

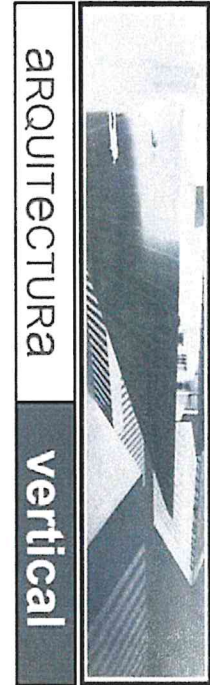
FECHA: Octubre/2006 REF. 112-06

ARQUITECTO: ADRIÁN FOLLANA GALANT

PROMOTOR: AVANCE INMOBILIARIO DEL ESTE, S.L.

POBLACIÓN: TORRENT.

SITUACIÓN: C/ LLUARDORS, Nº13.
Urbanización Calicanto.



SOBRE PARCELA DE SUELO URBANO DENTRO DE LA SUBZONA 8-A. CALICANTO.

ESTUDIO DE DETALLE

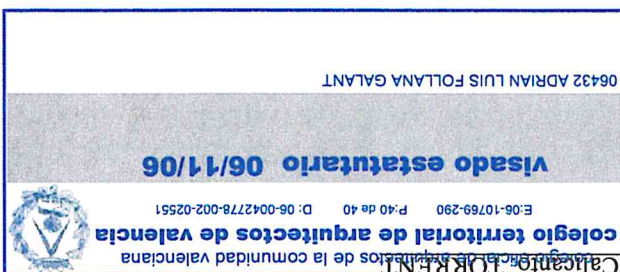
Signat: Fernando Sison Herrero

- 7 MAYO 2007
EL SECRETARIO GENERAL



Ple de

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel





Signat: Fernando Salom Ferrero

- 7 MAYO 2007
EL SECRETARIO GENERAL



INDICE

1.- MEMORIA

1.1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 1.1.1. Encargo y Objeto.
- 1.1.2. Situación y Emplazamiento.
- 1.1.3. Arquitecto Redactor del Estudio.
- 1.1.4. Descripción de la Parcela.
- 1.1.5. Estructura de la propiedad del suelo.
- 1.1.6. Normativa que afecta a la parcela objeto del Estudio de Detalle.

1.2. Condiciones que fija el planeamiento vigente.

1.3. Propuesta adoptada.

1.4. Justificación de la propuesta.

- 1.4.1. Justificación normativa.
- 1.4.2. Justificación social y cultural.

1.5. Conclusión.

1.6. Reportaje Fotográfico.

2.- PLANOS

1.- SITUACIÓN SEGÚN P.G.O.U. DE TORRENT. (1:1000).

1.-2.- ZONIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y PARCELARIO CATASTRAL EN EL ÁMBITO ESTUDIADO SEGÚN EL P.G.O.U. DE TORRENT. (1:1000).

1.-3.- TOPOGRÁFICO ACTUAL, LINDEROS Y COTAS GENERALES DE PARCELA. (1:500).

0.-1.- ORDENACIÓN VIGENTE: DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIONES Y RASANTES ACTUALES. (1:200).

0.-2.- ORDENACIÓN VIGENTE: PERFILES TOPOGRÁFICOS EXISTENTES. (1:200).

0.-3.- ORDENACIÓN PROPUESTA: ALINEACIONES Y RASANTES. (1:200).

0.-4.- ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE TOPOGRÁFICO: ALINEACIONES Y RASANTES. (1:200).

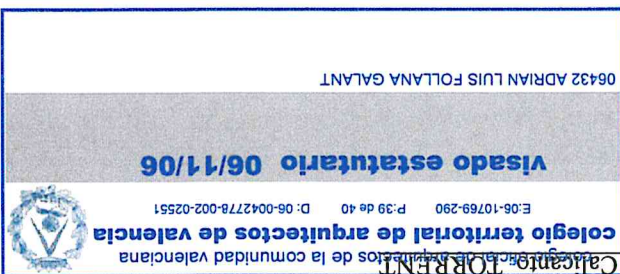
0.-5.- ORDENACIÓN PROPUESTA: SECCIONES PRINCIPALES Y VOLUMENES APROXIMADOS. (1:200).

0.-6.- ORDENACIÓN PROPUESTA: APROXIMACIÓN EN PERSPECTIVA DE LOS VOLUMENES DE EDIFICACIÓN. (Sin Escala).

Adrián Follana Galant – Arquitecto

C/ Salva nº4 Entresuelo Pta. 3 46002 VALENCIA

Tel. 963 94 20 04 – Fax. 963 94 23 50



 colegio territorial de arquitectos de valencia Asociación de arquitectos de la comunidad valenciana		E: 06-10769-290 P: 38 de 40 D: 06-0042778-002-02551
visado estatutario 06/11/06		06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT



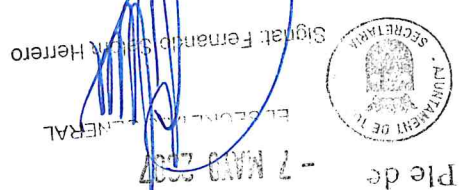
DILIGENCIA.- Aprobat pel
 Ple de
 - 7 MAYO 2007
 EL SECRETARI GENERAL
 Sigat Fernando Sigat Herrero

1.-MEMORIA

[arquitectos vertical]
 Tel. 963 94 20 04 – Fax. 963 94 23 50
 3

Adrián Follana Galant – Arquitecto
 C/ Salva nº4 Entresuelo Pta. 3 46002 VALENCIA





1.- MEMORIA.-

1.1.-MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1.1- ENCARGO Y OBJETO.-

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de **AVANCE INMOBILIARIO DEL ESTE, S.L.**, como promotora y propietaria de la parcela objeto de dicho estudio situada en el término municipal de Torrent (Valencia).

DATOS DE EMPRESA PROMOTORA

RAZÓN SOCIAL: AVANCE INMOBILIARIO DEL ESTE, S.L.
C.I.F.: B-97.250.450
DOMICILIO: C/ Garrigues, 3, 9º-A.
46001 VALENCIA

OBJETO

Es objeto del presente Estudio de Detalle la segregación de una parcela matriz en **cinco** subparcelas destinadas a uso residencial unifamiliar, creando un nuevo vial común de acceso a las mismas que se genera por la prolongación del fondo de saco existente acabado en rotonda, estableciendo rasantes y alineaciones de las nuevas parcelas para mejor aprovechamiento de la edificabilidad actual asignada por el P.G.O.U. de Torrent.

1.1.2.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.-

La parcela estudiada se encuentra situada en suelo urbano, catalogado según documentación del P.G.O.U. de Torrent, como ZONA 8. (Urbanizaciones), Subzona 8-A, URBANIZACIÓN CALICANTO (Uso dominante: residencial unifamiliar); se encuentra emplazada más concretamente en la C/ Llauradors, nº13, de dicha Urbanización, dentro del término municipal de Torrent.

Dirección: C/ Llauradors, nº13. Urbanización Calicanto.

Localidad: 46900 Torrent.

Provincia: Valencia.

Ref. Catastral: 6077643YJ0667N0001KY

1.1.3.- ARQUITECTO REDACTOR DEL ESTUDIO.-

El arquitecto superior redactor del presente estudio de detalle es **D. Adrián Luis Follana Galant** con nº de colegiado **6.432**, del C.O.A.C.V.



DILIGENCIA.- Aprobat pel
Ple de - 7 MAIO 2007
El Secretari General
Signat: Ferrnand Sadoi Herro

1.1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

La parcela posee una forma de polígono irregular con 7 lados rectos que forman medianera y cierre de polígono (sin fachada ni acceso), abriéndose al Este exclusivamente a la calle Llauradors, a la altura del número 13, siendo éste su único acceso o fachada con forma curva irregular que conforma aproximadamente un 50% de la circunferencia de un vial en "fondo de saco" acabado en rotonda sin isleta.

En la parcela se aprecian desniveles considerables del orden de 12 a 15m del Este en descenso hacia el Oeste, en una longitud aproximada de 65m (ver plano topográfico).

La parcela se encuentra en SUELO URBANO, catalogado como Zona 8. Urbanizaciones; Subzona 8-A. Urbanización Calicanto.

La superficie de ésta es de 3.737,00 m², posee un perímetro de 264,38 m, de los cuales 23,70 recaen a la C/ Llauradors.

LÍNEAS

Al Este:
- Medianera con propiedad C/ Llauradors, 18, en una longitud aproximada de 52,04m.
- Fachada a Calle Llauradors, en una longitud aproximada de 23,70m en desarrollo curvo.
- Medianera con propiedad C/ Paiporta, 88, en una longitud aproximada de 30,34m.

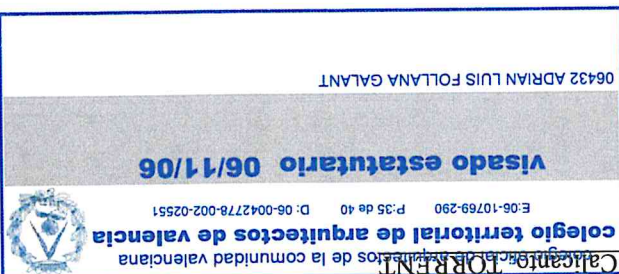
Al Sur:
- Medianera con propiedad C/ Paiporta, 88, en una longitud aproximada de 30,34m.
- Medianera con propiedad C/ Paiporta, 90, en una longitud aproximada de 31,66m.
- Medianera con propiedad C/ Paiporta, 92, en una longitud aproximada de 25,68m.
- Medianera con propiedad C/ Paiporta, 94, en una longitud aproximada de 11,92m.

DILIGENCIA.- Aprobat pel

Ple de

- 7 MAR 2007

Signat: Ferrnand Garmn Herrero



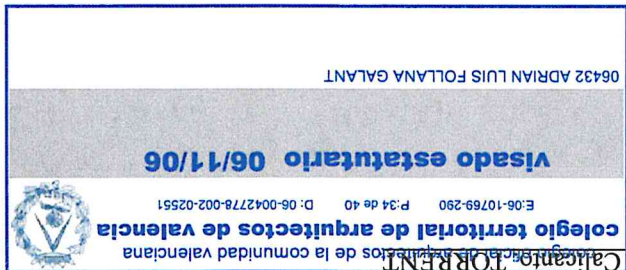
- Al Oeste:
- Medianera con propiedad C/ Paiporta, 90, en una longitud aproximada de 31,66m.
 - Medianera con propiedad C/ Paiporta, 92, en una longitud aproximada de 25,68m.
 - Medianera con propiedad C/ Paiporta, 94, en una longitud aproximada de 11,92m.
 - Final de poligono o lmite de urbanizacin con suelo rstico en una lnea quebrada de aproximadamente 47,79m de longitud.
- Al Norte:
- Final de poligono o lmite de urbanizacin con suelo rstico en una lnea recta de aproximadamente 41,26m de longitud.

1.1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La propiedad del suelo incluido en la parcela situada en suelo urbano, catalogado segn documentacin del P.G.O.U. de Torrent , como ZONA 8. (Urbanizaciones); Subzona 8-A. Urbanizacin Calicanto; emplazada en la Calle Llauradors, nº13, Torrent (Valencia), **es nica**, perteneciente a **AVANCE INMOBILIARIO DEL ESTE, S.L.**

1.1.6.- NORMATIVA QUE AFECTA A LA PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Plan General Municipal de Ordenacin urbana de Torrent, publicado en el BOP nº258 el 30 de Octubre de 1.991 y con fecha de aprobacin del 28 de Febrero de1990 (D.O.G.V.) y Modificacin Aprobada por la C.O.P.U.T el 17 de Enero de 2000.



colegio territorial de arquitectos de valencia
E:06-10769-290 P:34 de 40 D:06-0042778-002-02551

visado estatutario 06/11/06

06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT



PLE DE
- 7 MARÇ 2007
EL SECRETARI GENERAL
Signat: Fernando Sureda Herrero



1.2.-CONDICIONES QUE FIA EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La parcela se encuentra en SUELO URBANO, catalogado como Zona 8. Urbanizaciones; Subzona 8-A. Urbanización Calicanto; dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado definitivamente el 28-02-1990. y Modificación aprobada en 17 de Enero de 2000 por la C.O.P.U.T. De conformidad con lo establecido por el P.G.O.U. de Torrent, la superficie total de la parcela, de 3.737,00 m², es superior a la mínima de 600 m² establecida para la Subzona 8-A.

Los aprovechamientos máximos en la parcela objeto del Estudio de Detalle, permitidos por P.G.O.U. de Torrent, vienen descritos en los artículos vigentes que se expresan a continuación:

(En cuanto a los Estudios de Detalle)

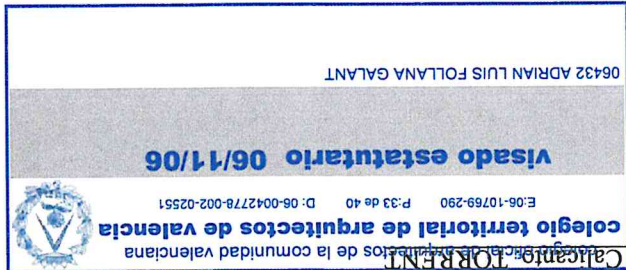
Artículo 3.2.13.-Figuras complementarias

ESTUDIO DE DETALLE

Podrán redactarse Estudios de Detalle para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, o de los Planes Parciales en suelo urbanizable.

Perseguirán alguno o varios de los siguientes objetivos:

1. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria de suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
2. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
3. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficie con entidad suficiente a estos efectos nunca inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga.
4. Respetar en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas; densidad de población y usos permitidos y prohibidos.



DILIGENCIA.- Aprobat pel
Pie de
- 7 MAR 2007
SECRETARIA MUNICIPAL
Signat: Fernando Salim Herrera

Los Estudios de Detalle, no podrán contemplar:

- I. Ordenaciones volumétricas que impliquen disminución de las condiciones de soleamiento para las fachadas propias y para los colindantes.
- II. Alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurren a su, través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito.
- III. Retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.
- IV. Aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medir la sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva; aunque s  que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta.
- V. Alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia est tica y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por el Plan, al ordenar cada zona.
- VI. Repartir el volumen entre parcelas privadas, con pretexto de buena justicia, sin ofrecer una calidad óptima de la ordenación de detalle diseñada con visión y tratamiento de conjunto.
- VII. Disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten del Plan General.

Los Estudios de Detalle tendrán como mínimo el contenido que a continuación se indica:

1. Memoria, que comprender :
 - Descripción de la solución adoptada.
 - Justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la procedencia de las soluciones adoptadas.
 - Inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación.
 - Cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla.
 - Inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.
 - Justificación de que no se aumenta edificabilidad.
2. Cuadro de características cuantitativas que exprese, confrontando con la solución primitiva:
 - Ocupación del suelo.
 - Alturas máximas.
 - Edificabilidad.
 - Número de viviendas.
3. Planos de Ordenación a escala mínima 1:500 sobre el parcelario municipal expresando:
 - Las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.



DILIGENCIA.- Aprobat pel
Pie de
- 7 JUN 2007
L. SECRETARIA GENERAL
Signat: Fernando Salom Herrero

-En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras, paseos y áreas ornamentales.
-Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal mínima 1:500 y vertical 1:50.
-Se concretará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala 1:200, por tramos completos de las calles, incluyendo las áreas perimetrales de la actuación y reflejando su incidencia sobre las mismas.
Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación está sujeta a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico siendo su contenido el especificado en el artículo 66 del mismo reglamento así como en estas Normas.

(En cuanto a la calificación de la zona donde se encuentra la parcela)

CAPÍTULO 8.- ZONA 8: URBANIZACIONES

Artículo 9.8.1.- Definición y ámbito de aplicación.

Dentro de este capítulo se regulan las urbanizaciones de carácter particular, generalmente de segunda residencia, que se conocen con los nombres siguientes: Santo Domingo y Monte Levante, Monte Real, Calicanto, Tros Alt, Mas de Pavía, Morredondo, Font de la Teula, El Pantano, Bonestar, Monte Hermoso y Buena Vista. Su delimitación gráfica coincide con las delimitaciones de suelo urbano, que establece el presente Plan para las mismas.

Artículo 9.8.2.- Delimitación de subzonas.

A efectos de aplicación de la presente normativa se distinguen dentro de esta zona varias subzonas que recogen a las urbanizaciones que, por sus características similares, deberán acogerse a unas mismas determinaciones. Son las siguientes:
SUBZONA 8-A.- Acoge a las urbanizaciones Santo Domingo y Monte Levante, Monte Real y **Calicanto**.
SUBZONA 8-B.- Acoge a las urbanizaciones Tros Alt y Mas de Pavía.
SUBZONA 8-C.- Acoge a las urbanizaciones Morredondo y Font de la Teula.
SUBZONA 8-D.- Acoge a las urbanizaciones El Pantano, Bonestar, Monte Hermoso y Buena Vista.



DILIGENCIA.- Aprobat pel
- 7 MARÇ 2007
El SECRETARI GENERAL
Signat: Fernando Sabor Ferrero

Artículo 9.8.3.- Ordenanzas comunes a la Subzona 8-A.

(Incluye la modificación aprobada en fecha 17 de Enero de 2000 por la C.O.P.U.T.)

1.- Usos dominantes y compatibles.

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el artículo 7.2.2. de las presentes normas:

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en categoría 1ª, con un límite de superficie máxima útil de 200m² y en catg. 2ª.
- Terciario oficinas en categoría 1ª, con superficie máxima útil de 200m² y en categoría 3ª.
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª y 2ª.

"Artículo 7.2.2.-Usos Globales y Pormenorizados."

Los usos globales son aquellos que define el destino genérico de cada sector, siendo los característicos o dominantes en cada una de las zonas previstas en la ordenación del Municipio. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de la estructura general del territorio.

El uso global desarrolla el uso genérico, determinando su distribución por sectores o zonas.

Los usos Pormenorizados son aquellos que determinan el nivel de asignación de usos atribuibles a las unidades Básicas o en su caso a las parcelas individuales, y adoptarán este nivel de detalle en suelo urbano.

Se establecen en desarrollo de la calificación global siendo los planes parciales individualizados los que los desarrollarán a nivel pormenorizado, utilizando para ello la relación de uso, propuesta que es la siguiente:

USO RESIDENCIAL

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU).- Es el uso de los edificios que se destinan al alojamiento de los particulares sobre las parcelas independientes con acceso exclusivas en edificaciones aisladas o agrupadas. Contarán con accesos independientes. Dentro de este uso global, podemos distinguir las siguientes categorías de usos pormenorizados:

Categoría 1ª exclusiva. En la que el uso exclusivo es el de vivienda.

Categoría 2ª no exclusiva. Posibilidad de poder destinar ciertos espacios a actividades profesionales, comerciales o productivas de carácter familiar vinculadas al titular de la vivienda.

Categoría 3ª local de vivienda. Local en el que vive una familia encargada de la guardia de las instalaciones de uso distinto al de vivienda.



collegio territorial de arquitectos de valencia
Asociación de arquitectos de la comunidad valenciana

E-06-10769-290 P-30 de 40 D: 06-0042778-002-02551
visado estatutario 06/11/06
06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT



DILIGENCIA.- Aprobat pel
 Ple de
 - 7 JUNY 2007
 EL SECRETARI GENERAL
 Signat: Fernando Sanjaume Herrero

RESIDENCIAL COMUNITARIO(RC).- Uso destinado al alojamiento de personas no vinculadas familiarmente y con carácter permanente; tales como colegios mayores, residencias estudiantiles o de ancianos, comunidades etivas, etc...
 Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria cumplirán el artículo 7.4.1. de las presentes Normas, cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, le serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

"Artículo 7.4.1. Regulación de uso residencial"
 Las condiciones particulares que deberá cumplir este uso residencial, serán las establecidas en el decreto 85/1989, de 12 de Junio regulador de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas de la Comunidad Valenciana.

USO TERCARIO (T)

TERCARIO COMERCIAL(TC).- Es el uso atribuido a los locales en que se prestan toda clase de servicios al público, que incluye también restaurantes, bares y servicios personales tales como peluquerías, tintorerías, etc... Se distinguen los siguientes usos comerciales:
Categoría 1ª.- En edificio residencial Actividades compatibles con la vivienda.
Categoría 2ª.- En edificio comercial.- Aquel en el que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del edificio, siendo los restantes usos de carácter terciario y compatibles en la zona o subzona donde se ubican. Se desarrollan en ellos actividades no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

TERCARIO OFICINAS (TO).- Los locales dedicados a este tipo de uso desarrollan actividades administrativas, oficinas, despachos profesionales, situados en las plantas bajas o primeras de los edificios dedicados a otros usos, o en edificios de uso exclusivo terciario. Distinguiendo:
Categoría 1ª.- En edificio residencial.
Categoría 2ª.- En edificio de oficinas. Aquel en el que el uso de oficinas ocupa todo o la mayor parte del edificio, siendo los restantes usos de carácter terciario y compatibles en la zona o subzona donde se ubican.
Categoría 3ª.- En bloques representativos. Aquel que se sitúa en los edificios dedicados a usos terciarios o industriales como complemento de dicha actividad. Se permiten salas de reuniones, conferencias, etc., habilitadas en edificio principal o en edificio adosado a la industria.



7 MAR 2007
SECRETARIA MUNICIPAL
Signat: Fernando Salas Herrero



Ple de

TERCIARIO HOTELERO (TH).- Comprende las actividades destinadas al alojamiento de personas con carácter de servicio, en el que se incluyen todos los establecimientos encuadrados en materia de hostelería, hospedaje y turismo.

Se distinguen:

Categoría 1ª.- Hasta 20 habitaciones y con superficie menor o igual a 600m² útiles.

Categoría 2ª.- Hasta 50 habitaciones y con superficie menor o igual a 1500m² útiles.

Categoría 3ª.- Mas de 50 habitaciones, sin límite de superficie.

Categoría 4ª.- Instalaciones al aire libre, como campings, albergues, ...

TERCIARIO RECREATIVO O ESPECTÁCULOS (TR).- Es el uso de los locales de espectáculos, reuniones, recreo y esparcimiento en general, que por sus características y dimensiones deberán cumplir con los mínimos establecidos para ellos. Se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- En edificio residencial.

Categoría 2ª.- En edificio o instalación singular.- Aquel que debido a su programa específico requiere una ubicación y características independientes de cualquier otro uso. Ocupando todo o la mayor parte del edificio o mayor parte de la instalación, siendo los restantes usos de carácter terciario.

Categoría 3ª.- Locales destinados a discotecas y salas de baile.

2.- Garajes y aparcamientos.

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1ª y en los términos que a continuación se definen:

- La reserva de aparcamiento será de una plaza por vivienda, que podrá ubicarse en sótano, semisótano, planta baja o interior de la parcela.
- Para otros usos, no residenciales, la reserva de aparcamiento será de una plaza cada 50m² útiles de edificación.

3.- Tipología de la edificación.

El tipo edificatorio responderá al definido como vivienda unifamiliar aislada en el capítulo II de las Normas de Edificación (Título V).
No se admite ningún otro tipo edificatorio de vivienda.
Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos o edificios de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones ambientales y a las características estéticas y compositivas de la edificación aislada. Para ellos regirán las mismas condiciones de aprovechamiento y edificación que para las viviendas aisladas.

DILIGENCIA.- Aprobat pel
Pie de
- 7 JUNIO 2007
E. SECRETARÍA GENERAL
Signat: Fernando Saez de Herrera



Estudio de Detalle sobre parcela sita en C/ Llauredors, nº13, Urb. C/Alcanta, TORRENT

collegio territorial de arquitectos de valencia
E:06-10769-290 P:28 de 40 D: 06-0042778-002-02551
visado estatutario 06/11/06
06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT

4.- Condiciones de la Ordenación y la parcela.
Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:
1. Alineaciones: Son las establecidas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.
2. Superficie y frente mínimo de parcela: Son los que se especifican a continuación, y donde n es el número de viviendas.

	Sup. mín. de parcela (m2)	Frente mín. de parcela (m.l.)
Vivienda Aislada	600	10
Otros usos	1200	25

No será de aplicación en esta subzona el apartado 2 del artículo 5.1.10.
"Artículo 5.1.10. - apartado 2."
2.- Salvo especificación expresa en ordenanzas de zona, se podrá consentir la edificación en las parcelas que teniendo un tamaño de parcela o ancho de fachada inferiores a los mínimos establecidos para la zona a la que pertenecen, se encuentren situadas entre dos parcelas edificadas con arreglo al Plan. En caso contrario deberá efectuarse la agregación de parcelas.

3. Retiros o retranqueos: son los que se especifican a continuación, si bien en **Calicanto**, cuando exista una sola planta sobre la rasante del vial, el retiro al mismo podrá ser de 3m.

	Vivienda Aislada	Vivienda Otros tipos	Otros usos
4	4	4	8
3	3	3	5

5.- Condiciones de aprovechamiento y edificación.
Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan:

1. Ocupación de parcela: La ocupación máxima de parcela será del 25% en la única tipología de vivienda permitida, la aislada y para edificios de otros usos compatibles.
2. Nº de plantas: El número máximo de plantas será de dos.
3. Altura de cornisa y altura total: La altura máxima de cornisa será de 7m y la altura máxima total de 9m. Estos valores deberán observarse en todas las

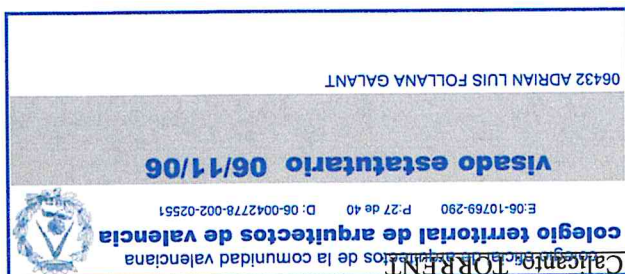
6.- Condiciones de estética y protección ambiental.

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas.

1. Los espacios libres de parcela se tratarán obligatoriamente con arbolado y jardinería en un cincuenta por ciento con el fin de mantener la absorción natural de los terrenos y evitar las acumulaciones por escorrentía de aguas pluviales.
2. En los edificios proyectados, los parámetros ciegos al descubierta deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que esos volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.
3. Se cuidarán especialmente las vistas aéreas así como las posteriores, debiendo quedar ocultos frentados, tendedores y depósitos de agua. Quedan prohibidas expresamente las cubiertas acabadas con pizarra y con fibrocemento, así como chapa metálica.
4. Los materiales utilizados en fachada serán preferentemente nobles, no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y

fachadas del edificio y se tendrá en cuenta para la medición el plano de referencia, tal y como se define en las Normas de Edificación.

4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino.
5. Su altura libre mínima será de dos metros y en semisótanos la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1,5m en cualquiera de sus puntos.
5. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del cuarenta por ciento.
6. Cambras o buhardillas: Se autorizará el uso del espacio entre la cubierta y último forjado para la instalación de cambra (también denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:
 - Respetarán todas las condiciones que sobre aprovechamiento y edificación se dan en este apartado.
 - La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.
7. Altura mínima de plantas: La altura libre mínima de plantas destinadas a vivienda será de 2,50 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas, que lo será de 1,5.
8. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,4 m²/m² en la única tipología de vivienda permitida, la aislada y para edificios de otros usos compatibles.



06-10769-290 P. 27 de 40 D: 06-0042778-002-02551

visado estatutario 06/11/06

06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT



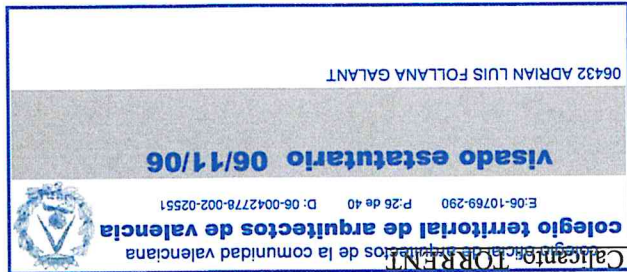
Signat: Fernando Sator Herrero

EL SECRETARIO GENERAL



Ple de

DILIGENCIA - Aprobado por



DILIGÈNCIA - Aprobat pel
Pie de
- 7 JUN 2007
SECRETARIA
Ajuntament de Torrent
Signal Fernando Saura Herrero

5. El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la cédula de habitabilidad o permiso de ocupación al cumplimiento de estas exigencias.
6. Será obligatoria en **Calicanto** y Monte Real la constitución de una entidad de conservación a los efectos establecidos o en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística.

1.3.-PROPUESTA ADOPTADA

La propuesta adoptada por el presente Estudio de Detalle consiste en la creación de cinco nuevas parcelas destinadas a uso residencial unifamiliar, generando un nuevo vial público que permita el acceso a las mismas, todo ello a partir de una parcela inicial de propietario único, y que actualmente cuenta con tan sólo 23,70m de longitud de fachada en curva para una superficie total de 3.737,00m².

Las nuevas parcelas contarán con una superficie mayor de 600m² y la única tipología edificatoria permitida será la de Vivienda unifamiliar aislada, cumpliendo así con lo especificado en el Plan General para la Subzona 8-A.

El nuevo vial, de 9 metros de ancho entre parcelas, se genera por la prolongación en curva hacia el Norte del fondo de saco existente actualmente al final de la calle Llauradors, siguiendo el trazado de la menor pendiente existente en el terreno, formando una curva de amplio radio, para no efectuar rellenos de más de 1m sobre el terreno natural, acabando la nueva propuesta en una rotonda de 19,40 metros de diámetro entre edificaciones. Las aceras para circulación peatonal de la calle se proyectan con un ancho mínimo de 1,5m. Se habilita una zona de aparcamiento en el exterior de la nueva rotonda. Se establecen nuevas alineaciones y rasantes para mejor aprovechamiento de la edificabilidad actual asignada por el P.G.O.U. de Torrent.

La creación de estas nuevas parcelas y su vial de acceso no aumenta la edificabilidad anteriormente definida por el P.G.O.U. de Torrent, como posteriormente se justificará.



collegio territorial de arquitectos de valencia
Asociación de arquitectos de la comunidad valenciana
E: 06-10769-290 P: 25 de 40 D: 06-0042778-002-02551

visado estatutario 06/11/06

06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT

Estudio de Detalle sobre parcela sita en C/ Lauradors, nº 13. Urb. Calcanito-Torrent



DILIGENCIA.- Aprobat pel



Ple de

1.4.-JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

1.4.1.-JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

En la nueva ordenación no se varía ni se incumple ningún precepto especificado en el Plan General de Ordenación urbana de Torrent, publicado en el BOP nº 258 el 30 de Octubre de 1.991 y con fecha de aprobación del 28 de Febrero de 1990 (D.O.G.V.) y Modificación Aprobada por la C.O.P.U.T el 17 de Enero de 2000; atendiendo especialmente al citado Artículo 3.2.13.

Se cumple también en este Estudio de Detalle con lo descrito en los artículos 79 y 80 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana [2005/14692].

No se modifica la zonificación de la parcela con respecto al Plan General existente en Torrent.

El estudio de detalle pretende crear un nuevo vial de características análogas a los existentes en la zona. En este caso no se modifica la altura máxima designada para la parcela inicial y únicamente se modifica la disposición de sus alineaciones, según art 9.8.3. apartado 4., del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

Debido al desnivel con el que nos encontramos en la parcela y con la intención de que el nuevo vial no supere el 14% de pendiente en el tramo más inclinado, se ha proyectado el vial en curva, para seguir la línea de menor pendiente del terreno existente.

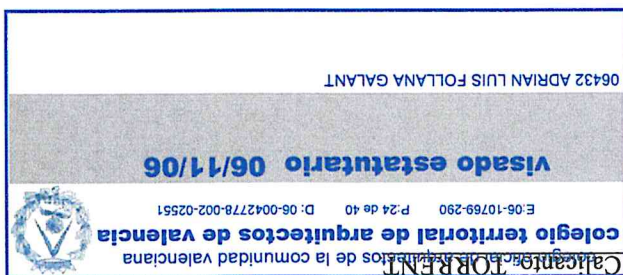
La nueva solución no comporta la reducción de espacios viarios, ni mengua las superficies reservadas a usos dotacionales, diseñadas por el Plan General ni de otros planes de rango superior, sino que tan solo se crea un vial de acceso a las parcelas generadas, aumentando los espacios públicos.

No se altera el destino del suelo siendo el dominante el uso residencial unifamiliar, aplicándose en la propuesta todo lo que dicta el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent en su ordenanza particular de la Subzona 8-A, respecto a este punto.

DILIGENCIA.- Aprobat pel

Ple de

Signat: Fernando Sabin Herrero



No se aumenta ni el volumen ni la edificabilidad prevista en el Plan, como posteriormente se justificará en el **cuadro comparativo** adjunto a este punto de la memoria.

No varía la altura permitida en la parcela por las ordenanzas particulares de la zona, respetándose en este caso una altura de **dos plantas** que supone una altura de cornisa de 7 m., tal como indica el Plan General de Ordenación urbana de Torrent en su Artículo 9.8.3.- Ordenanzas comunes a la Subzona 8-A; anteriormente citado.

La nueva distribución de volúmenes no altera las condiciones de los predios colindantes, garantizando una adecuada incidencia estética.

En definitiva no se varía la ordenación pormenorizada de la Subzona 8-A, citada anteriormente en esta memoria.

Para la justificación de la nueva propuesta será necesario recordar el cumplimiento de algunos artículos del texto del P.G.O.U. de Torrent, que dictan lo siguiente:

Artículo 5.1.10. Segregación y Agregación de parcelas.

Se entiende por segregación, la separación o división de parcelas y edificios, respetando los mínimos establecidos por el Plan.

Agregación es la acción de añadir o aumentar parcelas y edificios formando una unidad de mayor entidad.

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

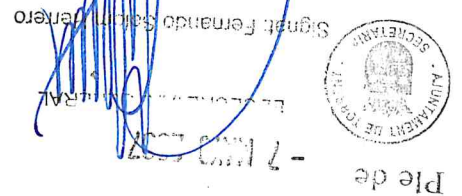
2.- Salvo especificación expresa en ordenanzas de zona, se podrá consentir la edificación en las parcelas que teniendo un tamaño de parcela o ancho de fachada inferiores a los mínimos establecidos para la zona a la que pertenecen, se encuentren situadas entre dos parcelas edificadas con arreglo al Plan. En caso contrario deberá efectuarse la agregación de parcelas.

Adrián Follana Galant – Arquitecto

C/ Salva nº4 Entresuelo Pta. 3 46002 VALENCIA

ARQUITECTURA VERTICAL

Tel. 963 94 20 04 – Fax. 963 94 23 50



Artículo 5.1.11. Parcela edificable.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: Deberá estar emplazada con frente a una o varias vías urbanas, que tenga pavimentada la calzada y acera y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de las obras de urbanización, con los servicios mínimos precedentes.

c) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijan los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida.

d) Condiciones dimensionales: Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 5.1.10. apartado 2, las condiciones fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen.

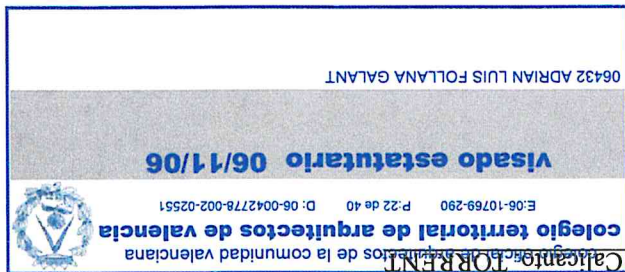
Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 5.1.12. Superficie ocupable

Se entiende que por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- Mediante las determinaciones definidas en ordenanzas y/o reflejadas en las alineaciones de los planos de ordenación.

-Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación .



DILIGENCIA.- Aprobat pel
- 7 MAR 2007
Signat Fernando Sator Herrero
AJUNTAMENT DE TORRENT
SECRETARIA

Dentro de la superficie ocupable se entenderán incluidas tanto la edificación principal como las construcciones auxiliares.

Artículo 5.1.13. Coeficiente de Ocupación

Relación entre la superficie susceptible de acciones edificatorias y la superficie total del solar o parcela.

Artículo 5.1.14. Superficie edificada total

Se entenderá como superficie edificada total a la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que compone el edificio.

Para el cómputo de la superficie edificada por planta se considerará la superficie comprendida entre los límites exteriores de la edificación, de la cual habrá que excluir :

- Las superficies destinadas a sótanos que se destinen a usos complementarios que no sean los propios de la actividad principal del edificio, como son los aparcamientos, los cuartos de las calderas, basuras, contadores u otras instalaciones

- Los balcones y terrazas salvo que estén cubiertos en cuyo caso, computarán al 50% si están cerrados por dos partes, y , al 100% si están cerrados por tres partes.

- Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos y los patios interiores y posteriores no cubiertos.

- Por otra parte a los efectos de cálculo de la superficie edificada y por tanto del aprovechamiento, las cambras o buhardillas que estén situadas sobre la segunda planta en viviendas unifamiliares, computarán a razón del 50% de la superficie que ocupen.

Artículo 5.1.15. Superficie edificable

Es el valor que regula la superficie edificada total que prevé el planeamiento, bien sea a través de determinaciones de posición, forma y volumen, o bien, a través del coeficiente de edificabilidad.



Ple de
- 7 MAY 2007
Secretaria
Signat: Fernando Salas Monterro

Artículo 5.1.16. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Salvo que se indique lo contrario el coeficiente de edificabilidad se entenderá como neto al referirse a parcelas edificables. Cuando el coeficiente de edificabilidad se exprese como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria, se entenderá como coeficiente de edificabilidad bruta.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Artículo 5.1.17.-Número de plantas

El número de plantas de la edificación, salvo en zonas de baja densidad, viene determinado en los planos de ordenación, prevaleciendo en caso de duda o contradicción la delimitación de volúmenes urbanísticos graficados en los mismos.

Para su fijación se tienen en cuenta los tres criterios siguientes, según las zonas o subzonas que se regulen:

- a) En áreas de casco antiguo y en ordenaciones sujetas a planeamientos anteriores que se asumen en el presente, se asigna directamente el número de plantas en función de las condiciones de entorno o de planeamiento anterior.
- b) En el resto de las zonas, excluida la de baja densidad, se sigue el criterio de adscripción del número de plantas según el ancho de la calle a los que corresponde un mismo número de plantas se detallan en las ordenanzas de zona.
- c) En las zonas de baja densidad, el número de plantas se regula a través de las ordenanzas de zona, sin que aparezca graficado en planos, expresamente.

1. Criterios generales de aplicación y medición

Cuando el número de plantas se relacione con el ancho de la calle se seguirán los siguientes criterios:



DILIGÈNCIA.- Aprobat pel



Ple de

-Se tomará como sección o ancho de calle el que resulte de medir la calzada más aceras de la calle de que se trate.

-En el caso de calles de anchura no uniforme, la medición se realizará por tramos, en el punto medio de la longitud de cada manzana. Medición que servirá para establecer el número de plantas de toda la línea de fachada de la manzana en cuestión.

-En los casos de patios abiertos a fachada, el retranqueo producido en la alineación, no afectará al número de plantas permitido.

- En el caso de fachadas recayentes a plazas, se tomará como sección de calle, la correspondiente a la más ancha de las calles que afluyan a ella.

- En los encuentros de calles o embocaduras prevalecerá también el número de plantas que corresponda a la calle de mayor sección.

- En las calles en que exista prevista una sola línea de fachada por estar en colindancia con espacios abiertos naturales (barrancos, suelos no urbanizables, etc.) se incrementará una planta al número que resulte de aplicar el criterio del ancho de calle, siempre y cuando no se rebase la altura máxima de la zona o subzona a la que pertenezca.

- El encuentro entre edificaciones, con diferente número de plantas, se producirá como norma general, en la línea que surge como prolongación de la alineación interior hasta la fachada recayente a la calle con menor sección. Dicha línea queda grafiada en los planos de Ordenación y será determinante, sin que pueda realizarse ningún tipo de retranqueo. Cuando esta norma de origen a divisiones residuales, con anchura de fachada inferior a 4 metros, se exigirá la normalización de fincas.

2. Excepciones a los criterios generales

- En los casos en que a un solar o solares, cuya longitud total y continua de fachada sea menor o igual a 20m, le corresponda un número de plantas inferior al de los dos colindantes, ya sea en ejecución del planeamiento por situaciones de hecho, se podrá incrementar el número de plantas hasta igualar a la colindante de menor altura.

- En las calles, que constituyendo límite de zona de ordenanzas, no corresponda el mismo número de plantas a ambos lados (en aplicación de los criterios generales), se considerará que prevalece el número de plantas mayor, siempre que dicho número no excediera del número máximo de plantas otorgado a la subzona en que se sitúe el edificio.

Se entiende por altura total de un edificio a la distancia vertical existente entre el punto más alto de la edificación y la cota de origen. Cuando las ordenanzas de zona lo indiquen, en lugar de la cota de origen se tendrá en cuenta el plano de referencia.

Artículo 5.1.20.-Altura total del edificio

Se define como plano de referencia el que contiene a la línea rasante del vial, a que da frente la parcela, y al punto medio de la base o arranque del cerramiento o cerca posterior de la parcela. Si la parcela da a dos o más calles se tendrán en cuenta todos los planos de referencia que surjan a raíz de la presente definición.

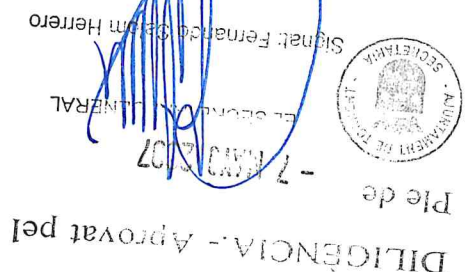
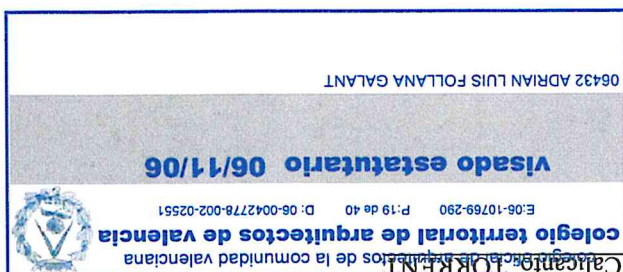
Artículo 5.1.19.-Plano de referencia

Se define como cota natural a la altura del terreno en su estado original. A efectos de mediciones de alturas se define como cota de origen la altura de rasante oficial de la acera correspondiente al punto medio de una fachada o paramento.

Artículo 5.1.18.-Cota de origen y cota natural

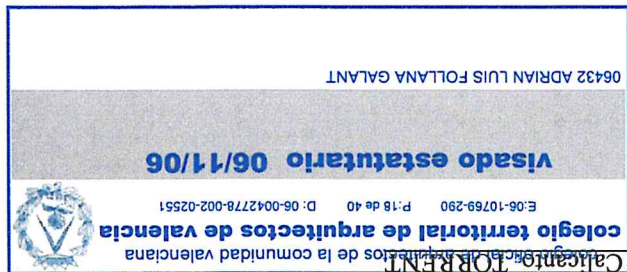
- En el caso de edificios colindantes a edificios protegidos o catalogados la altura de cornisa de la nueva edificación deberá ser la misma que la de dicho edificio protegido, y en consecuencia, el número de plantas vendrá determinado por la observancia de las alturas mínimas permitidas para planta baja y plantas de pisos.

- En los casos en que la asignación del número de plantas de origen a una diferencia de más de dos plantas entre edificios colindantes, bien sea en ejecución del planeamiento o por situaciones de hecho, se permitirá un incremento de volumen en el edificio más bajo a fin de evitar discontinuidades bruscas de alturas. Dicho incremento de volumen consistirá en la edificación de un cuerpo adosado al edificio más alto, de 8 metros de longitud de fachada máxima y de profundidad equivalente a la del edificio colindante en cuestión. La altura de este cuerpo de edificación estará en función de la altura del edificio colindante, no pudiendo nunca ser el número final de plantas superior al máximo permitido para la subzona de que se trate.



DILIGENCIA.- Aprobado por el

Estudio de Detalle sobre parcela sita en C/Llauradors, nº13. Urb. Calles de Torrent



DILIGENCIA.- Aprobat pel
Pie de
- 7 MARÇ 2007
El SECRETARI GENERAL
Signat: Fernando Sakin Ferrero

Artículo 5.1.21.-Altura de cornisa

Se entiende por altura de cornisa la distancia existente entre el plano inferior del último forjado del edificio y la cota de origen. Cuando las ordenanzas de zona lo indiquen, en lugar de la cota de origen se tendrá en cuenta el plano de referencia.

Artículo 5.1.22.-Altura libre o altura útil

Se entiende por altura libre o altura útil a la distancia vertical desde el solado de una planta hasta la parte inferior del forjado de la siguiente planta.

Artículo 5.1.23.-Construcciones por encima de la altura

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

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar una altura total de 3m, salvo que exista otro tipo de regulación en ordenación de zona.
- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,5m.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 torreonos o miramares cuando lo contemplen las ordenanzas de zona.
2. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna excepto:

- Las cajas de escalera, con altura total de 3m. sobre la altura de cornisa, las chimeneas de ventilación o evacuación de humos calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.



collegio territorial de arquitectos de valencia

E:06-10769-290 P:17 de 40 D: 06-0042778-002-02551

visado estatutario 06/11/06

06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT



DILIGENCIA.- Aprobat pel
Pie de
- 7 MARÇ 2007
SECRETARIA GENERAL
Signat: Fernando Salim Herrera

Artículo 5.1.24.-Medianeras o paramentos al descubierta

1. No se concederá licencia en aquellos solares en los que alguno de sus lindes forme con la alineación oficial de fachada un ángulo inferior a 60 grados si la propiedad colindante no está edificada y resulta posible la regularización de medianeras, que será entonces obligatoria.
2. Todo paramento que pueda quedar al descubierta o visible desde cualquier espacio público, deberá tratarse en condiciones de composición y materiales similares a los de fachada principal, aún cuando se trate de fachadas o paramentos posteriores e interiores.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 5.2.1 Tipologías de la edificación.

Los tipos edificatorios que se prevén para las distintas áreas de ordenanzas son los que se describen en los artículos siguientes, cuya expresión gráfica se acompaña en anexo a este Título V.

Artículo 5.2.2 Tipos de edificación residencial

"Vivienda unifamiliar aislada

Es la situada en parcela exclusiva para ella, cuya característica es la de servir de residencia para una sola familia, retranqueándose de los lindes y de alineación exterior o calle.
Presentará un mínimo de cuatro fachadas exteriores y su acceso será independiente y exclusivo desde el espacio libre exterior."

CUADRO COMPARATIVO

A continuación se muestra un cuadro resumen de algunos de los parámetros máximos que se consiguen con la nueva ordenación y se comparan con los permitidos actualmente por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.



DILIGENCIA - Aprobat pel
 Ple de
 - 7 JUN 2017
 SECRETARIA
 Signat: Fernando Salas Herrero

Según propuesta	Según P.G.O.U. Torrent.	Art. P.G.O.U.	CUADRO COMPARATIVO	
Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar / Otros usos compatibles	(Art. 9.8.3.-1)	GARAJES Y APARCAMIENTOS	CONDICIONES DE USO
1 plaza/viv	1 plaza/viv / 1 plaza/50m2 útiles	(Art. 9.8.3.-2)	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y PARCELA
Vivienda Unifamiliar Aislada	Vivienda Unifamiliar Aislada	(Art. 9.8.3.-3)	(Art. 9.8.3.-4)	
Se grafían en los Planos de Ordenación Propuesta.		Establecidas en los planos de Ordenación del Plan General que se adjuntan como planos de información.	ALINEACIONES	SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA
600,00 m2	600 m2 / 1.200 m2		FRENTE MINIMO DE PARCELA	
14,17 m.l.	10 m.l. / 25 m.l.		RETROS O RETRANQUEOS A VIAL	
4 m	4 m / 8 m		RETROS O RETRANQUEOS A VIAL	
3 m	3 m / 5 m		CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN	
(Art. 9.8.3.-5)			OCUPACIÓN DE PARCELA	
25%	25%		Nº DE PLANTAS	
DOS	DOS		ALTURA DE CORNISA	
7 m	7 m		ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN	
9 m	9 m		SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	
Planas, e inclinadas un máximo del 40%	Planas, e inclinadas un máximo del 40%		CUBIERTAS	
SI	SI		CAMBRAS	
2,50 m, en cambras 1,50 m	2,50 m, en cambras 1,50 m		ALTURA MINIMA DE PLANTAS	
0,4 m2/m2s = (600,00+600,00+600,00+621,15+634,31)m2 x 0,4 = 1.222,18m2	0,4 m2/m2s = (3.737,00m2 x 0,4 = 1.494,80m2)		EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
1.222,18 m²	1.494,80 m²		TOTAL	



colegio territorial de arquitectos de valencia
Asociación de arquitectos de la comunidad valenciana

E:06-10769-290 P:15 de 40 D: 06-0042778-002-02551
visado estatutario 06/11/06
06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT



DILIGENCIA - Aprobat pel
Pie de
- 7 MAR 2017
Signat: Ferrnand Salas Ferrero

Del cuadro comparativo anterior se observa que la edificabilidad de la nueva ordenación no aumenta la especificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES NUEVAS PARCELAS

SUPERFICIE EN m2	
PARCELA 1	600,00
PARCELA 2	600,00
PARCELA 3	600,00
PARCELA 4	621,15
PARCELA 5	634,31
VIAL PÚBLICO	681,54
TOTAL	3737,00

METROS LINEALES DE FACHADA VIAL.

METROS LINEALES DE FACHADA	
PARCELA MATRIZ ó INICIAL	23,70
PARCELA 1	36,54
PARCELA 2	14,17
PARCELA 3	20,15
PARCELA 4	16,47
PARCELA 5	69,11
TOTAL Σ (P1 a P4)	180,14

Del cuadro resumen anterior se observa que el total de los metros lineales de fachada aumentan, dotando así de una mejor calidad a las nuevas parcelas dando la posibilidad de crear más estancias exteriores, con mejores ventilaciones y soleamiento. Todos estos aspectos son tratados posteriormente en la justificación social y funcional.

RE. 22/11/06

	
collegio territorial de arquitectos de valencia	
E: 06-10769-290 P: 1 de 1 D: 06-0044750-001-00782	
visado estatutario 17/11/06	
06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT	

Estudio de Detalle sobre parcela sita en C/ Llauradors, nº13. Urb. Calcanio, TORRENT



DILIGENCIA.- Aprobat pel
Ple de
- 7.11.06
Signat: Fernando Salom Herrero
ALCALDE
GENERAL

1.4.2.-JUSTIFICACIÓN SOCIAL Y FUNCIONAL

El resultado de este estudio de detalle consiste en la creación de cinco nuevas parcelas partiendo de una de mayor tamaño que actualmente cuenta con una superficie excesiva para el poco frente de fachada que posee.

Mediante un mejor reparto del terreno en cinco parcelas independientes, dotando a cada una de ellas con el frente de fachada adecuado, y generando un vial público con su encintado de aceras para acceder a las mismas, aportamos valor añadido a la zona pública existente, actualmente un poco descuidada.

En cuanto a las zonas de uso público, se crea un vial para uso y disfrute de toda la ciudadanía, mejorando así la dotación de espacios públicos y generando mayor continuidad en el vial existente, actualmente acabado en fondo de saco con diámetro insuficiente para el giro de vehículos (se necesitan 2 maniobras para girar con un vehículo corriente).

La creación de nuevas alineaciones y el uso dado a los espacios generados por las mismas, ayuda a una mayor participación ciudadana en el entorno, ya que:

Se genera un espacio peatonal (aceras), en el que puedan dar lugar las relaciones humanas y sociales de los individuos.

El resultado de este estudio de detalle consiste en la creación de cinco nuevas parcelas partiendo de una de mayor tamaño que actualmente cuenta con una superficie excesiva para el poco frente de fachada que posee.

Mediante un mejor reparto del terreno en cinco parcelas independientes, dotando a cada una de ellas con el frente de fachada adecuado, y generando un vial público con su encintado de aceras para acceder a las mismas, aportamos valor añadido a la zona pública existente, actualmente un poco descuidada.

En cuanto a las zonas de uso público, se crea un vial para uso y disfrute de toda la ciudadanía, mejorando así la dotación de espacios públicos y generando mayor continuidad en el vial existente, actualmente acabado en fondo de saco con diámetro insuficiente para el giro de vehículos (se necesitan 2 maniobras para girar con un vehículo corriente).

La creación de nuevas alineaciones y el uso dado a los espacios generados por las mismas, ayuda a una mayor participación ciudadana en el entorno, ya que:

Se genera un espacio peatonal (aceras), en el que puedan dar lugar las relaciones humanas y sociales de los individuos.

1.4.2.-JUSTIFICACIÓN SOCIAL Y FUNCIONAL

TOTAL	10.463,60 m3	8.555,26 m3
VOLUMETRÍA	1.494,80m2 x 7m = 10.463,60m3	1.222,18m2 x 7m = 8.555,26m3
	Según P.G.O.U. Torrent.	Según propuesta

La altura máxima de cornisa según P.G.O.U. es 7 m.

VOLUMETRÍA.

mu lo

Signat Fernando Salom Herrero



EL SECRETARIO GENERAL

- 7 KMJ 2007

Ple de

DILIGENCIA.- Aprobat pel



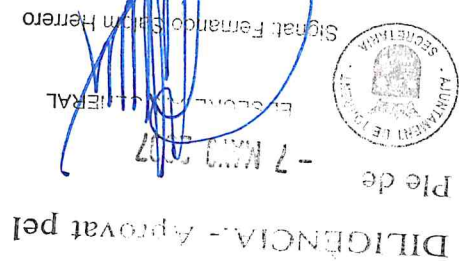
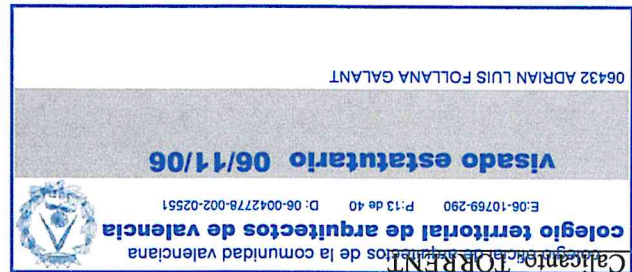
06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT

visado estatutario 06/11/06

E:06-10769-290 P:14 de 40 D: 06-0042778-002-02551

colegio territorial de arquitectos de valencia

Clasificación: TORRENT



Se genera un nuevo vial acabado en fondo de saco con forma de rotonda de diámetro suficiente para el giro de vehículos sin manioobra (actualmente inexistente).

La nueva distribución de las nuevas parcelas dota a las mismas de más metros de fachada a vial público que la parcela matriz existente. Esta circunstancia genera mayor participación y percepción del entorno urbano desde las parcelas edificables.

Dado que la edificabilidad, en función de la solución adoptada por las permitidas en el planeamiento, se reduce, se consigue amminorar, en el mejor de los casos, la densidad de edificación.

1.5.- CONCLUSION.-

Con la documentación escrita y gráfica aportada en el presente documento, se considera suficientemente cumplimentado el Estudio de Detalle sobre el ámbito de la parcela urbana ubicada en la calle Llauradors, nº13, del municipio de Torrent.

Por lo que procede elevarlo a trámite de aprobación según lo dispuesto por la normativa vigente de aplicación.

Valencia, Octubre de 2006

EL ARQUITECTO

D. Adrian Luis Follana Galant.
Colegiado nº 6.432 del C.O.A.C.V.

D. Julio López Martínez,
en representación de
AVANCE INMOBILIARIO DEL ESTE, S.L.

LA PROPIEDAD

1.6.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

DILIGENCIA.- Aprobat pel
Ple de
- 7 MAYO 2007
EL SECRETARI GENERAL
Signat: Fernando Salom Herreró



06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT

visado estatutario 06/11/06

colegio territorial de arquitectos de valencia

E: 06-10769-290 P: 12 de 40 D: 06-0042778-002-02551

06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT

DILIGENCIA.- Aprobat pel
 Ple de - 7 JUNY 2007
 SECRETARIA GENERAL
 Signat: Ferrnand Salom Ferrero



Estudio de Detalle sobre parcela sita en C/ Llauradors, nº13, Urb. Calicanto, TORRENT

colegio territorial de arquitectos de valencia
 E:06-10769-290 P:11 de 40 D: 06-0042778-002-02551
visado estatutario 06/11/06
 06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT



FOTO 1. Llauradors, 13.



FOTO 2. Linde con C/ Paiporta, 88.



FOTO 3. Fachada.



FOTO 4. Linde con C/ Llauradors, 18.

Adrián Follana Galant – Arquitecto
 C/ Salva nº4 Entresuelo Pta. 3 46002 VALENCIA

ARQUITECTURA VERTICAL
 TEl. 963 94 20 04 – FAX. 963 94 23 50
 30

Calificante TORRENT

collegio territorial de arquitectos de valencia
Asociación de arquitectos de la comunidad valenciana

E: 06-10769-290 P: 10 de 40 D: 06-0042778-002-02561

visado estatutario 06/11/06

06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT

Diligencia de Estudio de Detalle sobre parcela sita en C/ Llauradors, nº13. Urb.



Ple de
 - 7/11/2017
 SECRETARIA
 Signat Ferrnand de la Torre
 SECRETARIA



FOTO 5. C/ Llauradors.



FOTO 7. Acera inexistente en el linde.

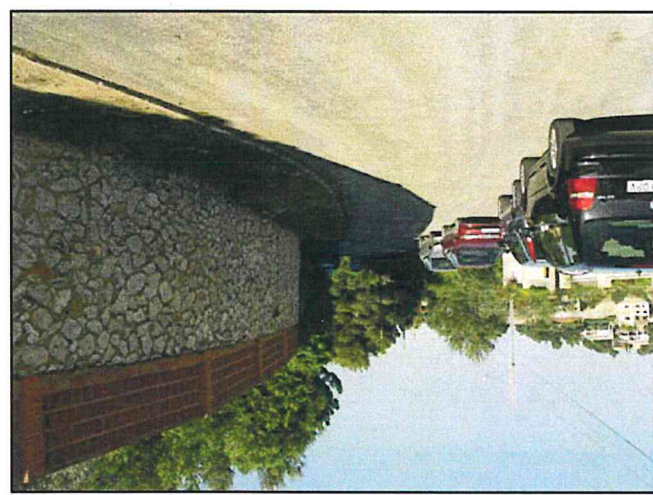


FOTO 6. Muro trasero de C/ Paiporta, 88.



FOTO 8. Linde con C/ Llauradors, 18.

Adrián Follana Galant – Arquitecto
 C/ Salva nº4 Entresuelo Pta. 3 46002 VALENCIA

ARQUITECTURA VERTICAL
 TEl. 963 94 20 04 – Fax. 963 94 23 50
 31

FOTO 12. Linde con C/ Paiporta, 88.



FOTO 9. Alumbrado en linde C/Llauradors, 18.

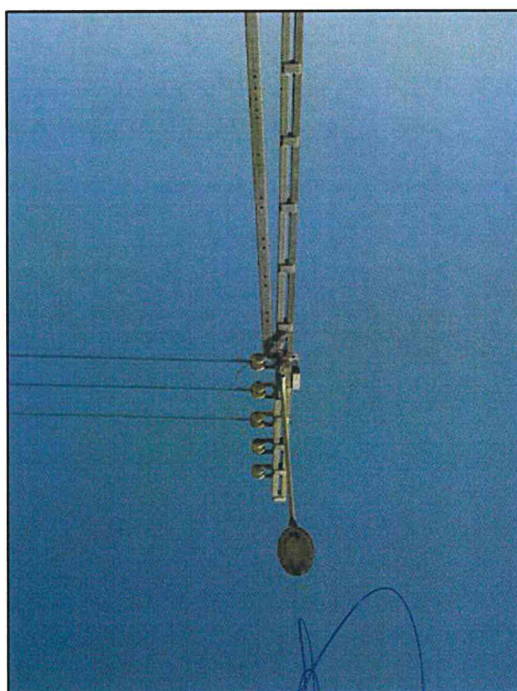
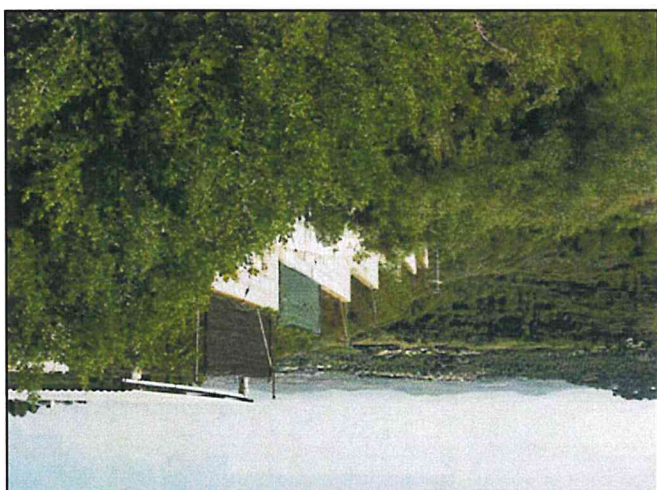


FOTO 10. Linde con liauradors, 18.



LE BOCAL GENERAL

ple de

2007 04 21 2 -



Estudio de Detalle sobre parcela sita en C/ Llauradors, nº13. Urb. Calicanto TORRENT

Caliganto TORRENT

collegio territorial de arquitectos de valencia

E:06-10769-290 P:9 de 40 D: 06-0042778-002-02551

06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT



collegio territorial de arquitectos de valencia
Asociación profesional de arquitectos de la comunidad valenciana

visado estatutario 06/11/06
E:06-10769-290 P:8 de 40 D: 06-0042778-002-02551

06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT

Estudio de Detalle sobre parcela sita en C/Llauradors, nº13. Urb. Calcanera TORRENT

DILIGENCIA.- Aprovar per
 Ple de
 - 7 MARÇ 2007
 El Secretari General
 Signat: Fernando Salomó Herrero



FOTO 14. Linde con solar C/ Paiporta, 90.



FOTO 13. Linde con C/ Paiporta, 88.



FOTO 16. Vista Oeste desde parcela.



FOTO 15. Linde con solar C/ Paiporta, 92.

Adrián Follana Galant – Arquitecto
 C/ Salva nº4 Entresuelo Pta. 3 46002 VALENCIA

ARQUITECTURA vertical
 Tel. 963 94 20 04 – Fax. 963 94 23 50
 33



colegio territorial de arquitectos de valencia
Asociación de arquitectos de la comunidad valenciana

E: 06-10769-290 P: 7 de 40 D: 06-0042778-002-02551
visado estatutario 06/11/06
06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT

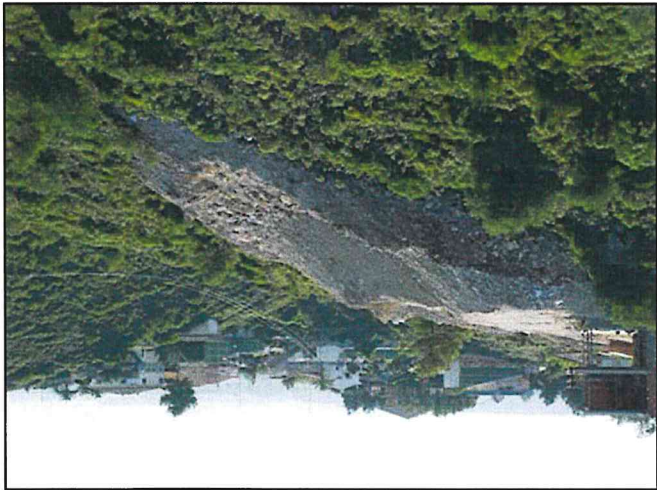


FOTO 18. Vista Noroeste desde parcela.



FOTO 20. Fondo de saco existente.



FOTO 17. Linde con C/ Paiporta, 94.



FOTO 19. Vista Norte desde parcela.

DILIGENCIA - Aprobat pel
Ple de
-7 MAY 2007
EL SECONDO ALCALDE
Signat: Fernando Escobedo Herrero
SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE TORRENT





colegio territorial de arquitectos de valencia
Asociación de arquitectos de la comunidad valenciana

visado estatutario 06/11/06
06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT

E: 06-10769-290 P: 6 de 40 D: 06-0042778-002-02551



Ple de
 - 7 MAR 2011
 SECRETARIA
 Signal Fernando de Herrera
 DILIGENCIA

Estudio de Detalle sobre parcela sita en C/ Llauradors, nº13. Urb. Calcamito-TORRENT



FOTO 21. Vista Este desde parcela.

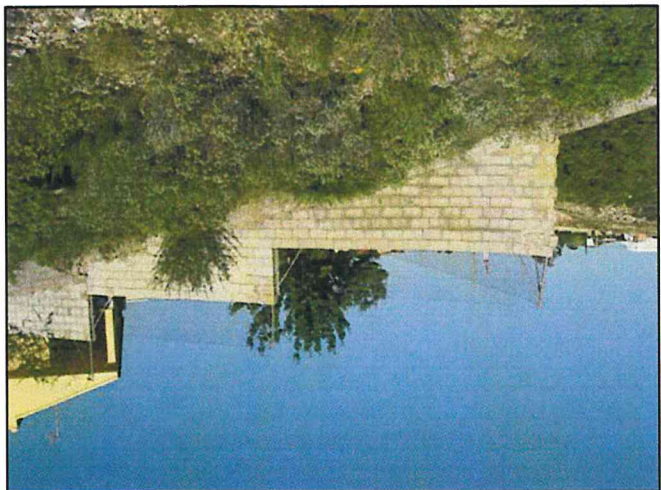


FOTO 22. Linde con C/ Llauradors, 18.

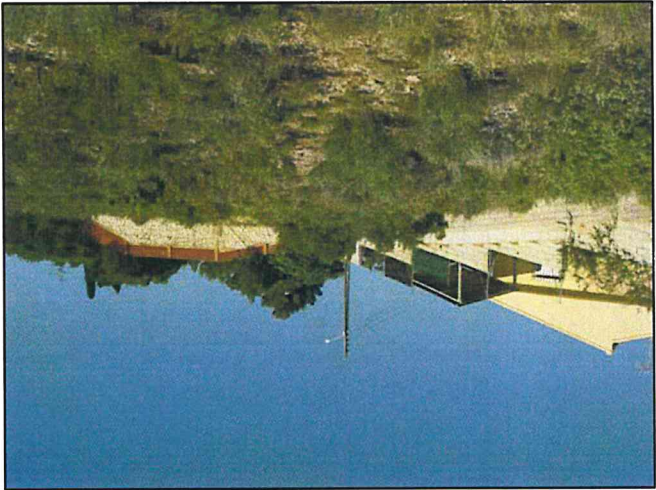


FOTO 23. Linde con C/ Llauradors, 18.



FOTO 24. Vista Sur desde parcela.

Adrián Follana Galant – Arquitecto
 C/ Salva nº4 Entresuelo Pta. 3 46002 VALENCIA


visado estatutario 06/11/06
 Colegiu territorial de arquitectos de Valencia
 Calle de la Comunidad Valenciana
 Calles de la Comunidad Valenciana
 E: 06-10769-290 P: 5 de 40 D: 06-0042778-002-02551
 06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT



DILIGENCIA - 7/11/06
 Ple de
 SECRETARIA
 Ayuntamiento de Calles de la Comunidad Valenciana
 SECRETARIA
 Ple de



PROPUESTA DE ORDENACIÓN: VISTA AÉREA. (MONTAJE APROXIMADO SIN ESCALA)

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: PERSPECTIVA 1. (MONTAJE APROXIMADO SIN ESCALA)



06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT

visado estatutario 06/11/06

colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 06-10769-290 P: 4 de 40 D: 06-0042778-002-02551

Calificación: TORRENT



Signat: Fernando Saldaña Herrero

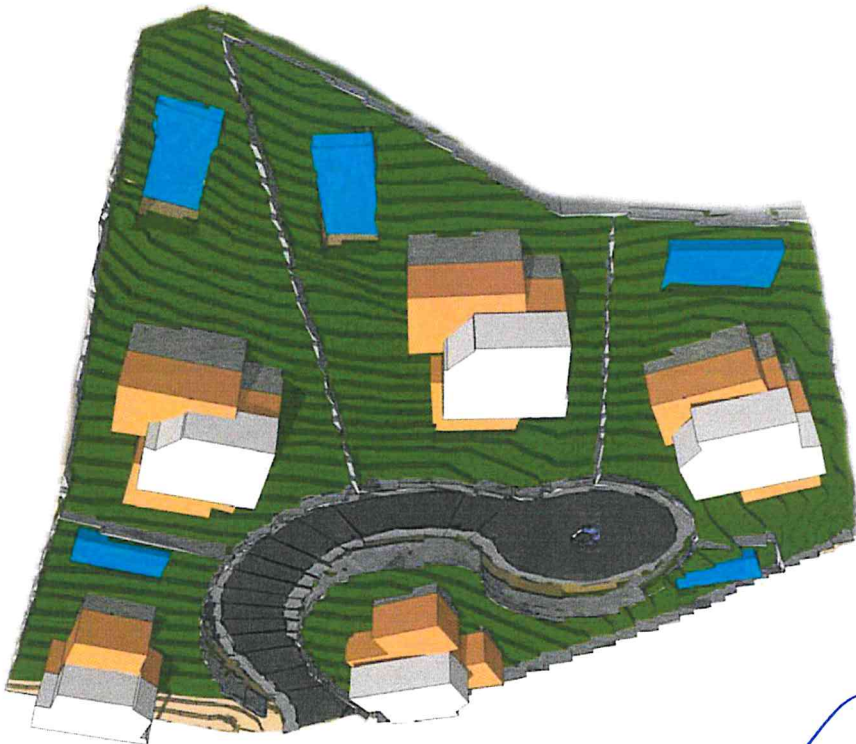


Ple de -7 MKD 1.17

Estudio de Detalle sobre parcela sita en C/ Lauradors, nº13. Urb.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN: PERSPECTIVA 2. (MONTAJE APROXIMADO SIN ESCALA)





PROPUESTA DE ORDENACIÓN: PERSPECTIVA 3. (MONTAJE APROXIMADO SIN ESCALA)



DILIGENC
 aprovat pel
 Ple de
 SECRETARIA
 S
 General
 Herrero



collegio territorial de arquitectos de valencia

E: 06-10769-290 F: 1 de 40 D: 06-0042778-002-02551

visado estatutario 06/11/06

06432 ADRIAN LUIS FOLLANA GALANT

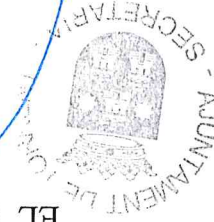


DILIGÈN
Ple de
cavat pel
GENERAL
Signat i validat per: Ferrero

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el proyecto del Estudio de Detalle de la parcela con referencia catastral 6077643YJ0667N0001KY, situada en la calle dels Llauradors número 13, perteneciente a la zona 8-A del Vedat, promovido por Avance Inmobiliario del Este S.L., se somete a información pública, por el plazo de un mes, de conformidad con el Decreto de la Alcaldía nº. 3152/06 de 29 de diciembre de 2006.

Torrent, 29 de Diciembre de 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.- Fernando Salom Herrero



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el proyecto de Estudio de Detalle de la parcela con referencia catastral 6077643YJ0667N0001KY, situada en la calle dels Llauradors número 13, perteneciente a la zona 8-A del Vedat, promovido por Avance Inmobiliario del Este S.L., se somete a información pública, por el plazo de un mes, de conformidad con el Decreto de la Alcaldía nº. 3152/06 de 29 de diciembre de 2006.

Torrent, 29 de Diciembre de 2006
EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.- Fernando Salom Herrero

