



DILIGÈNCIA.- Aprovat per

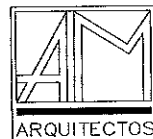
Ple de

14 ENE. 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



RAFAEL
MUÑOZ
ENRIQUE
ALABORT

ESTUDIO:

PZA. LIBERTAD, 14-1-C
46900 TORRENT TEL. 961 570 457
C/ ENRIQUE SORIANO, 7 bajo
46113 MONCADA TEL. 961 309 003

PROYECTO:

ESTUDI DE DETALL
DE LA ILLA M-26

SITUACION:

ILLA M-26 PARC CENTRAL 2
TORRENT
(VALENCIA)

PROMOTOR:

NOUS ESPAIS
TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:

07/52

RE. 2009/409 18.09.2009
COPIA 1/3



**AJUNTAMENT
TORRENT**

CIF. P-4624600E

C/. Ramón y Cajal, 1 46900 – TORRENT
☎ 961111111 ☎ 961111812
✉ urbanisme@torrent.es
🌐 www.torrent.es

 **torrent**
per la convivència

DILIGENCIA: Para hacer constar que el proyecto de Estudio de Detalle de la manzana M-26 de la unidad de ejecución de Parc Central 2, se somete a información pública por el plazo de un mes, de conformidad con el Decreto 2865/09 de fecha 10 de noviembre de 2009.

Torrent, 24 de noviembre de 2009.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Fernando Salom Herrero.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

14 FNE. 2010

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero





MODIFICADO DE MEMORIA DE ESTUDIO DE DETALLE

ÍNDICE

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

14 ENE. 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETO.
2. PROMOTOR.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
2. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE.
3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
4. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.
5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

PLANOS

1. Emplazamiento según P.G.O.U. (E = 1/2000)
2. Estado actual de la manzana afectada. (E= 1/1000)
3. Estado futuro de la manzana afectada. (E= 1/1000)
4. Situación Solar. (E= 1/500)
5. Planta baja según P.G.O.U. (E= 1/300)
6. Sección transversal según P.G.O.U. (E= 1/150)
7. Sección longitudinal según P.G.O.U. (E= 1/150)
8. Volumetría según P.G.O.U.
9. Planta baja propuesta. (E= 1/300)
- 10a Sección transversal propuesta. (E= 1/150)



10b Sección transversal propuesta (E=1/150)

10. Sección longitudinal propuesta. (E= 1/150)

11. Volumetría propuesta.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

14 ENF. 2019



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.- OBJETO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la adecuación del uso ya permitido en la modificación nº 1 del Plan Parcial en planta baja (de comercial a residencial) , tal y como queda indicado en el artículo 5.1 de la modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector Parc Central.

Se plantea así un uso comercial en planta baja en la parte del bloque que recae a la calle y al nivel de la misma y el uso de vivienda, con un desnivel de +1,50 mts sobre el uso comercial, en la parte posterior del bloque que recae a la zona ajardinada.

Se modifica también la altura de planta baja que pasa de ser de 6 mts a 4,10 mts hasta la cara inferior del forjado de la primera planta.

El ámbito de aplicación del Estudio de Detalle objeto de esta propuesta es la manzana **M-26** del Parc Central 2 de Torrent, que tiene una superficie de **3790.60 m2** y que tiene los siguientes lindes:

- Al Sur la calle I.
- Al Norte la calle G.
- Al Este la calle H.
- Al Oeste la calle F.

2.- PROMOTOR.

Se redacta este Estudio de Detalle a instancias de la NOUS ESPAIS TORRENT S.A.U., con domicilio en la Avda. del País Valencià nº 31-1ª de Torrent (Valencia) y C.I.F. A-96865332.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. - CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .

La redacción de este documento se justifica para la mejor utilización de la planta baja de forma que la zona privada ajardinada linde con viviendas del propio edificio y asimismo para que la zona correspondiente a la calle se configure con locales comerciales de pequeña superficie.

Del mismo modo al elevar las viviendas una altura de 1,50 mts respecto a los locales comerciales aparecen en la parte posterior del edificio unas



terrazas privadas que recaen a la zona ajardinada pero a una cota superior a la misma, con lo que las viviendas ganan en privacidad.

2. - PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE .

El Estudio de Detalle es conveniente técnicamente según se ha expuesto en el apartado anterior, pero además es procedente según establecen el Artículo 38 en su apartado F y el Artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana y los artículos 190 y siguientes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Según estos artículos de la Ley, los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuese preciso para completar o adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

Su contenido tendrá por finalidad prevér o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes, o la ordenación de los **volúmenes**, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

También se indica en dicho artículo que se mantendrán las determinaciones fundamentales del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

En el Plan General se justifica la redacción de este Estudio de Detalle el artículo 3.2.13 apartado 2 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Torrent, por el cual, se precisa la posibilidad de ordenar los volúmenes edificatorios.

También justifica la redacción de este Estudio de Detalle el artículo 5.1 de las Ordenanzas de Ordenación Volumétrica que modifican el Plan Parcial aprobado el 28 de Junio de 2001, por el cual, se precisa la posibilidad de **adecuar los usos** de planta baja.

Por tanto, de acuerdo con todos estos artículos, la figura de planeamiento más adecuada para el desarrollo y concreción del Plan General en este caso, en el que se trata de la ordenación de los volúmenes edificables en un área muy concreta y consolidada de suelo urbano, es el Estudio de Detalle.

3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Los factores determinantes de la ordenación propuesta, han sido los siguientes:

1.- Adecuación los usos de la planta baja permitiendo simultanear el uso comercial en la fachada del bloque recayente a la calle F con el uso residencial en la parte correspondiente a la parcela interior privada.

2.- Modificar la altura de planta baja que pasa de ser 6 mts. a ser 4.10 mts según lo establecido en las Ordenanzas de la Zona.

DILIGENCIA.- Aprovat pel
Ple de 14 JUN 2003
EL SECRETARI GENERAL
Signat: **Fernando Salom Herrero**





3.- Respetar las determinaciones del Plan General de Torrent, referidas a:

- condiciones de uso
- tipología de la edificación
- condiciones de ordenación y parcela
- condiciones de aprovechamiento y edificación

4.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

La propuesta que se plantea no supone modificación respecto a las Normas Urbanísticas de aplicación para la Zona Parc Central 2.

5.- CUMPLIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO DEL PLAN GENERAL.

Con la modificación que se plantea no se alteran las condiciones de edificabilidad de la manzana M-26 que se reflejan en la modificación nº 1 del Plan Parcial.

La edificabilidad del edificio sería:

Planta	PGOU/PP	PROPUESTA
PLANTA BAJA	1128,34 M2	1128,34 M2
PLANTA 1ª	1128.34 M2	1128.34 M2
PLANTA 2ª	1128.34 M2	1128.34 M2
PLANTA 3ª	1128.34 M2	1128.34 M2
PLANTA 4ª	1128.34 M2	1128.34 M2
PLANTA ATICO	566.17 M2	566.17 M2
TOTAL	6.207,87 M2	6.207,87 M2

La edificabilidad máxima del bloque resultará de aplicar la ordenanza correspondiente sobre voladizos.

En el edificio objeto del estudio de detalle:

	LONG. MAX. VUELO		VOLADIZO CERRADO		VOLADIZO ABIERTO	
	ORDENANZAS	PROPUESTA	ORDENANZAS	PROPUESTA	ORDENANZAS	PROPUESTA
P1	139.73 M	123.20 M	69.87 M2	45.60 M2	resto M2	77.60 M2
P2	139.73 M	123.20 M	69.87 M2	45.60 M2	resto M2	77.60 M2
P3	139.73 M	123.20 M	69.87 M2	45.60 M2	resto M2	77.60 M2
P4	139.73 M	123.20 M	69.87 M2	45.60 M2	resto M2	77.60 M2

-En la propuesta no se supera la longitud máxima de vuelos ni el porcentaje de voladizos cerrados.

DILIGENCIA APROVAT pel

Ple de

14 JUNE 2011

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero

8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta que se plantea se adecua a los requerimientos de los Estudios de Detalle ya que no aumenta el aprovechamiento de ninguna parcela privada por encima de las previsiones del Plan General, no modifican los usos del suelo ni la tipología de edificación de la zona y no afecta a zonas verdes ó equipamientos previstos en el Plan General.

Por todo lo anterior consideramos oportuna su tramitación y aprobación consiguiente siguiendo los trámites necesarios para la misma.

En Torrent a 16 de Octubre de 2009

RAFAEL MUÑOZ GARCIA / ENRIQUE ALABORT DOMENECH
arquitectos



DILIGÈNCIA.- Aprobat pel

Ple de

14 ENE. 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



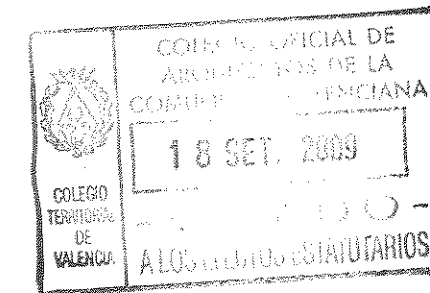
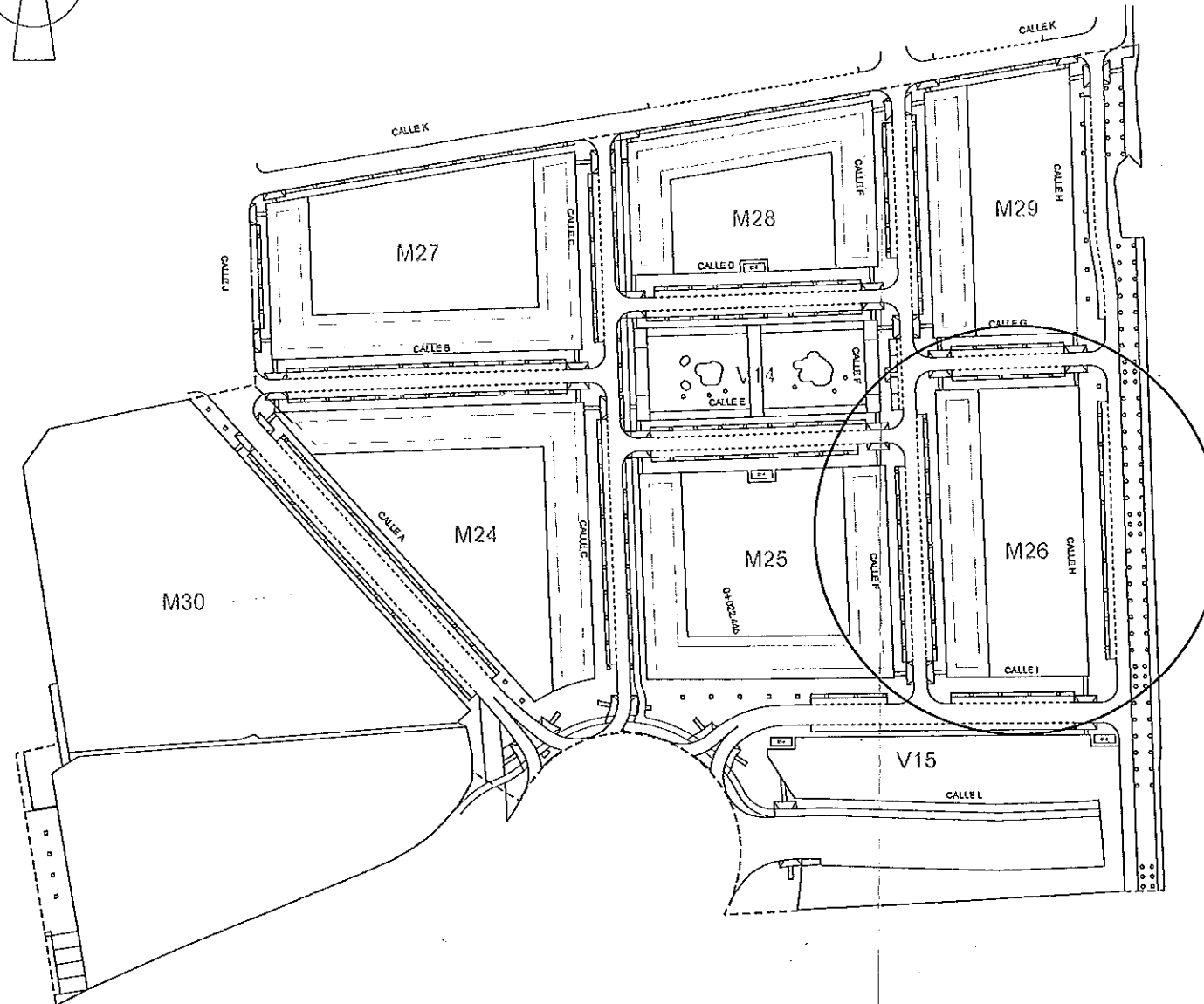
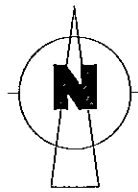
DILIGENCIA.- Aprobat pel

Plo de 14 ENF. 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Ferrnando Salom Herrero



PLANO:
EMPLAZAMIENTO

ESCALA:
1/2000

PLANO N.º
1

RAFAEL MUÑOZ ENRIQUE ALABORT
ARQUITECTOS

ESTUDIO:
PZA. LIBERTAD, 14-1-C
46900 TORRENT TEL. 961 570 457
C/ ENRIQUE SORIANO, 7 bajo
46113 MONCADA TEL. 961 309 003

PROYECTO:
ESTUDI DE DETALL
DE LA ILLA M-26

SITUACION:
ILLA M-26 PARC CENTRAL 2
TORRENT
(VALENCIA)

PROMOTOR:
NOUS ESPAIS
TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:
07/52

DIBUJADO POR: JOSE ANGEL CABALLER BONDIA

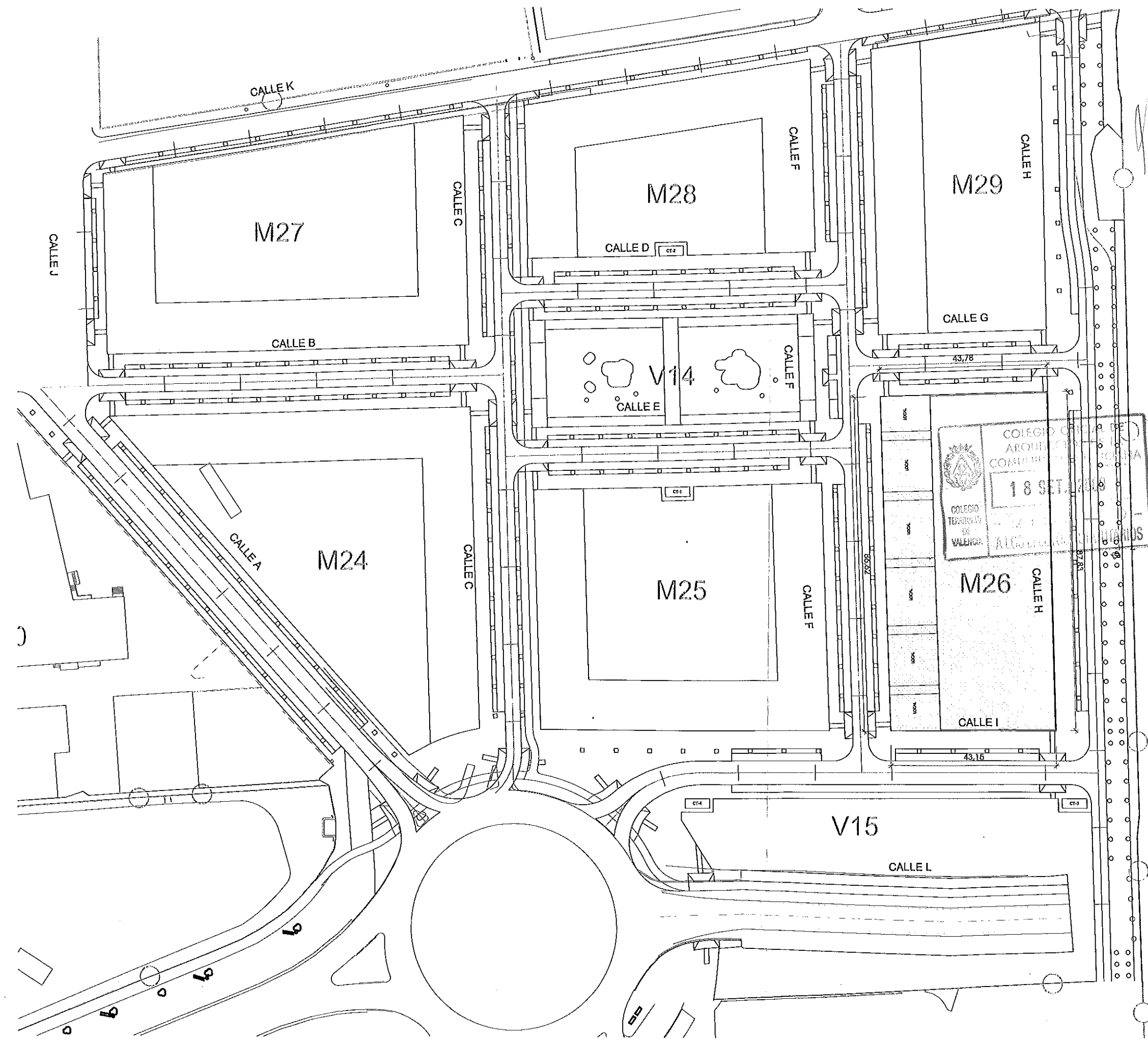
DILIGÈNCIA: Aprovat pel

Ple de 14 MAR 2009



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Ferrnand N



PLANO:
ESTADO ACTUAL
MANZANA

ESCALA: 1/1000
PLANO N 2

RAFAEL MUÑOZ ENRIQUE ALABORT
ARQUITECTOS

ESTUDIO:
PZA. LIBERTAD, 14-1-C
46900 TORRENT TEL. 961 570 457
C/ ENRIQUE SORIANO, 7 bajo
46113 MONCADA TEL. 961 309 003

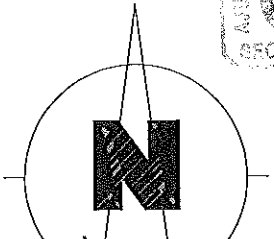
PROYECTO:
ESTUDI DE DETALL
DE LA ILLA M-26

SITUACION:
ILLA M-26 PARC CENTRAL 2
TORRENT
(VALENCIA)

PROMOTOR:
NOUS ESPAIS
TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:
07/52

DIBUJADO POR: JOSE ANGEL CABALLER BONDIA



DILIGENCIA. Aprobat pel

Ple de 14 ENE. 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

PLANO:
ESTADO FUTURO
MANZANA

ESCALA:
1/1000

PLANO N.º
3

ARQUITECTOS

ESTUDIO:
PZA. LIBERTAD, 14-1-C
46900 TORRENT TEL. 961 570 457
C/ ENRIQUE SORIANO, 7 bajo
46113 MONCADA TEL. 961 309 003

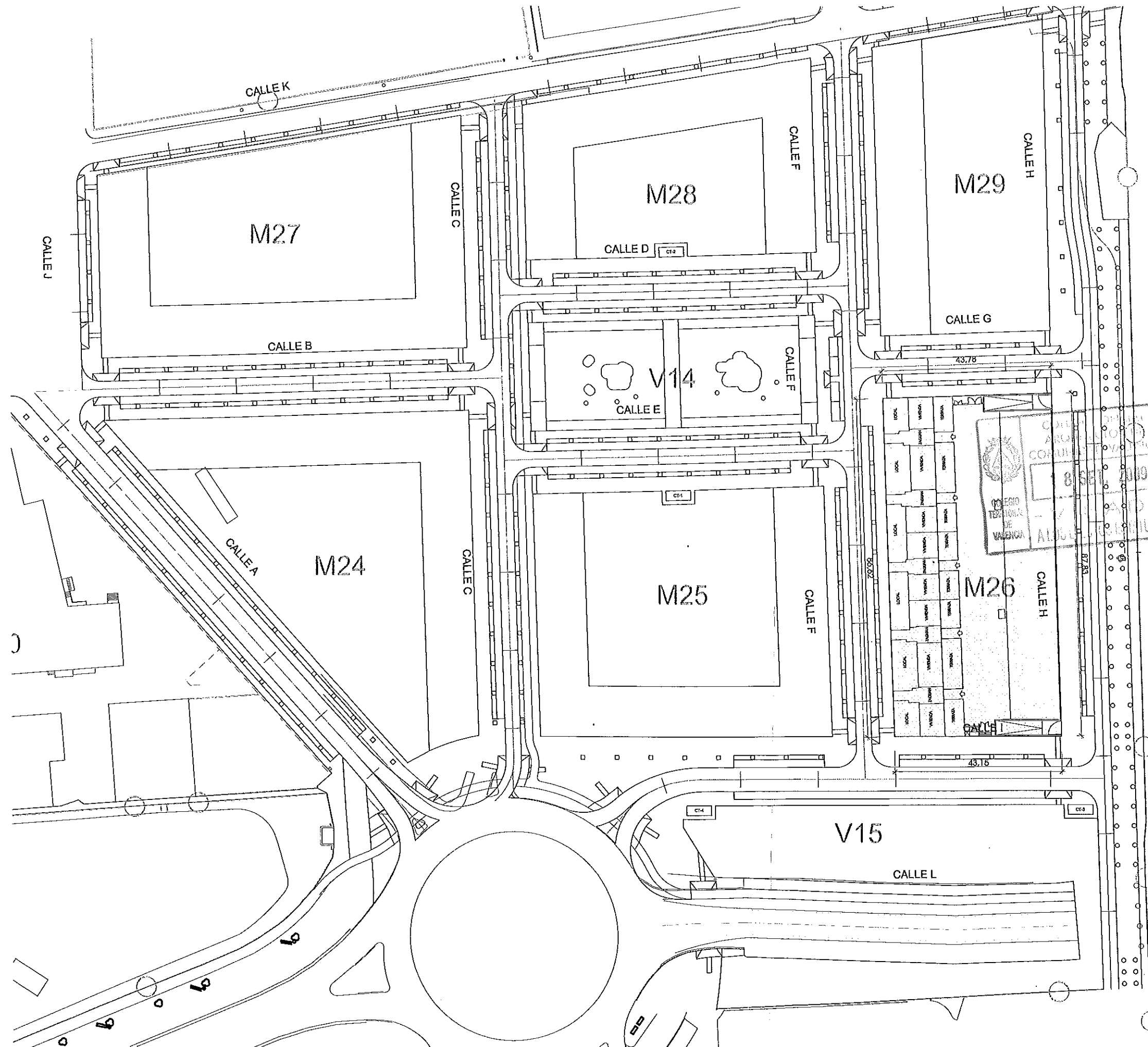
PROYECTO:
ESTUDI DE DETALL
DE LA ILLA M-26

SITUACION:
ILLA M-26 PARC CENTRAL 2
TORRENT
(VALENCIA)

PROMOTOR:
NOUS ESPAIS
TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:
07/52

DIBUJADO POR: JOSE ANGEL CABALLER BONDIA





DILIGÈNCIA. Aprobat pel

Ple de 14 ENE. 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

PLANO:
SITUACION

ESCALA:
1/500

PLANO N.º
4



RAFAEL
MUÑOZ
ENRIQUE
ALABORT

ESTUDIO:
PZA. LIBERTAD, 14-1-C.
46900 TORRENT TEL. 961 570 457
C/ ENRIQUE SORIANO, 7 bajo
46113 MONCADA TEL. 961 309 003

PROYECTO:

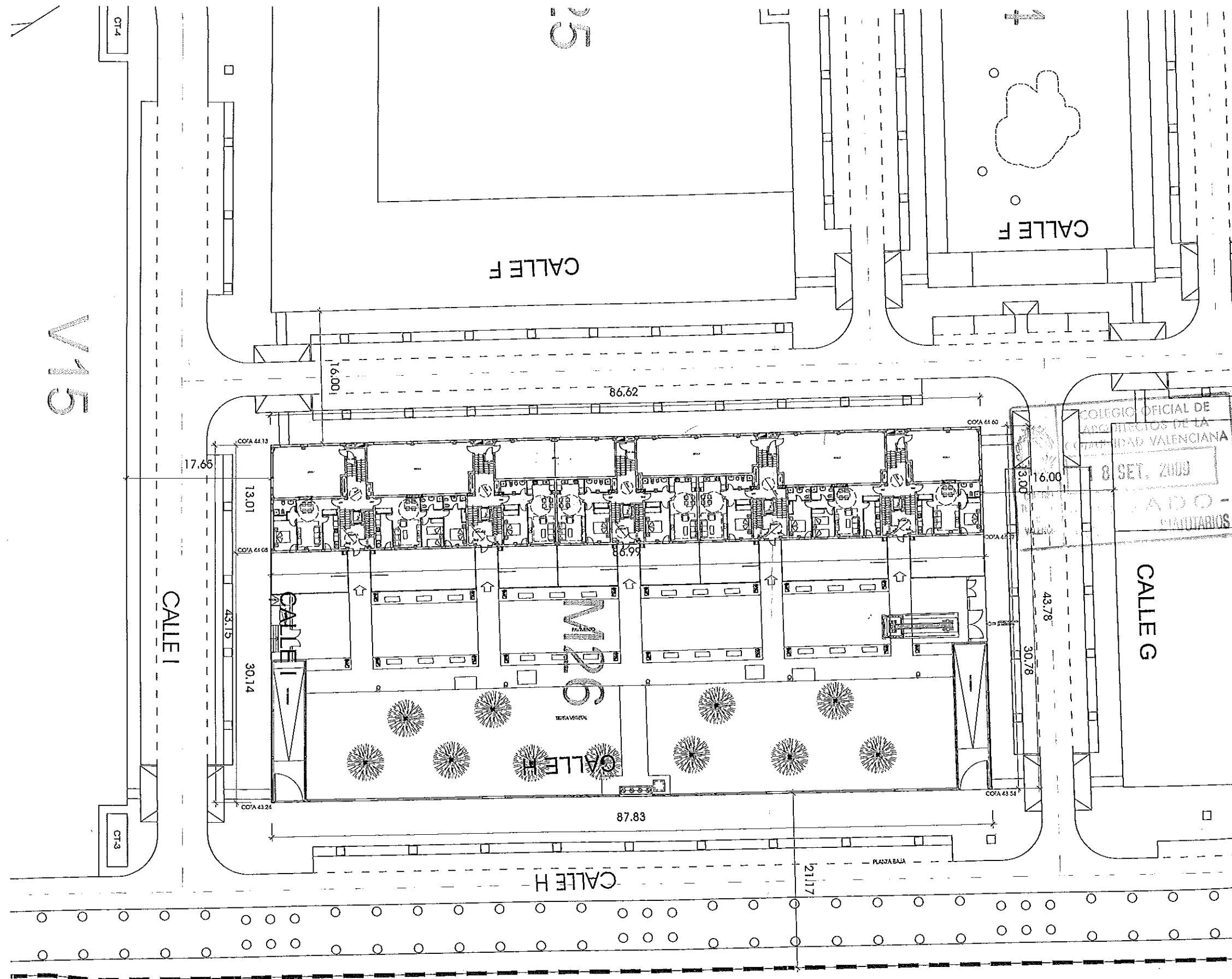
ESTUDI DE DETALL
DE LA IL·LA M-26

SITUACION:
ILLA M-26 PARC CENTRAL 2
TORRENT
(VALENCIA)

PROMOTOR:
NOUS ESPAIS
TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:
07/52

DIBUJADO POR: JOSE ANGEL CABALLER BONDIA





DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Plen de 14 ENR. 2010

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

PLANO:

PLANTA BAJA
SEGUN PLAN
DE ORDENACION

ESCALA:
1/300

PLANO N.º 5

RAFAEL MUÑOZ ENRIQUE
ARQUITECTOS ALABORT

ESTUDIO:
PZA. LIBERTAD, 14-1-C
46900 TORRENT TEL. 961 570 457
C/ ENRIQUE SORIANO, 7 bajo
46113 MONCADA TEL. 961 309 003

PROYECTO:
ESTUDI DE DETALL
DE LA ILLA M-26

SITUACION:
ILLA M-26 PARC CENTRAL 2
TORRENT
(VALENCIA)

PROMOTOR:
NOUS ESPAIS
TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:
07/52

DIBUJADO POR: JOSE ANGEL CABALLER BONDIA

PLANTA BAJA

SUP. CONSTRUIDA TOTAL LOCALES : 980,25 m2

SUP. CONSTRUIDA TOTAL ZAGUANES : 148,09 m2

SUP. CONSTRUIDA PLANTA BAJA : 1.128,34 m2

SUP. ZONA EXTERIOR PRIVADA : 2.662,26 m2

SUPERFICIE PARCELA : 3.790,60 m2



DILIGÈNCIA.- Aprobat pel

Ple de 14 ENE. 2010



EL SECRETARIO GENERAL

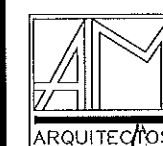
Signat: Fernando Salom Herrero



PLANO:
SECCION TRANSVERSAL
SEGUN PLAN DE
ORDENACION

ESCALA:
1/150

PLANO N.º
6



RAFAEL
MUÑOZ
ENRIQUE
ALABORT

ESTUDIO:
PZA. LIBERTAD, 14-1-C
46900 TORRENT TEL. 961 570 457
C/ ENRIQUE SORIANO, 7 bajo
46113 MONCADA TEL. 961 309 003

PROYECTO:

ESTUDI DE DETALL
DE LA ILLA M-26

SITUACION:
ILLA M-26 PARC CENTRAL 2
TORRENT
(VALENCIA)

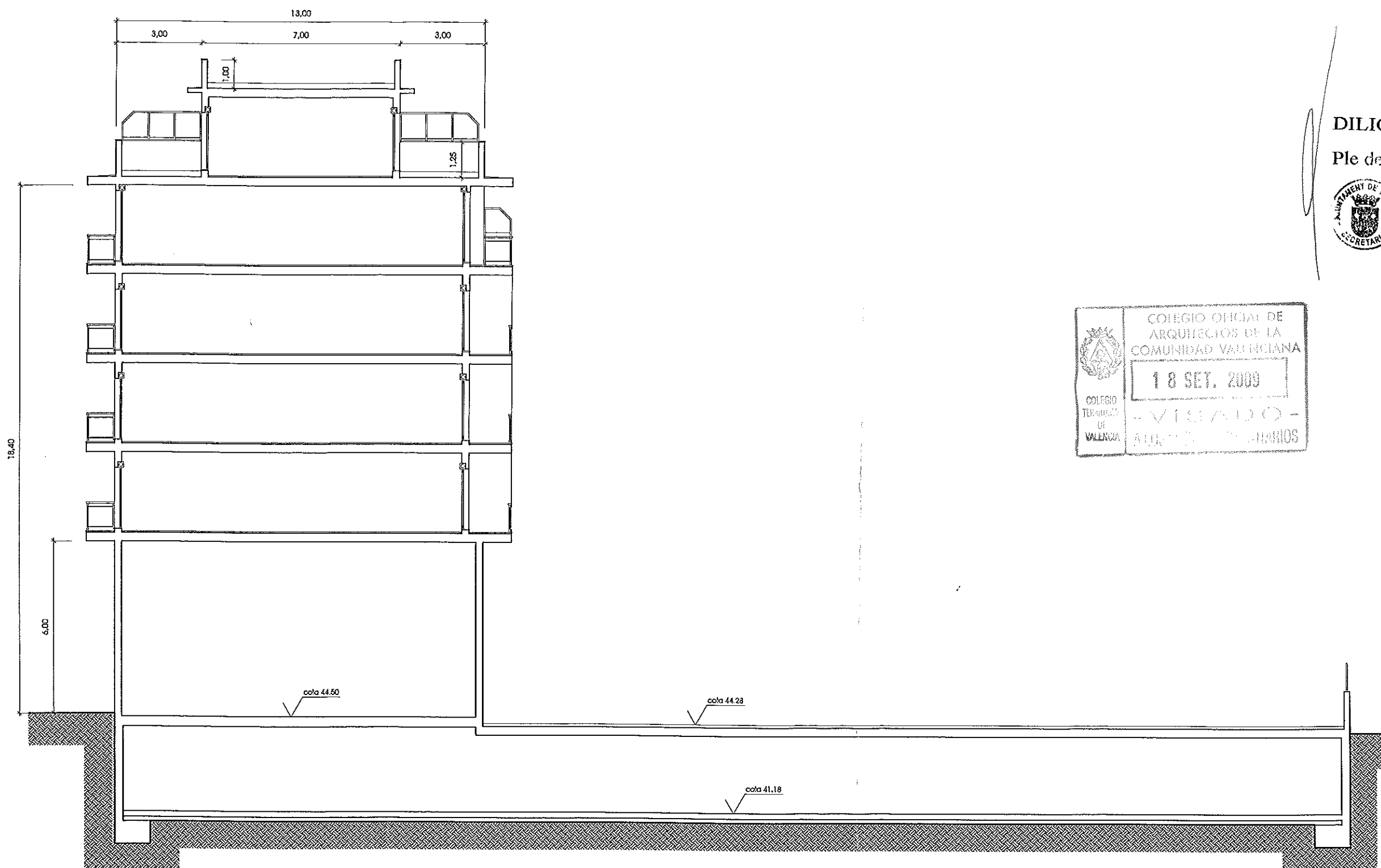
PROMOTOR:
NOUS ESPAIS
TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:

07/52

DIBUJADO POR: JOSE ANGEL CABALLER BONDIA

SECCION TRANSVERSAL



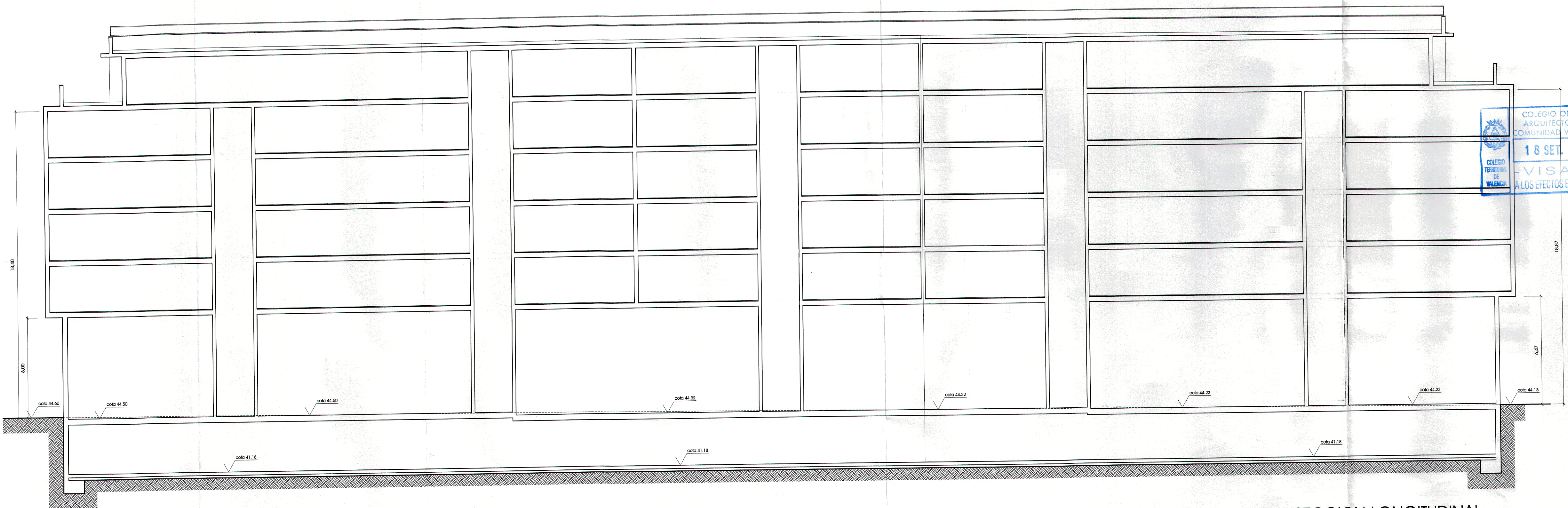
DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de 14 FEB. 2010

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

COLEGIO OFICIAL
ARQUITECTOS DE
COMUNIDAD VALENCIANA
18 SET. 2009
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS



SECCION LONGITUDINAL

DIBUJADO POR: JOSE ANGEL CABALLER BONDIA

SITUACION:
ILLA M-26 PARC CENTRAL 2
TORRENT
(VALENCIA)

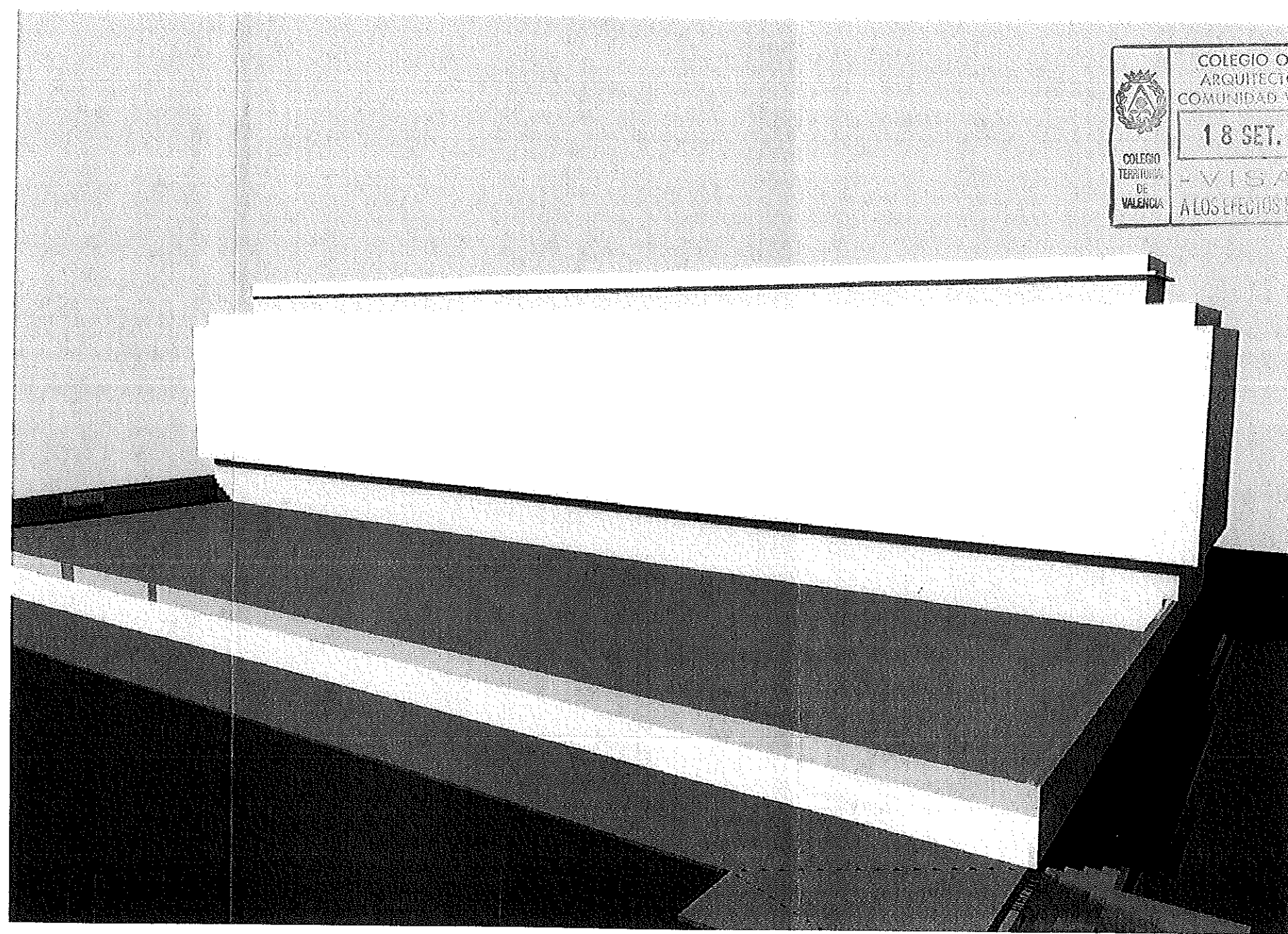
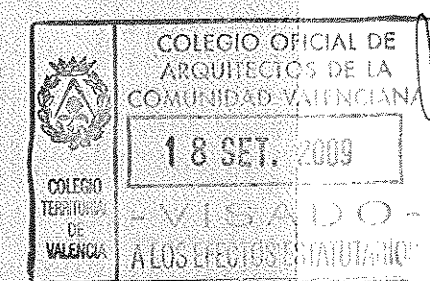
PROMOTOR:
NOUS ESPAIS
TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:
07/52



DILIGÈNCIA.- Aprobat pel

Pla de 14 ENCL. 2010
EL SECRETARI GENERAL
Signat: Fernando Salom Herrero



PLANO:
VOLUMETRIA SEGUN
PLAN DE ORDENACION

ESCALA: PLANO N.º 2
S/E 8



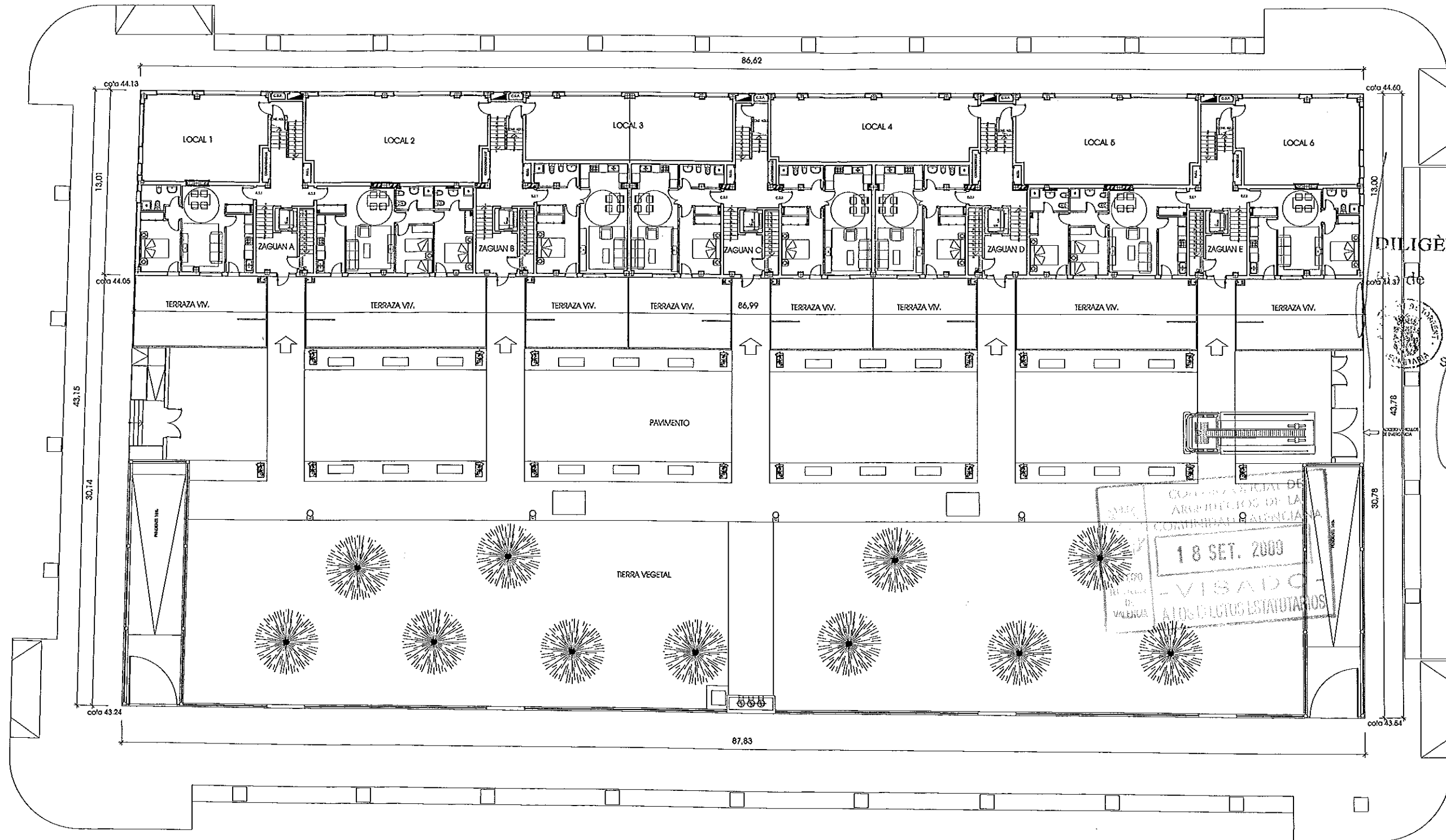
ESTUDIO:
PZA. LIBERTAD, 14-1-C
46900 TORRENT TEL. 961 570 457
C/ ENRIQUE SORIANO, 7 bajo
46113 MONCADA TEL. 961 309 003

PROYECTO:
ESTUDI DE DETALL
DE LA ILLA M-26

SITUACION:
ILLA M-26 PARC CENTRAL 2
TORRENT
(VALENCIA)
PROMOTOR:
NOUS ESPAIS
TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:
07/52

DIBUJADO POR: JOSE ANGEL CABALLER BONDIA



DILIGENCIA.- Aprobat pel

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

PLANO:
PLANTA BAJA
PROPUESTA

ESCALA:
1/300

PLANO N.º
9

RAFAEL MUÑOZ ENRIQUE ALABORT
ARQUITECTOS

ESTUDIO:
PZA. LIBERTAD, 14-1-C
46900 TORRENT TEL. 961 570 457
C/ ENRIQUE SORIANO, 7 bajo
46113 MONCADA TEL. 961 309 003

PROYECTO:
ESTUDI DE DETALL
DE LA IL·LA M-26

SITUACION:
IL·LA M-26 PARC CENTRAL 2
TORRENT
(VALENCIA)

PROMOTOR:
NOUS ESPAIS
TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:
07/62

DIBUJADO POR: JOSE ANGEL CABALLER BONDIA

PLANTA BAJA

SUP. CONSTRUIDA LOCALES : 429,27 m2

SUP. CONSTRUIDA VIVIENDAS Y ZAGUANES : 699,07 m2

SUP. CONSTRUIDA PLANTA BAJA: 1.128,34 m2

SUP. TERRAZAS VIVIENDAS : 371.73 m2

SUP. ZONA EXTERIOR PRIVADA : 2.290.53 m2

SUPERFICIE PARCELA : 3.790,60 m2

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de 14 ENF. 2010



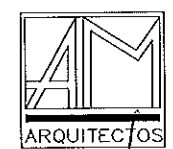
EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



PLANO:
 SECCION TRANSVERSAL
 PROPUESTA

ESCALA: 1/150
 PLANO N.º 10.a

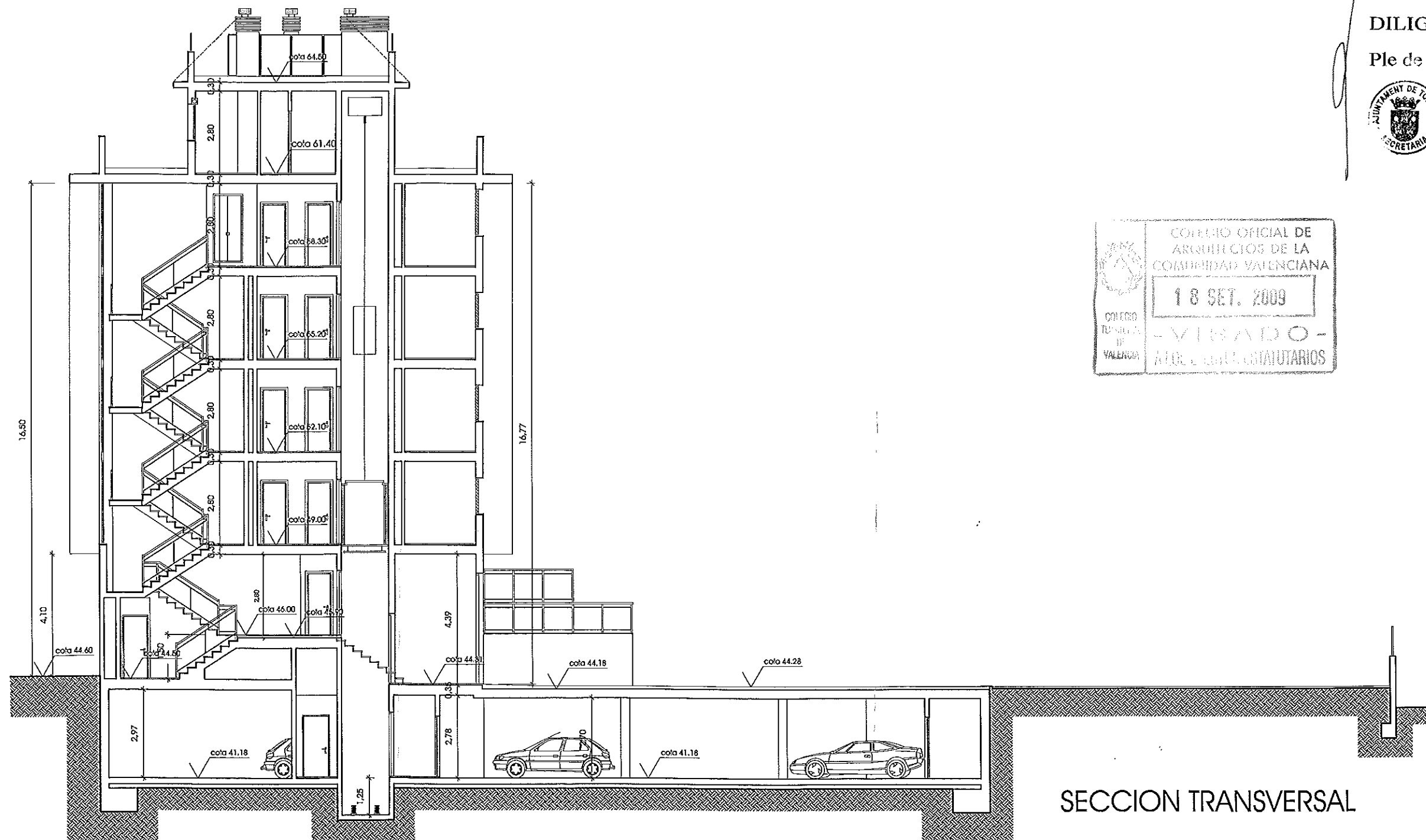

 RAFAEL
 MUÑOZ
 ENRIQUE
 ALABORT

ESTUDIO:
 PZA. LIBERTAD, 14-1-C
 46900 TORRENT TEL. 961 570 457
 C/ ENRIQUE SORIANO, 7 bajo
 46113 MONCADA TEL. 961 309 003

PROYECTO:
 ESTUDI DE DETALL
 DE LA ILLA M-26

SITUACION:
 ILLA M-26 PARC CENTRAL 2
 TORRENT
 (VALENCIA)
 PROMOTOR:
 NOUS ESPAIS
 TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:
 07/52



SECCION TRANSVERSAL

DIBUJADO POR: JOSE ANGEL CABALLER BONDIA

SECCION TRANSVERSAL 2



DILIGENCIA.- Aprobat pel

14 ENF. 2010

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

PLANO:
SECCION LONGITUDINAL
PROPUESTA

ESCALA:
1/150

PLANO N.º
11

RAFAEL MUÑOZ ENRIQUE ALABORT
ARQUITECTOS

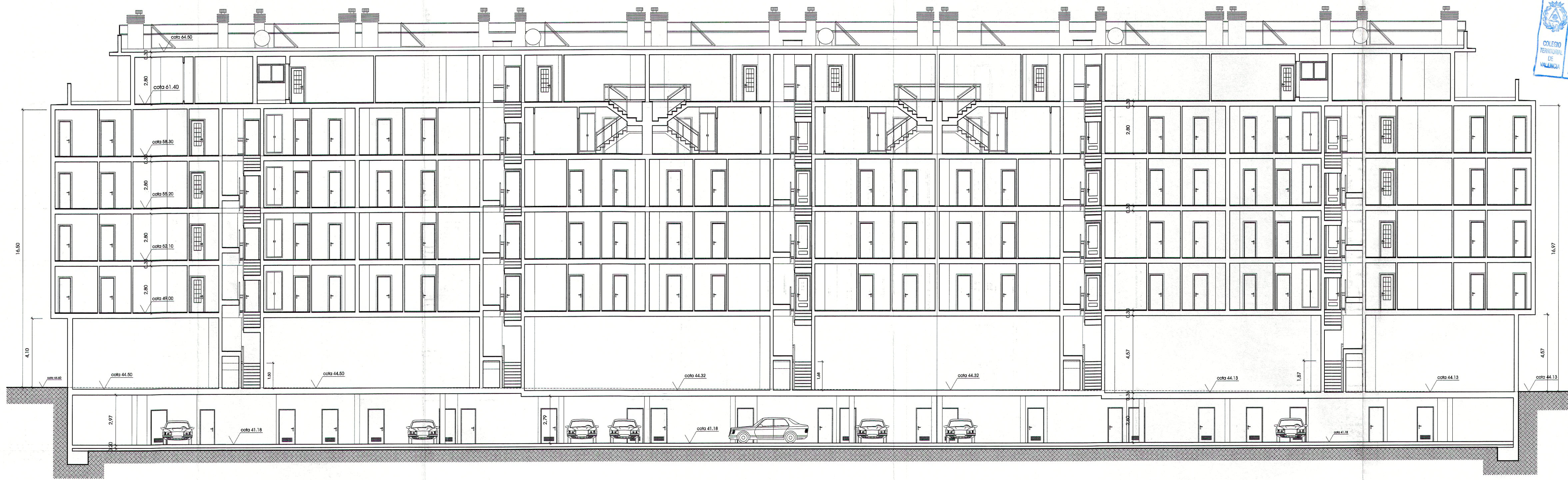
ESTUDIO:
PZA. LIBERTAD, 14-1-C
46900 TORRENT TEL. 961 570 457
C/ ENRIQUE SORIANO, 7 bajo
46113 MONCADA TEL. 961 309 003

PROYECTO:
ESTUDI DE DETALL
DE LA ILLA M-26

SITUACION:
ILLA M-26 PARC CENTRAL 2
TORRENT
(VALENCIA)
PROMOTOR:
NOUS ESPAIS
TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:
07/52

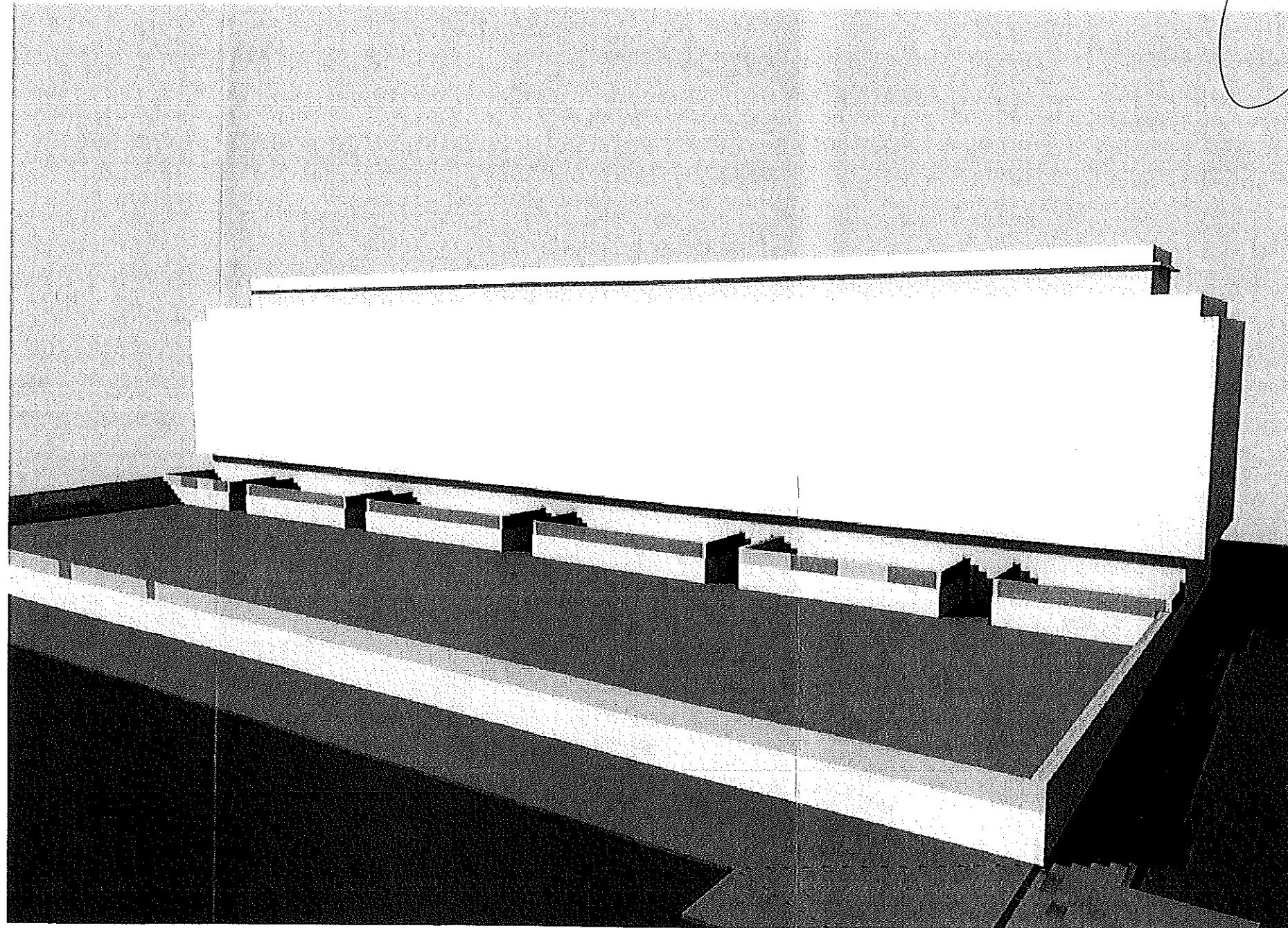
DIBUJADO POR: JOSE ANGEL CABALLER BONDA



SECCION LONGITUDINAL

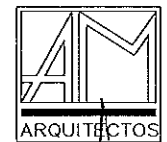
DILIGÈNCIA.- Aprobat pel

Ple de 14 ENE 2010
EL SECRETARI GENERAL
Signat: Fernando Salom Herrero



PLANO:
VOLUMETRIA SEGUN
PROPUESTA

ESCALA: S/E PLANO N.º 12



RAFAEL
MUÑOZ
ENRIQUE
ALABORT

ESTUDIO:
PZA. LIBERTAD, 14-1-C
46900 TORRENT TEL. 961 570 457
C/ ENRIQUE SORIANO, 7 bajo
46113 MONCADA TEL. 961 309 003

PROYECTO:
ESTUDI DE DETALL
DE LA ILLA M-26

SITUACION:
ILLA M-26 PARC CENTRAL 2
TORRENT
(VALENCIA)

PROMOTOR:
NOUS ESPAIS
TORRENT S.A.U.

REFERENCIA:
07/52

DIBUJADO POR: JOSE ANGEL CABALLER BONDIA