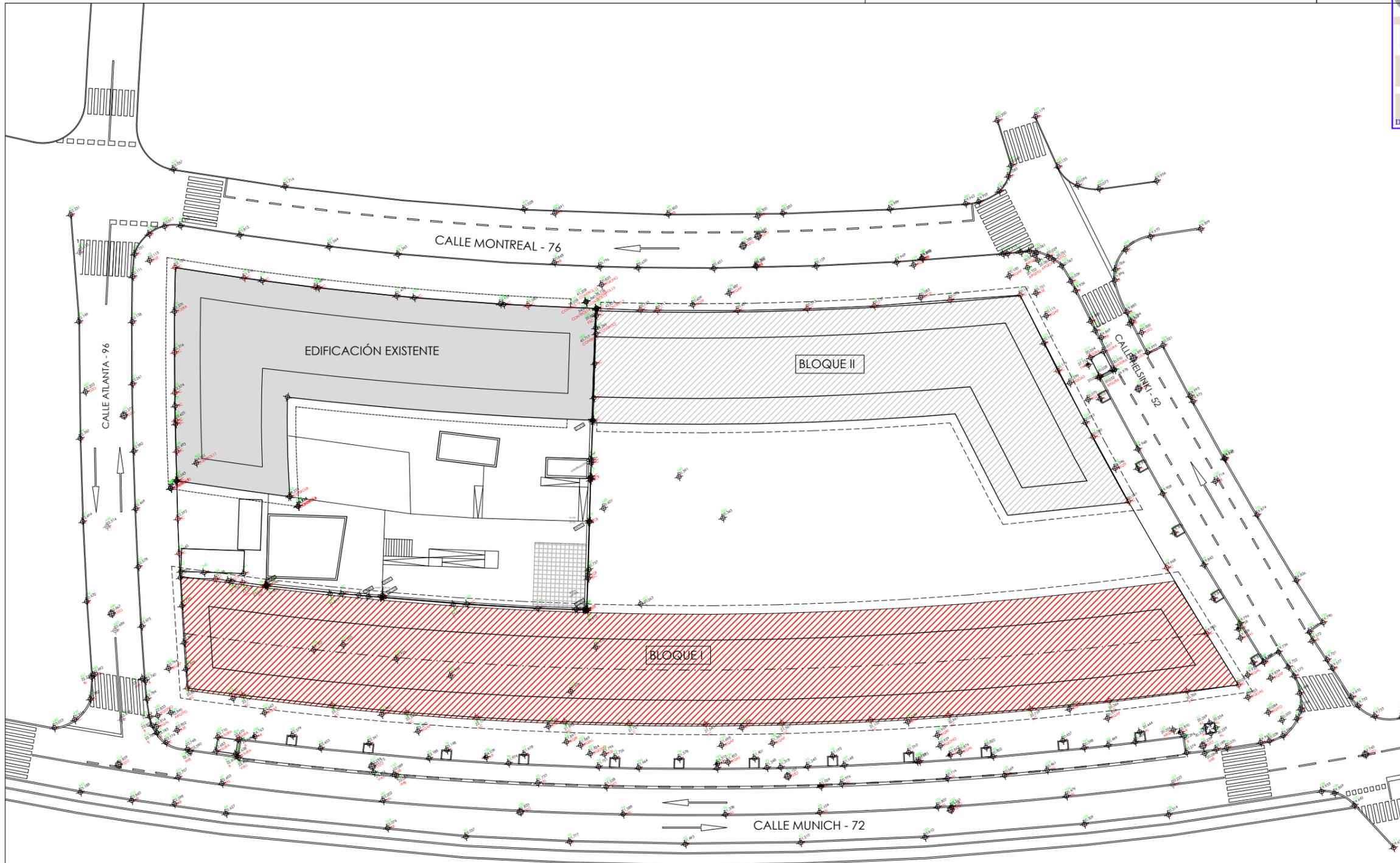
G1.2 ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

PLANO DE PARCELACIÓN		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 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 13200 COACV 14057



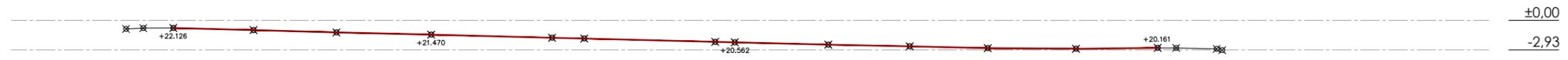
LEYENDA

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





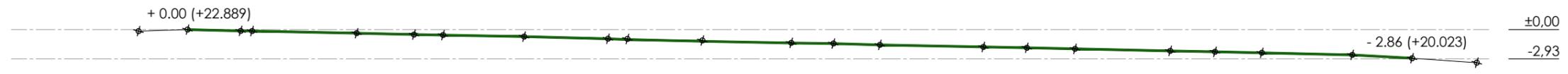
- LEYENDA**
- BLOQUE I . OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - BLOQUE II
 - EDIFICACIÓN EXISTENTE



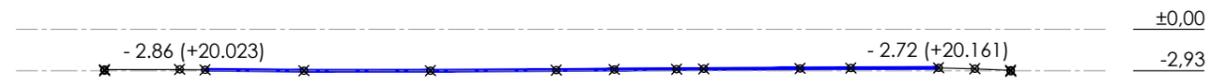
SECCIÓN RASANTE ACERA C/ MONTREAL 76



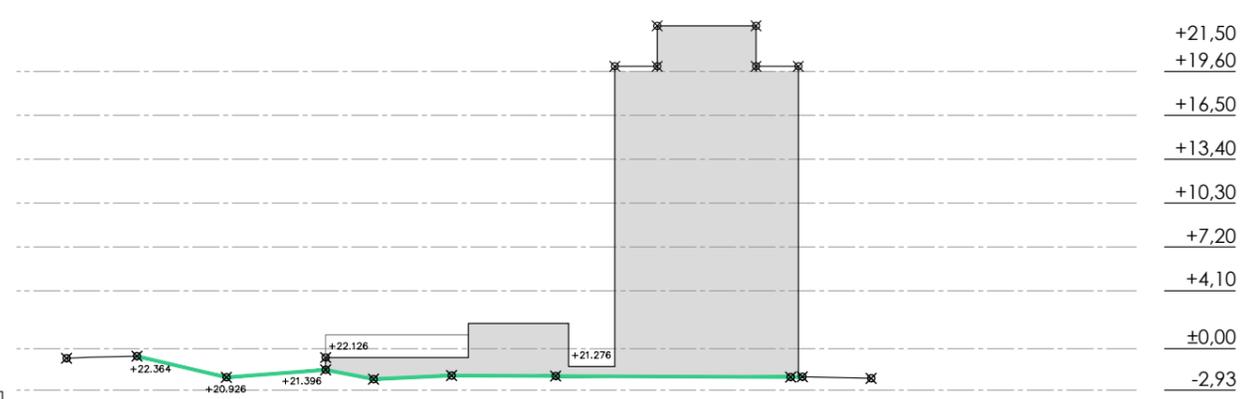
SECCIÓN LONGITUDINAL POR CENTRO DE PARCELA



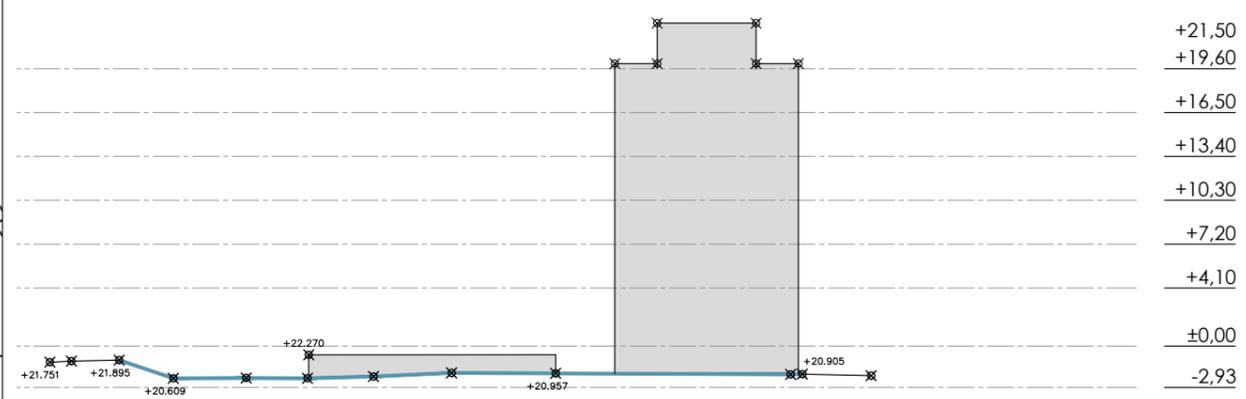
SECCIÓN RASANTE ACERA C/ MUNICH 72



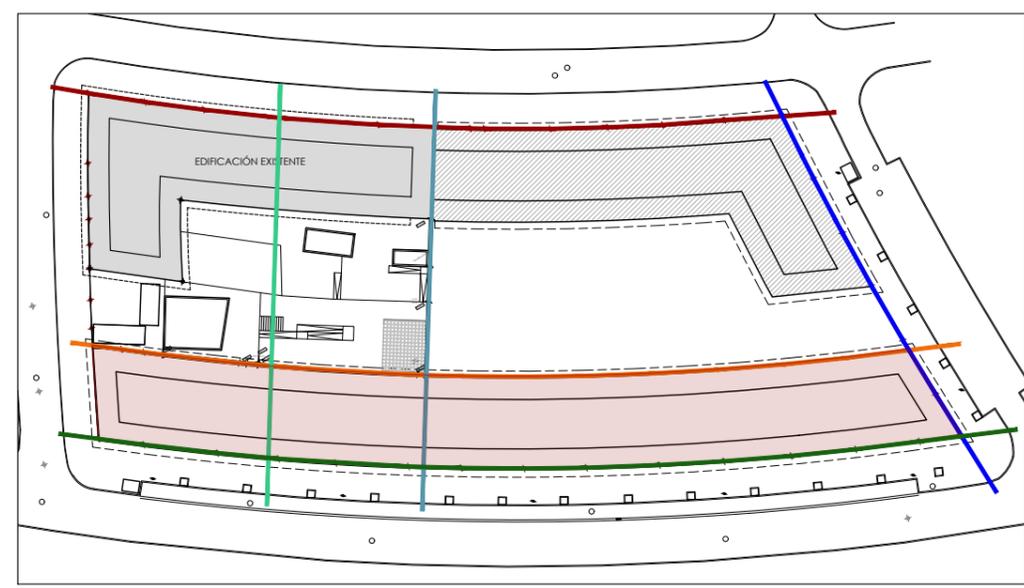
SECCIÓN RASANTE ACERA C/ HELSINKY 52



SECCIÓN TRANSVERSAL POR CENTRO DE PARCELA

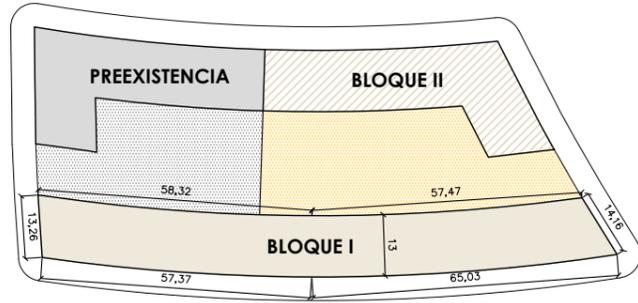


SECCIÓN TRANSVERSAL POR CENTRO DE PARCELA



ORDENACIÓN PLAN PARCIAL

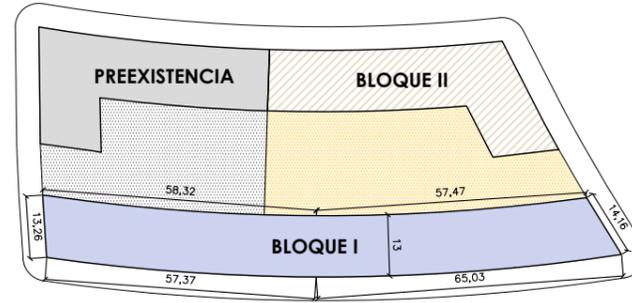
PLANTA BAJA



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

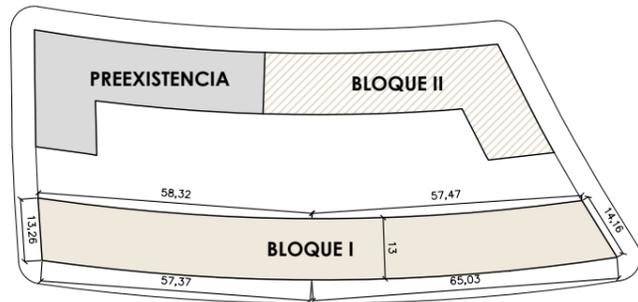
ORDENACIÓN PROPUESTA

PLANTA BAJA



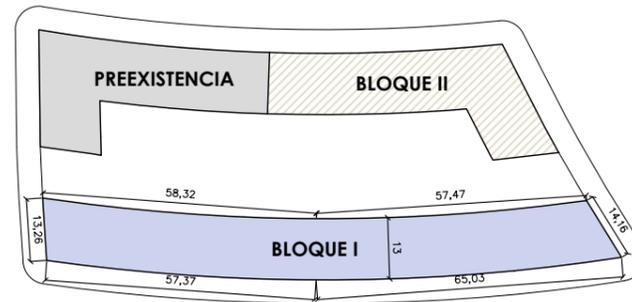
PROYECTO
 SUPERFICIE COMPUTABLE PB RESIDENCIAL (BLOQUE I) = 1549,43 m²
 SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PB RESIDENCIAL = 1549,43 m²
 ESPACIO LIBRE PRIVADO = 2130,83 m²

PLANTA ENTRESUELO



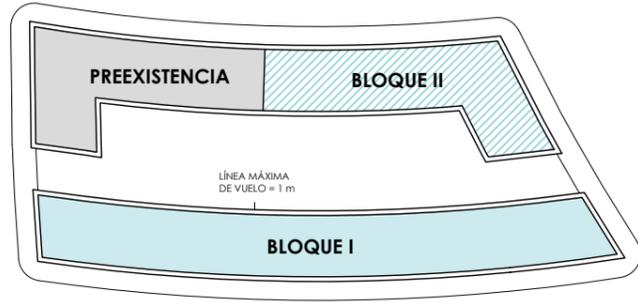
PLAN PARCIAL
 SUPERFICIE COMPUTABLE PE TERCIARIO (BLOQUE I) = 1549,43 m²
 SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PE TERCIARIO = 1549,43 m²

PLANTA ENTRESUELO



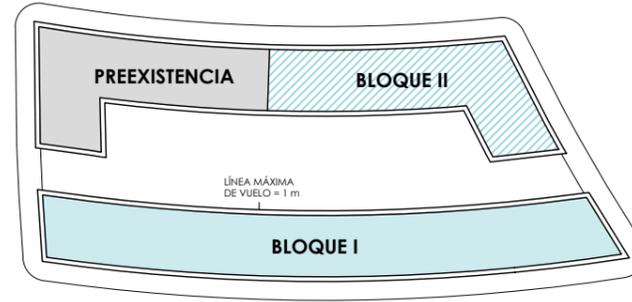
PROYECTO
 SUPERFICIE COMPUTABLE PE RESIDENCIAL (BLOQUE I) = 1549,43 m²
 SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PE RESIDENCIAL = 1549,43 m²

PLANTA TIPO (P1 - P4)



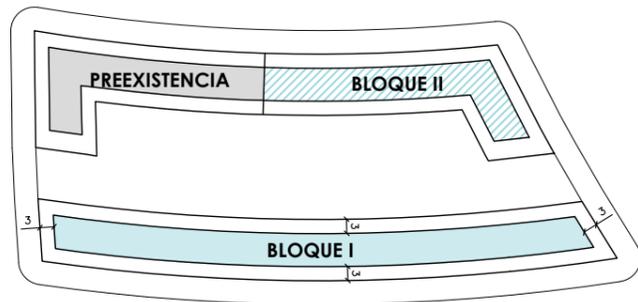
PLAN PARCIAL
 SUPERFICIE COMPUTABLE RESIDENCIAL POR PLANTA (BLOQUE I) = 1549,43 m²
 - Perímetro de fachada = 265,84 ml
 - Superficie computable en vuelos = 70% de fachada = 186,09 ml
 50% computa al 50% = 46,52 m²
 50% computa al 100% = 93,04 m²
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE RESIDENCIAL POR PLANTA (BLOQUE I) = 1688,99 m²
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE RESIDENCIAL P1-P4 (BLOQUE I) = 6755,96 m²

PLANTA TIPO (P1 - P4)



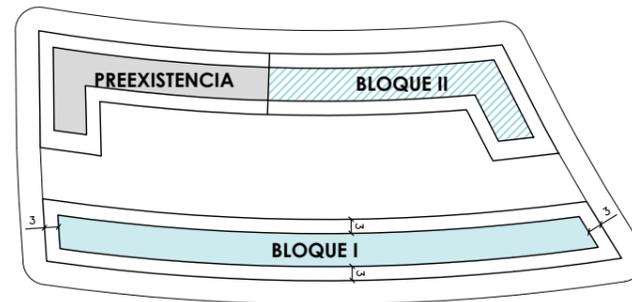
PROYECTO
 SUPERFICIE COMPUTABLE RESIDENCIAL POR PLANTA (BLOQUE I) = 1549,43 m²
 - Perímetro de fachada = 265,84 ml
 - Superficie computable en vuelos = 70% de fachada = 186,09 ml
 50% computa al 50% = 46,52 m²
 50% computa al 100% = 93,04 m²
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE RESIDENCIAL POR PLANTA (BLOQUE I) = 1688,99 m²
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE RESIDENCIAL P1-P4 (BLOQUE I) = 6755,96 m²

PLANTA ÁTICO

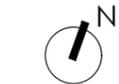


PLAN PARCIAL
 SUPERFICIE COMPUTABLE RESIDENCIAL ÁTICO (BLOQUE I) = 789,98 m²
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE PB RESIDENCIAL = 789,98 m²

PLANTA ÁTICO



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



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 N°2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda 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 m ²	m ² 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
Edificabilidad total		8537,13	558,27

ORDENACIÓN PROPUESTA			
EDIFICABILIDAD MÁXIMA			
Planta	Uso	Superficie en planta m ²	m ² 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
Edificabilidad total		8537,13	558,27

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

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 $HC = 6 + (Np - 1) \times 3,10$ m, en la que 6 es la altura en metros de la planta baja por:

$$HC = 4,10 + (Np - 1) \times 3,10 \text{ m}$$

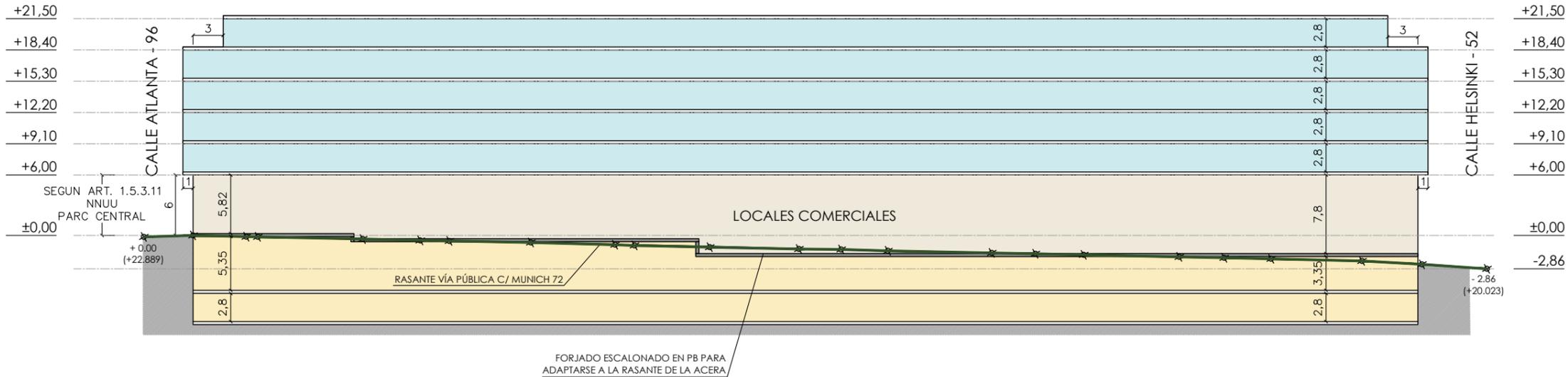
Siendo 4,10 la altura en metros fijada para plantas bajas que incorporen dicho uso, tal y como dispone el artículo 5.1 del Plan Parcial de Parc Central y Np = Número de plantas.

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:

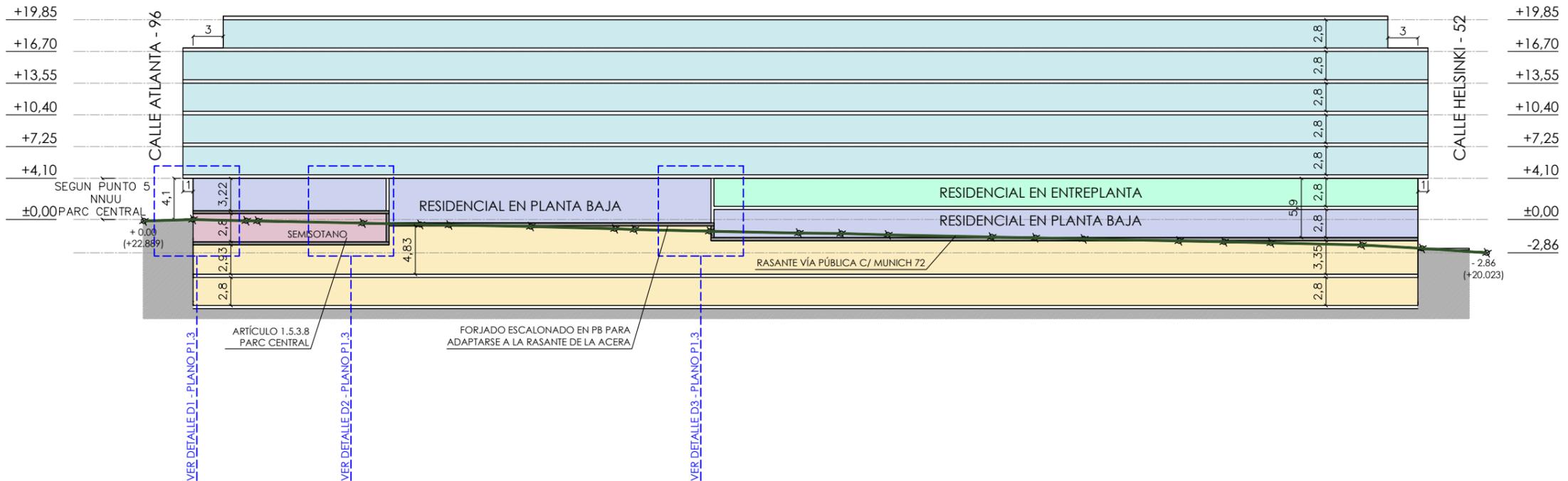
$$HC = 4,10 + (5 - 1) \times 3,15 \text{ m} = 16,70 \text{ m}$$

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 ENTREPANTA
GARAJE
TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES

Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación

1.5.3 Área Crescent 2:

Artículo 4: N° 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 $HC = 6 + (Np - 1) \times 3,10$ 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.

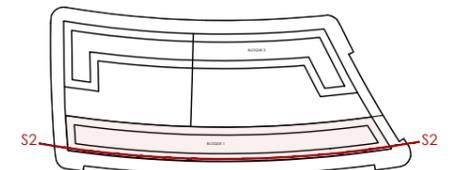
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, serán de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2,80 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 N°2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda 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: CECO HOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto: JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO	COACV 13200
JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 14057

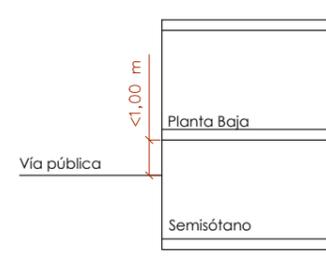
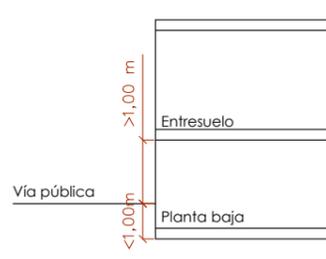
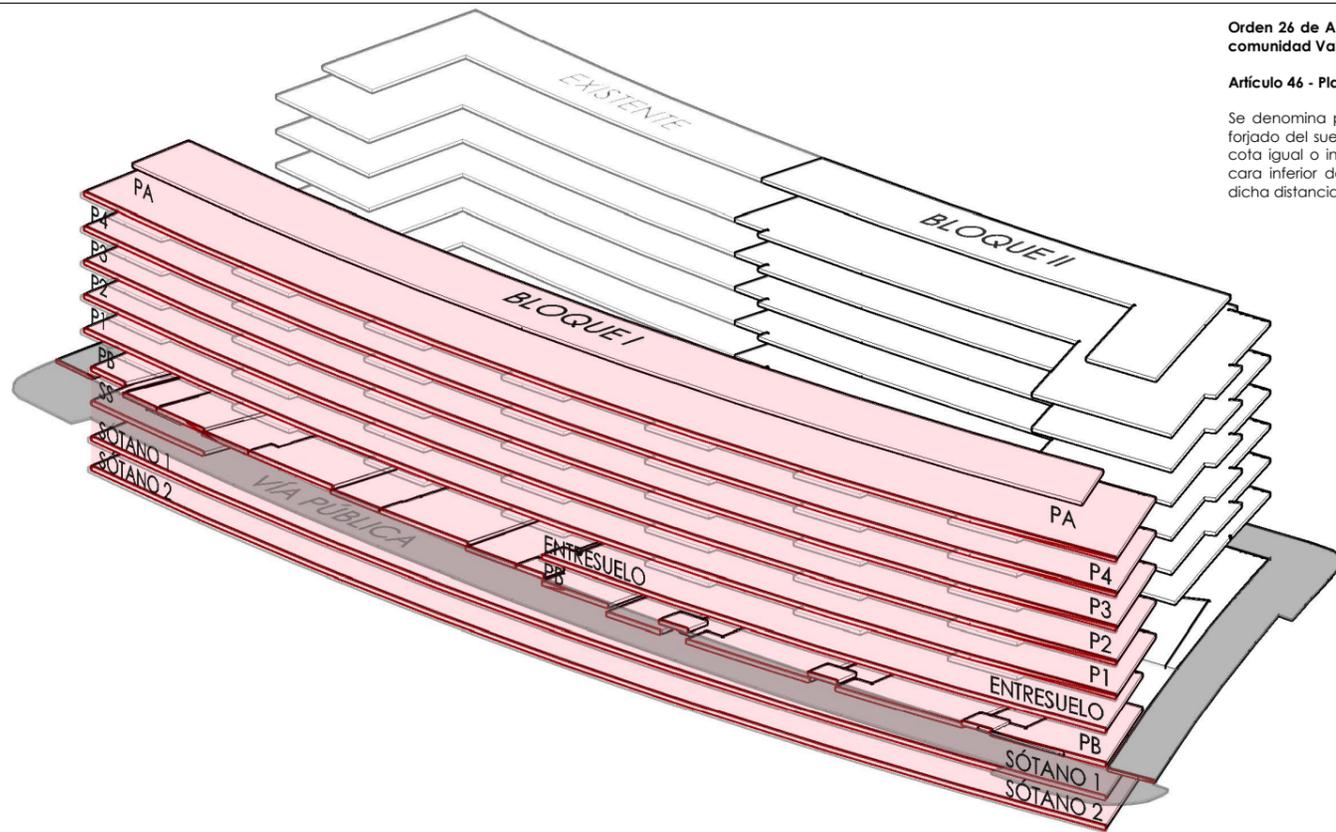
Orden 26 de Abril 1999. Reglamento de Zonas de Ordenación de la comunidad Valenciana [1999/L3917]

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.



LEYENDA USOS

[Green Box]	USO RESIDENCIAL
[Pink Box]	TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
[Yellow Box]	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 $HC = 6 + (Np - 1) \times 3,10$, 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.

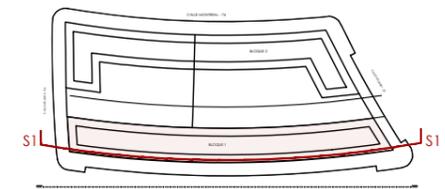
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, serán de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2,80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

NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

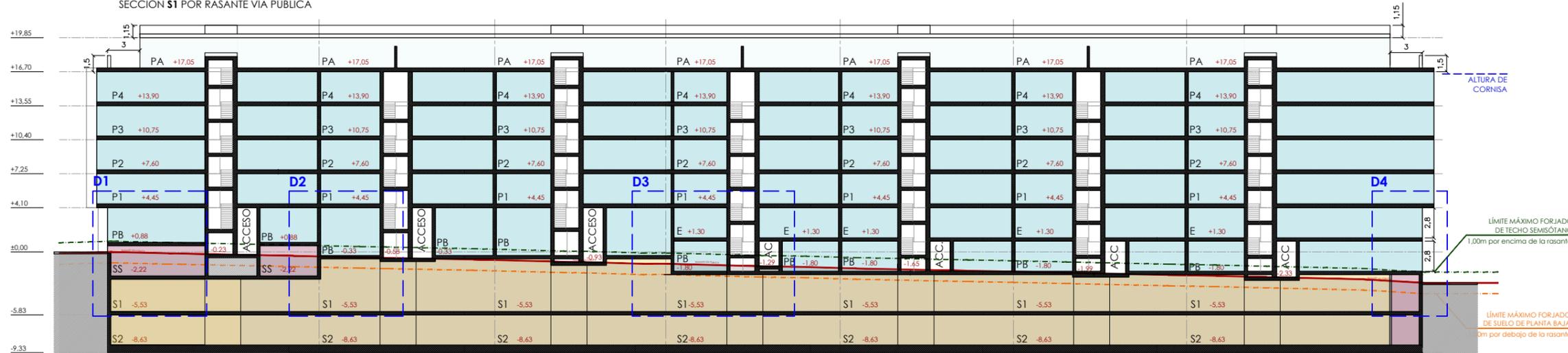
5. ESTUDIOS DE DETALLE

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 retranscurrirse 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.

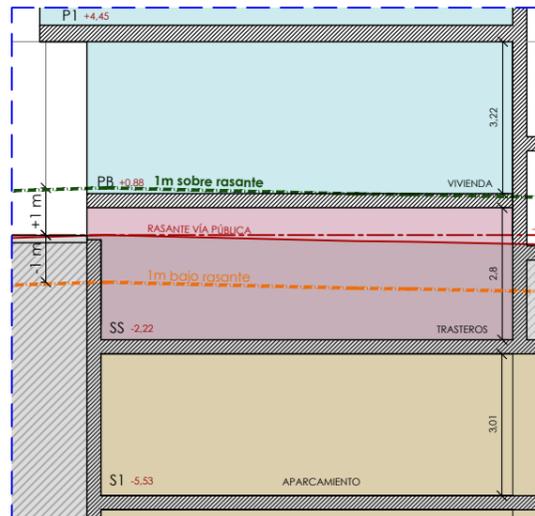
De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano n 0-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.



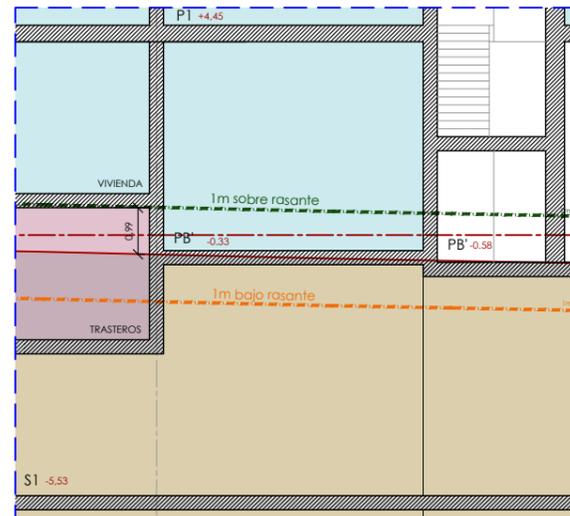
ORDENACIÓN PROPUESTA SECCIÓN S1 POR RASANTE VÍA PÚBLICA



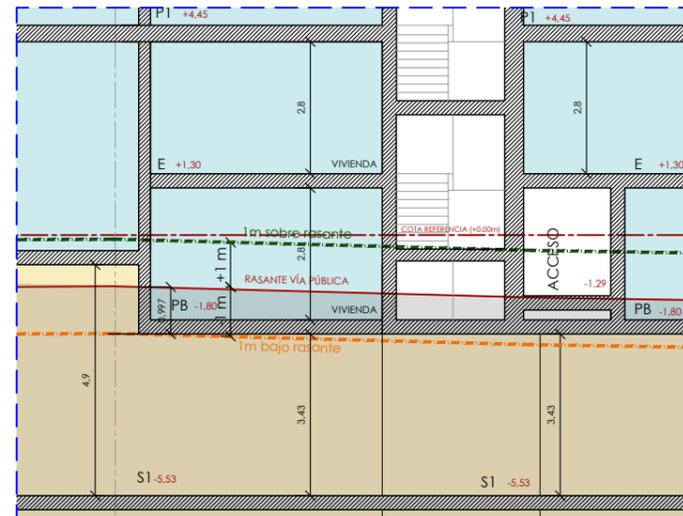
SECCIÓN DETALLE D1



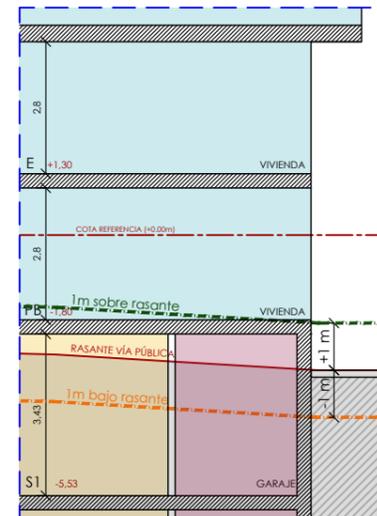
SECCIÓN DETALLE D2



SECCIÓN DETALLE D3



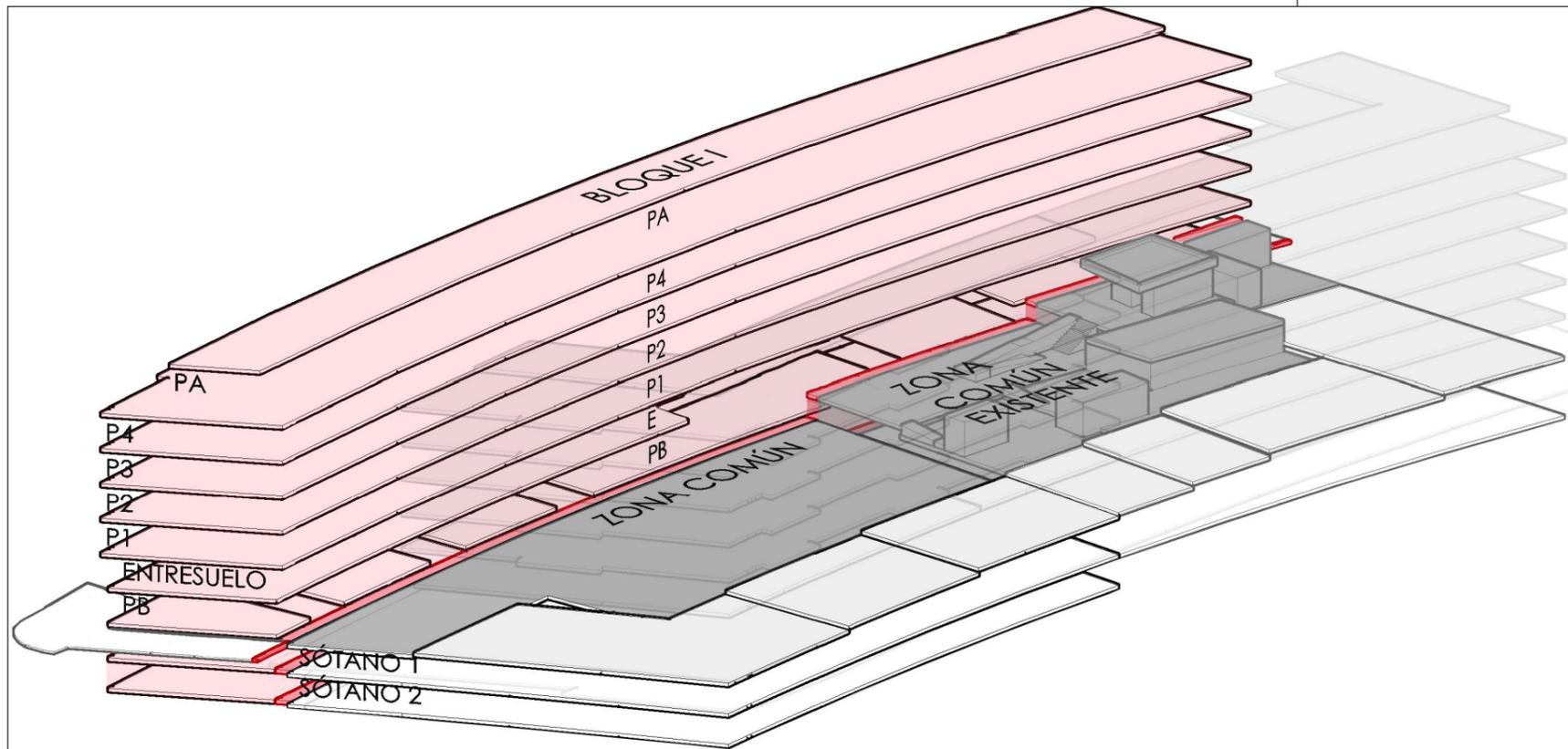
SECCIÓN DETALLE D4



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	



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 - ÁREA 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 CONDICIONES 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

Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación

1.5.3 Área Crescent 2:

Artículo 4: N° 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 $HC = 6 + (Np - 1) \times 3,10$ 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.

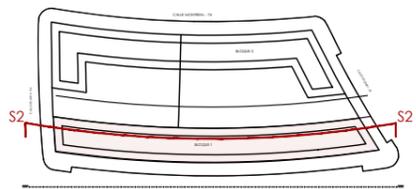
11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, serán de 6 metros (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2,80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

NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

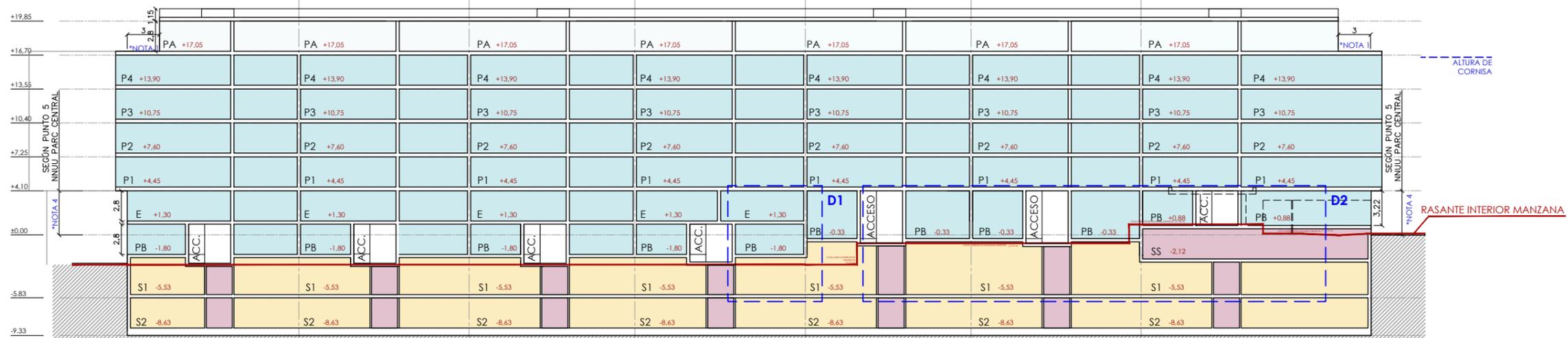
5. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución N°2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir sportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

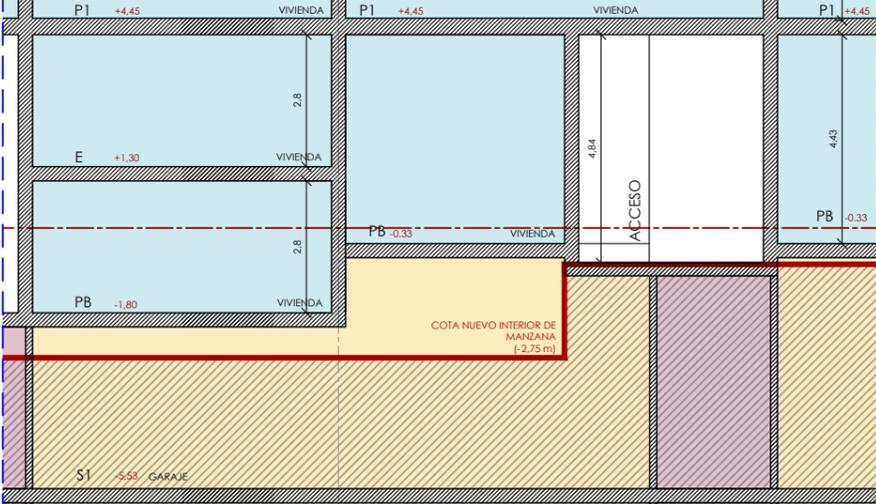
De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano n° O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.



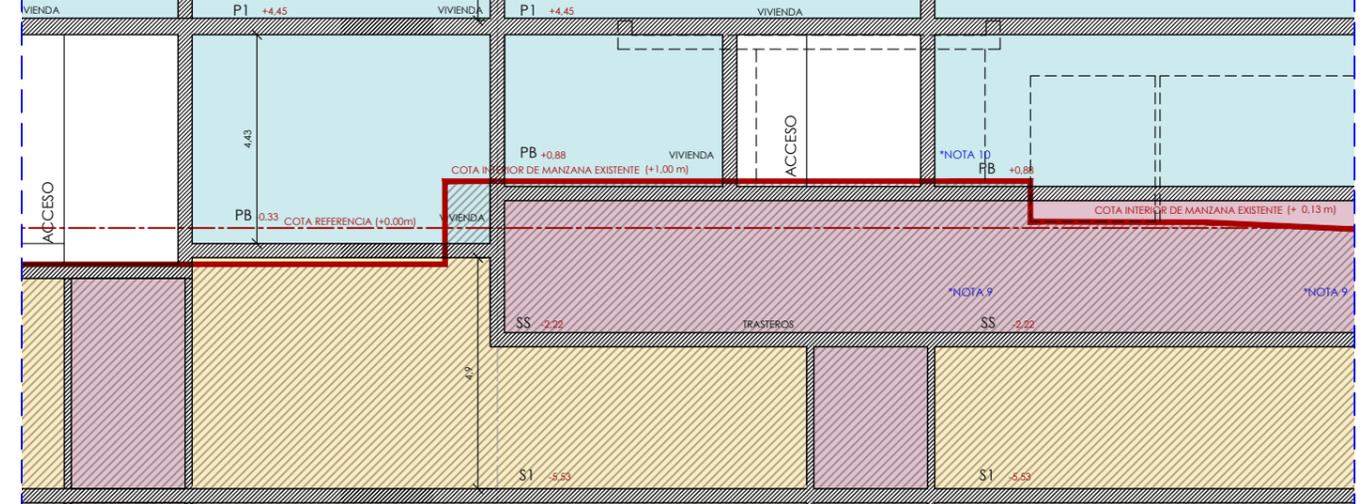
ORDENACIÓN PROPUESTA
 SECCIÓN S2 POR RASANTE INTERIOR DE MANZANA



SECCIÓN DETALLE D1

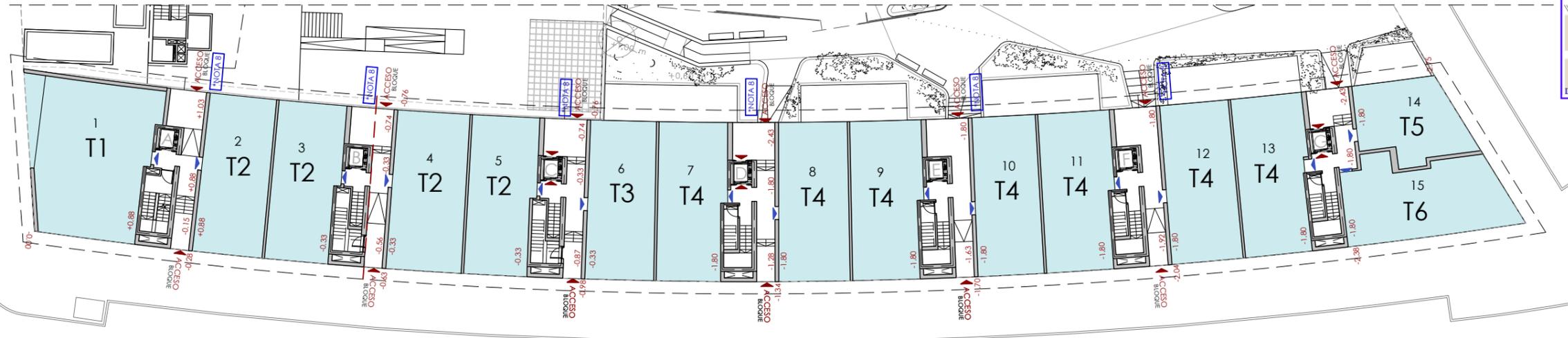


SECCIÓN DETALLE D2



P 1.4
 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

PLANTA BAJA

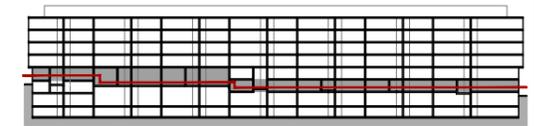
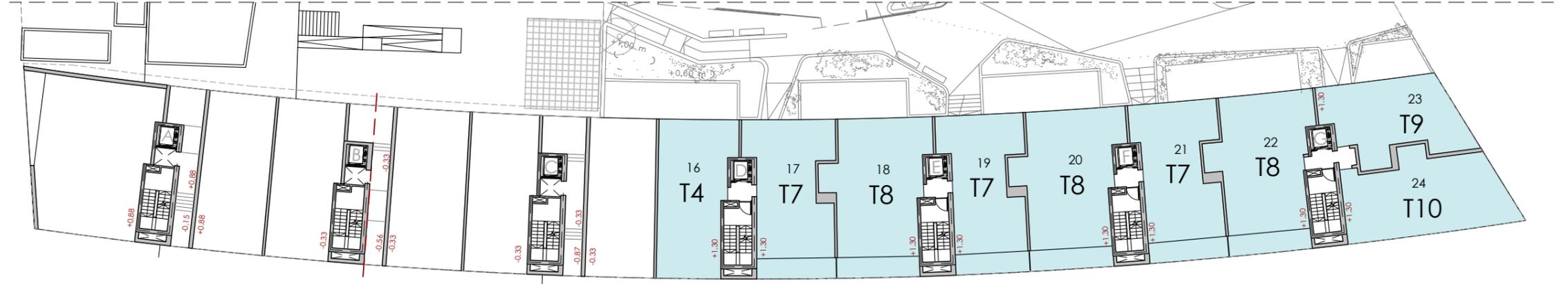


BLOQUE I	PB	PE	P1	P2	P3	P4	PA	TOTAL
VIVIENDAS 1D	1	0	1	1	1	1	0	5
VIVIENDAS 2D	13	6	9	9	9	7	0	53
VIVIENDAS 3D	1	3	6	6	6	8	6	36
TOTAL	15	9	16	16	16	16	6	94

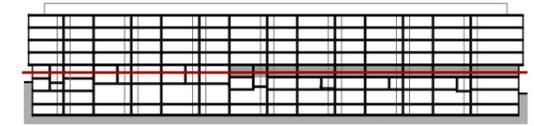
- LEYENDA USOS
- USO RESIDENCIAL
 - TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
 - GARAJE

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.

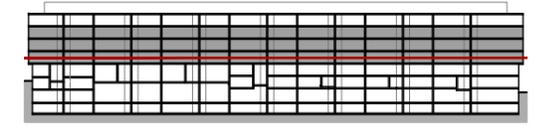
ENTRESUELO



PB

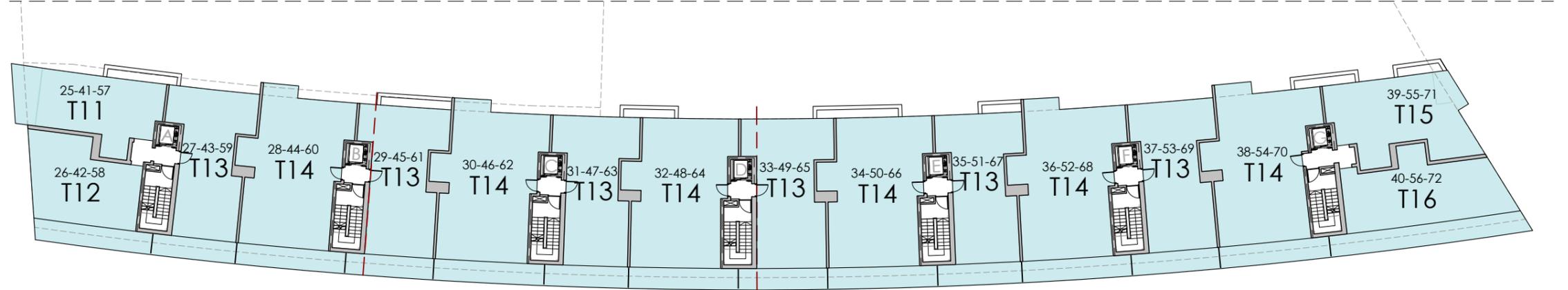


PE



P1-P2-P3

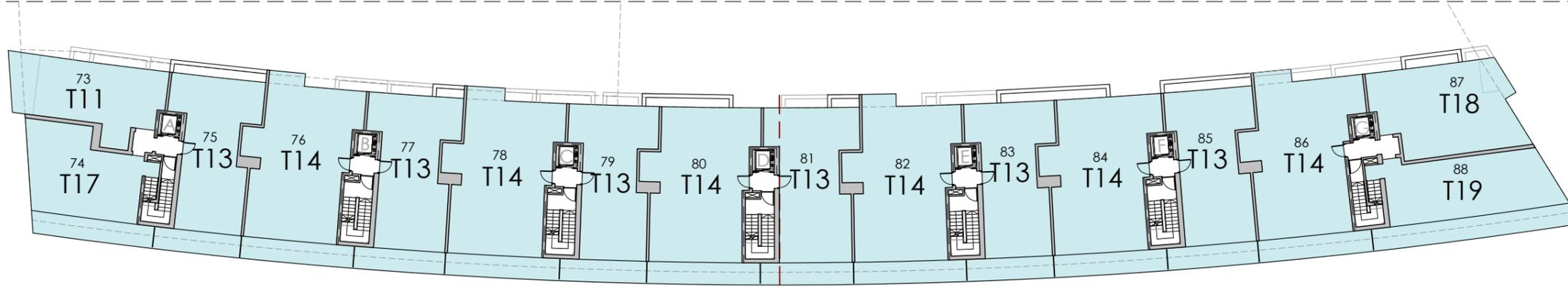
PLANTA 1-3



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 TIPOLOGÍAS 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 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 13200 COACV 14057

PLANTA 4ª

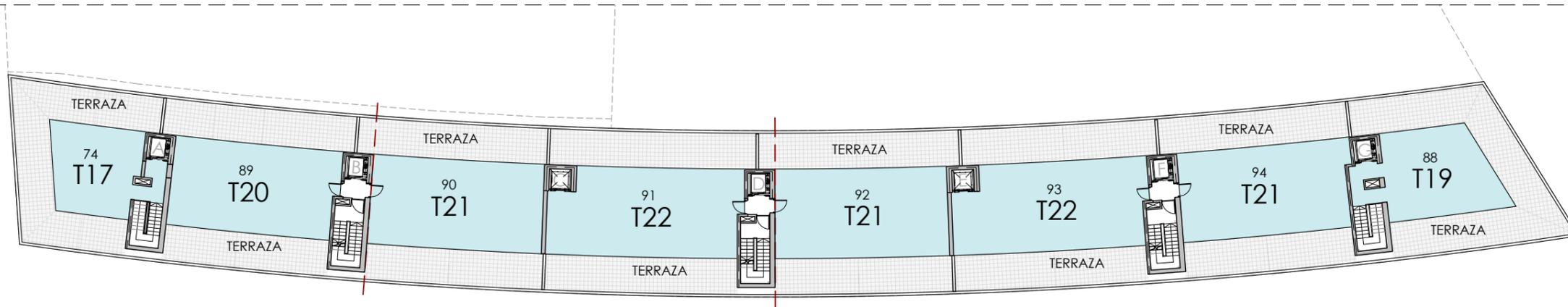


BLOQUE I	PB	PE	P1	P2	P3	P4	PA	TOTAL
VIVIENDAS 1D	1	0	1	1	1	1	0	5
VIVIENDAS 2D	13	6	9	9	9	7	0	53
VIVIENDAS 3D	1	3	6	6	6	8	6	36
TOTAL	15	9	16	16	16	16	6	94

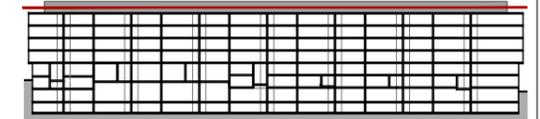
LEYENDA USOS

- USO RESIDENCIAL
- TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
- GARAJE

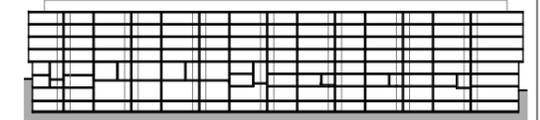
PLANTA ÁTICO



P4

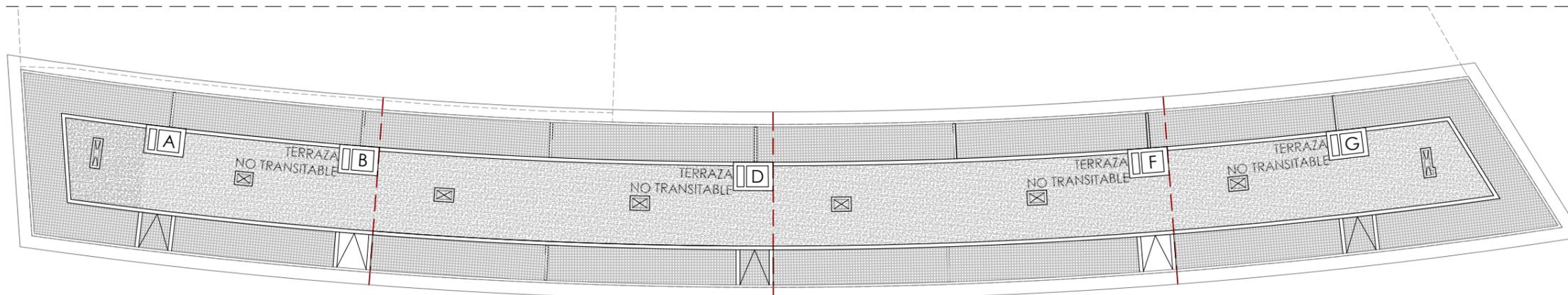


PA



PC

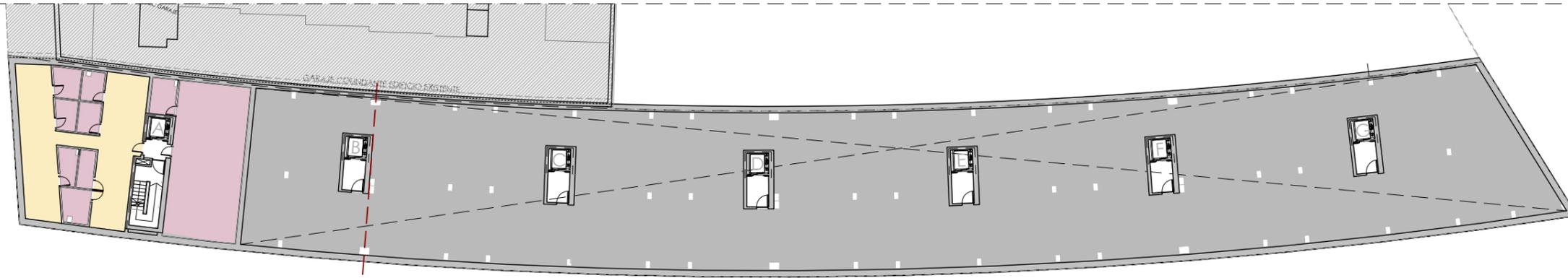
PLANTA CUBIERTA



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

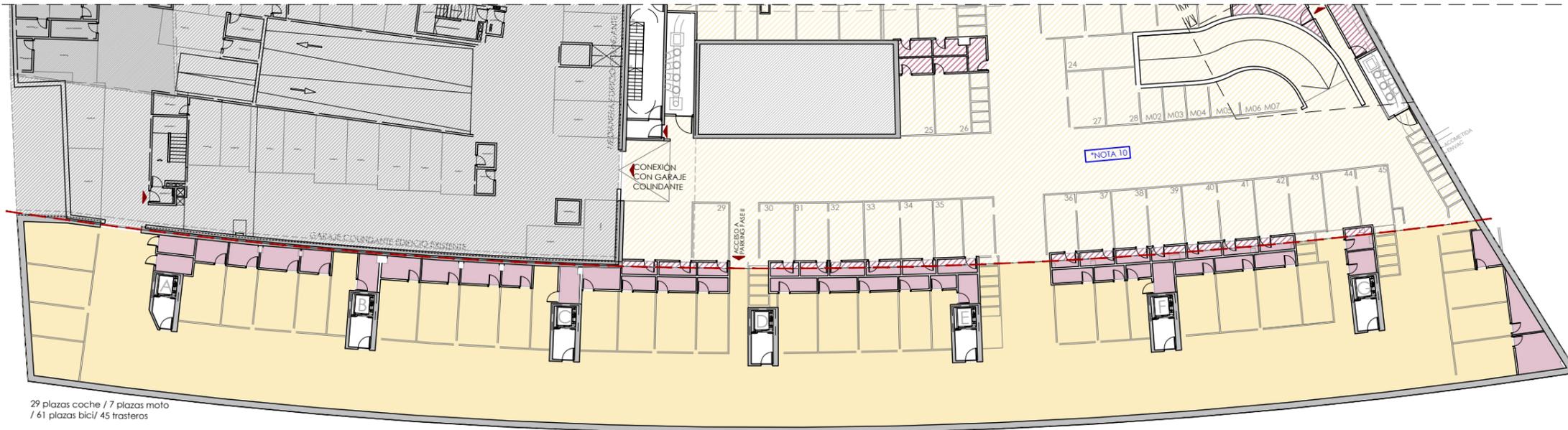
PLANTAS. USOS Y TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA		E:1/400@A3
Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.	
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 13200 COACV 14057

SEMISÓTANO



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

SÓTANO 1

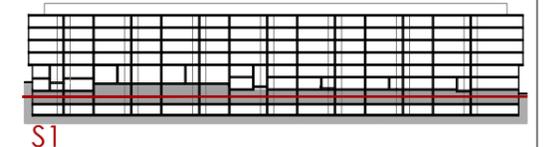


29 plazas coche / 7 plazas moto
 / 61 plazas bici / 45 trasteros

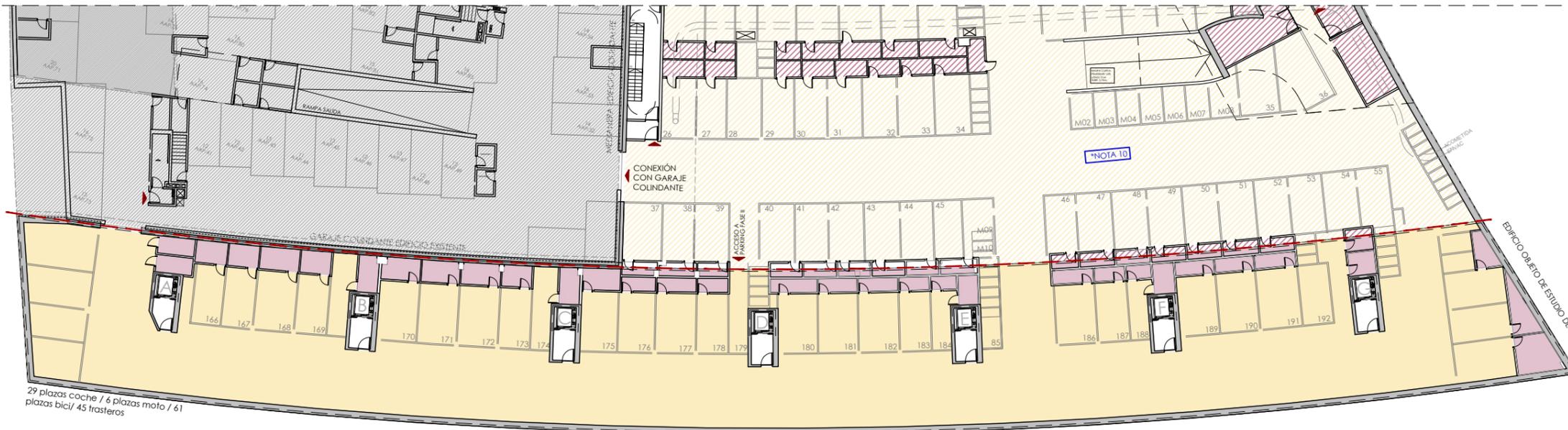
LEYENDA USOS

[Light Blue Box]	USO RESIDENCIAL
[Pink Box]	TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
[Yellow Box]	APARCAMIENTO

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



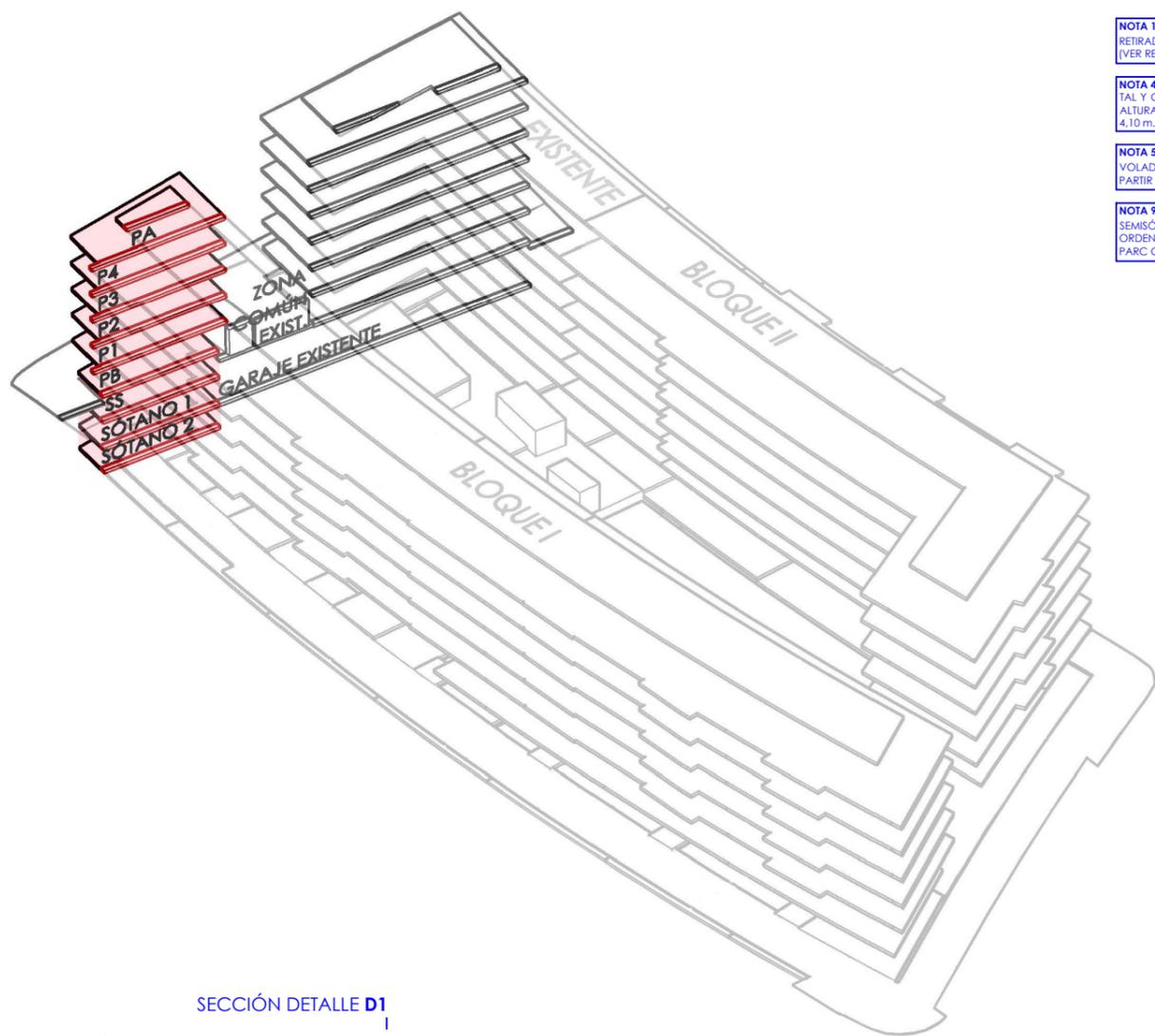
SÓTANO 2



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

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 TIPOLOGÍAS 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 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 13200 COACV 14057

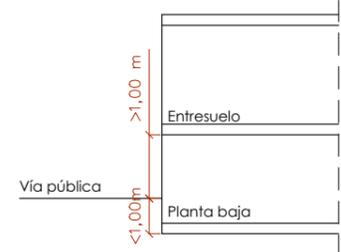


- NOTA 1:**
RETIRADA DE 3 m de LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).
- NOTA 4:**
TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - AREA CRESCENT 2, LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.
- 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]

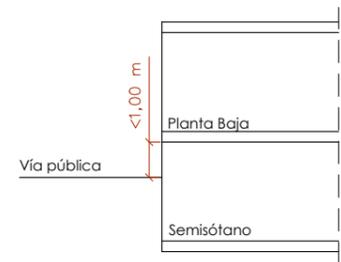
Artículo 46 - Planta Baja

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.



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

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

- 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:
 - Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las graficadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
 - 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.(...)
 - 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
 - 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.
 - Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

5. ESTUDIOS DE DETALLE

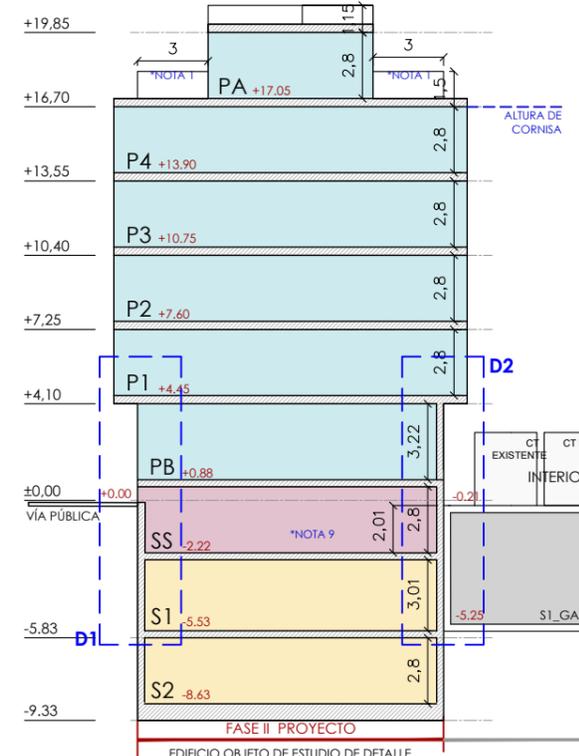
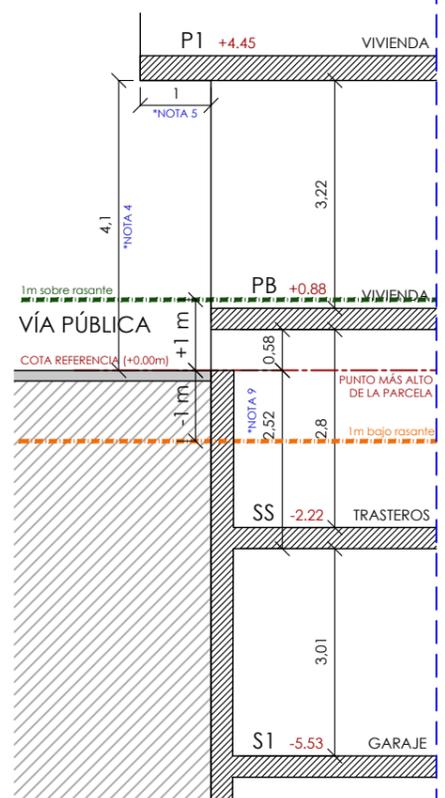
Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento 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 0-6 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.

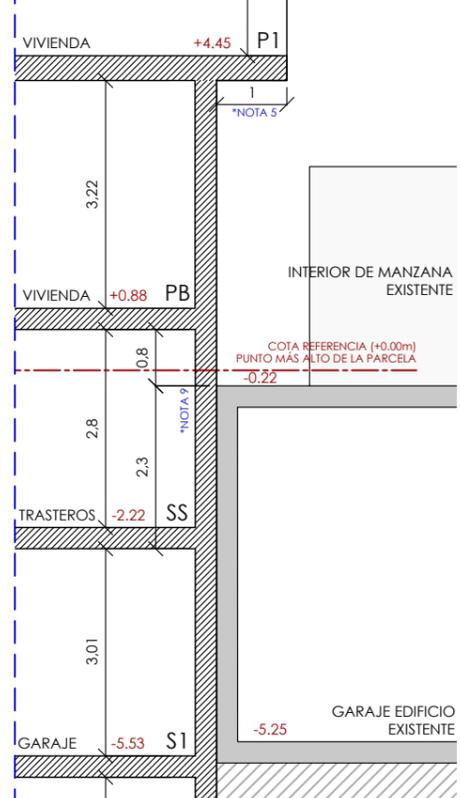
P 3.1 ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

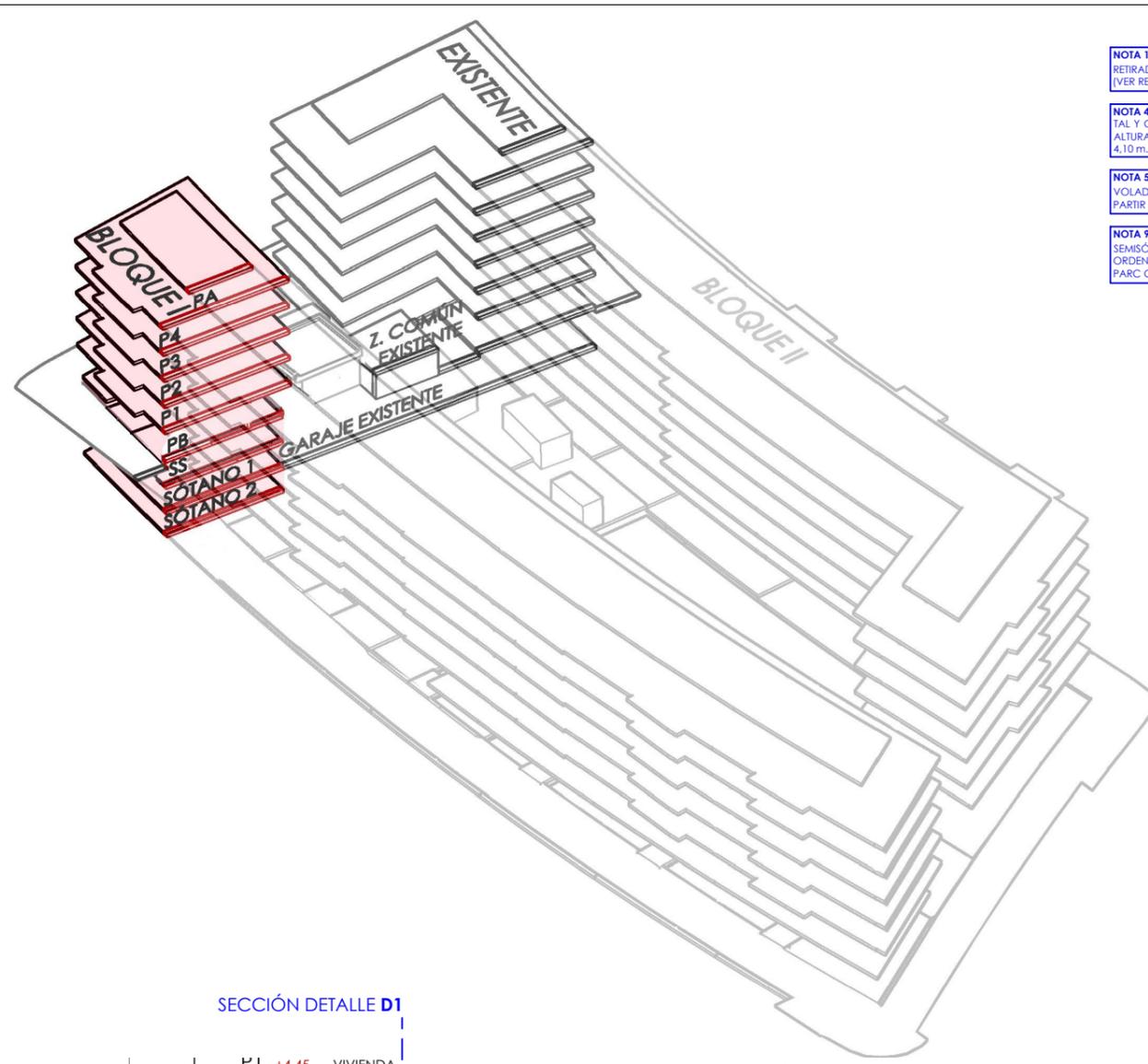
SECCIONES TRANSVERSALES	E:1/300@A3
Fase:	ESTUDIO DETALLE Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023 JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO COACV 13200 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU COACV 14057

SECCIÓN DETALLE D1



SECCIÓN DETALLE D2



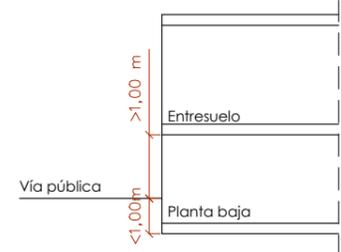


- NOTA 1:** RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).
- NOTA 4:** TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - AREA CRESCENT 2, LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.
- 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]

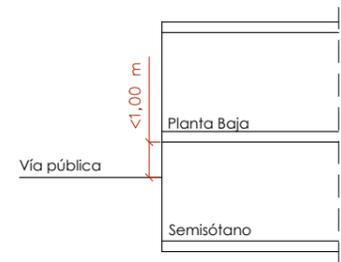
Artículo 46 - Planta Baja

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

[Green Box]	USO RESIDENCIAL
[Pink Box]	TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
[Yellow Box]	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 graficadas 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 N°2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda 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.

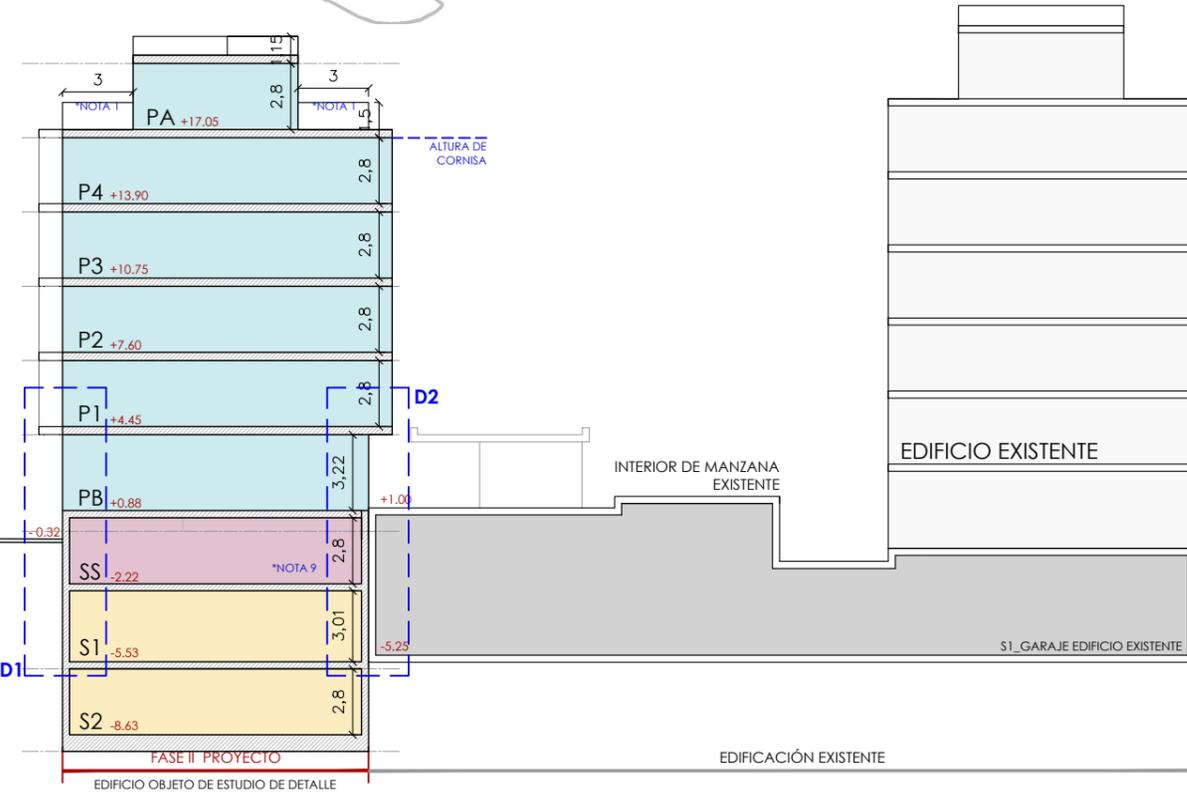
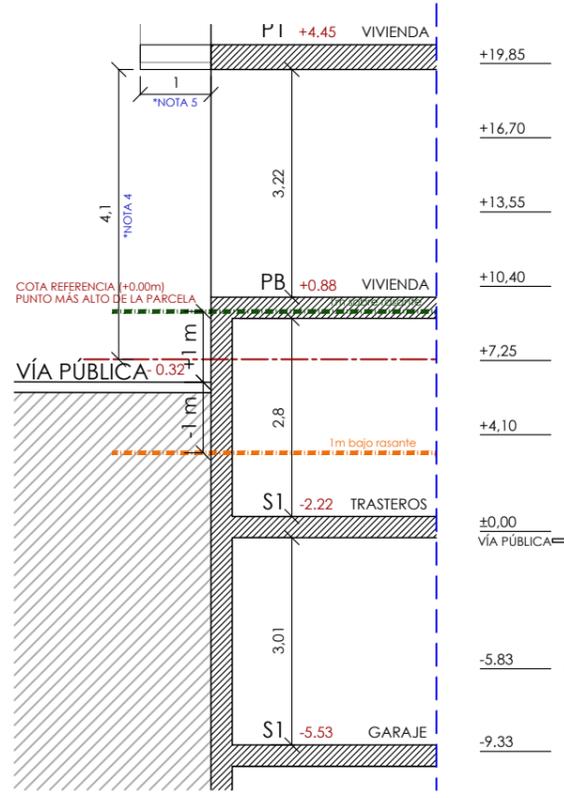
De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no 0-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.

P 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

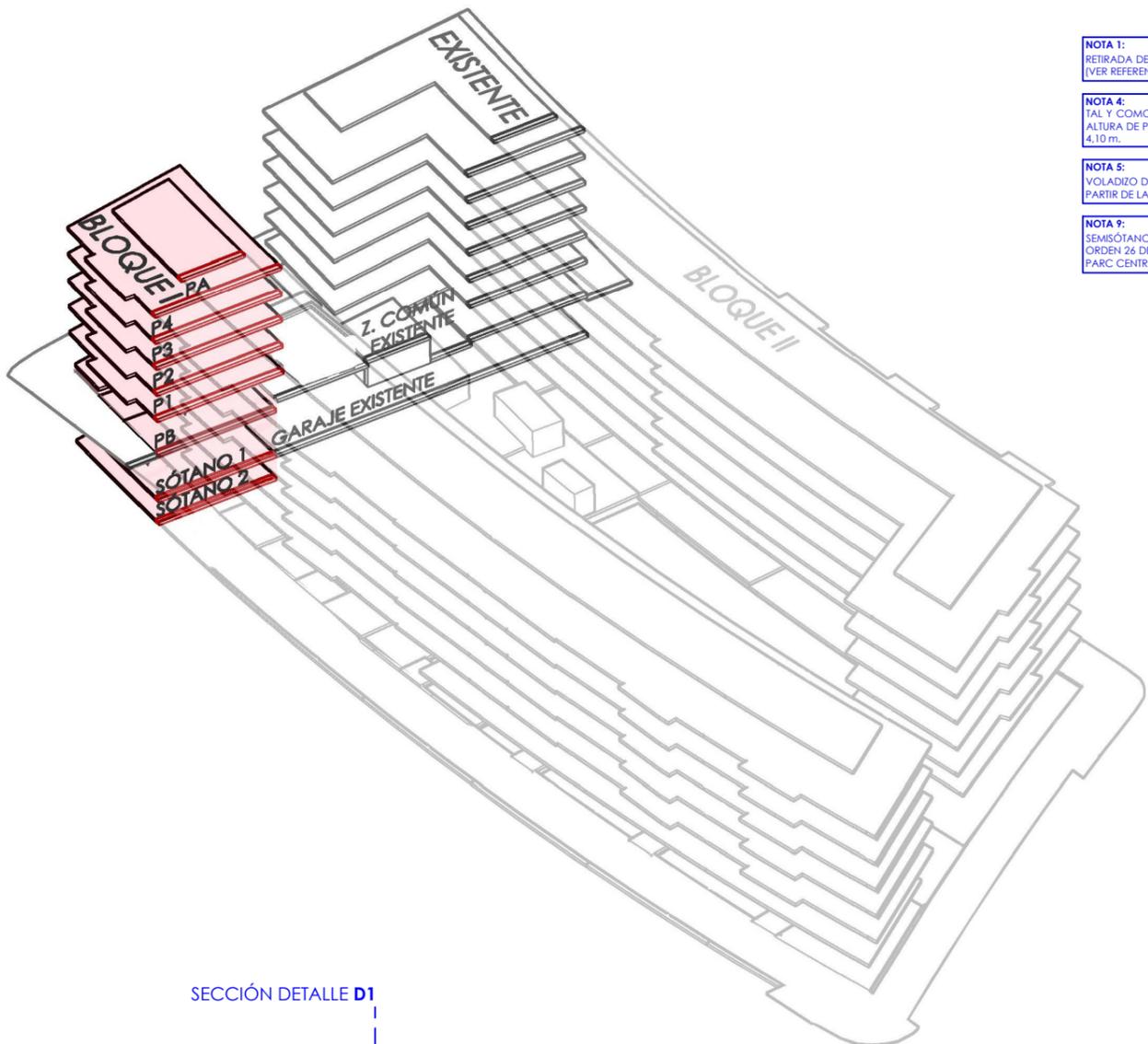
Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente:	2112
Revisión:	MAYO 2023		JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE		VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.		
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO		COACV 13200
	JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU		COACV 14057

SECCIÓN DETALLE D1



SECCIÓN DETALLE D2



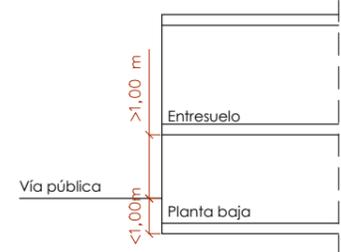


- NOTA 1:**
RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).
- NOTA 4:**
TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - ÁREA CRESCENT 2, LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.
- 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]

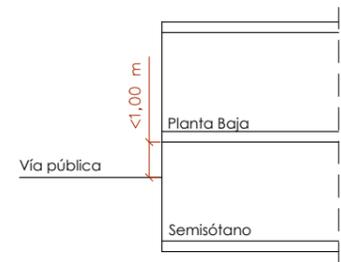
Artículo 46 - Planta Baja

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.

- 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:
 - Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las graficadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
 - 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.(...)
 - 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
 - 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.
 - Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

5. ESTUDIOS DE DETALLE

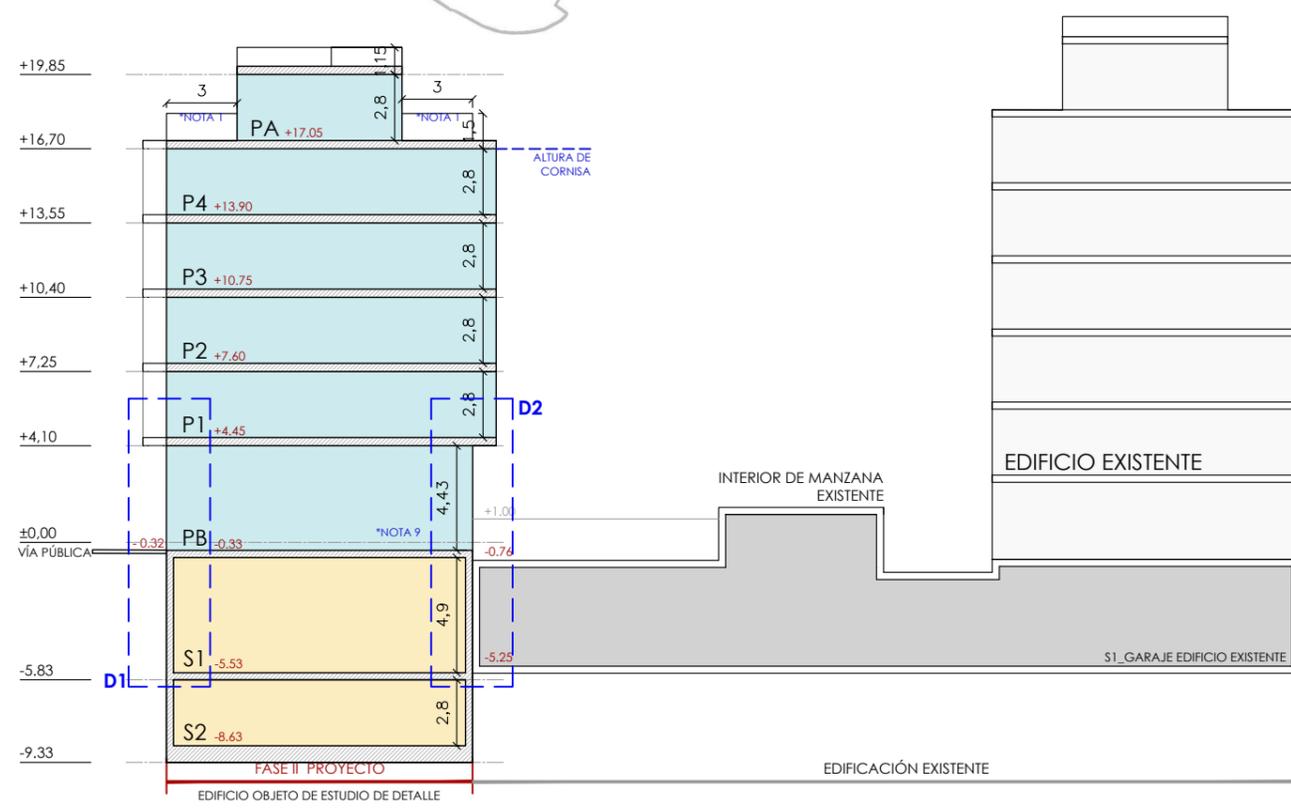
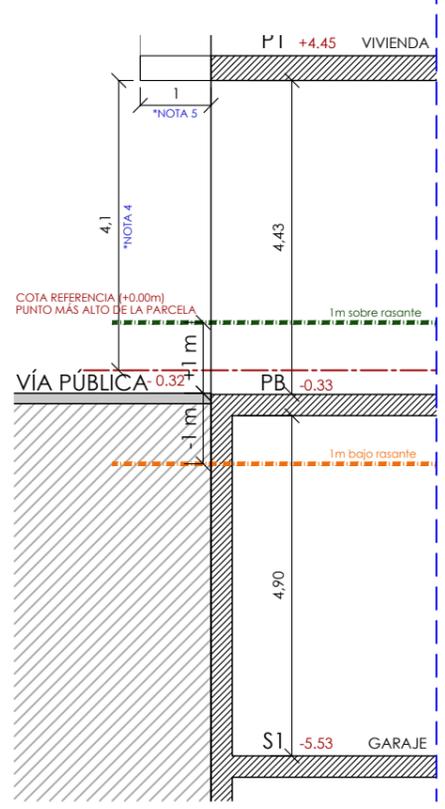
Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución N°2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda 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 0-6 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.

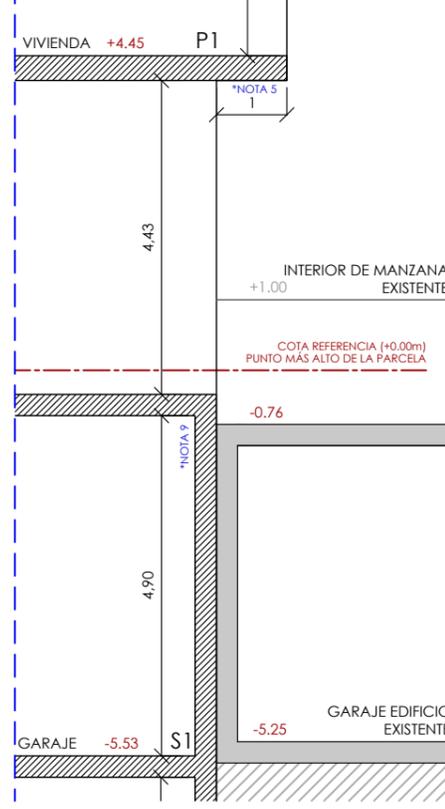
P 3.3 ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

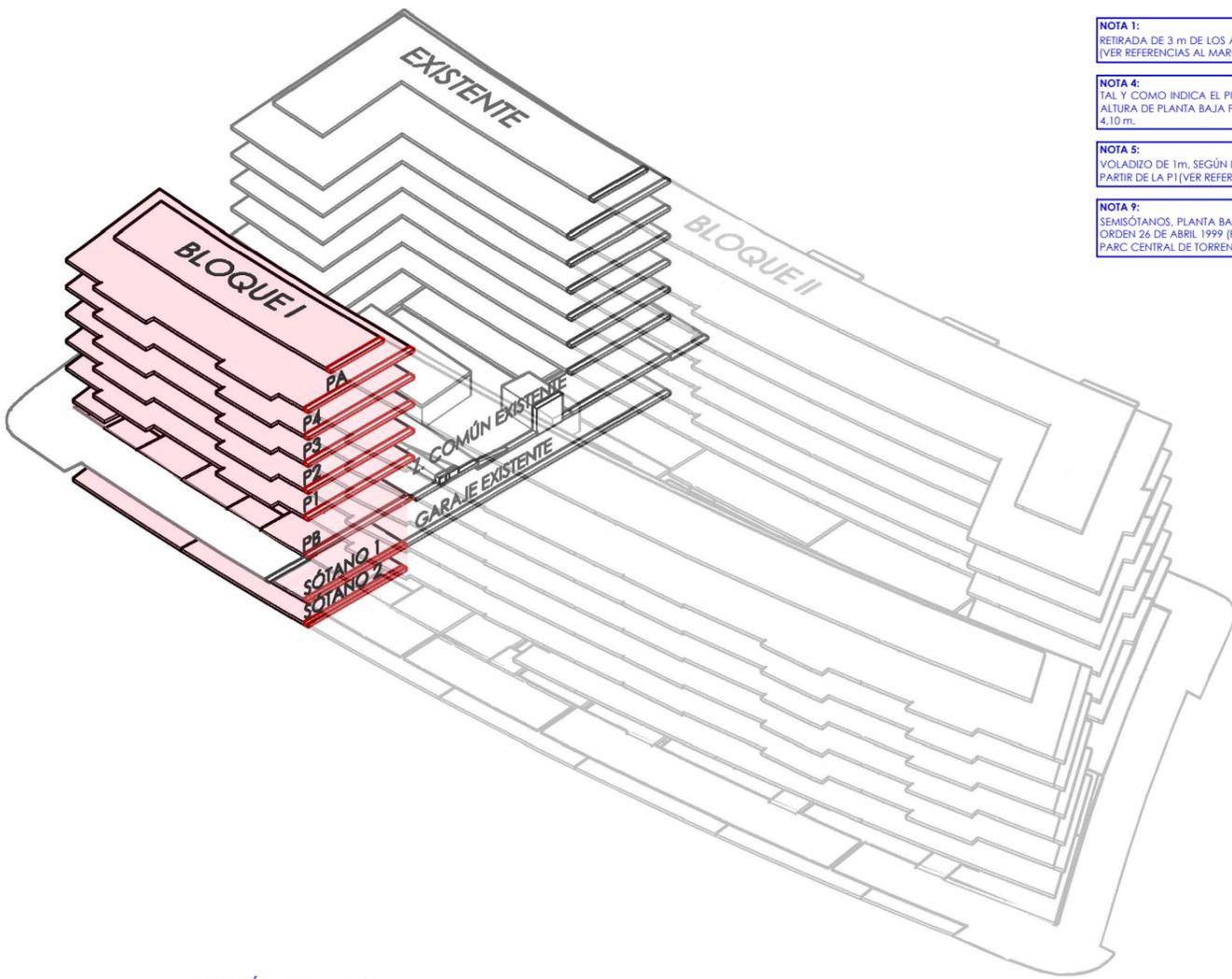
SECCIONES TRANSVERSALES	E:1/300@A3
Fase:	ESTUDIO DETALLE Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023 JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO COACV 13200 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU COACV 14057

SECCIÓN DETALLE D1



SECCIÓN DETALLE D2



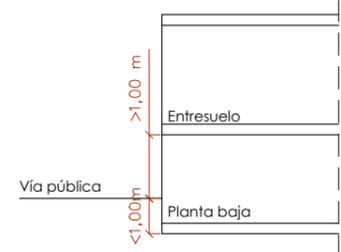


- NOTA 1:** RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).
- NOTA 4:** TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - ÁREA CRESCENT 2, LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.
- 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]

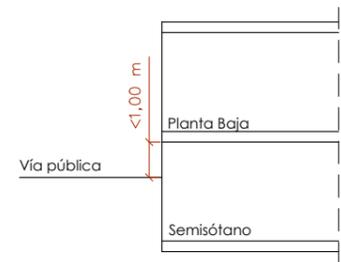
Artículo 46 - Planta Baja

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

[Green Box]	USO RESIDENCIAL
[Pink Box]	TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
[Yellow Box]	GARAJE

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

- 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:
 - Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las graficadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
 - 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.(...)
 - 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
 - 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.
 - Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

5. ESTUDIOS DE DETALLE

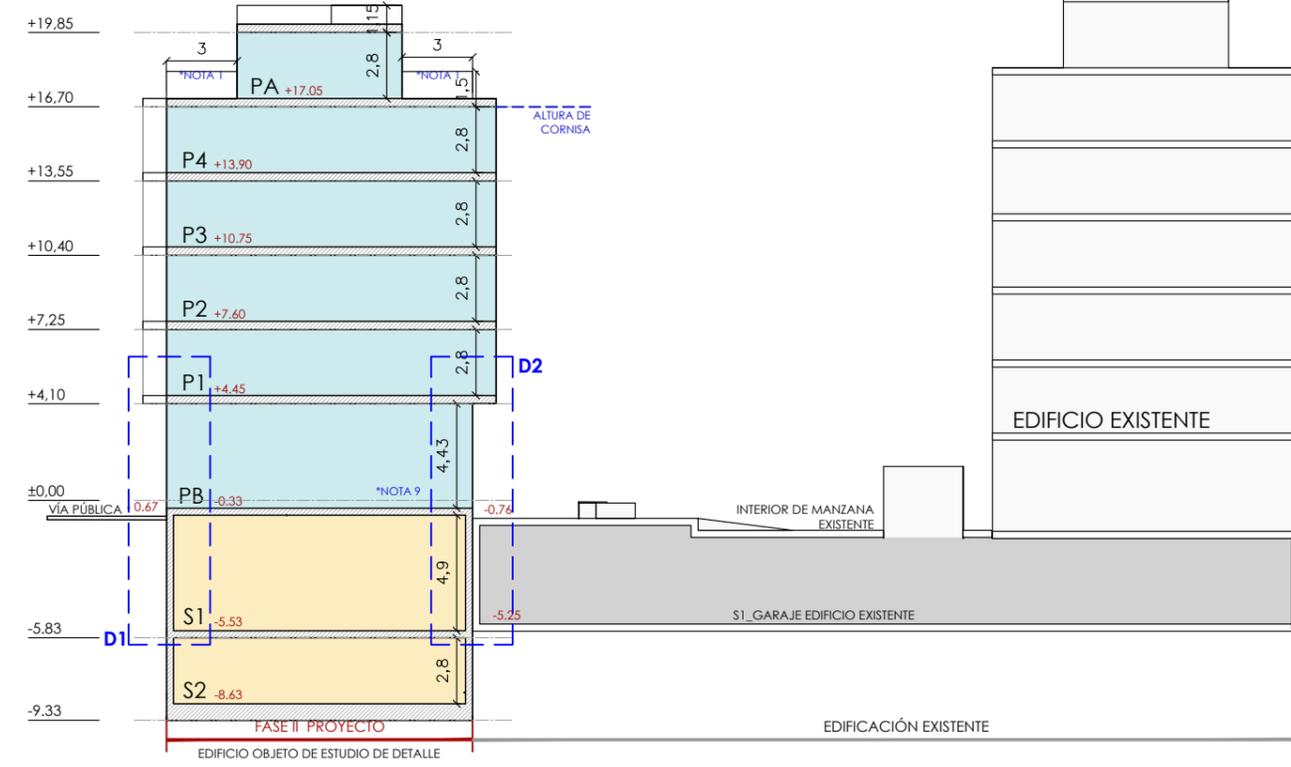
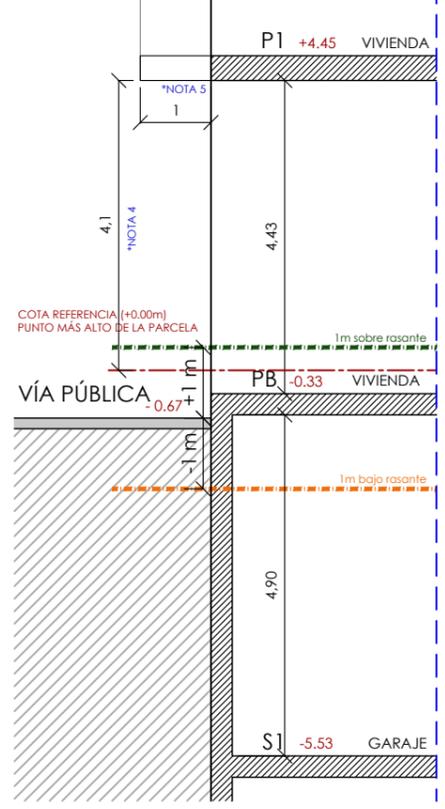
Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución N°2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda 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 0-6 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.

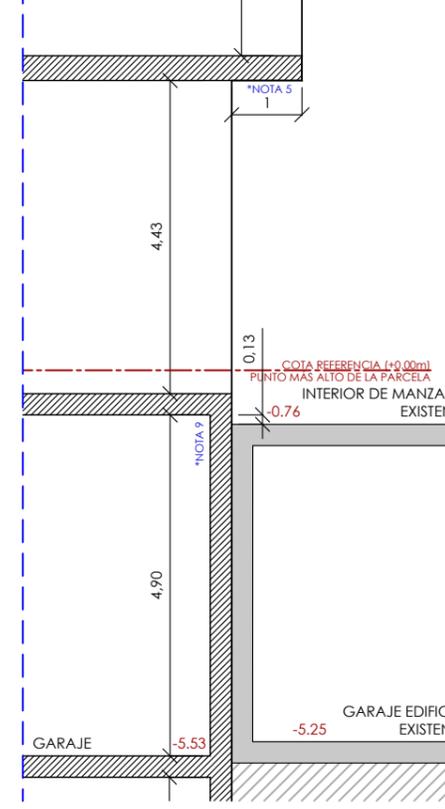
P 3.4 ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE VOLUMEN DE PLANTA BAJA CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR EL USO RESIDENCIAL EN LA MAZANA M2 DEL SECTOR PARC CENTRAL

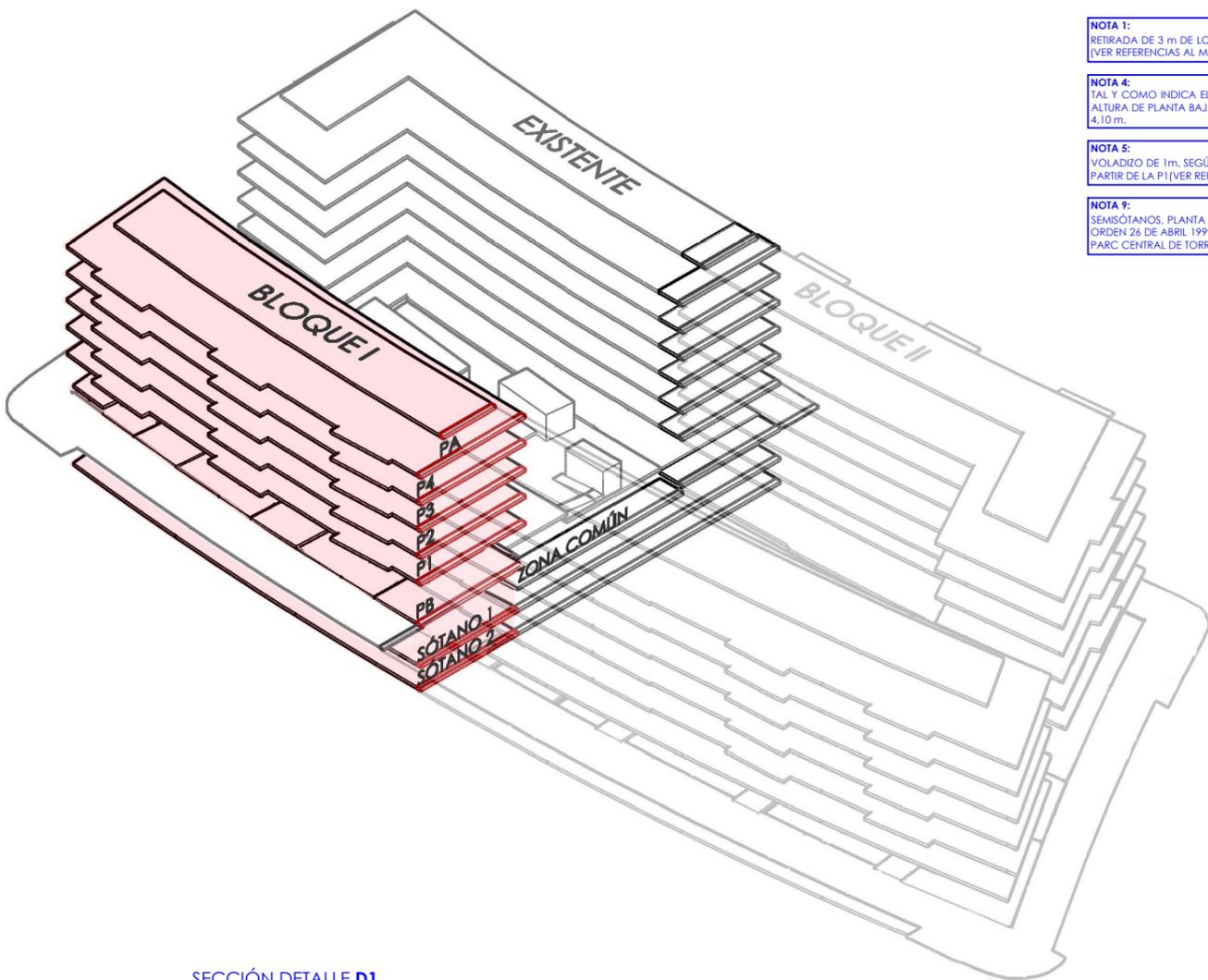
SECCIONES TRANSVERSALES	E:1/300@A3
Fase:	ESTUDIO DETALLE Expediente: 2112
Revisión:	MAYO 2023 JUNIO 2022
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE VALENCIA
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO COACV 13200 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU COACV 14057

SECCIÓN DETALLE D1



SECCIÓN DETALLE D2



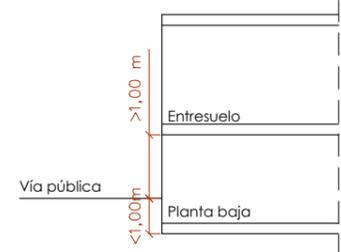


- NOTA 1:**
RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).
- NOTA 4:**
TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - ÁREA CRESCENT 2, LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.
- 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]

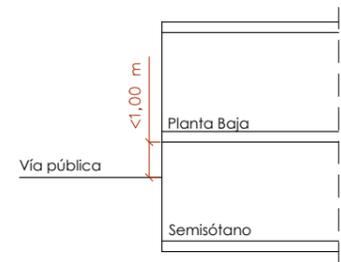
Artículo 46 - Planta Baja

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

[Green box]	USO RESIDENCIAL
[Pink box]	TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
[Yellow box]	GARAJE

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

- 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:
 - Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las graficadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
 - 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.(...)
 - 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
 - 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.
 - 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 N°2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda 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.

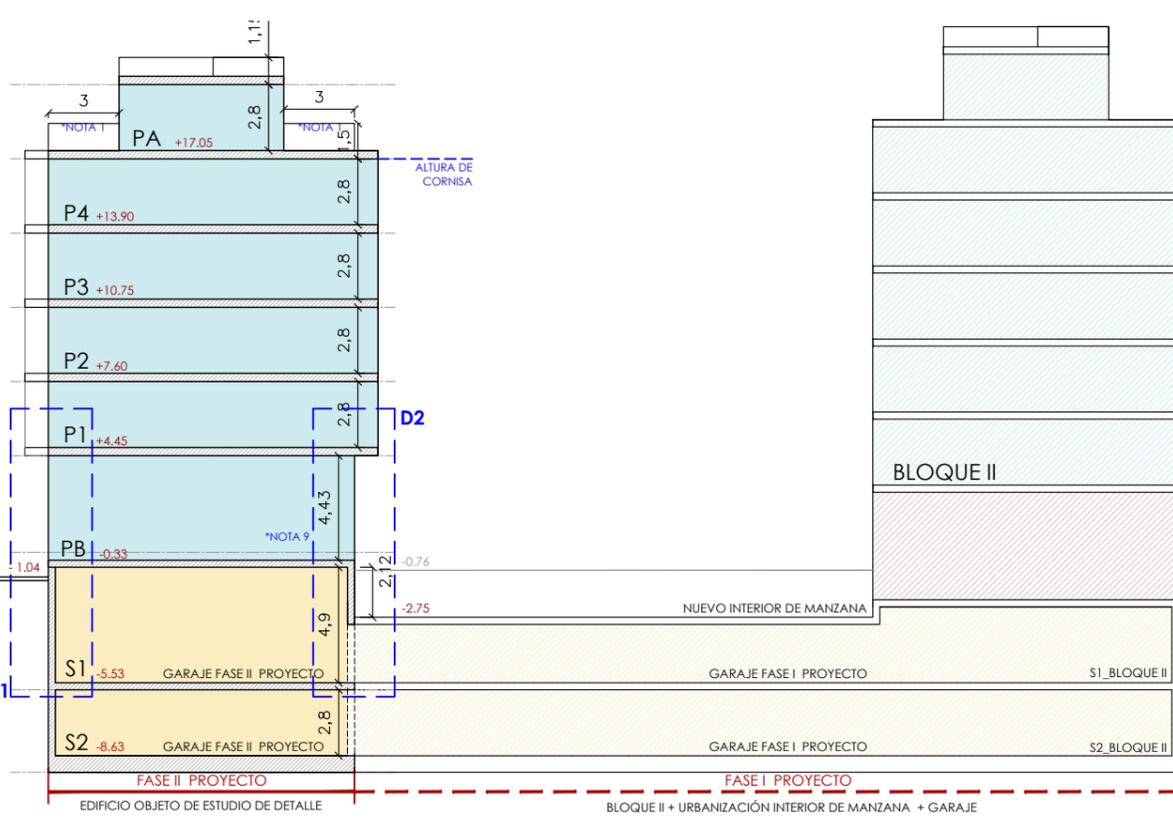
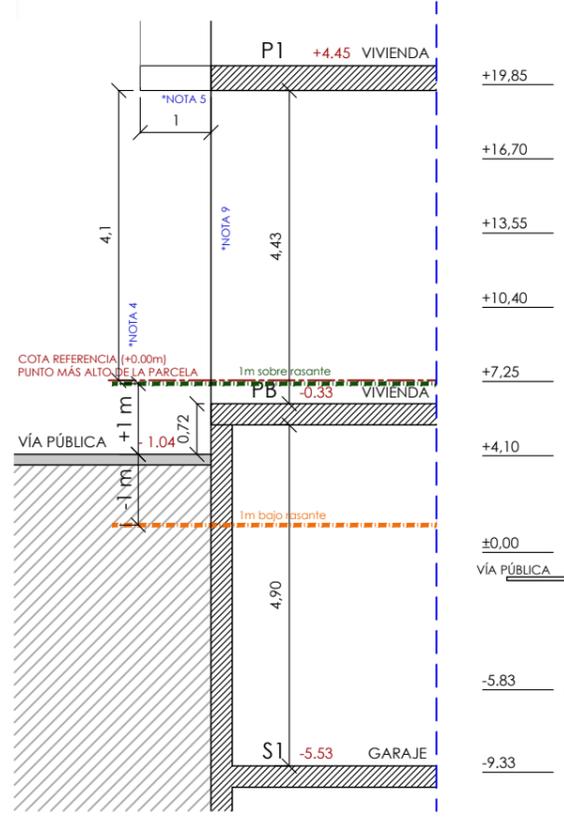
De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no 0-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.

P 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

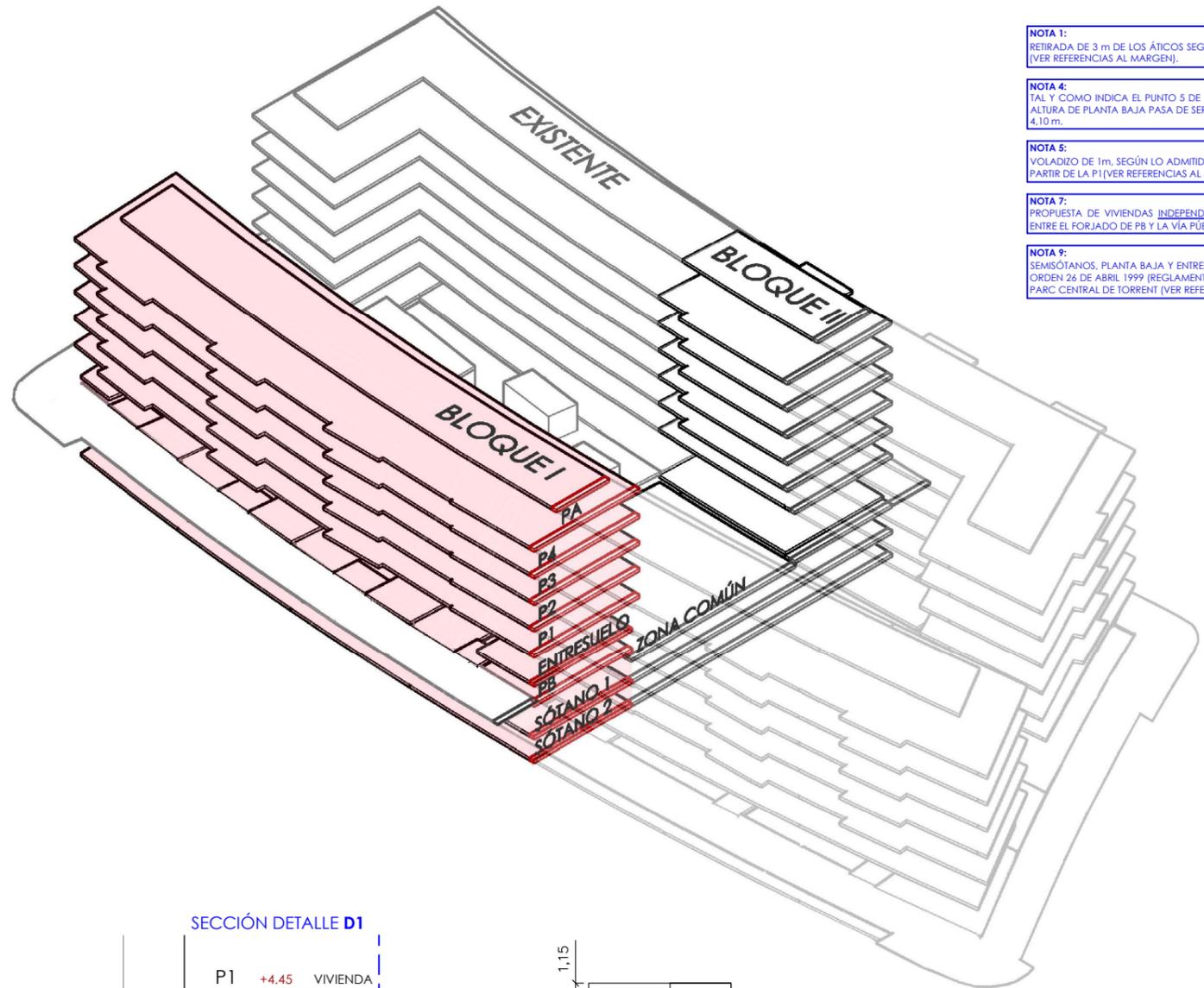
Fase:	ESTUDIO DETALLE	Expediente:	2112
Revisión:	MAYO 2023	JUNIO 2022	
Ubicación:	CALLE MUNICH 72, TORRENTE	VALENCIA	
Promotor:	CECOHOMES PROPERTIES S.L.		
Arquitecto:	JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 13200 COACV 14057	

SECCIÓN DETALLE D1



SECCIÓN DETALLE D2



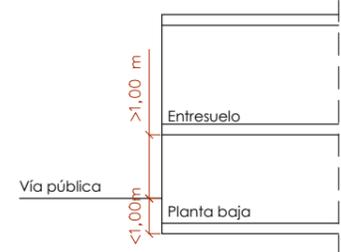


- NOTA 1:** RETIRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).
- NOTA 4:** TAL Y COMO INDICA EL PUNTO 5 DE LAS NNUU DE PARC CENTRAL - ÁREA CRESCENT 2, LA ALTURA DE PLANTA BAJA PASA DE SER 6 m HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO DE P1 A 4,10 m.
- 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]

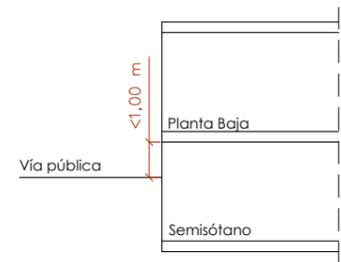
Artículo 46 - Planta Baja

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

[Green box]	USO RESIDENCIAL
[Pink box]	TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
[Yellow box]	GARAJE

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

- 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:
 - Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las graficadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
 - 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.(...)
 - 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
 - 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.
 - Áticos: Se retirarán 3m de la línea de fachada.

NNUU PARC CENTRAL. ÁREA CRESCENT 2

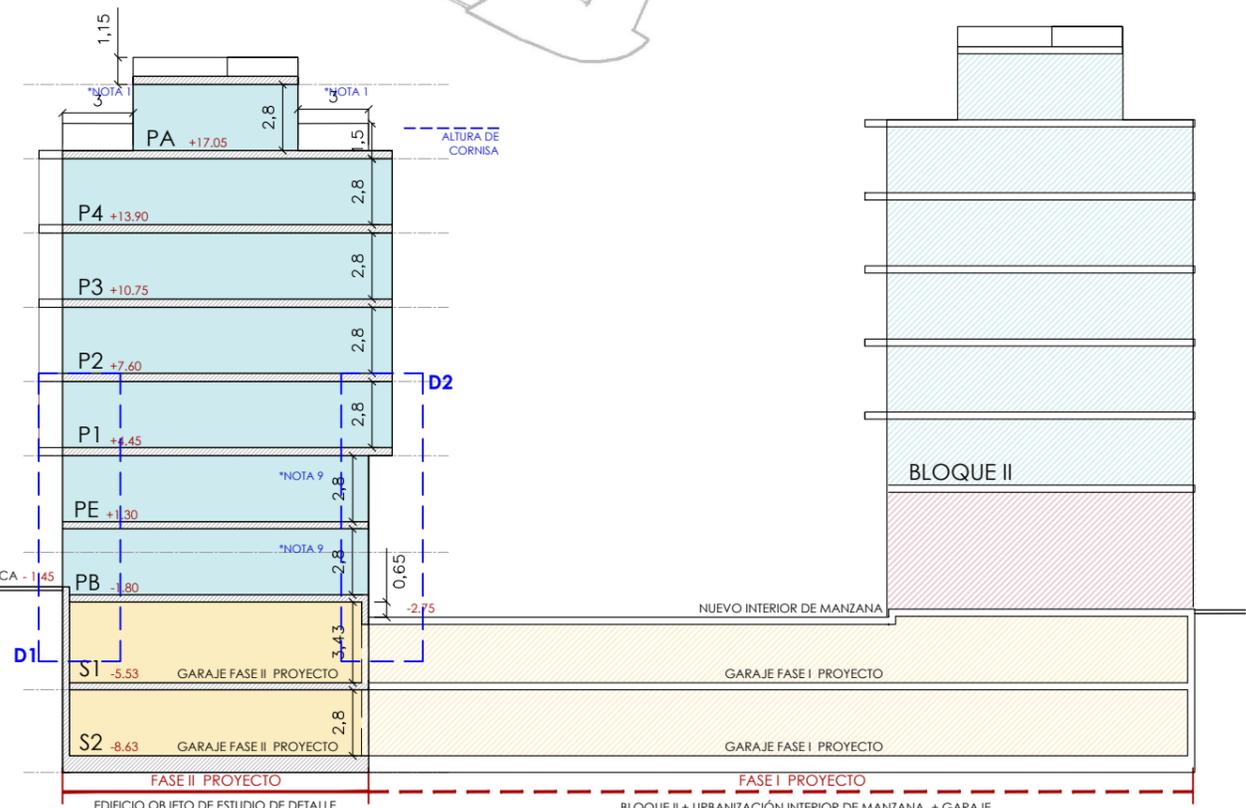
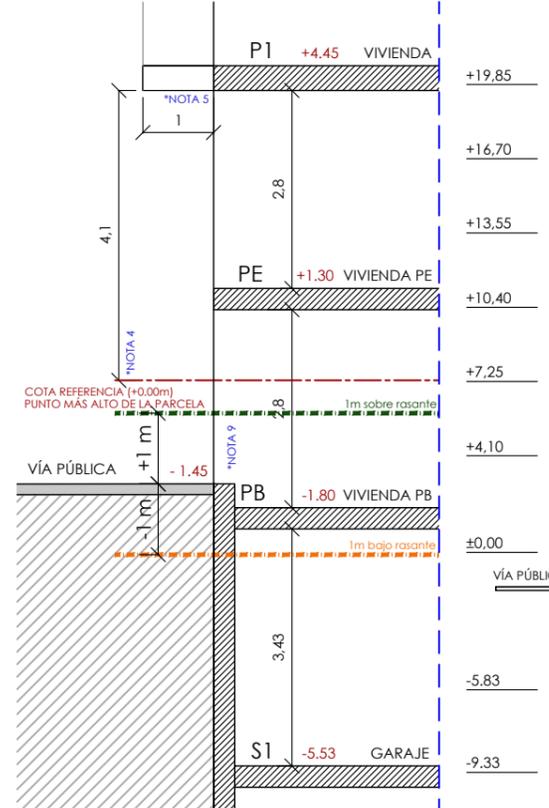
5. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución N°2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda 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.

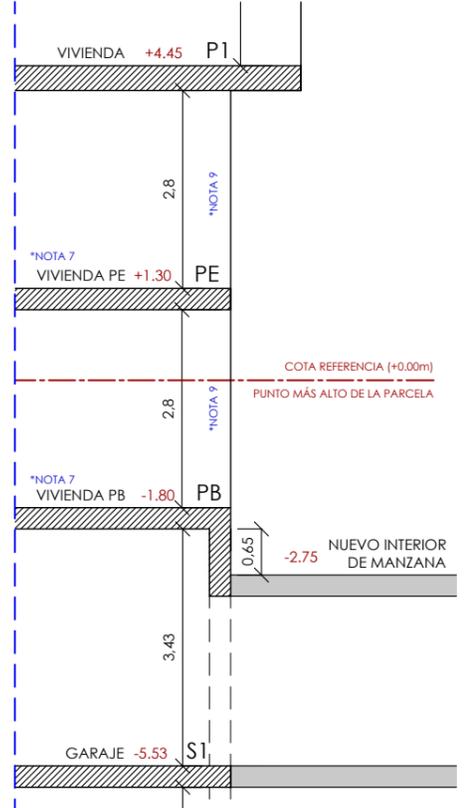
De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano no O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la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

P 3.6 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 DETALLE D1



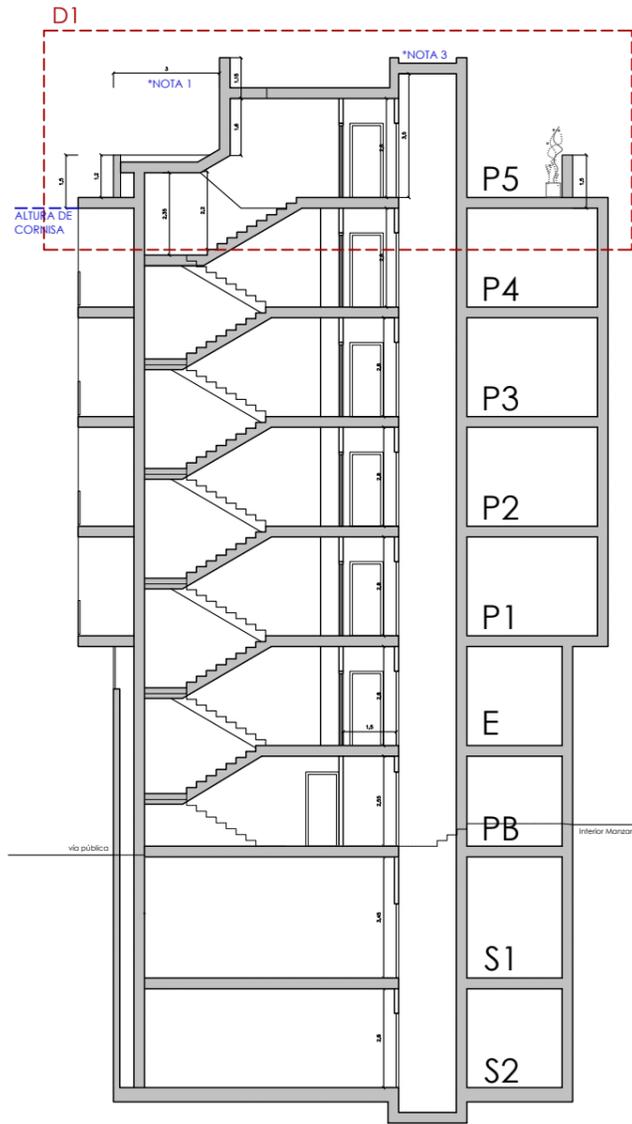
SECCIÓN DETALLE D2



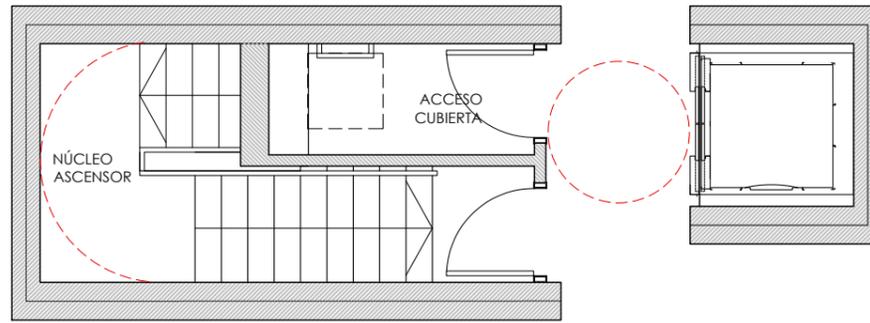
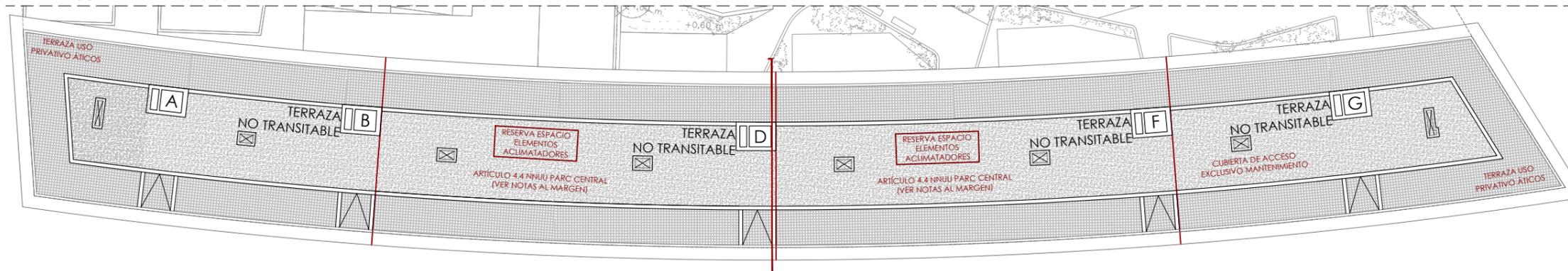
SECCIONES TRANSVERSALES E:1/300@A3

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	

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

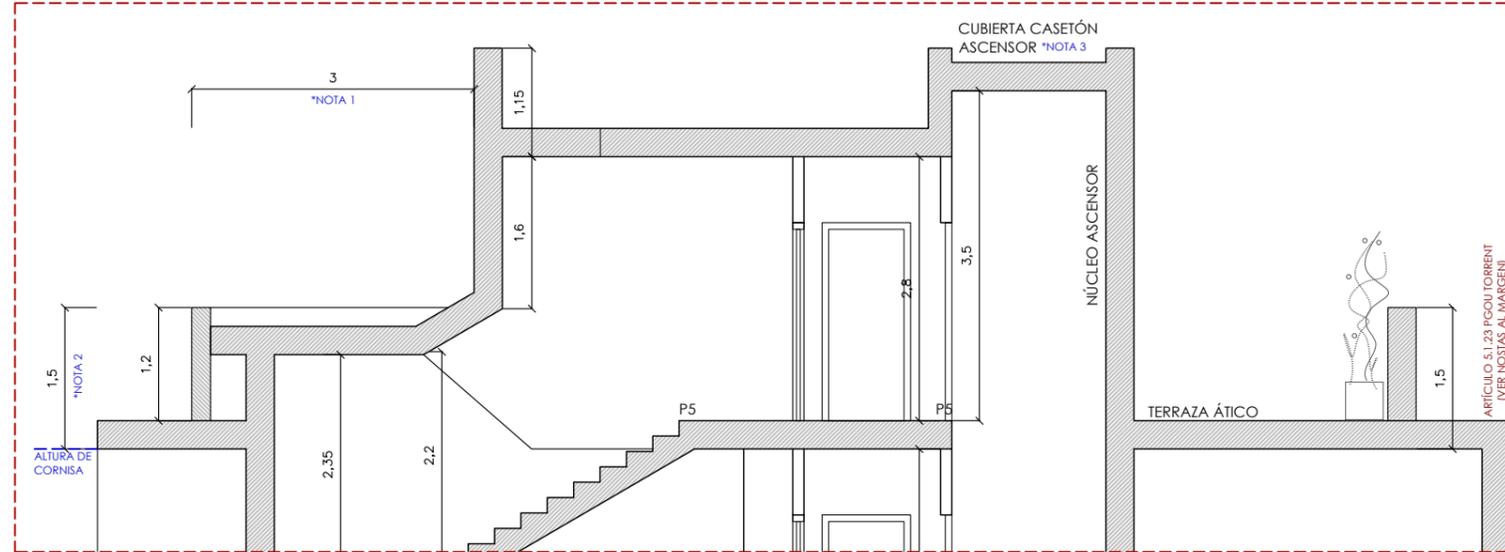


PLANTA CUBIERTA E.: 1:400

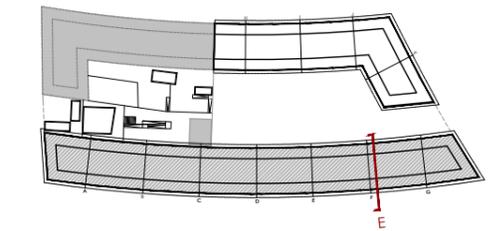
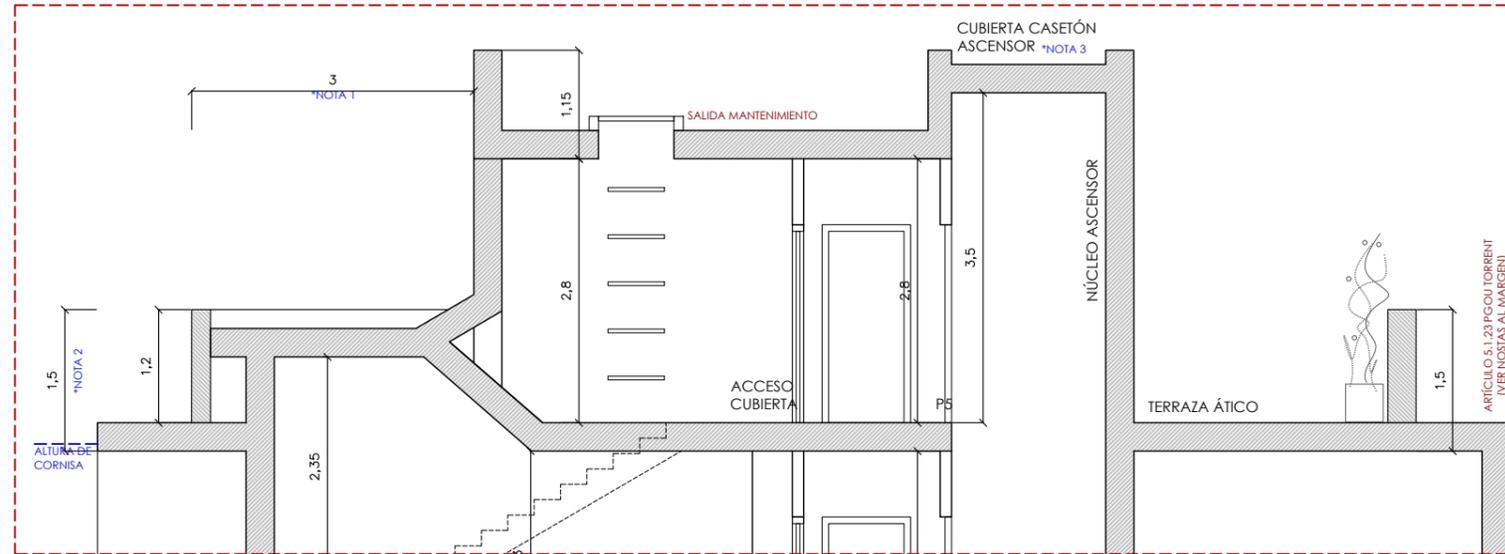


NÚCLEO ESCALERA PLANTA ÁTICO E.: 1:75

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



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



PGOU TORRENT

Art. 5.1.23. Construcciones por encima de la altura.

- 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 cajas 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 acimatadores 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:
 RETRADA DE 3 m DE LOS ÁTICOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1.5.3.13 DE LAS NNUU PARC CENTRAL (VER REFERENCIAS AL MARGEN).

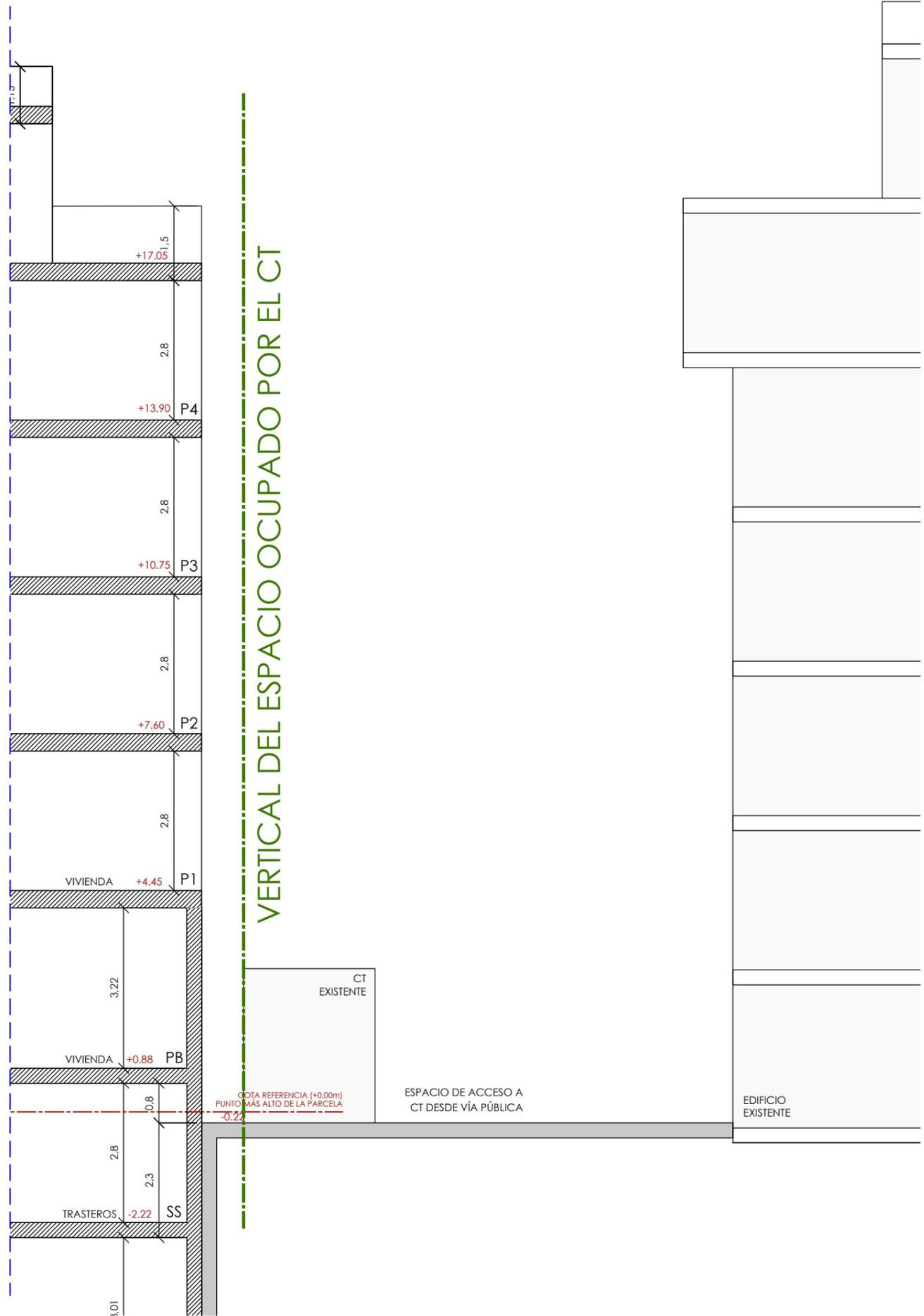
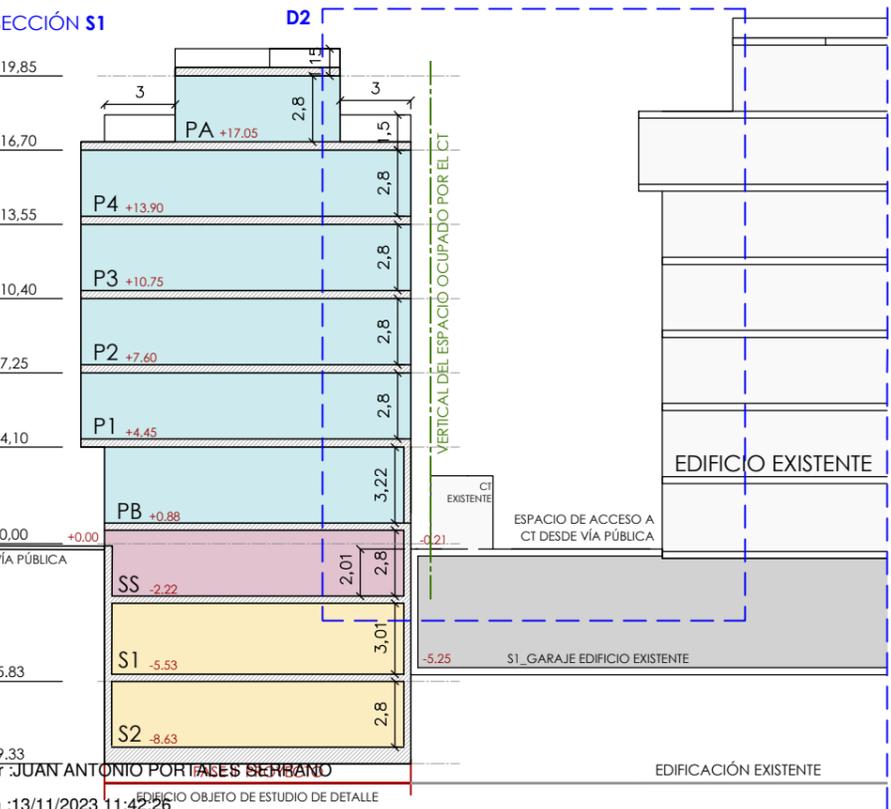
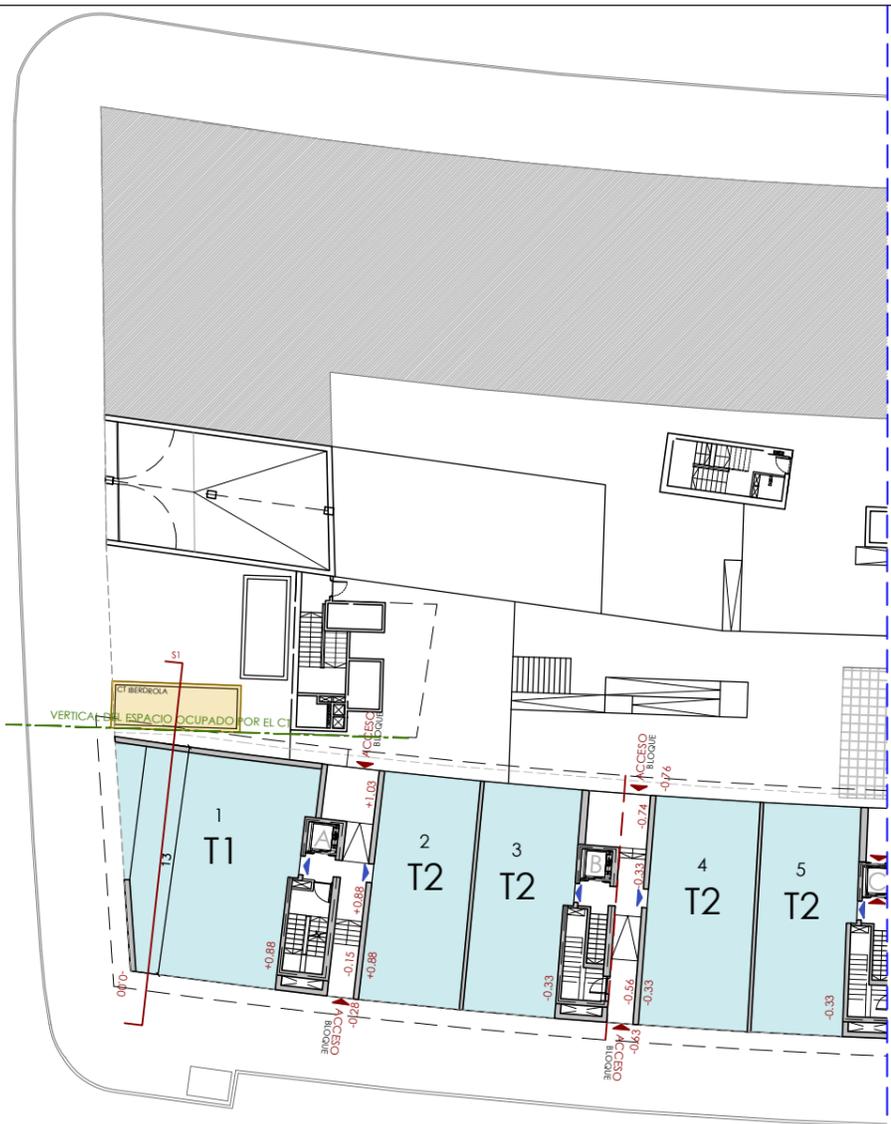
NOTA 2:
 EL CASETÓN DE ESCALERA NO SOBREPASA EN MÁS DE 1,5m LA ALTURA DE CORNISA LLEGANDO A IGUALAR LA ALTURA PERMITIDA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ANTEPECHOS SEGÚN EL ART. 5.1.23 DEL PGOU DE TORRENT (VER REFERENCIAS AL MARGEN)

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. DICHS CASETONES RESPETARÁN EN TODOS LOS CASOS LOS RETIROS ESPECIFICOS 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 JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU	COACV 13200 COACV 14057

SECCIÓN DETALLE D2



VERTICAL DEL ESPACIO OCUPADO POR EL CT

LEYENDA USOS

USO RESIDENCIAL
TRASTEROS / ESPACIO INSTALACIONES
GARAJE

NNUU PARC CENTRAL TORRENT

Artículo 1.4.- Tipología de la Edificación.
 1.4.3 Área Crescent 2:
 El tipo edificatorio general vendrá definido por una edificación lineal, alineada a la calle, con fondo de 13 m que se conforman, por lo tanto, como un uso mixto de las tipologías de Ensanche y Lineal que se establecen en el Artículo 5.2.2 del Plan General.

Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación.
 1.5.3 Área Crescent 2:
 1. Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las graficadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
 2. Parcela mínima: La superficie mínima de parcela de 13x14 m, siendo 13 la profundidad de bloque y 14 el ancho mínimo de fachada, resultando una superficie de 182 m2.
 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.(...)

Imagen de las puertas de acceso a los centros de distribución de Iberdrola para las tareas de mantenimiento y conservación. Vista desde Calle Atlanta-96.

P 3.7 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

SECCION TRANSVERSAL POR CT	E:1/300@A3
Fase: ESTUDIO DETALLE	Expediente: 2112
Revisión: NOVIEMBRE 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

Firmado por :JUAN ANTONIO PORTALES SERRANO
 Fecha firma :13/11/2023 11:42:26

Firmado por :JUAN ANTONIO LLUNA ANDREU
 Fecha firma :13/11/2023 11:43:12