



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

ÍNDICE 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, *accidental*





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 discurrido 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.



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.

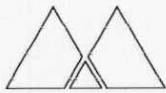
En cada parcela se podrán desarrollar tipologías de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

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 ~~4 FEB 1999~~
Torrent, ~~5 FEB 1999~~
EL SECRETARIO, *Accidental*





ANEXO 1. SUPERFICIES.

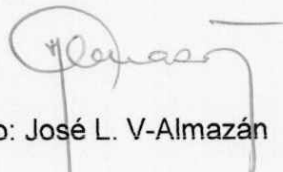
Sup. total residencial	37.361 m ²
Sup. total zonas verdes	6.585 m ²
Sup. total viario	16.700 m ²
Sup. servicios interés público y social	200 m ²
Sup. cesión docente	5.000 m ²
Sup. total Sector ...	65.846 m²


ANEXO 2. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL.

PARCELA	SUP. DE LA PARCELA	SUP. TOTAL EDIFICABLE
1A	6.602 m ² ✓	3.848 m ²
1B	7.800 m ² ✓	4.547 m ²
2	4.810 m ²	2.965 m ²
3A	7.363 m ² ✓	4.354 m ²
3B	7.616 m ² ✓	4.536 m ²
4	3.170 m ²	2.250 m ²
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, Accidente

