

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  
Pleno de 23 JUL. 2002



- Tipología edificatoria, y parámetros de edificabilidad.

Según P.G.O.U.

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Superficie Total                       | 68.450 m <sup>2</sup>                 |
| Superficie Zona Verde                  | 7.080 m <sup>2</sup>                  |
| Superficie Viales Sector               | 17.030 m <sup>2</sup> *               |
| Superficie Equipamiento Docente        | 5.000 m <sup>2</sup>                  |
| Superficie Equipamiento Deportivo      | 4.125 m <sup>2</sup>                  |
| Superficie Parcelas Netas              | 36.015 m <sup>2</sup>                 |
| Edificables unifamiliar:               |                                       |
| • Ocupación                            | 6.156 m <sup>2</sup>                  |
| • Altura                               | B+1+50%ATICO                          |
| • m <sup>2</sup> Construidos           | 15.054 m <sup>2</sup>                 |
| • N° Viviendas                         |                                       |
| Edificables unifamiliar:               |                                       |
| • Ocupación                            | 5.772 m <sup>2</sup>                  |
| • Altura                               | B+2                                   |
| • m <sup>2</sup> Construidos           | 12.120 m <sup>2</sup>                 |
| • N° Viviendas                         | 229                                   |
| Total m <sup>2</sup> construidos       | 27.174 m <sup>2</sup>                 |
| Coefficiente Edificabilidad Bruta(IEB) | 0.397 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |

\* No vinculante



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.

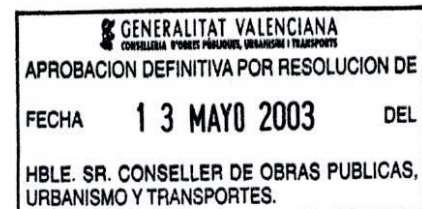
Aprobado Provisionalmente por el  
Pleno de 23 JUL. 2002



*[Handwritten signature]*

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

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Superficie Total                       | 67.398,77 m <sup>2</sup>            |
| Superficie Computable                  | 65.313,11 m <sup>2</sup>            |
| Red Primaria                           | 2.085,66 m <sup>2</sup>             |
| Superficie Zona Verde(ZV)              | 5.792,60 m <sup>2</sup>             |
| Superficie Viales Sector(RV+AV)        | 19.856,92 m <sup>2</sup>            |
| Superficie Equipamiento Docente        | 5.000,00 m <sup>2</sup>             |
| Superficie Equipamiento Deportivo      | 3.973,80 m <sup>2</sup>             |
| Superficie Parcelas Netas              | 32.775,45 m <sup>2</sup>            |
| Edificables unifamiliar:               |                                     |
| • Ocupación                            | 9.832,64 m <sup>2</sup>             |
| • Altura                               | B+1+Torreta M.                      |
| • m <sup>2</sup> Construidos           | 19.665,27 m <sup>2</sup>            |
| • N° Viviendas                         |                                     |
| Pareadas (300 m <sup>2</sup> parcela)  | 108                                 |
| Aisladas (400 m <sup>2</sup> parcela)  | 81                                  |
| • Aparcamientos privados               | 1 por vivienda                      |
| Coefficiente Edificabilidad Neta (IEN) | 0.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Coefficiente Edificabilidad Bruta(IEB) | 0.30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Aprovechamiento Tipo                   | 0.29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad                               | 16 viv/Ha                           |



Aprobado Provisionalmente por el

Pleno de 23 JUL. 2002

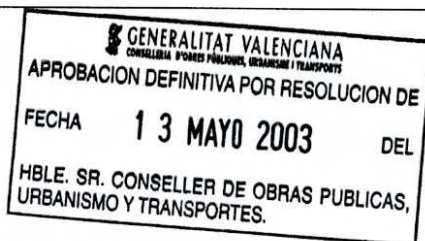


El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

c)Fichas de gestión.

Según P.G.O.U.



| Cuatrenio                                  | 2º                     |
|--|------------------------|
| Sistema de Actuación                       | Compensación           |
| Cesiones                                   | 33.235 m <sup>2</sup>  |
| • Zonas Verdes                             | 7.080 m <sup>2</sup>   |
| • Equipamiento Deportivo                   | 4.125 m <sup>2</sup>   |
| • Zona Docente                             | 5.000 m <sup>2</sup>   |
| • Viales Sector                            | 17.030 m <sup>2*</sup> |
| Aprov. medio sector (U.a/ m <sup>2</sup> ) | 0,289                  |
| Aprov. Sector (U.a.)                       | 19.809                 |
| Exceso o defecto aprovechamiento (U.a)     | -812                   |
| Derechos propietarios (U.a.)               | 17.828                 |
| Derechos Ayuntamiento (U.a.)               | 1.985                  |
| Disminución de cargas (U.a.)               | 812                    |

\* No vinculante / (U.a.) Unidad de aprovechamiento

### Según Plan Parcial

#### Secuencia de desarrollo.-

El Sector objeto del Plan Parcial conforma una Área de Reparto, dentro de la cual se prevé dos Unidades de Ejecución. En este caso, al no tener adscrito ningún elemento de la red estructural y primaria, el Área de reparto y el sector tienen el mismo ámbito territorial y coinciden con el suelo objeto de ordenación pormenorizada. Por ello la edificabilidad bruta y el aprovechamiento tipo coinciden. El desarrollo de cada unidad de ejecución, debido a sus características es independiente.

Aprobado Provisionalmente por el

Pleno de 23 JUL. 2002



El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

10 OCT 2002

### **Criterios para redelimitar la unidad de ejecución.**

No cabe la redelimitación de las unidades de ejecución definidas en este Plan Parcial.

### **Condiciones de integración y conexión.-**

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

1. Accesos. El acceso actual desde la carretera comarcal VP-3067 es peligroso, 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 las dos unidades de ejecución del sector 14 en función de sus aprovechamientos. La conexión con la trama urbana por la calle de La Coruña ya está resuelto hasta el límite del sector. La conexión con la trama urbana por la calle Riu Serpis falta resolverlo.
2. Red eléctrica. Existe actualmente un tendido aéreo de Media Tensión, situado en el extremo oeste del sector que alimenta el C.T. del sector 3 "Montanyeta de Cabrera", de esa misma línea se alimentará el nuevo C.T. del sector que servirá para suministrar la red de baja tensión al sector. Una línea subterránea de baja tensión lo cruza para alimentar el barrio de San Gregorio, que habrá que desviar por el trazado de los nuevos viales
3. Suministro de agua potable. Hay cinco puntos de conexión de 100 mm de diámetro, distribuidos en toda la superficie del sector. En la parte Este del sector, recorre de Norte a Sur, una conducción de 600 mm de diámetro. 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 recorre el



Aprobado Provisionalmente por el

Pleno de 23 JUL. 2002



El Secretario General.  
*[Firma]*

extremo noroeste del sector. Sobre ésta red se puede conectar la red de alcantarillado del sector.

5. Telefonía. Existe una red aérea de Telefónica que transcurre paralela a la carretera Torrent-Real de Montroi, VP-3067, desde cualquier punto se puede realizar la conexión de la red de telefonía de la unidad de ejecución.

**Aprovechamiento.**

| Forma de Gestión de la Actuación Integrada<br>UNIDAD DE EJECUCIÓN A | Indirecta                             |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones  |                                       |
| • Red Primaria  | 2.085,66 m <sup>2</sup>               |
| • Zonas Verdes (ZV)   | 5.792,60 m <sup>2</sup>               |
| • Zona Docente (ED)   | 0,00 m <sup>2</sup>                   |
| • Viales Sector (RV+AV)   | 10.510,09 m <sup>2</sup>              |
| Derechos del Ayuntamiento 10%                                       | 1.087,48m <sup>2</sup> t              |
| Derechos de los propietarios 90%                                    | 9.787,27m <sup>2</sup> t              |
| Coeficiente Edificabilidad Neta (IEN)                               | 0.6000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Coeficiente Edificabilidad Bruta (IEB)                              | 0.3159 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Aprovechamiento Tipo  | 0.2978 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

| Forma de Gestión de la Actuación Integrada<br>UNIDAD DE EJECUCIÓN B | Indirecta                             |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones  |                                       |
| • Red Primaria  | 0,00 m <sup>2</sup>                   |
| • Zonas Verdes (ZV)   | 0,00 m <sup>2</sup>                   |
| • Zona Docente y Deportivo (ED)                                     | 8.973,80 m <sup>2</sup>               |
| • Viales Sector (RV+AV)   | 7.261,18 m <sup>2</sup>               |
| Derechos del Ayuntamiento 10%                                       | 879,05 m <sup>2</sup> t               |
| Derechos de los propietarios 90%                                    | 7.911,46 m <sup>2</sup> t             |
| Coeficiente Edificabilidad Neta (IEN)                               | 0.6000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Coeficiente Edificabilidad Bruta (IEB)                              | 0.2846 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Aprovechamiento Tipo  | 0.2846 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

m<sup>2</sup>t metro cuadrado techo

Aprobado Provisionalmente por el

Pleno de 23 JUL. 2002



El Secretario General,

10 OCT 2002