

Cabrera", ya ejecutado, el suelo urbano Zona 7 el Vedat "Valle de Carmen", el sector 13. Dada la importancia de este acceso resuelto mediante una rotonda, se propone la repercusión de las obras de urbanización a los dos sectores de suelo urbanizable , el 13 y 14.

b)Fichas de planeamiento.

Como el ámbito es todo el sector sólo se define una Ficha de planeamiento para toda la superficie del sector.

• Usos globales y usos incompatibles.

Según el Art. 7.2.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrent; "los usos globales son aquellos que define el destino genérico de cada sector, siendo los característicos o dominantes en cada una de las zonas previstas en la ordenación del Municipio. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de la estructura general del territorio".

Usos Globales

Residencial : Todos

Industrial : Taller

Terciario : Todos



Usos Incompatibles

Aquellos que conllevan por sí mismos o por necesidades de aparcamiento, alteraciones sustanciales del terreno natural, y los No compatibles definidos en las Normas Urbanísticas.

Por lo tanto:

Uso dominante: Residencial unifamiliar

Uso compatible: Residencial: comunitario

Industrial: Talleres artesanos

Terciario: todos, con limitaciones superficiales.

Usos prohibidos

o incompatibles:

Todos los demás

Aprobado Provisionalmente por el

FECHADO - 4 FEB. 2002

El Secretario General,

ACCIDENTAL



- Tipología edificatoria, y parámetros de edificabilidad.

Según P.G.O.U. anterior a la LRAU.

Superficie Total	129.640 m ²
Superficie Zona Verde	42.900 m ²
Superficie Viales Sector	31.060 m ²
Superficie Zona Docente	2.820 m ² *
Superficie Parcelas Netas	52.860 m ²
Edificables unifamiliar:	
• Ocupación	9.315 m ²
• Altura	B+1+50%ATICO
• m ² Construidos	23.288 m ²
• N° Viviendas	116
Edificables unifamiliar:	
• Ocupación	10.000 m ²
• Altura	B+2
• m ² Construidos	30.000 m ²
• N° Viviendas	166
Total m ² construidos	53.288 m ²
Coeficiente Edificabilidad Bruta(IEB)	0.411 m ² / m ²

Debido a la modificación de parámetros definidos por el PGOU, se tramita junto con el Plan Parcial, una Homologación Modificativa, como Anexo, por lo que se realiza una propuesta ajustada a la L.R.A.U.

Aprobado Provisionalmente por el

Pleno de - 4 FEB. 2002

El Secretario General, ACCIDENTAL



Propuesta ajustada a la L.R.A.U.

Superficie Total	132.118,10 m ²
Superficie Neta	66.211,02 m ²
Superficie Zona Verde(ZV)	29.288,26 m ²
Superficie Viales Sector(RV+AV)	33.279,08 m ²
Superficie Zona Docente(ED)	3.339,74 m ²
Edificables unifamiliar:	
• Ocupación	19.863,31 m ²
• Altura	B+1+Torreta M.
• m ² Construidos	39.726,61 m ²
• N° Viviendas	
Pareadas (300 m ² parcela)	220
Aisladas (400 m ² parcela)	165
Coeficiente Edificabilidad Neta (IEN)	0.6000 m ² /m ²
Coeficiente Edificabilidad Bruta(IEB)	0.7007 m ² /m ²

c)Fichas de gestión.



Según P.G.O.U.

Cuatrienio	2º
Sistema de Actuación	Compensación
Cesiones	
• Zonas Verdes	42.900 m ²
• Zona Docente	2.820 m ²
• Viales Sector	31.060 m ²
•	
Aprov. medio sector (U.a/ m ²)	0,299
Aprov. Sector (U.a.)	38.846 m ²
Exceso o defecto aprovechamiento	- 211
Derechos propietarios (U.a.)	34.962 m ²
Derechos Ayuntamiento (U.a.)	3.885 m ²
Disminución de cargas (U.a.)	

Aprobado Provisionalmente por el Pleno de - 4 FEB. 2002

El Secretario General, ACCIDENTAL





Según Plan Parcial

Secuencia de desarrollo.-

El Sector objeto del Plan Parcial conforma una única Área de Reparto, que se ejecutará mediante una única Unidad de Ejecución. El Área de reparto y la citada Unidad tienen el mismo ámbito territorial y coinciden con el suelo objeto de ordenación pormenorizada, al no tener adscritos ningún elemento perteneciente a la red primaria. Por ello la edificabilidad bruta y el aprovechamiento tipo coinciden.

Condiciones de integración y conexión.-

Respecto a infraestructuras existentes y puntos de conexión para el futuro desarrollo del sector:

1. Accesos. Los accesos actuales desde la carretera comarcal son peligrosos, sin ningún tipo de orden y control, por ello se prevé la construcción de una rotonda (que a la vez sirve de acceso al sector 13, al sector 3 Montanyeta de Cabrera, al Suelo Urbano Zona 7 Vedat Valle del Carmen), dado su importancia se gestionará por el sector 13 y el sector 14 en función de sus aprovechamientos..
2. Red eléctrica. Existe actualmente un tendido aéreo de Media Tensión, que cruza longitudinalmente el sector, esa misma se hará subterránea, se trazará por los nuevos viales, creando dos nuevos C.T. para suministrar la red de baja tensión al sector.
3. Suministro de agua potable. Hay dos puntos de conexión, uno está 200 m al sur del sector, que corresponde a una tubería de 300 mm de diámetro que alimenta el depósito ubicado próximo a la piscina municipal. La segunda conexión está al suroeste del sector junto a la piscina municipal al inicio de la calle Almanzor. La empresa suministradora acredita la disponibilidad del suministro de agua potable, asegurando la suficiencia del mismo y no comportará merma adicional respecto a la disponibilidad de caudales existentes.
4. Red de saneamiento. Actualmente existe una tubería, de hormigón 500 mm de diámetro, de Aguas fecales que corre el



viario límite sur del sector. Existe un proyecto de red de saneamiento de todo el Vedat, actualmente en ejecución, cuyo colector de 1.200 mm de diámetro recorre el límite norte del sector, junto a la carretera de Torrent- Real de Montroi, colector, que en el punto más bajo de la carretera, la cruza en dirección norte hacia la depuradora municipal, punto de conexión con la futura red del sector 13. En dicho punto, el proyecto del colector, prevé un aliviadero de las aguas pluviales, reduciendo su sección de 1200 mm de diámetro a 500 mm.

5. Telefonía. Existe una red aérea de Telefónica que transcurre paralela a la carretera Torrent-Real de Montroi, dentro del área del Sector 13 .

Criterios para redelimitar la unidad de ejecución.

No cabe la redelimitación de unidades de ejecución para se va a ejecutar una única unidad de ejecución.

Aprovechamiento.

Como el planeamiento se va a ejecutar conjuntamente no cabe un aprovechamiento distinto para cada zona.



Forma de Gestión de la Actuación Integrada	Indirecta
Cesiones	
• Zonas Verdes (ZV)	29.288,26 m ²
• Zona Docente (ED)	3.339,95 m ²
• Viales Sector (RV+AV)	33.279,08 m ²
Derechos del Ayuntamiento 10%	3.972,66m ²
Derechos de los propietarios 90%	35.753,95m ²
Coeficiente Edificabilidad Neta (IEN)	0.6000 m ² /m ²
Coeficiente Edificabilidad Bruta (IEB)	0.3007 m ² /m ²

Aprobado Provisionalmente por el

Pleno de

- 4 FEB. 2002

El Secretario General, ACCIDENTAL