



ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

3.- ARTÍCULOS DE LAS ORDENANZAS QUE SE MODIFICAN CON SU NUEVA REDACCIÓN

ANEXO 1. SUPERFICIES

ANEXO 2. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

INDICE DE PLANOS MODIFICADOS:

- Plano nº 2A: Modificación Red Viaria
- Plano nº 3A: Modificación de Parcelación

DILIGENCIA.- Aprobado por el
Pleno de 4 FEB 1999
Torrent,
EL SECRETARIO, Accidenta





1.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector 11 del P.G.O.U. de Torrent (Sta. Apolonia) fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 7 de Junio de 1.990.

Las incertidumbres del mercado inmobiliario en los años que han transcurrido desde su aprobación hasta la fecha, han imposibilitado la ejecución del planeamiento.

El rodaje del Plan General, aprobado en las mismas fechas que el Plan Parcial, y el desarrollo de la edificación en Torrent, han hecho evolucionar los criterios municipales en cuanto a tipologías edificatorias, todo lo cual, hace que para el definitivo impulso al desarrollo del Sector 11, convenga adaptar el P. Parcial en su trazado viario y ordenanzas a la realidad urbanística de hoy.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El P. Parcial, tenía como objetivo fundamental la construcción de viviendas unifamiliares "en hilera". Esta tipología tiene unos requerimientos en cuanto a accesos y normas urbanísticas muy específicas.

Los criterios municipales, abogan por una desaparición de este tipo de viviendas para potenciar la unifamiliar aislada o pareada que requieren un menor tamaño de parcela, y por tanto un mayor desarrollo viario para proveer de acceso a las mismas.

Las modificaciones concretas que para la consecución de los objetivos y propuestos se proponen son:

1. División de la Parcela 1 del P.P. en dos, la 1a y la 1b. mediante la creación de un nuevo vial.
2. División de la Parcela 3 del P.P. en dos, la 3a y la 3b. mediante la creación de un nuevo vial.
3. Mejora de la accesibilidad de la parcela 4 mediante la creación de un nuevo vial transversal al anterior.
4. Modificación de la parcela mínima edificable que el P. Parcial fijaba en 2.500 m² en 300 m² para la tipología de viviendas unifamiliares pareadas y 400 m² para la tipología de viviendas unifamiliares aisladas.
5. Inclusión de normativa que trate de evitar el excesivo impacto visual de las edificaciones sobre el medio natural.

El resto de normas y disposiciones del Plan Parcial, sobre todo las referentes a edificabilidades, se respetan, adjudicando a cada una de las parcelas producto de la división la parte proporcional de edificabilidad que le corresponde.

DIRECCIÓN: Aprobado por el
Pleno de 4 FEB 1999
Torrent, 5 FEB 1999
EL SECRETARIO/Accidente



3.- ARTÍCULOS DE LAS ORDENANZAS QUE SE MODIFICAN CON SU NUEVA REDACCIÓN.

5.3.5.2.- SUPERFICIE MÍNIMA.

La superficie mínima se establece en 300 m² para las viviendas unifamiliares pareadas y en 400 m² para las viviendas unifamiliares aisladas.

5.4.1.- EDIFICABILIDAD.

A cada una de las parcelas actuales se le asigna la siguiente edificabilidad:

PARCELA Nº	m ² EDIFICABLES
1A	3.848 m ² t
1B	4.547 m ² t
	8.395 m ² t
2	2.965 m ² t
3A	4.354 m ² t
3B	4.563 m ² t
	8.890 m ² t
4	2.250 m ² t
	TOTAL ... 22.500 m²t

La Parcela nº 5, destinada a uso docentes tendrá una edificabilidad máxima de 4.000 m²t. A los servicios de interés público y social se les otorgará una edificabilidad de 500 m²t.

5.4.3. TIPOS DE EDIFICACIÓN.

En cada parcela se podrán desarrollar tipologías de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

5.4.9. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

Cuando las actuaciones edificatorias supongan un número mayor de 20 unidades (viviendas), deberán tenerse en cuenta en el proyecto de edificación (justificándose en él) factores de variación tipológica e integración paisajística que eviten la sensación de repetición industrial en las viviendas.

DILIGENCIA.- Aprobado por el
Pleno de 24 FEB 1999

Torrent, -5 FEB 1999

EL SECRETARIO, Acciencia





ANEXO 1. SUPERFICIES.

Sup. total residencial	37.361 m2
Sup. total zonas verdes	6.585 m2
Sup. total viario	16.700 m2
Sup. servicios interés público y social	200 m2
Sup. cesión docente	5.000 m2
Sup. total Sector ...	65.846 m2

ANEXO 2. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL.

PARCELA	SUP. DE LA PARCELA	SUP. TOTAL EDIFICABLE
1A	6.602 m2	3.848 m2
1B	7.800 m2	4.547 m2
2	4.810 m2	2.965 m2
3A	7.363 m2	4.354 m2
3B	7.616 m2	4.536 m2
4	3.170 m2	2.250 m2
TOTAL	37.361 m2s	22.500 m2t

Valencia, 24 de Junio de 1.998

JOSE LUIS Y RAFAEL V-ALMAZÁN Y ASOCIADOS, S.L.

Fdo: José L. V-Almazán

Fdo: Rafael V-Almazán

DILIGENCIA.- Aprobado por el
Pleno de -4 FEB 1999
Torrent, -5 FEB 1999
EL SECRETARIO, Acciante

