

DILIGENCIA.- aprobado por el

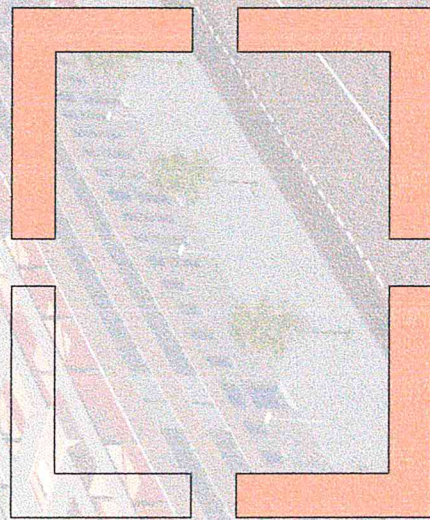
Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

# ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.II.



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TORRENT  
ARQUITECTO: J. VTE. MESEGUER MARTINEZ

## **INDICE**

### **I. ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACION SOLUCION ADOPTADA**

#### **I.1.- ANTECEDENTES**

#### **I.2.- DESCRIPCION DE LA PARCELA**

2.0. Origen de la parcela.

2.1. Descripción de la parcela:

#### **I. 3. JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.**

#### **I.4.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE**

A) ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

B) ORDENACIÓN DEL ENTORNO-ACCESOS.

C) ORDENACIÓN DE LA ZONA VERDE PRIVADA.

D) NORMAS GENERALES.

#### **PLANOS.**

### **II. ESTUDIO DE DETALLE. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.**

#### **II.A. ORDENACION DE LA EDIFICACIÓN.**

A.1. PLANTA SOTANO-GARAJE.

A.2. PROPUESTA TIPOLOGIA EDIFICATORIA, DESCRIPCION DE LAS FACHADAS Y MATERIALES EN PLANTAS ALTAS.

A.3. PROPUESTA USOS PLANTA BAJA.

A.4. VOLUMETRÍA FACHADAS.

A.5. ORDENANZAS PARTICULARES.

#### **II.B. ORDENACION DEL ENTORNO-ACCESOS.**

B1) PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ACCESO RODADO.

DILIGENCIA.- aprobado por el  
Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Edo.: Tomás Conesa Llansola

## **II.C. ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES PRIVADAS.**

- C.1. USOS ZONAS COMUNES.
- C.2. ZONAS VERDES PRIVADAS.
- C.3. ACCESO COMUN A LA PLANTA SOTANO-GARAJE.
- C.4. APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO DE LA ZONA COMUN PARA APARCAMIENTO.
- C.5. VALLADO EXTERIOR ZONA COMUN.
- C.6. MATERIALES Y CALIDADES DE LA ZONA VERDE PRIVADA PROYECTO URBANIZACIÓN.

## **D) NORMAS GENERALES.**

- D.1. ACCESOS A LAS ZONAS COMUNES DE LOS USUARIOS DE LAS VIVIENDAS.
- D.2. CUBIERTA DE LOS EDIFICIOS.
- D.3. SOTANO-GARAJE EN ZONA VERDE PRIVADA.
- D.4. INSTALACIONES EN FACHADAS.
- D.5. OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA ZONA COMUNITARIA.

## **E) TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS. (Adaptado al artículo 9.47 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.).**

## **F) CUADRO COMPARATIVO ENTRE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DEL E.D. DE LAS 3 PARCELAS ESTUDIADAS DE LA U.E. 4.11 Y LAS ORDENANZAS DEL P.G. DE TORRENT.**

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Cereza Llansola

## **I. ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACION SOLUCION ADOPTADA**

### **I.1.- ANTECEDENTES**

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES, de acuerdo con el artículo 3.2.13 "Figuras complementarias: ESTUDIO DE DETALLE, del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado definitivamente el 26 de Enero de 1.990, que especifica que: "Podrán redactarse Estudios de Detalle para la debida aplicación del Plan General, ...."

Dicho articulo dice textualmente que el Estudio de Detalle perseguirá entre otros el objetivo 3: "Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficie con entidad suficiente a estos efectos nunca inferior a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga".

Además de Ordenar los volúmenes y la Zona Común de las parcelas, el presente E.D. pretende conseguir una armonía compositiva de todo el conjunto.

Las tres parcelas que nos ocupan sitas entre la Avgda. Del País Valencià, Avgda. Reina Bofia, C/ Padre Méndez y la C/ Manuel "Champi" Herreros, todas ellas perimetrales y dos Calles Peatonales, tiene la clasificación de Suelo Urbano, siendo el uso previsto el de Residencial Plurifamiliar con zona verde privada.

La parcela Sur-Oeste del mismo conjunto se ha desarrollado en Estudio de Detalle previamente.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

## I.2.- DESCRIPCION DE LA PARCELA

### 2.0. ORIGEN DE LA PARCELA.

Las parcelas que nos ocupan están situadas en la Unidad de Ejecución 4.11, junto al nuevo depósito de agua potable de Torrent. De las cuatro parcelas resultantes en la U.E., las tres del Estudio de Detalle son las situadas al Nor-Este, Nor-Oeste, y Sur-Este de la Ordenación.

### 2.1. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS:

#### 2.1a. PARCELA NOR-OESTE. (MANZANA A)

Parcela de terreno en término de Torrent, partida de la Marchadella al Vedat, tiene una superficie de 3.700 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.540 m<sup>2</sup> son edificables y 2.160 m<sup>2</sup> se destinan a zona verde privada. (Plano nº 3)

Linda: Norte: Avgda. Reina Sofía.

Sur: C/ Peatonal

Este: C/ Peatonal

Oeste: Av. País Valencià.

- Descripción solares y sus propietarios actuales.

SOLAR 1: Superficie = 617,68 m<sup>2</sup>

Titulares: Vicènte Cervera Cervera.  
Pascual Cervera Cervera  
Juan Cervera Almerich  
Maria del Carmen Cervera Almerich  
Santiago Cervera Almerich

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

SOLAR 2: Superficie = 224 m<sup>2</sup>  
Titulares: Familia Cervera

SOLAR 3: Superficie = 232,12 m<sup>2</sup>  
Titulares: Maria Amparo Salanova Martínez  
Consuelo Martínez Martínez

SOLAR 4: Superficie = 466,20 m<sup>2</sup>  
Titulares: José María Ros Ortí  
Amparo Ortí Andreu  
Francisco Salvador Ros Ortí

- ZONA VERDE PRIVADA:

Superficie = 2.160 m<sup>2</sup> proindivisos entre todos los propietarios.

Coefficientes Participación: Según acuerdo de los componentes

1 ---40,11%	3 ---15,07%
2 ---14,55%	4 ---30,27%

#### 2.1b. PARCELA NOR-ESTE. (MANZANA B)

Parcela de terreno en término de Torrent, partida de la Marchadella al Vedat, tiene una superficie de 4.292 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.652 m<sup>2</sup> son edificables y 2.640 m<sup>2</sup> se destinan a zona verde privada (Plano nº 3).

Linda Norte: Avgda. Reina Bofia.

Sur: C/ Peatonal.

Este: C/ Padre Méndez

Oeste: C/ Peatonal.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

- Descripción solares y sus propietarios actuales.

SOLAR 1: Superficie = 170,10 m<sup>2</sup>

Titulares: Pepe Juan

SOLAR 2: Superficie = 1.081,99 m<sup>2</sup>

Titulares: José María Ros Ortí

Amparo Ortí Andreu

Francisco Salvador Ros Ortí

SOLAR 3: Superficie = 208,53 m<sup>2</sup>

Titulares: Copropietarios

SOLAR 4: Superficie = 191,53 m<sup>2</sup>

Titulares: Manuel Hernández Verdet

Juan Bautista Hernández Verdet

- Zona verde privada.

Superficie = 2.640 m<sup>2</sup> proindivisos entre todos los propietarios.

Coeficientes Participación:

1 - 10,30%

2 - 65,50%

3 - 12,62%

4 - 11,58%

=DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Cónesa Llanaola

## 2.1.c. PARCELA SUR-ESTE. (MANZANA C)

Parcela de terreno en término de Torrent, partida de la Marchadella al Vedat, tiene una superficie de 4.292 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.652 m<sup>2</sup> son edificables y 2.640 m<sup>2</sup> se destinan a zona verde privada (plano nº 3).

Linda: Norte: C/ Peatonal.

Sur: C/ Manuel "Champi" Herreros.

Este: C/ Padre Méndez.

Oeste: C/ Peatonal.

- Descripción Solares y sus propietarios actuales:

SOLAR 1: Superficie = 500,78 m<sup>2</sup>

Titulares: Vicente Cervera Cervera  
Pascual Cervera Cervera  
Juan Cervera Almerich  
M<sup>a</sup> del Carmen Cervera Almerich  
Santiago Cervera Almerich

SOLAR 2: Superficie = 411,74 m<sup>2</sup>

Titulares: Tomás Moreno Planells  
José Vicente Moreno Planells  
Enrique Moreno Planells  
Rafael Ignacio Moreno Planells

SOLAR 3: Superficie = 376,74 m<sup>2</sup>

Titulares: Jesús Muñoz Fernández

SOLAR 4: Superficie = 362,74 m<sup>2</sup>

Titulares: Irene Mora Andreu

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL AGTAL.

Fue: Tomás Genesa Llansola

- Zona verde privada.

Superficie = 2.640 m<sup>2</sup> proindivisos entre todos los propietarios.

Coeficientes Participación:

1 - 30,31%

2 - 24,92%

3 - 22,80%

4 - 21,97%

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

### I. 3. JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

Según se ha comentado anteriormente se redacta el presente E. D. a tenor de lo dispuesto en el artículo 3.2.13, objetivo 3º del P. G. de Torrent, que establece que podrán redactarse los mismos con el fin de Ordenar los volúmenes edificatorios; y del artículo 9.4.7. Ordenanzas de la Subzona 4-E, que en su apartado 3 dice "Tanto si se realiza Estudio de Detalle como si se desarrolla la ordenación determinada por el Plan, cada bloque deberá contener un tratamiento unitario en lo que a tipos de vivienda y usos de las plantas bajas se refieren". En nuestro caso el tratamiento unitario lo desarrollamos mediante el Estudio de Detalle.

También se cumple en este Estudio de Detalle lo preceptuado en el Art. 26 "Estudios de Detalle" de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana. Dicho artículo especifica en su apartado 1º que se formularán Estudios de Detalle "para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales con el objeto de prever o reajustar, según procede: B) " (...) La Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente". También deberá cumplirse según el apartado 3º del mismo artículo que los Estudios de Detalle no puedan alterar el destino del Suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos.

En consecuencia la configuración morfológica definitiva del área incluida en el presente E.D., precisa del establecimiento de un mínimo esquema formal con el fin de dotar al conjunto resultante de una coherencia compositiva que complemente la intención de diseño urbano contenida en el planeamiento.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL, 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

La solución de Ordenanzas Particulares adoptada pretende conseguir esta coherencia compositiva y formal, regulando los diferentes aspectos de la edificación y de la urbanización así como sus materiales y acabados.

Al fijar estos parámetros se estima que queda garantizado el objetivo de que la edificación y su entorno, configure un espacio urbano singular dentro de la población, logrando una calidad compositiva que no se conseguiría por agregación de diferentes actuaciones edificatorias.

La Documentación del Estudio de Detalle se ajusta a lo especificado en el Artículo 101, del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana con especial relevancia al análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

#### I.4.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo de este Estudio de Detalle es definir un tratamiento unitario en lo que a tipos de viviendas y usos de la planta baja se refiere y en consecuencia fijar las Ordenanzas Particulares de aplicación en la Ordenación de Espacios y Volúmenes así como en el tratamiento de fachadas de la presente Edificación, de tal forma que los proyectos que se redacten, deberán cumplir las mismas para obtener la correspondiente Licencia de Obras.

La zona común de la parcela además de su ordenación, que se expondrá en el presente Estudio de Detalle, necesitará para su ejecución la redacción de su correspondiente Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, el presente Estudio de Detalle deberá comprender los siguientes apartados agrupados en cuatro bloques diferenciados:

#### II.A) ORDENACIÓN DE LA EDIFICACION.

A1.- PLANTAS SOTANO GARAJE.

A2.- PROPUESTA TIPOLOGIA EDIFICATORIA EN PLANTAS ALTAS.

A3.- PROPUESTA USOS PLANTA BAJA.

A4.- VOLUMETRIA FACHADAS.

A5.- ORDENANZAS PARTICULARES.

Art. 1. ALTURA DE CORNISA , FIJACION DE LA MISMA.

Art. 2. ALTURA LIBRE ENTRE FORJADOS.

Art. 3. ALTURA TOTAL DEL EDIFICIO

Art. 4. CUBIERTA.

Art. 5. VOLADIZOS.

Art. 6. DISPOSICION Y CARACTERISTICAS DE LOS HUECOS.

Art. 7. BARANDILLAS.

Art. 8. ANTEPECHOS PLANTAS ALTAS.

Art. 9. REMATE DEL EDIFICIO.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

Art. 10. CAJAS ESCALERA Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN VERTICAL.

Art. 11. ZAGUANES.

Art. 12. TERRAZAS DE USO PRIVADO PARA LAS VIVIENDAS DE PLANTA BAJA.

Art. 13. MATERIALES Y ACABADOS

## II.B) ORDENACION DEL ENTORNO-ACCESOS.

B.1. PROPUESTA DE ORDENACION DEL ACCESO RODADO DESDE EL EXTERIOR DE LA U.E.4.11.

## II.C) ORDENACION DE LAS ZONAS VERDES PRIVADA.

C1.- USOS ZONAS COMUNES.

C2.- ZONAS VERDES PRIVADAS.

C3.- ACCESO COMUN A LA PLANTA SOTANO-GARAJE.

C4.- APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO DE LA ZONA COMUN PARA APARCAMIENTO.

C5.- VALLADO EXTERIOR ZONA COMUN.

C6.- MATERIALES Y CALIDADES ZONA COMUN-PROYECTO URBANIZACIÓN.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Genesa Llansola

II.D) NORMAS GENERALES.

- D1.- ACCESOS A LAS ZONAS COMUNES DE LOS USUARIOS DE LAS VIVIENDAS.
- D2.- CUBIERTA DE LOS EDIFICIOS.
- D3.- SOTANO-GARAJE EN ZONA VERDE PRIVADA.
- D4.- INSTALACIONES EN FACHADAS
- D5.- OBRAS DE CONSTRUCCION DE LAS ZONAS COMUNITARIAS.

II. E) CUADRO ESQUEMATICO COMPARATIVO ENTRE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS 3 PARCELAS DE LA U.E.4.11 INCLUIDAS EN EL E.D.Y LAS ORDENANZAS DEL P.G. DE TORRENT.

II. F) ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11. TEXTO REFUNDIDO DE ORDENANZAS

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

# LISTADO DE PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.II.

01. EMPLAZAMIENTO.
02. SITUACION.
- 02B. RELACION DE PROPIETARIOS.
03. PLANO DE SUPERFICIES. PARCELACION EXISTENTE Y COTAS DE NIVEL.
04. ESQUEMAS DE ORDENACION GENERAL EN PLANTA SOTANO.  
USO.- GARAJE Y ACCESOS COMUNES.
05. PLANTA SOTANO: ESQUEMA DE ORDENACION DE LOS LOCALES  
Y ACCESOS DE UN BLOQUE.
06. ESQUEMAS DE ORDENACION DE ZAGUANES Y NUCLEOS DE COMUNICACION  
VERTICAL, SEGUN PROPIEDAD DEL SUELO ACTUAL.
07. PLANTA BAJA: ESQUEMAS DE ORDENACION PARA USO DE LOCAL COMERCIAL.
08. PLANTA BAJA: ESQUEMAS DE ORDENACION PARA EL USO DE VIVIENDAS,  
CON PROPUESTAS TIPOLOGICAS DE LAS MISMAS.
09. USO MIXTO EN PLANTA BAJA: COMERCIAL Y VIVIENDA, POSIBILIDADES DE  
ORDENACION POR BRAZOS DE LA "ELE", EJEMPLOS DE PUNTOS DE CAMBIO DE USO.
- 10A. TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS, PLANTAS 1ª, 2ª Y 3ª. NUCLEOS DE COMUNICACION  
CENTRAL CON LUZ CENTAL.
- 10B. TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS, PLANTAS 1ª, 2ª Y 3ª. NUCLEOS DE COMUNICACION  
CENTRAL CON LUZ CENTAL.
- 11A. ESQUEMAS PLANTA CUBIERTA: USOS DE TERRAZAS
- 11B. ESQUEMAS PLANTA CUBIERTA: PERGOLA Y TORREONES
12. PERSPECTIVA DE CONJUNTO A COLOR.
13. PERSPECTIVA A COLOR.
14. PERSPECTIVA A COLOR.
15. ALZADOS EXTERIORES. USOS PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL.
16. ALZADOS INTERIORES:USO PLANTA BAJA: LOCAL COMERCIAL.
17. ALZADOS EXTERIORES: USO PLANTA BAJA: VIVIENDAS.
18. ALZADOS INTERIORES: USO PLANTA BAJA: VIVIENDAS:
19. ALZADOS ALTERNATIVOS PARA EL USO MIXTO DE LA PLANTA BAJA:  
COMERCIAL Y VIVIENDA.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llanosola

- 19B. ALZADOS
- 20A. SECCIONES TIPO: PLANTA BAJA SIN ALTILLO.
- 20B. SECCIONES TIPO: PLANTA BAJA CON ALTILLOS.
- 21. SECCIONES: C/. PADRE MENDEZ, AV. PAIS VALENCIA, C/. MANUEL HERREROS Y BULEVAR REINA SOFIA.
- 22. ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS. (BLOQUE SE).
- 22A. ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS. (BLOQUE NE).
- 22B. ORDENACION DE VOLUMENES EN FACHADAS. (BLOQUE NO).
- 23. DETALLE DE VENTANAS, COTAS.
- 24. DETALLE DE BALCONES.
- 25. DETALLE DE BALCON EN ESQUINA.
- 26. DETALLE DE CELOSIA DE GALERIA.
- 27. DETALLE DE TESTERO, COTAS.
- 27B. DETALLE DE TESTERO, COTAS. (TIPO B).
- 28. REMATE DE EDIFICACION Y PERGOLA PERIMETRAL.
- 29. DETALLE TORREON.
- 30A. DETALLE DE HUECOS DE PLANTA BAJA, COTAS  
USO: VIVIENDAS.
- 30B. DETALLE DE HUECOS DE PLANTA BAJA, COTAS  
USO: LOCAL COMERCIAL.
- 30C. TIPOLOGIAS DE HUECOS EN PLANTAS ALTAS
- 31. PLANTA BAJA: DETALLE DE ZAGUAN, ACCESO A VIVIENDAS.
- 32. DETALLE DEL APLACADO DE PIEDRA NATURAL EN PLANTA BAJA,  
Y DEL LADRILLO CARAVISTA EN PLANTAS ALTAS.
- 33. ORDENACION ZONAS COMUNITARIAS: ESQUEMAS GENERALES.
- 34. ALZADOS DE VALLADO EXTERIOR, DETALLE PUERTA ACCESO A GARAJE.
- 35. ALZADOS DE VALLADO INTERIOR.
- 36. ALZADOS DE VALLA EXTERIOR.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fda.: Tomás Conesa Llansola

## II. ESTUDIO DE DETALLE. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

### II.A) ORDENACION DE LA EDIFICACION.

Como ya se ha comentado anteriormente:

La configuración morfológica definitiva del área incluida en el presente E.D., precisa del establecimiento de un mínimo esquema formal con el fin de dotar al conjunto resultante de una coherencia compositiva que complemente la intención de diseño urbano contenida en el planeamiento.

La solución de Ordenanzas Particulares adoptada pretende conseguir una armonía en sus características y situación de los huecos que las conforman, materiales a adoptar en el acabado de las mismas etc.....

Al fijar estos parámetros se estima que queda garantizado el objetivo de que el edificio y por tanto sus fachadas, configure un espacio urbano singular dentro de la población, logrando una calidad compositiva que no se conseguiría por agregación de diferentes actuaciones edificatorias.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004

#### A.1.- PLANTA SOTANO-GARAJE.



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

La planta sótano se destinará a locales garaje para ~~aparcamiento~~ de vehículos y cuartos trasteros, habiéndose previsto unos accesos comunes por medio de rampas y calles de circulación de 6,00 m de anchura con acceso desde la calle peatonal central. Desde estos elementos comunes se accede a los locales privados dispuestos debajo de cada solar edificable. Con el fin de evitar realizar dos plantas sótano y poder obtener aproximadamente una reserva de dos plazas de aparcamiento por vivienda de 90 m<sup>2</sup> útiles se edificará en planta sótano una parte de la zona comunitaria, de tal forma que a cada propiedad o local garaje se le anexe proporcionalmente la misma

superficie. Se fija un límite a esta ocupación que es el del 45%, es decir, cada solar puede ocupar hasta un 45% más de su superficie en planta sótano. En los casos de solares en esquina si la superficie ampliada no puede ser aneja o colindante se podrá realizar en local independiente. Ver planos n<sup>os</sup> 04-05.

## **A.2.- PROPUESTA TIPOLOGIA EDIFICATORIA, DESCRIPCION DE LAS FACHADAS Y MATERIALES EN PLANTAS ALTAS.**

La tipología de viviendas propuestas para estos tres bloques (ver el plano n<sup>o</sup> 10) esta condicionada por la parcelación existente y viene definida por los siguientes aspectos:

- a) **Situación del núcleo de Comunicación vertical**, que en nuestro caso será interior con la escalera iluminada y ventilada cenitalmente ya que tenemos 3 ó 4 alturas totales según el bloque.

En consecuencia se descartan los tipos de viviendas con escalera en fachada.

- b) **Viviendas pasantes y no pasantes.**

Se aceptan ambos tipos de viviendas siempre y cuando el núcleo de comunicación vertical sea interior.

Según puede comprobarse en el plano n<sup>o</sup> 10, se han obtenido diferentes soluciones de viviendas para cada núcleo de comunicación vertical en función de la parcelación existente, es decir:

- Dos viviendas pasantes por planta.
- Cuatro viviendas por planta con una sola fachada.
- Tres viviendas por planta, una de ellas pasante o en esquina.

- c) **Baños interiores**, con ventilación tipo shunt; Los baños serán preferiblemente interiores con excepción de las viviendas en esquina que pueden tener algún baño exterior al ofrecer mayor superficie de fachada y constituir una variante respecto a la vivienda tipo central.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL, 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

- d) **Voladizos.** Se ha previsto realizar un voladizo continuo en las fachadas exteriores e interiores (las recayentes a la zona comunitaria) y un pequeño mirador en los testeros. Plano nº 22.

En los tres bloques el vuelo exterior propuesto es de 0,25 m.

En el bloque de 4 plantas el vuelo interior y en testeros será de 0,70 m.

En el bloque de 3 plantas el vuelo interior y en testeros será de 0,50 m.

En las esquinas que forman las fachadas interiores y los testeros se achaflanarán los voladizos con un ángulo de 45°, también se achaflanará el extremo del voladizo recayente al muro testero.

Este encuentro entre los voladizos de las fachadas interiores y los testeros, se resolverá obligatoriamente con un mirador.

Como no se agota la totalidad del vuelo permitido por las Ordenanzas actuales, el porcentaje de mirador que puede realizar cada vivienda es el siguiente:

- Bloque 4 alturas: 33% de su voladizo.
- Bloque 3 alturas: 34% de su voladizo.

Se han dispuesto unas terrazas corridas en las fachadas interiores de los bloques ocupando la parte central de las mismas, rematándose en sus extremos con sendos miradores. Estas terrazas incorporan las galerías de las viviendas acabadas en celosías que se ubicarán libremente según las tipologías de viviendas.

En la esquina formada por las fachadas exteriores se ha dispuesto un balcón corrido en esquina de dimensiones aproximadas 5,50 x 4,00 m. siendo 5,50 m el lado correspondiente al brazo mas largo del bloque en ele. La profundidad del balcón puede ser variable y tener diferentes anchos en ambas fachadas.

Este balcón se resuelve con un tratamiento diferente al resto de balcones para resaltar la esquina, diferenciando los dos lienzos de fachada que concurren en este punto.

Estos balcones se caracterizan por disponer una barandilla de aluminio y vidrio de seguridad que nace a la altura del forjado.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

e) **Viviendas en esquina.** En estas viviendas se admiten variaciones tipológicas respecto a la vivienda tipo central. Dichos cambios se concretan en: posibilidad de abrir patios de luces interiores y posibilidad de tener baños en la fachada.

f) **El número de piezas o habitaciones** de las viviendas es variable y está condicionado por la parcelación existente. Se han resuelto viviendas con tres y dos habitaciones por ser las mas demandadas actualmente. Pero se podrán realizar viviendas de 4 o de 1 dormitorio.

g) **Patio luces.** Se ha dispuesto un único patio de luces en la vivienda sita junto a la de la esquina, en el resto no es necesario para garantizar la correcta iluminación y ventilación de las viviendas.

Según la partición del bloque puede ser necesario abrir un patio de luces en la vivienda de la esquina o en una de sus colindantes.

h) **Cubierta del Edificio.** La cubierta del edificio será plana transitable con antepechos perimetrales, rematada también perimetralmente con una pérgola de hormigón armado con el fin de aumentar la escala de la edificación y ordenar los elementos de la cubierta. Dicha pérgola está formada por pilares circulares que soportan una losa, todo de hormigón visto.

También se ha previsto una pérgola en la crujía central que ordena la situación de los diferentes núcleos de comunicación vertical, es decir las cajas de escalera de los accesos generales y las posibles escaleras de acceso de las viviendas de la última planta. Esta pérgola central se ha aligerado por medio de algunos huecos aproximadamente cuadrados. Estos huecos se podrán modificar de sitio en la redacción de los proyectos edificatorios pero manteniendo un criterio compositivo.

i) **Volumetría:** se considera obligatorio ajustarse al perímetro de la edificación propuesto en el plano nº 10 Tipología Planta Viviendas. Es decir solo se permitirá modificar la distribución interior de las viviendas del Estudio Tipológico y la situación de las galerías en la terraza corrida.

También se puede optar por dos tipos de huecos en los muros testers, es decir, el tipo A con dos ventanas por planta mas un mirador grande y el B con tres ventanas por planta más el mirador.

- j) **Huecos:** Por tratarse de una fachada corrida es decir, formada por fajones de ladrillo cara vista y fajones intermedios formados por la carpintería de aluminio y entrepaños formados con chapa o panel de aluminio o mortero monocapa del mismo color que la carpintería; se podrá modificar la disposición de los huecos de las plantas altas pero teniendo en cuenta los siguientes puntos: (Ver planos)

#### HUECOS EN MIRADOR

- Los huecos de ventanas serán preferiblemente de 1,60 m para ventanas correderas como en el plano.
- Los huecos de las galerías estarán formados por lamas de aluminio de 2 a 3 m de longitud.

#### BALCONES DE ESQUINA

- En los balcones de esquina se utilizará el mayor ancho de ventana posible 2,00-1,80 m para reducir las partes macizas de chapa de aluminio o mortero monocapa.

#### EN MIRADORES POLIGONALES

- Los huecos de ventanas serán de 0,50 en los chaflanes y 1,40 ó 2,00 m en el resto.

#### EN TERRAZAS CORRIDAS FACHADAS INTERIORES

- Las ventanas serán preferiblemente de 1,60 m en habitaciones y de 2,00 m en salones.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

- Los huecos de las galerías también estarán formados por lamas de aluminio de 2 a 3 m de longitud.
- También podrán realizarse ventanas abatibles de 0,80 m de ancho y de una hoja.
- Se creará un ritmo compositivo entre las ventanas y los entrepaños macizos entre estas, debiendo resultar lo más uniforme posible, tomando como referencia las fachadas propuestas en este Estudio de Detalle.
- Correspondencia vertical entre huecos en el cuerpo central.
- El tamaño mínimo de las ventanas corredizas será de 1,20 m; para dimensiones menores se utilizarán ventanas abatibles de una sola hoja.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Ochoa Llansola

### A.3. PROPUESTA USOS PLANTA BAJA.

El uso previsto de la planta baja es el de:

1. Local Comercial.
2. Viviendas.
3. Local Comercial y viviendas.

En todos casos también se dispondrán los zaguanes de acceso a las viviendas en plantas altas.

Los zaguanes serán pasantes, es decir, estarán comunicados con las calles exteriores y con la zona verde interior. Ver plano nº 6

O bien sólo estarán comunicados con la calle, en cuyo caso se dispondrá de un acceso independiente que comunique la calle con la zona verde interior.

Si se diseñan viviendas en Planta Baja a estas se accederá directamente desde la calle exterior o bien desde los zaguanes de acceso comunes.

Se podrá modificar en los proyectos edificatorios, respecto a lo previsto en el plano anterior, la situación en P.B. de los zaguanes y de los pasos a la zona verde comunitaria. Se permite la construcción de altillos en planta Baja con una ocupación del 50%.

Cuando se trata de viviendas los altillos serán espacios diáfanos vinculados preferiblemente al salón-comedor o bien a cualquier otra dependencia de la casa. En estos casos los altillos podrán adosarse en parte a fachada para adaptarse a cualquier tipología de vivienda.

En el caso de Planta Comercial también se podrán construir altillos con una ocupación del 50%, pudiéndose adosar a las fachadas interiores de la zona comunitaria, retirándose obligatoriamente de las fachadas exteriores un mínimo de 6,00 m.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL., 2004



EL SECRETARIO GENERAL AGCTAL.

Fdo.: Tomás Genssa Llansola

Como se ha comentado al principio, en un mismo bloque se pueden dar tres casos:

- 1º) Que todas las plantas bajas se destinen a Local Comercial por sus propietarios.
- 2ª) Que todas las plantas se destinen a viviendas por sus propietarios.
- 3º) Que debido a que todas las calles no tienen la misma importancia comercial, que unos propietarios del bloque deseen destinar sus bajos a viviendas y que otros los deseen destinar a Local Comercial. En este caso para conseguir un tratamiento unitario de las fachadas, se permitirá el uso mixto de la planta baja, pero se destinará cada brazo del bloque en "ele" a un uso, produciéndose el cambio en la esquina, o bien adaptándose a la situación de las parcelas actuales o bien tomando como referencia el ancho del bloque o también realizar el cambio a partir del primer zaguán, que se proyecta a partir de la esquina. Ver plano nº 09. Por tanto en este caso cuando se desarrolla la zona común, los propietarios deberán acordar el uso de la planta baja y en el caso de uso mixto deberán de estar de acuerdo los propietarios de un mismo brazo del bloque en destinar al mismo uso sus plantas bajas. En caso de no existir acuerdo entre dichos propietarios será obligatorio destinar la planta baja a Local Comercial.

En el caso de destinar las Plantas Bajas a viviendas se ha previsto realizar unas terrazas de uso privativo de dichas viviendas para conseguir una adecuada privacidad de las mismas. Ver planos nºs 8 y 9.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Cónesa Llansola

#### A.4.- VOLUMETRÍA FACHADAS.

La volumetría se caracteriza por el voladizo corrido y uniforme de las plantas altas o cuerpo central de los 3 edificios.

El vuelo es diferente para las fachadas exteriores o interiores, siendo mayor en estas últimas recayentes a las zonas comunes ajardinadas.

Bloque IV alturas:

. Vuelo exterior = 0,25 m.

. Vuelo interior = 0,70 m.

Bloques III alturas.

. Vuelo exterior = 0,25 m.

. Vuelo interior = 0,50 m.

En las Plantas Bajas se mantiene la alineación de fachada sin retranqueos.

El remate del edificio se realiza con una pérgola de hormigón armado, que se retira 5 cm de la alineación de fachada.

Mientras en la Planta Baja los huecos se disponen aislados sobre el muro acabado en piedra natural, en las plantas altas se organizan unas franjas corridas de diferente tratamiento y acabados formadas unas por los antepechos de ladrillo cara vista y las otras en las que se disponen los huecos de ventanas y balcones, que están formados por los propios huecos mencionados y por entrepaños ciegos acabados en chapa de aluminio del color de la carpintería o mortero monocapa.

Los torreones de las cubiertas se han enlazado con una pérgola central de hormigón aligerada con huecos cuadrados. De esta forma se consigue una volumetría de cubierta compacta y uniforme.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

## A.5. ORDENANZAS PARTICULARES.

Las Ordenanzas Generales que serán de aplicación en el ámbito del E.D. serán las **Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent** vigente para la zona considerada.

Como concreción y desarrollo de las mismas y con el fin de lograr un tratamiento unitario de las fachadas serán también de aplicación las siguientes Ordenanzas Particulares:

### Art. 1º ALTURA DE CORNISA. FIJACION DE LA MISMA.

#### a) Bloque Noroeste – IV alturas.

Según las Ordenanzas Municipales del P.G.O.U. de Torrent, la altura de cornisa prevista en dicha parcela es de 12,50 m. para IV plantas. Como existe un fuerte desnivel en el terreno, aproximadamente 2,68 m en la Avgda. del País Valencià, y 0,62 m en la Avgda. Reina Sofía, lo que supone un desnivel total de 3,30 m; se propone mantener el mismo nivel en forjados en todo el bloque edificable en forma de “ele” para conseguir una imagen ordenada y unitaria del conjunto.

Los 12,50 m de altura de cornisa, se medirán en el punto más desfavorable de la manzana, que en nuestro caso corresponde a la esquina S.E en la C/ Peatonal junto a la zona comunitaria, con una cota de nivel – 3,32 según el Plano nº 3.

#### b) Bloque Noreste de III alturas.

En este caso según las Ordenanzas Municipales la altura de cornisa es de 10,00 m. para III plantas. Se toma una altura de cornisa de 9,50 m como altura de cornisa mínima. A partir de este punto se mantendrá el nivel de los forjados de las distintas promociones del mismo bloque.

Los 9,50 m de altura de cornisa mínima se medirán en la esquina Suroeste del Bloque, sita en la C/ Peatonal con una cota de nivel de – 4,62 m según el Plano nº 3.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

c) Bloque Sureste de III alturas.

Como en el anterior caso la altura de cornisa también será 9,50 m.

Dicha altura de cornisa de 9,50 m corresponderá a la esquina Suroeste del bloque, sita en la C/ Manuel "Champi" Herreros con una cota de nivel de - 0,10 m según el Plano nº 3.

#### **Art. 2º ALTURA LIBRE ENTRE FORJADOS.**

La altura libre entre forjados será la siguiente:

Planta viviendas = 2,70 m.

Planta baja mínimo = 3,50 m., según art. 1º.

Canto forjado = 0,30 m.

Planta Sótano mínimo = 2,20 m.

Las alturas de las plantas baja y sótano de los diferentes solares dependen de la rasante del terreno, debiéndose estudiar cada caso en particular tomando como referencia la altura mínima según el art. 1º.

#### **Art. 3º ALTURA TOTAL DEL EDIFICIO.**

Se fija la altura total definiendo un antepecho de cubierta continuación del plano de fachada, de una altura de 1,70 m sobre la altura de cornisa. Plano nº 20a

Sobre esta coronación se ha diseñado una pérgola de remate, formada por unos soportes circulares de hormigón armado y una losa superior del mismo material y 15 cm de canto. (planos nº 20ª, 28 y 29 )

La Cara Superior de la losa de esta Pérgola se situará 3,10 m por encima de la altura de cornisa y la inferior a 2,95 m..

Se tomará como pauta a seguir el primer proyecto realizado.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Genesa Llansola

#### **Art. 4º CUBIERTA.**

La cubierta será plana pisable y su uso podrá asignarse a los propietarios de la última planta o a la comunidad de propietarios. De tal manera que se permite el uso de la misma como terraza-jardín, facilitando su disfrute y mantenimiento que se realizará por los propios usuarios. No obstante deberá destinarse una parte de la cubierta para uso comunitario y así poder satisfacer la actividad de tendido de la ropa por los usuarios de cada núcleo de comunicación vertical.

El acceso a esta cubierta podrá realizarse por la escalera general del edificio o por escaleras particulares de la última planta de viviendas.

Las cajas de escalera tendrán cubierta plana, cerramientos de ladrillo cara vista y su volumen sobresaldrá por encima de la pérgola central. Se ha previsto una barandilla perimetral del color de la carpintería de aluminio para los casos en que se ubiquen sobre los torreones los equipos de aire acondicionado.

Las escaleras particulares se situarán en la crujía central del bloque y sus cerramientos serán de ladrillo cara vista como el de la fachada. En consecuencia estas escaleras se retirarán 4 m. de ambas fachadas y se dispondrán bajo la pérgola central de hormigón no pudiendo sobresalir por encima de esta.

#### **Art. 5º. VOLADIZOS.**

Según las Ordenanzas Municipales se puede volar el 70% de la Superficie de fachada con un vuelo máximo de 0,70 m para el bloque de IV plantas y 0,50 m para los bloques de III plantas.

Los miradores serán iguales o inferiores al 50% de los cuerpos volados permitidos. No obstante estos cuerpos volados pueden redistribuirse no superando la superficie máxima de vuelo permitido ni el vuelo máximo de cada bloque que es la opción elegida en nuestro caso.

DILIGENCIA.- aprobado por el  
Pleno de 31 JUL, 2004



EL SECRETARIO GENERAL ALCAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

a) Bloque IV alturas.

El vuelo propuesto en las fachadas exteriores es de 0,25 m.

El vuelo propuesto en las fachadas interiores y muros testers es de 0,70 m.

Se achaflanarán 45° de las esquinas entre las fachadas interiores y los muros testers, así como, el final de los voladizos en los muros testers. Ver plano nº 22.

La superficie volada es inferior a la máxima permitida por las Ordenanzas Municipales pudiéndose realizar miradores en un 33% de los vuelos de cada vivienda o promoción, es decir, con este porcentaje se igualaría la superficie equivalente al 50% del vuelo máximo permitido por las Ordenanzas.

b) Bloque de III alturas.

El vuelo propuesto en las fachadas exteriores también es de 0,25 m; y en las fachadas interiores y muros testers será de 0,50 m.

También se achaflanarán 45° las esquinas entre las fachadas interiores y los muros testers, así como, el final de los voladizos en los muros testers. Ver plano nº 22.

En este caso la superficie volada también es inferior a la máxima permitida por las O.M. se podrán realizar Miradores en un 34% del voladizo resultante.

### **Art. 6º DISPOSICION Y CARACTERISTICAS DE LOS HUECOS.**

La fachada se ordena en tres cuerpos constituidos por la planta baja, o zócalo del edificio, las plantas de viviendas que forman el cuerpo central y el remate superior formado por una pérgola de hormigón armado.

a) Cuerpo central.

El cuerpo central se ordena en franjas horizontales corridas solo interrumpidas en dos puntos:

- En las esquinas exteriores de cada bloque, justo en el cruce entre las dos calles principales a que da frente cada bloque en donde se han previsto un balcón corrido con antepecho de aluminio y cristal.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

- En los muros testers. Ver planos n<sup>os</sup> 12-13-14-15-16-17 y 18.

Las franjas corridas horizontales están formadas alternativamente por un cerramiento de ladrillo cara vista y por un cerramiento de chapa de aluminio o mortero monocapa que incorpora las ventanas, balcones y celosías de las galerías.

El modelo de ventana propuesto básico es de 1,60 m de ancho para una ventana corrediza, pero se podrá modificar este con las siguientes limitaciones:

Según el plano n<sup>o</sup>, 30C también se han previsto las siguientes dimensiones de ventanas:

- Las ventanas corredizas no podrán ser inferiores a 1,20 m.
- Si se necesita obtener una ventana inferior a estas dimensiones esta sería abatible de luna sola hoja.

Por tratarse de una fachada corrida la disposición de las ventanas será libre.

En las terrazas corridas y en los balcones se utilizan ventanas grandes para reducir los entrepaños de chapa de aluminio.

Las ventanas dispondrán en sus huecos de un pasamanos inferior de aluminio según disposición de planos.

Ver planos n<sup>os</sup> 15-16 y 23.

Los balcones de esquina en las fachadas exteriores, se resolverán con una barandilla de aluminio y cristal de seguridad según despiece y medidas del plano n<sup>o</sup> 25. Se deberán respetar aproximadamente sus dimensiones y proporciones, pudiendo realizar pequeños ajustes durante la redacción de los proyectos.

- Los huecos deberán mantener correspondencia vertical.
  - Los encuentros achaflanados 45° entre las fachadas interiores y los muros testers se resolverán con miradores. Ver plano n<sup>o</sup> 10.
  - Las galerías se resolverán con una celosía de lamas de aluminio horizontales del color de la carpintería de 2 a 3 m de longitud. Ver plano n<sup>o</sup> 26.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

b) Planta baja – Uso Comercial.

El acabado de la planta baja se realiza con un aplacado de piedra caliza natural, tipo "Bateig". Ver plano nº 32.

b1.) FACHADAS EXTERIORES.

Las puertas de acceso a los comerciales por las calles exteriores y los zaguanes tendrán una altura variable, adaptándose a la pendiente de las mismas. Por la parte superior se enrasan todos los huecos del bloque a la misma altura, de tal forma que resta un módulo de piedra caliza de 37,5 cm aproximadamente entre las puertas y los voladizos de la planta primera. Ver planos nºs 15 y 32.

Como en algunos puntos la altura de dichos huecos es muy grande, se podrán disponer partes ciegas acabados en chapa del mismo color de la carpintería, mortero monocapa, o rótulos corporativos retirados 3 ó 4 cm del frente de fachada.

El ancho de las puertas de los locales comerciales será mayor o igual de 3,00 m pudiendo incorporar pilares como puede verse en el plano nº 15. Podrá realizarse excepcionalmente un solo hueco por proyecto menor de 3,00 m y mayor de 2,00 m si las condiciones del solar no permiten agrupar dicho hueco a otro por encontrarse el zaguán en medio.

Las puertas de los zaguanes de acceso a las viviendas llevarán una marquesina de protección de aluminio u hormigón. (Ver plano nº 32). Se tomará como referencia para cada bloque el primer proyecto que se desarrolle en el mismo.

b.2) FACHADAS INTERIORES A ZONAS COMUNITARIAS.

La única diferencia respecto a las fachadas exteriores se encuentra en la anchura de los huecos que en este caso como el espacio interior no es público, sino de uso comunitario por parte de las viviendas del bloque se han propuesto mas estrechas suficientes para cumplir la servidumbre de luces y vistas.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

El ancho permitido será de 1,40 ó 2,00 m tomándose como referencia en cada bloque el primer proyecto presentado pudiendo variar en cada brazo del bloque. La separación entre huecos deberá ser lo más uniforme posible. Para una mayor claridad compositiva no debe coincidir el ancho de los huecos en planta baja con los huecos tipo de las viviendas pudiendo ser más anchos o más estrechos como mínimo 20 cm. de diferencia. Ver plano nº 16-30b y 32.

Cuando el hueco sea superior a una planta se podrá realizar una parte ciega mas o menos central de aluminio del mismo color que la carpintería.

Se podrá hacer practicable la parte superior de los huecos exteriores para favorecer la ventilación de los locales comerciales, mediante ventanas pivotantes, el resto será fijo. Ver plano nº

Se realizará una servidumbre de paso para el mantenimiento y limpieza de las fachadas interiores.

#### b.3) FACHADAS A C/S. PEATONALES, MUROS TESTEROS.

En los muros testers se abre un solo hueco comercial coincidente con los huecos de las viviendas superiores; ver planos nºs 15 y 16.

#### c). PLANTA BAJA – USO VIVIENDAS.

En este caso el acabado de la planta baja, también consiste en un aplacado de piedra caliza natural tipo “Bateig” o “Gris Pulpis” como en el uso comercial.

#### c.1.) FACHADAS EXTERIORES.

Se ha previsto un hueco de ventanas de 1,40 m de ancho con entrepaños uniformes de 1,50 m, solo alterado por la presencia de los zaguanes, en donde se permiten variaciones.

Todas las ventanas irán enrasadas superiormente a la misma altura que se ha comentado para los huecos comerciales.

Por el extremo inferior la altura de los huecos será variable y se adaptará al desnivel de las calles, es decir, a las rasantes de las mismas, con un antepecho aproximado de 40 cm. para persuadir el paso a la zona común interior.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llançola

En el caso de ventanas muy altas o con altillos se ha previsto disponer dos ventanas separadas por una parte ciega central revestida de aluminio del mismo color de la carpintería o mortero monocapa.

Bajo el balcón de la esquina en el cruce de calle se han previsto huecos singulares de ancho diferente al resto de la modulación. Ver planos n<sup>os</sup> 17 y 30<sup>a</sup>.

Debido a la altura variable en el caso de que las ventanas se quedasen bajas en los altillos se colocarán fijos bajo la zona practicable a diferencia de las plantas superiores en que se coloca un pasamanos de aluminio.

#### c.2) FACHADAS INTERIORES.

Se ha resuelto con los mismos materiales, tamaño y separación de huecos que las fachadas exteriores con la única diferencia en que alguno o todos los huecos podrán llegar al suelo de las terrazas asignadas a las viviendas de planta baja para su acceso a las mismas.

#### c.3) FACHADAS A C/ PEATONAL. MUROS TESTEROS.

Los huecos de las viviendas en planta baja se ordenan en función de los huecos de las plantas superiores, con dimensiones y disposición según plano n<sup>o</sup> 27.

#### d) FACHADAS RECAYENTES A C/S. PEATONALES. MUROS TESTEROS.

Las fachadas recayentes a las c/s Peatonales se tratan como muros testers de piedra caliza natural, sobre el que se remata con un mirador achaflanado los voladizos de las fachadas interiores acabados en ladrillo cara vista; en el centro se deja una zona ciega más o menos grande sin ventanas y en la otra parte se disponen ventanas o bien huecos comerciales en planta baja. También aparece volado el muro de ladrillo cara vista de cierre de las plantas altas de las fachadas exteriores, con un ancho de 50 cm. Ver planos n<sup>os</sup> 15-16-17-18 y 27.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

Se han propuesto dos soluciones:

#### TIPO A.

Las medidas de huecos pueden variar pero se mantendrá el esquema de disponer tres bandas verticales, en un extremo se dispone el mirador propuesto en el centro se dejará una zona maciza sin ventanas y en la tercera banda se podrán abrir 2 ventanas por planta.

#### TIPO B.

En este caso se han dispuesto 3 huecos de 1,40 m más el mirador, reduciéndose la banda maciza central.

#### **Art. 7º BARANDILLAS.**

Las barandillas de protección de las ventanas y balcones estarán formadas por un pasamanos rectangular de aluminio de dimensiones 60x4 mm y características según detalle de planos nº 23 y 24.

En las esquinas de las fachadas exteriores se ha diseñado una barandilla realizada con perfiles de aluminio y vidrio de seguridad. Tal y como figura en el plano nº 25. Las dimensiones propuestas son de 5,50 x 4,00 m pudiendo modificarse ligeramente pero respetando dichas proporciones.

#### **Art. 8. ANTEPECHOS PLANTAS ALTAS.**

Se realizarán de ladrillo a cara vista colocados a soga, con llagas de 0-2 mm y tendeles de 10 mm.

La altura de estos antepechos será variable, teniendo 1,30 m. el inferior 1,52 m, los centrales y 1,85 m el superior. Ver planos nº 15-16-17-18 y 20ª.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004

EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.



Fdo.: Tomás Conesa Llansola

#### **Art. 9. REMATE DEL EDIFICIO.**

El elemento que corona el edificio será del tipo pérgola formada por unos soportes circulares de  $\varnothing$  30 cm. de diámetro y una losa superior de hormigón visto de 15 cm de espesor, la cara superior de la losa se situará 3,15 m por encima de la altura de cornisa y su cara inferior 3,00 m (2,70+0,30).

Se procurará obtener un intercolumnio lo más uniforme posible e integrar el ritmo de las columnas con el de la fachada.

El lienzo de fachada de ladrillo cara vista se rematará superiormente por un vierteaguas formado por piezas de hormigón polímero de color gris.

La cara superior de este vierteaguas se situará 1,65 m por encima de la altura de cornisa. (Planos n<sup>os</sup> 15-16-17-18-20<sup>a</sup>-28 y 29)

#### **Art. 10. CAJAS DE ESCALERA.**

No podrán situarse en el plano de fachada tanto las de acceso general como las particulares de las viviendas de la última planta.

Se caracterizarán por situarse en la crujía central del bloque y disponer, las generales, de iluminación cenital. El torreón de la azotea tendrá cubierta plana y cerramiento de ladrillo cara vista. Además se ha previsto una pérgola central de hormigón que une todos los torreones y cajas de escalera particulares. Ver planos n<sup>os</sup> 29.

Los cerramientos de las escaleras de acceso a la cubierta desde las viviendas de la última planta se separan 4,00 m de fachada.

#### **Art. 11. ZAGUANES.**

Las puertas de acceso a los zaguanes llevarán una marquesina de protección de aluminio u hormigón tanto en las fachadas exteriores como interiores. El vuelo será de 0,50 m. Se dispondrán antes del dintel de la

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



puerta y su altura será variable en función de la altura de la misma. Ver planos nºs 15-16-17-18 y 31.

El despiece de la carpintería será similar al propuesto en los planos anteriores.

Los zaguanes serán pasantes, es decir, comunicarán las calles con la Zona Común Interior, para que los propietarios de las viviendas puedan acceder al Jardín y terrazas de uso exclusivo por los mismos.

#### **Art. 12. TERRAZAS DE USO PRIVADO PARA LAS VIVIENDAS DE PLANTA BAJA.**

En el caso de realizar viviendas en planta baja, se les asignará a estas el uso de unas terrazas en zona común para obtener el grado de privacidad adecuado respecto a los usuarios del resto de la zona comunitaria.

Estas terrazas tendrán un ancho de 4,00 m. Ver planos nºs 8 y 18.

Se delimitarán con un murete de bloques de hormigón color gris y una verja de mallazo y perfiles metálicos HEB según plano nº 18.

#### **Art. 13. MATERIALES Y ACABADOS.**

Se utilizarán los mismos materiales en la construcción de cada bloque incluido en el ámbito del Estudio de Detalle, aunque estas se ejecuten por fases, tomándose como modelo a seguir el primer proyecto que se realice en cada bloque.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

## MATERIALES DE ACABADOS EN FACHADAS.

- LADRILLO CARA VISTA.

Fabricante: Malpesa.

Modelos: a) Blanco Lienzo  
b) Blanco Lino.  
c) Sevilla.  
d) Santa Justa.  
e) Cartuja.

Colocación: llaga: 0 – 2 mm

Tendel: 10 mm.-15 mm.

Opciones: A) Utilizar en los 3 bloques el mismo ladrillo que será el Blanco Lienzo.

B) Utilizar un ladrillo distinto en cada bloque a elegir entre los modelos b,c,d y e, al a se ha utilizado en el bloque Suroeste no incluido en el E.D.

- CAPINTERIA DE ALUMINIO:

Aluminio anodizado de color gris “acero inoxidable” de la casa Alural o similar. Las persianas serán de aluminio del mismo color de la carpintería.

- ENTREPAÑOS DE VENTANAS Y PUERTAS BALCONES.

Panel Chapa de aluminio del color de la carpintería recibida con tableros hidrófugos para evitar que se formen “aguas”, o mortero monocapa.

- APLACADO PIEDRA CALIZA.

Se realizará un aplacado de piedra caliza-Bateig Azul (en el caso de que todos los bloques se ejecuten con la opción A, es decir con el mismo ladrillo Blanco Lienzo).

En el caso de elegir la opción B se utilizará piedra caliza-Bateig a elegir entre los colores:

- Azul
- Beige
- Diamante
- Fantasía.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL AGCTAL.

Fdo.: Tomás Gonsa Llansola

Se tomará como modelo el primer proyecto de cada bloque

- ALFEIZAR, VENTANAS Y BALCONES.

Hormigón polímero de color gris de la casa Ulma o similar.

- ALBARDILLA REMATE SUPERIOR MURO FACHADAS.

También de hormigón polímero de color gris de la casa Ulma o similar.

- CELOSIA GALERIAS.

Lamas horizontales de aluminio del mismo color de la carpintería.

- BARANDILLA EN VENTANAS, BALCONES Y CUBIERTA.

Perfil rectangular de dimensiones 60 x 40 mm de aluminio color "inox" dispuesto según detalle de planos.

- BARANDILLA EN BALCONES DE ESQUINA.

Barandilla formada por perfiles rectangulares de aluminio color "inox" y vidrio de seguridad según detalle de planos.

- PERGOLAS DE FACHADA EN CUBIERTA Y SOPORTES CIRCULARES.

De hormigón visto, revestidas con pintura de protección hidrófuga incolora.

- VIGAS PERIMETRALES EN FORJADO DE PERGOLA CENTRAL.

También serán de hormigón visto revestidas con pintura hidrófuga incolora o pétreo color cemento.

- MARQUESINA EN ZAGUANES.

Podrán ser de hormigón o aluminio para cada bloque (Se tomará como modelo el primer proyecto desarrollado en cada bloque).

- PUERTAS ZAGUANES.

Se realizarán en aluminio del color del resto de la carpintería o hierro pintado del mismo color. Todos los zaguanes de cada bloque serán iguales.

- GALERIAS.

Lamas horizontales de aluminio de 2,00 a 3,00 m de longitud del mismo color de la carpintería.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL AGCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

## II.B. ORDENACIÓN DEL ENTORNO-ACCESOS

En este apartado se regula y ordenan los accesos de vehículos a los locales – garaje en planta-sótano a través de elementos comunes para cada bloque.

### B1) Propuesta de Ordenación del Acceso Rodado.

El acceso rodado de vehículos a las manzanas en estudio de la U.E. 4.11 se realizará por medio de la calle peatonal central paralela a la Avgda. País Valencià y a la C/ Padre Méndez. (ver planos nº 2 y 4) Como dicha calle es peatonal, de 22,00 m de anchura, el Ayuntamiento habilitará una zona de paso de vehículos de residentes en dicha calle.

Las puertas de acceso al garaje se han dispuesto en dicha calle junto al cruce con la otra calle peatonal central.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL AGCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

## II.C) ORDENACION DE LAS ZONAS VERDES PRIVADAS.

### C.1 USOS ZONAS COMUNES.

El uso de la zona verde privada de cada bloque, será fundamentalmente el de zona verde con piscina y juegos infantiles, también podrá disponer de pequeños espacios pavimentados a modo de terrazas.

El subsuelo se podrá aprovechar como garaje-aparcamiento.

### C.2. ZONAS VERDES PRIVADAS.

La zona comunitaria en cada bloque se ha organizado en una serie de espacios diferenciados constituidos por:

- La rampa de acceso a la planta sótano-garaje.
- Zona con Piscina y Jardín.
- Zona de juegos infantiles.
- Jardín.
- Terrazas pavimentadas junto a la edificación.

#### C.2.1. LAS RAMPAS DE ACCESO A LAS PLANTAS SOTANO GARAJE.

En cada bloque el acceso a los garajes en planta sótano de las edificaciones previstas en el Estudio de Detalle se realizará por una única rampa de entrada y salida de 6,00 m de anchura sita junto a la calle Peatonal central sita en dirección Este Oeste. Las rampas están provistas de una meta de 5,00 m de longitud. (Planos 3 y 4)

La rampa de acceso a la planta sótano garaje podrá ir cubierta con una estructura ligera, desmontable, formada por perfiles de acero y placas

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL

Fdo.: Tomás Conesa Llansol

de policarbonato a definir en el Proyecto de urbanización de la zona comunitaria.

#### C.2.2. ZONA CON PISCINA Y JARDIN.

En una parte de la zona común de cada se sitúa una piscina con una construcción auxiliar destinada a caseta de servicios (que albergará el cuadro eléctrico, el cuadro de riego, y el sistema de depuración), y adosada a la misma, las duchas reglamentarias. Alrededor de la piscina se ha dispuesto una zona de playa aterrazada y una zona ajardinada. Dicha zona se vallará en todo su perímetro para restringir el acceso a la piscina por seguridad y facilitar su uso en horarios establecidos por la comunidad.

La piscina constará de una piscina infantil o de chapoteo y otra piscina de adultos. Ver plano nº 24.

El acceso a esta zona se realizará preferentemente por dos puntos, uno que facilitará el acceso de material y maquinaria para el mantenimiento y el otro para acceso de los usuarios.

La iluminación de esta zona se realizará con balizas MODELO Atlantis de Socelec de 630 mm de altura con lámparas V.M. 125 W de color negro.

#### C.2.3. ZONA DE JUEGOS INFANTILES .

Se propone realizar una pequeña zona con pavimento amortiguador destinada a juegos infantiles como pueden ser columpios, toboganes, etc... Ver plano nº 24.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

#### C.2.4. JARDÍN.

Junto a las zonas de piscina se han propuesto unos jardines con bancos, plantas y árboles que se desarrollarán en el proyecto de urbanización.

La iluminación de esta zona también se realizará con balizas como las de la piscina. Ver plano nº 24.

#### C.2.5. TERRAZAS PAVIMENTADAS JUNTO A LA EDIFICACIÓN.

Junto a la edificación se han diseñado unas terrazas escalonadas según la pendiente del terreno, comunicadas entre sí por medio de rampas para minusvalidez (pendiente menor o igual al 8%) y escaleras. Su forma es aproximadamente en "ele" como la edificación. (Plano nº 24)

Bajo estas terrazas se construyen en plantas sótano los accesos comunes a los locales de garaje y las zonas de ampliación de los mismos para obtener la reserva de plazas necesaria según las Ordenanzas Municipales de Torrent.

En estas terrazas pavimentadas se han ubicado unas luminarias sobre báculos y se han dispuesto unos grupos de bancos para el descanso y la relación entre los usuarios o vecinos de cada bloque o manzana.

Las luminarias serán del Modelo Saturno 3S de Socolec sobre báculos de 4,00 m, lámparas de 100W SAP y color negro.

El pavimento propuesto es de adoquines de colores colocados en franjas. Adoquín Pétreo de color gris y rojo.

Esta zona se desarrollará en dos fases, una primera incluida en el proyecto de Urbanización de toda la zona común privada que se construirá junto a esta y que incluye la cubierta de la calle de accesos a los garajes, la cubierta de una parte de rampa y los locales independientes destinados a garaje anexos a los solares de esquina, y una segunda zona que se construirá por partes ya que esta zona es la que se construye en planta sótano para ampliar los locales de

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llanusa

aparcamiento bajo los solares y así conseguir en una sola planta la reserva de plazas necesarias según las O.M. **DILIGENCIA.-** aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

### C.3. ACCESO COMUN A LA PLANTA SOTANO-GARAJE

Para el acceso a los locales de aparcamiento en planta sótano, de los edificios que se construirán en el E. D. se ha previsto una única rampa de entrada y salida de 6,00 m. de anchura en cada bloque sita junto a la calle peatonal central Este-Oeste y provista de una meta de 5,00 m de longitud.

Por esta rampa se llega a una calle de acceso a los diferentes locales-garaje que tendrán su correspondiente puerta de entrada a los mismos, para así permitir el uso independiente de cada uno de ellos.

Esta calle de acceso a los locales-garaje tendrá una pendiente aproximada del 3,5% aproximadamente para adaptarse a la rasante del terreno y poder acceder lógicamente a todos los locales-garaje. (Planos nºs 2, 4 y 5.

Dicha calle se construirá junto a la zona comunitaria como puede verse en planos.

### C.4. APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO DE LA ZONA COMUN PARA APARCAMIENTO.

Como la superficie de planta sótano obtenida en cada solar, es insuficiente para conseguir la reserva de plazas de aparcamiento en una sola planta; a cada local garaje se le anexionará una superficie de planta sótano sita bajo la zona común.

A todos los solares se les anexionará una superficie proporcional a su superficie de planta baja, con un porcentaje menor o igual al 45% de la misma.

En todos los locales la superficie ampliada será anexa a la superficie original, menos en los locales de esquina. En estos locales, la zona

ampliada podrá constar de dos partes, una anexa a la superficie bajo el solar y otra que formará recinto independiente al otro lado de la calle de acceso.

Estas superficies en planta baja están comprendidas en la zona comunitaria y se han diseñado como terrazas pavimentas.

Esta zona se construirá junto a las edificaciones de los solares a las que se han anexionado menos los recintos independientes que se construirá junto a la zona común.

#### C.5. VALLADO EXTERIOR ZONA COMUN.

El perímetro de la parcela, no ocupado por la edificación, se delimitará mediante una cerca o valla formada por un muro de hormigón visto de 1,00 m de altura mínima, escalonado para adaptarse a la pendiente del terreno rematado superiormente por una celosía formada por una chapa de acero perforada y prelacada de otro metro de altura. El muro llevará un zócalo rehundido de 20 cm de altura aproximada para regularización de pendientes.

Se ha previsto en esta valla una puerta de acceso a los locales de aparcamiento en planta sótano y a la zona verde comunitaria para su mantenimiento, sita en la esquina junto a la C/ Peatonal Central. Ver plano nº 36.

#### C.6. MATERIALES Y CALIDADES DE LA ZONA VERDE PRIVADA- PROYECTO DE URBANIZACION.

Los materiales y acabados de la zona comunitaria serán de una calidad suficiente para el uso de zona comunitaria privada, debiendo cumplir toda la normativa vigente al respecto.

Su Definición y concreción se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización que deberá desarrollarse conjuntamente con el de edificación de los solares.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Genesa Llansola

Se proponen los siguientes materiales:

- Vallado exterior: hormigón visto y celosía de chapa de acero perforada y prelacada en color gris.
- Vallado interior: Muro bloque de hormigón visto color gris y verja metálica tipo mallazo galvanizado.
- Pavimento zonas aterrazadas: Adoquín Pétreo de colores gris y rojo de 10 x 20 cm x 4,5 cm de Pavimentos de granito o similar.
- Pavimento en Jardín: Losas de hormigón, Rodeno o similar.
- Luminarias: Modelo saturno 3S de Socolec sobre báculo de 4,00 m, lámpara de 100 W - AF y acabado en color negro.
- Balizas : Modelo Atlantis de 630 mm de altura con lámpara VM 125W.Lavissa.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Cereza Llansola

#### **D) NORMAS GENERALES.**

Están referidas a cualquier otro aspecto que debe fijarse para conseguir un tratamiento uniforme del conjunto o para regular el uso y disfrute de las zonas comunes o para regular su construcción.

##### **D.1.- ACCESOS A LAS ZONAS COMUNES DE LOS USUARIOS DE LAS VIVIENDAS.**

Los accesos de los propietarios de las viviendas a la zona verde privada DE CADA BLOQUE se realizarán desde cada solar a través del zaguán de acceso a las plantas superiores que se prolongará para comunicar con dicha zona o por medio de cualquier otro acceso independiente previsto en la planta baja resultante.

Cada solar deberá resolver sus accesos, no existiendo un acceso comunitario. Si interesase la ejecución de un acceso para más de un solar, su uso y funcionamiento se regulará entre los interesados.

##### **D.2.- CUBIERTA DE LOS EDIFICIOS.**

El uso de la cubierta de los edificios se podrá adjudicar a la comunidad de propietarios o a los propietarios de las viviendas de la última planta, para lo cual se habilitarán las correspondientes escaleras de acceso en la crujía central de 5,00 m aproximadamente. Dichas escaleras se retirarán como mínimo 4,00 m de las fachadas.

**DILIGENCIA.-** aprobado por el

Pleno de 31 JUL, 2004

##### **D.3.- SOTANO-GARAJE EN ZONA VERDE PRIVADA**



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llaneta

Como se ha comentado anteriormente se permite edificar una o varias plantas sótano para el aparcamiento de vehículos en zona común, habiendo previsto en este E.D. para cada bloque el acceso comunitario

a la primera planta sótano por medio de una rampa de vehículos de 6,00 m de anchura y una calle de circulación de 5,75 m hasta los locales de aparcamiento, que comprenden los solares y una parte de la zona común anexionada.

#### D.4.- INSTALACIONES EN FACHADAS.

Se prohíbe la colocación de equipos de Aire Acondicionado o antenas parabólicas en las fachadas del presente E.D.

#### D.5.- OBRAS DE CONSTRUCCION DE LA ZONA COMUNITARIA.

Previamente deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Urbanización en cada manzana.

La ejecución de la zona comunitaria se realizará conjuntamente con excepción de las superficies de terrazas pavimentadas destinadas en subsuelo a locales de aparcamiento, salvo las superficies independientes de los solares de esquina. Estas terrazas se construirán junto con los edificios a los que se las ha asignado. Existiendo una junta de dilatación entre estas zonas y la zona comunitaria.

No obstante deberán mantenerse en su ejecución los mismos materiales y acabados que el resto de la zona común.

El coste de los locales-garaje independientes en P. Sótano, aunque se ejecute junto a la zona comunitaria, correrá a cargo de sus propietarios.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL AGTAL

Fdo: Tomás Conesa Llansola

**F) CUADRO ESQUEMATICO COMPARATIVO ENTRE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DEL E.D. DE LAS 3 PARCELAS ESTUDIADAS DE LA U.E. 4.11 Y LAS ORDENANZAS DEL P.G. DE TORRENT.**

	<b>E. D.</b>	<b>P.G.</b>
Altura Cornisa III alturas	9,50 m mínimo, esquina SE	10,00 m
Altura Cornisa IV alturas	12,50 m mínimo,	12,50 m
Altura P. Baja	3,50 m mínimo	3,50 mínimo
Altura P. viviendas	2,70 m	2,50 mínimo
Canto Forjados	0,30 m	
Altura total	Uniforme	--
Voladizos III alturas	Según planos Vuelo < 0,50 m	70% longitud fachada Vuelo < 0,50 m
IV "	Vuelo < 0,70 m	Vuelo < 0,70 m
Incremento de edificabilidad debida a los voladizos permitidos (III alturas)	82,22	$264 \times 0,7 \times 0,5 = 92,4 \text{ m}^2$
Incremento de edificabilidad debida a los voladizos permitidos (IV alturas)	99,90	$248 \times 0,7 \times 0,7 = 121,52 \text{ m}^2$
Miradores III plantas	34% voladizos	50% Voladizos
IV "	33% voladizos	
Antepechos centrales	1,52 m	--
Altura huecos fachada	H = 1,50 m	
Escaleras	Interiores	Interiores y Exteriores
Tipología viviendas	Pasantes y no pasantes	--
Volumetría Exterior Bloque	Obligatoria la propuesta en el E.D. plano nº 1	--
Cubierta	Plana con Pérgola de remate	
Torreón	Ladrillo Cara Vista	
Escaleras particulares	Si, retiro 4,00 m., l.c. vista	
Usos P. Baja	Uso L. Comercial Uso viviendas Uso mixto por lados del bloque	--  <b>DILIGENCIA.- aprobado por el Pleno de 31 JUL. 2004</b>



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Corresa Llansola

Accesos Viviendas en Plan Baja	Directamente desde la calle exterior ó desde el zaguán.	
Altillos P. Baja Retiro	Si. Uso comercial: 6,00 m a fachada exterior ó calle. Uso viviendas: sin retiro.	Si
Ocupación de altillos	50%	
Materiales de la Edificación: Cerramiento viviendas.	L.C. Vista, Malpesa Modelos Blanco Lienzo de Malpesa. <ul style="list-style-type: none"><li>- Blanco Lino</li><li>- Sevilla</li><li>- Santa Justa</li><li>- Cartuja</li></ul>	
Cerramiento P.B.	Piedra Natural, Bateig. <ul style="list-style-type: none"><li>- Azul</li><li>- Fantasía</li><li>- Beige</li><li>- Diamante</li></ul> Piedra Natural Gris Pulpis	
Carpintería:	Aluminio anodizado color acero inoxidable de Aluval o similar	
Persianas:	Aluminio color de la carpintería.	
Celosías horizontales en galerías	" " "	
Tamaño huecos plantas altas	Mirador = 1,60 m Terraza interior: 1,60-2,00 Balcón Esquina = 1,80 – 2,00 Galerías = 2 a 3 m. Miradores en chaflán Testereros = 0,50-1,40-2,00	
Entrepaños de ventanas en Galerías balcones y miradores:	Chapa Aluminio del color de la carpintería o mortero monocapa.	<b>DILIGENCIA.- aprobado por el Pleno de 31 JUL. 2004</b>



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

Barandillas balcones: esquina	De perfiles de aluminio de color acero inoxidable y vidrio seguridad.	
Galerías	La disposición de las galerías podrá variarse en función de la tipología de la vivienda resultante.	
Vierteaguas:	Hormigón polímero de la casa Ulma o similar, color gris o Mármol.	
Pérgola superior perimetral:	Losa de hormigón armado de 15 cm canto.	
Pérgola superior central:	Forjado de hormigón armado De 30 cm de canto.	
Remate superior fachada:	Hormigón polímero de la casa Ulma o similar, color gris.	--
Zaguanes:	Marquesina de aluminio u hormigón de 15 cm de canto y 50 cm de vuelo de fachada.	
Huecos P. Baja:	Se podrán realizar ajustes en dichos huecos respecto a los alzados propuestos manteniendo los criterios compositivos del E.D.	
Ancho	Uso viviendas: 1,40 m. Uso comercial 1,40 ó 2,00 m.	
Altura Huecos P. Baja:	Enrasados superiormente según planos. En estos huecos se utilizarán preferentemente el Aluminio y el cristal, prohibiéndose el uso del ladrillo cara vista y de la Piedra Bateig.	

DILIGENCIA.- aprobado por el  
Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Corresa Llansola

Instalaciones en fachadas.	Prohibidas	Prohibidas
<b>Usos Zona Común</b>	Zona Verde Privada con Piscina y juegos infantiles.	Zona Verde Privada
Aprovechamiento del Subsuelo de la zona común para aparcamiento.	Si	Si
<b>Materiales Zona Común:</b>	Definidos en el E.D. y en el posterior Proyecto Urbanización.	--
Valla exterior:	Hormigón visto y celosía de chapa de acero perforada y prelacada en color gris.	
Valla interior.	Muro bloque de hormigón visto color gris y verja metálica tipo mallazo.	
Pavimento terrazas:	Adoquín Pétreo de colores gris y rojo de 10 x 20 x 4,5 cm, de Pavimentos de Granito o similar.	
Pavimento en Jardín:	Losas de Rodeno o similar.	
Luminarias:	Modelo Saturno 3S de Socolec sobre báculo de 4,00 m, lámpara de 100 W SAP y acabado en color negro.	
Balizas :	Modelo Atlantis de 630 mm de altura, lámpara V.M. 125W, color negro.	



José Vicente Meseguer Martínez  
ARQUITECTO

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL AGTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Hlansela

**E) ESTUDIO DE DETALLE DE 3 PARCELAS EN LA U.A. 4.11.**

**TEXTO REFUNDIDO DE ORDENANZAS**

*(Adaptado al art. 9.4.7. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.)*

**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 plurifamiliar y unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario, con superficie útil máxima de 500 m<sup>2</sup>.
- Terciario comercial en categoría 1ª.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª.

**2. Garajes y aparcamientos.**

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza aparcamiento en categoría 1ª, debiéndose situar en planta sótano, con accesos comunes según E.D. Se ocupará parte del subsuelo de la zona verde comunitaria para zona de aparcamiento y se resolverán accesos comunes a todos los locales-garaje de cada solar mediante rampa y calle de acceso para todas las propiedades de cada bloque.

**3. Tipología de la edificación.**

Vivienda plurifamiliar en bloque lineal con viviendas pasantes o no pasantes.

Las plantas bajas se podrán destinar a viviendas o local comercial pero con una distribución uniforme por brazos o lados de cada bloque, según planos 04-05, E.D. La volumetría exterior del bloque es obligatoria según la propuesta del plano nº 1 del E.D.

**4.- Condiciones de la Ordenación y la parcela.**

- 4.1.** Alineaciones y líneas de edificación.- Las alineaciones serán las grafiadas en los planos de Ordenación con carácter obligatorio.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

- 4.2. Dimensiones de parcela: Las dimensiones mínimas de la parcela serán: 100 m<sup>2</sup> de superficie y 7 m de fachada a cada calle más la parte proporcional de zona verde privada que le corresponda.
- 4.3. Retiros o retranqueos: no se permiten retiros ni retranqueos sobre las alineaciones previstas en el Plan.

**5.- Condiciones de aprovechamiento y edificación.**

- 5.1. Superficie ocupable en planta: la superficie ocupable en planta será la definida en los planos de ordenación.
- 5.2. Número de plantas: Viene reflejado en planos y tiene carácter obligatorio.
- 5.3. Altura de cornisa y altura total: Para los bloques de 3 plantas la altura de cornisa será de 9,50 m en el punto más desfavorable de cada bloque y de 12,50 para el bloque de 4 plantas también en el punto más desfavorable. A partir de este punto se mantendrá el nivel de los forjados de las distintas promociones del mismo bloque, para garantizar una imagen uniforme. (Ver plano 21 del E.D.).
- Se fija la altura total definiendo un antepecho de cubierta a continuación del plano de fachada, de una altura de 1,70 m sobre la altura de cornisa (ver plano 20ª del E.D.). Sobre esta coronación se ha diseñado una pérgola de remate, formada por unos soportes circulares de hormigón armado y una losa superior del mismo material y 15 cm de canto (ver planos 20, 28 y 29 del E.D.).
- La cara superior de la losa de esta pérgola se situará 3,10 m por encima de la altura de cornisa y la inferior a 2,95 m.
- Se tomará como modelo a seguir el primer proyecto realizado.
- 5.4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción de una planta con este destino, siempre que su iluminación y ventilación no recaigan a fachada de vial. La altura mínima del sótano será de 2,20 m. Se permite ocupar en planta sótano parte de la zona comunitaria, hasta alcanzar un incremento de superficie en esta planta del 45% (ver planos 4 y 5 del E.D.).
- 5.5. Entreplantas y nayas: Se permiten entreplantas y nayas siempre que su superficie no exceda el 50% de la superficie de la planta a la que den servicio y no repercutan en la composición formal de la fachada. En caso de que la planta inferior se destine a vivienda, la entreplanta se podrá adosar en parte a la fachada. Si el uso de la planta servida es otro, únicamente se pueden adosar a las fachadas interiores, retirándose obligatoriamente de las fachadas exteriores un mínimo de 6,00 m.
- 5.6. Aticos: No se permite la existencia de áticos añadidos al número de plantas determinado.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL AGCTAL.

Fdo.: Tomás Gónesa Llansola

- 5.7. Cubiertas: La cubierta será plana pisable y sus uso podrá asignarse a los propietarios de la última planta o a la comunidad de propietarios. No obstante deberá destinarse una parte de la cubierta para uso comunitario. El acceso se realizará por la escalera general del edificio o por escaleras particulares de la última planta de vivienda. Las cajas de escalera tendrán cubierta plana, cerramiento de ladrillo caravista igual que las fachadas y su volumen sobresaldrá por encima de la pérgola central según plano nº 11A y 11B del E.D. En el caso de ubicar equipos de aire acondicionado sobre los torreones se debe proteger con una barandilla perimetral del color de la carpintería de aluminio.

Las escaleras particulares se situarán en la crujía central del bloque y sus cerramientos serán de ladrillo caravista como el de la fachada. Estas escaleras se retirarán 4 m como mínimo respecto a las dos fachadas y se dispondrán bajo la pérgola central de hormigón sin sobresalir por encima de ésta.

- 5.8. Altura mínima de plantas: la altura libre de las plantas bajas se fijarán con los siguientes criterios: la altura libre en el punto más desfavorable del bloque será de 3,50 m y, a partir de ese punto, se mantendrá el nivel constante en todas las promociones (ver plano 21 del E.D.).

La altura libre de las plantas destinadas a vivienda será de 2,70 m y el canto del forjado de 30 cm.

- 5.9. Voladizos.

- a) Bloque de IV Alturas (ver plano 22B del E.D.).

El vuelo en las fachadas exteriores será de 0,25 m y en las fachadas interiores y muros testeros de 0,70 m. Se achaflanarán 45° las esquinas entre las fachadas interiores y los muros testeros, así como el final de los voladizos en los muros testeros. Se podrá realizar mirador en un 33% de los vuelos interiores de cada promoción.

Se resolverá obligatoriamente con mirador los encuentros entre los voladizos de las fachadas interiores y los testeros.

- b) Bloque de III alturas (ver plano nº 22 del E.D.).

El vuelo en las fachadas exteriores es de 0,25 m y en las fachadas interiores y muros testeros de 0,50 m. Se achaflanarán 45° las esquinas entre las fachadas interiores y los muros testeros, así como el final de los voladizos en los muros testeros.

Se podrá realizar mirador en un 34% de los vuelos interiores de cada promoción. Se resolverá obligatoriamente con mirador el encuentro entre los voladizos de las fachadas interiores y los testeros.

- 5.10. Aleros: No se permiten aleros sobresaliendo del plano del cerramiento de fachada definido.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL AGCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llanosola

- 5.11. Edificabilidad: La edificabilidad viene determinada para cada promoción en función de los voladizos obligatorios determinados en el plano nº 22, 22A y 22B del E.D.

## 6.- *Tipología edificatoria.*

La tipología de viviendas propuestas para estos tres bloques (ver el plano nº 10) esta condicionada por la parcelación existente y viene definida por los siguientes aspectos:

- a) *Situación del Núcleo de Comunicación Vertical*, que en nuestro caso será interior con la escalera iluminada y ventilada cenitalmente ya que tenemos 3 ó 4 alturas totales según el bloque.  
En consecuencia se descartan los tipos de viviendas con escalera en fachada.

- b) *Viviendas pasantes y no pasantes.*

Se aceptan ambos tipos de viviendas siempre y cuando el núcleo de comunicación vertical sea interior.

- c) *Baños interiores*, con ventilación tipo shunt; los baños serán preferiblemente interiores con excepción de las viviendas en esquina que pueden tener algún baño exterior al ofrecer mayor superficie de fachada y constituir una variante respecto a la vivienda tipo central.

- d) *Voladizos.* Se ha previsto realizar un voladizo continuo en las fachadas exteriores e interiores (las recayentes a la zona comunitaria) y un pequeño mirador en los testeros. Plano nº 22.

En los tres bloques el vuelo exterior propuesto es de 0,25 m.

En el bloque de 3 plantas el vuelo interior y en testeros será de 0,50 m.

En las esquinas que forman las fachadas interiores y los testeros se achaflanarán los voladizos con un ángulo de 45°, también se achaflanará el extremo del voladizo recayente al muro testero.

Este encuentro entre los voladizos de las fachadas interiores y los testeros, se resolverá obligatoriamente con un mirador.

Como no se agota la totalidad del vuelo permitido por las Ordenanzas actuales, el porcentaje de mirador que puede realizar cada vivienda es el siguiente:

- Bloque 4 alturas: 33% de su voladizo.
- Bloque 3 alturas: 34% de su voladizo.

Se han dispuesto unas terrazas corridas en las fachadas interiores de los bloques ocupando la parte central de las mismas, rematándose en sus extremos con sendos miradores. Estas terrazas incorporan las galerías de

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansa

las viviendas acabadas en celosías que se ubicarán libremente según las tipologías de viviendas.

En la esquina formada por las fachadas exteriores se ha dispuesto un balcón corrido en esquina de dimensiones aproximadas 5,50 x 4,00 m siendo 5,50 m el lado correspondiente al brazo mas largo del bloque en ele. La profundidad del balcón puede ser variable y tener diferentes anchos en ambas fachadas.

Este balcón se resuelve con un tratamiento diferente al resto de balcones para resaltar la esquina, diferenciando los dos lienzos de fachada que concurren en este punto.

Estos balcones se caracterizan por disponer una barandilla de aluminio y vidrio de seguridad que nace a la altura del forjado.

- e) *Viviendas en esquina.* En estas viviendas se admiten variaciones tipológicas respecto a la vivienda tipo central. Dichos cambios se concretan en: posibilidad de abrir patios de luces interiores y posibilidad de tener baños en la fachada.
- f) *El número de piezas o habitaciones* de las viviendas es variable y está condicionado por la parcelación existente.
- g) *Patio luces.* Se ha dispuesto un único patio de luces en la vivienda sita junto a la de la esquina, en el resto no es necesario para garantizar la correcta iluminación y ventilación de las viviendas.  
Según la partición del bloque puede ser necesario abrir un patio de luces en la vivienda de la esquina o en una de sus colindantes.
- h) *Cubierta del edificio.* La cubierta del edificio será plana transitable con antepechos perimetrales, rematada también perimetralmente con una pérgola de hormigón armado con el fin de aumentar la escalera de la edificación y ordenar los elementos de la cubierta. Dicha pérgola está formada por pilares circulares que soportan una losa, todo de hormigón visto.  
También se ha previsto una pérgola en la crujía central que ordena la situación de los diferentes núcleos de comunicación vertical, es decir las cajas de escalera de los accesos generales y las posibles escaleras de acceso de las viviendas de la última planta. Esta pérgola central se ha aligerado por medio de algunos huecos aproximadamente cuadrados. Estos huecos se podrán modificar de sitio en la redacción de los proyectos edificatorios pero manteniendo un criterio compositivo.
- i) *Volumetría:* se considera obligatorio ajustarse al perímetro de la edificación propuesto en el plano nº 10 Tipología Planta Viviendas. Es decir solo se permitirá modificar la distribución interior de las viviendas del Estudio Tipológico y la situación de las galerías en la terraza corrida. También se puede optar por dos tipos de huecos en los muros testeros, es decir, el tipo A con dos ventanas por planta mas un mirador grande y el B con tres

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llanesla

ventanas por planta mas un mirador grande y el B con tres ventanas por planta mas el mirador.

## 7.- Ordenación de usos para la planta baja.

El uso previsto de la planta baja es el de:

1. Local Comercial.
2. Viviendas.
3. Local Comercial y viviendas.

En todos los casos también se dispondrán los zaguanes de acceso a las viviendas de las plantas altas.

Los zaguanes serán pasantes, es decir estarán comunicados en las calles exteriores y con la zona verde interior. Ver plano nº 6.

O bien sólo estarán comunicados con la calle, en cuyo caso se dispondrá de un acceso independiente que comunique la calle con la zona verde interior.

Si se diseñan viviendas en Planta Baja a estas se accederá directamente desde la calle exterior o bien desde los zaguanes de acceso comunes.

Se podrá modificar en los proyectos edificatorios, respecto a lo previsto en el plano anterior, la situación en P.B. de los zaguanes y de los pasos a la zona verde comunitaria. Se permite la construcción de altillos en planta Baja con una ocupación del 50%.

Cuando se trata de viviendas los altillos serán espacios diáfanos vinculados preferiblemente al salón-comedor o bien a cualquier otra dependencia de la casa. En estos casos los altillos podrán adosarse en parte a fachada para adaptarse a cualquier tipología de vivienda.

En el caso de Planta Comercial también se podrán construir altillos con una ocupación del 50%, pudiéndose adosar a las fachadas interiores de la zona comunitaria, retirándose obligatoriamente de las fachadas exteriores un mínimo de 6,00 m.

Como se ha comentado al principio, en un mismo bloque se pueden dar tres casos:

- 1º) Que todas las plantas bajas se destinen a Local Comercial por sus propietarios.
- 2º) Que todas las plantas se destinen a viviendas por sus propietarios.
- 3º) Que debido a que todas las calles no tienen la misma importancia comercial, que unos propietarios del bloque deseen destinar sus bajos a viviendas y que otros los deseen destinar a Local Comercial. En este caso para conseguir un tratamiento unitario de las fachadas, se permitirá el uso mixto de la planta baja, pero se destinará cada brazo del bloque en "ele" a un uso, produciéndose el cambio en la esquina, o bien adaptándose a la situación de las parcelas actuales o bien tomando como referencia el ancho del bloque o también realizar el cambio a partir del primer zaguán, que se proyecta desde la esquina. Ver plano nº 09. Por tanto en este caso cuando se desarrolle la zona común, los propietarios deberán acordar el uso de la planta baja y en el caso de uso mixto deberán de estar de

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

acuerdo los propietarios de un mismo brazo del bloque en destinar al mismo uso sus plantas bajas. En caso de no existir acuerdo entre dichos propietarios será obligatorio destinar la planta baja a Local Comercial. En el caso de destinar las Plantas Bajas a viviendas se ha previsto realizar unas terrazas de uso privativo de dichas viviendas para conseguir una adecuada privacidad de las mismas. Ver planos n<sup>os</sup> 8 y 9. Estas terrazas tendrán un ancho de 4,00 m.

#### **8.- Condiciones de estética y protección ambiental.**

La fachada se ordena en tres cuerpos constituidos por la planta baja, o zócalo del edificio, las plantas de viviendas que forman el cuerpo central y el remate superior formado por una pérgola de hormigón armado.

##### **a) CUERPO CENTRAL.**

El cuerpo central se ordena en franjas horizontales corridas solo interrumpidas en dos puntos:

- En las esquinas exteriores de cada bloque, justo en el cruce entre las dos calles principales, a que da frente cada bloque, en donde se han previsto un balcón corrido con antepecho de aluminio y cristal.
- En los muros testeros. Ver planos n<sup>os</sup> 12-13-14-15-16-17 y 18.

Las franjas corridas horizontales están formadas alternativamente por un cerramiento de ladrillo cara vista y por un cerramiento de chapa de aluminio que incorpora las ventanas, balcones y celosías de las galerías.

El modelo de ventana propuesto básico es de 1,60 m de ancho para una ventana corrediza, pero se podrá modificar este con las siguientes limitaciones: Según el plano n<sup>o</sup> 30C también se han previsto las siguientes dimensiones de ventanas:

- Las ventanas corredizas no podrán ser inferiores a 1,20 m.
- Si se necesita obtener una ventana inferior a estas dimensiones esta sería abatible de una sola hoja.

Por tratarse de una fachada corrida la disposición de las ventanas será libre.

En las terrazas corridas y en los balcones se utilizan ventanas grandes para reducir los entrepaños de chapa de aluminio o mortero monocapa.

Las ventanas dispondrán en sus huecos de un pasamanos inferior de aluminio según disposición de planos. Ver planos n<sup>os</sup> 15-16 y 23.

Los balcones de esquina en las fachadas exteriores, se resolverán con una barandilla de aluminio y cristal de seguridad según despiece y medidas del plano n<sup>o</sup> 25. Se deberán respetar aproximadamente sus dimensiones y proporciones, pudiendo realizar pequeños ajustes durante la redacción de los proyectos.

Los huecos deberán mantener correspondencia vertical.

Los encuentros achaflanados 45° entre las fachadas interiores y los muros testeros se resolverán con miradores. Ver plano n<sup>o</sup> 10.

Las galerías se resolverán con una celosía de lamas de aluminio horizontales del color de la carpintería de 2 a 3 m de longitud. Ver plano n<sup>o</sup> 26.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

b) PLANTA BAJA-COMERCIAL.

El acabado de la planta baja se realiza con un aplacado de piedra caliza natural, tipo "Bateig" o "Gris Pulpis". Ver plano nº 32.

b1.) Fachadas exteriores.

Las puertas de acceso a los comerciales por las calles exteriores y los zaguanes tendrán una altura variable, adaptándose a la pendiente de las mismas. Por la parte superior se enrasan todos los huecos del bloque a la misma altura, de tal forma que resta un módulo de piedra caliza de 37,5 cm aproximadamente entre las puertas y los voladizos de la planta primera. Ver planos nºs 15 y 32.

Como en algunos puntos la altura de dichos huecos es muy grande, se podrán disponer partes ciegas acabados en chapa del mismo color de la carpintería o mortero monocapa con rótulos corporativos retirados 3 ó 4 cm del frente de fachada.

El ancho de las puertas de los locales comerciales será mayor o igual de 3,00 m pudiendo incorporar pilares como puede verse en el plano nº 15. Podrá realizarse excepcionalmente un solo hueco por proyecto menor de 3,00 m y mayor de 2,00 m si las condiciones del solar no permiten agrupar dicho hueco a otro por encontrarse el zaguán en medio.

Las puertas de los zaguanes de acceso a las viviendas llevarán una marquesina de protección de aluminio u hormigón. (Ver plano nº 32). Se tomará como referencia para cada bloque el primer proyecto que se desarrolle en el mismo.

b2.) Fachadas interiores a zonas comunitarias.

La única diferencia respecto a las fachadas exteriores se encuentra en la anchura de los huecos que en este caso como el espacio interior no es público, sino de uso comunitario por parte de las viviendas del bloque, se han propuesto mas estrechas, pero suficientes para cumplir la servidumbre de luces y vistas. La altura de los huecos será variable, adaptándose al desnivel de las plataformas interiores con un antepecho aproximado de 40 cm para persuadir el paso a la zona común interior.

El ancho permitido será de 1,40 ó 2,00 m tomándose como referencia en cada bloque el primer proyecto presentado pudiendo variar en cada brazo del bloque. La separación entre huecos deberá ser lo más uniforme posible.

Para una mayor claridad compositiva no debe coincidir el ancho de los huecos en planta baja con los huecos tipo de las viviendas pudiendo ser más anchos o mas estrechos, como mínimo habrá 20 cm. de diferencia. Ver plano nº 16-30b y 32.

Cuando el hueco sea superior a una planta se podrá realizar una parte ciega mas o menos central de aluminio del mismo color que la carpintería o de mortero monocapa.

Se podrá hacer practicable la parte superior de los huecos exteriores para favorecer la ventilación de los locales comerciales, mediante ventanas pivotantes, el resto será fijo.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

b3.) Fachadas a c/s peatonales, muros testers.

En los muros testers se abre un solo hueco comercial coincidente con los huecos de las viviendas superiores; ver planos n<sup>os</sup> 15 y 16.

c). PLANTA BAJA-USO VIVIENDAS.

En este caso el acabado de la planta baja, también consiste en un aplacado de piedra caliza natural tipo "Bateig" o "Gris Pulpis" como en el uso comercial.

c.1). Fachadas exteriores.

Se ha previsto un hueco de ventanas de 1,40 m de ancho con entrepaños uniformes de 1,50 m aproximadamente, solo alterado por la presencia de los zaguanes, en donde se permiten variaciones.

Todas las ventanas irán enrasadas superiormente a la misma altura que se ha comentado para los huecos comerciales.

En el caso de ventanas muy altas o con altillos se ha previsto disponer dos ventanas separadas por una parte ciega central revestida de aluminio del mismo color de la carpintería, o mortero monocapa.

Bajo el balcón de la esquina en el cruce de calle se han previsto huecos singulares de ancho diferente al resto de la modulación. Ver planos n<sup>os</sup> 17 y 30A.

Debido a la altura variable en el caso de que las ventanas se quedasen bajas en los altillos se colocarán fijos bajo la zona practicable a diferencia de las plantas superiores en que se coloca un pasamanos de aluminio o cualquier otra solución que será uniforme para cada bloque.

c.2) Fachadas interiores.

Se ha resuelto con los mismos materiales, tamaño y separación de huecos que las fachadas exteriores con la única diferencia en que alguno o todos los huecos podrá llegar al suelo de las terrazas asignadas a las viviendas de planta baja para su acceso a las mismas.

c.3) Fachadas a c/ peatonal. Muros testers.

Los huecos de las viviendas en planta baja se ordenan en función de los huecos de las plantas superiores, con dimensiones y disposición según plano n<sup>o</sup> 27.

d) FACHADAS RECAYENTES A C/S. PEATONALES. MÜROS TESTEROS.

DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

Las fachadas recayentes a las c/s Peatonales se tratan como muros testers de piedra caliza natural, sobre el que se remata con un mirador achaflanado los voladizos de las fachadas interiores acabados en ladrillo cara vista; en el centro se deja una zona ciega más o menos grande sin ventanas y en la otra parte se disponen ventanas o bien huecos comerciales en planta baja. También aparece volado el muro de ladrillo cara vista de cierre de las plantas altas de las fachadas exteriores, con un ancho de 50 cm. Ver planos n<sup>os</sup> 15-16-17-18 y 27.

Se han propuesto dos soluciones:

#### TIPO A.

Las medidas de huecos pueden variar pero se mantendrá el esquema de disponer tres bandas verticales, en un extremo se dispone el mirador propuesto, en el centro se dejará una zona maciza sin ventas y en la tercera banda se podrán abrir 2 ventanas por planta.

#### TIPO B.

En este caso se han dispuesto 3 huecos de 1,40 m más el mirador, reduciéndose la banda maciza central.

Torrent, marzo 2004  
EL ARQUITECTO



DILIGENCIA.- aprobado por el

Pleno de 31 JUL. 2004



EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Fdo.: Tomás Conesa Llansola