Codificació_doc:

Iniciació:

Registre:

02.05.01.02

05/07/2006

93039

C_03822.004 -> ESTUDIO DE DETALLE CALLES. APROBACION PLENO 07MAY2007

URBANA VEDAT MILENIUM

724 2006 / 13

C/JOSE BENLLIURE C/SAN JUAN EVANGELISTA

registre(s) relacionat(s

83144



ARXIU



C/. Ramón y Cajal, 1 46900 - TORRENT

961111111 9961111873

97 actes@torrent.es

www.torrent.es



Núm.Exp. Dependència 220200 Autor PM/ap

FERNANDO SALOM HERRERO, SECRETARI GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE TORRENT,

CERTIFIQUE: Que el Ple d'este Ajuntament en sessió ordinària i en primera convocatòria, del set de maig de dos mil set, en tràmit ordinari, va adoptar l'acord següent:

-"2. COMISSIÓ INFORMATIVA D'URBANISME, OBRES, MEDI AMBIENT I SERVICIS MUNICIPALS:



2.01. ESTUDI DE DETALL DE LA PARCEL·LA SITUADA AL C/ SANT JOAN EVANGELISTA CANTÓNADA C/ JOSÉ BENLLIURE DEL VEDAT: APROVACIÓ.

Vist el Projecte d'Estudi de Detall de la parcel·la amb referència cadastral 55471204YJ1657S situada al carrer de Sant Joan Evangelista cantó carrer de Jose Benlliure promogut per Inmobiliaria Urbana Vedat Milenium S.L, l'objecte del qual és l'obertura d'un vial de titularitat privada de 6 metres de secció i 11 de longitud, amb fons en una rotonda de 12 metres de diàmetre, i l'ordenació dels volums en les parcel·les resultants.

Per mitjà de Decret número 44 de 15 de gener de 2007 el projecte es va sotmetre a informació pública, i es va publicar l'edicte corresponent en el diari Levante-EMV el 26 de gener de 2007 i en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana el 1 de març de 2007, sense que conste la presentació de cap al·legació.

Per tant s'han complit els tràmits exigits per l'article 83.2 a) en relació amb l'article 90 de la Llei 16/2005 Urbanística Valenciana.

Es van emetre informes favorables al projecte per l'arquitecte de la Secció Tècnica de Planejament de 6 de novembre de 2006 i per la cap d'Unitat de

Programes i Obres el 22 de desembre de 2006. Esta última emet informe sobre la competència i procediment per a l'aprovació definitiva el 5 d'abril de 2007.

La competència per a l'aprovació definitiva dels Plans i Programes d'iniciativa municipal o particular que no modifiquen l'ordenació estructural correspon a l'Ajuntament d'acord amb el que disposa l'article 91.1 de la Llei Urbanística Valenciana.

L'òrgan competent per a l'aprovació és el Ple segons establix l'article 22.2.c de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local, d'acord amb la redacció donada per la Llei 57/2003.

Vistos els informes favorables que consten en l'expedient i dictamen emés per la Comissió Informativa núm. 2, el Ple, en votació ordinària i per setze vots a favor dels grups polítics municipals Socialista i Bloc.-EV i nou en contra dels grups polítics municipals del Partit Popular i Unió Valenciana, ACORDA:

PRIMER.- Aprovar l'Estudi de Detall de la parcel·la amb referència cadastral 55471204YJ1657S situada al carrer de Sant Joan Evangelista cantó carrer de Jose Benlliure promogut per Inmobiliaria Urbana Vedat Milenium S.L, redactat per l'arquitecte Sr. Josep F. Ortí Gozalvo i visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana el 25 d'octubre de 2006.

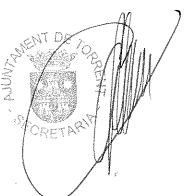
SEGON.- Remetre una còpia diligenciada del pla a la Conselleria de Territori i Habitatge i publicar l'acord d'aprovació en el Butlletí Oficial de la Província de València, fent constar que entra en vigor amb la publicació per no tenir normes urbanístiques.

TERCER.- Notificar el present acord a l'interessat i traslladar-ho a la Conselleria de Territori i Habitatge."

I, perquè així conste i als efectes escaients, expedisc este certificat, condicionat als termes que resulten de l'aprovació de l'acta corresponent, segons el que disposa l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, amb el vistiplau del Senyor Alcalde, ho signe a Torrent, a huit de maig de dos mil set.

Vist i plau L'ALCALDE,

CALDIP José Bresó Olaso





DILIGÈNCIA.» Aprovat pel

Signat: Fern

Ple de





APERTURA DE VIAL ESTUDIO DE DETALLE PARA DE LA PARCELA SITUADA EN EL ENTRONQUE DE LA CALLE SAN JUAN EVANGELISTA CON LA **CALLE** JOSÉ VEDAT DE BENLLIURE DEL **MERCANTIL** LA **PROPIEDAD** DE **TORRENT** URBANA VEDAT MILENIUM, S. L.

EMPLAZAMIENTO:

Calle San Juan Evangelista Calle José Benlliure Signat: Ferna

Ple de





ÍNDICE

1.- INTRODUCCION.

- 2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.
 - 2. 1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.
- 2. 2.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.
- 3.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.
- 4.- MEMORIA INFORMATIVA.
 - 4. 1.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.
- 4.2.- ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO EN LA MANZANA AFECTADA.
 - 5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 5. 1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.
 - 5. 2.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

ENT DE





Signat: Fernando Salom Herrero

- 5. 3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS EDIFICABILIDADES SEGÚN LA ORDENACIÓN VIGENTE Y SEGÚN LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 5. 3. 1.- EDIFICABILIDAD ESTABLECIDA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORRENT.
- 5. 3. 2.- EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACION PROPUESTA.
 - 5. 4.- JUSTIFICACION DE LA EDIFICACION PROPUESTA

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

EL SECF

Signat: Fernandi

alom Herrero

1個個的 0 SECRETARIA

1.- INTRODUCCIÓN.

La presente documentación constituida por Memoria y Planos tiene por objeto desarrollar un Estudio de Detalle que afecta a la parcela delimitada dentro de la manzana delimitada por la calle San Juan Evangelista, la calle José Benlliure y la parcela propiedad del Ayuntamiento de Torrent donde se haya ubicada la piscina municipal al aire libre, en el Vedat de Torrent (Valencia).

El presente documento, es autónomo en sí mismo, promovido por la mercantil "URBANA VEDAT MILENIUM, SOCIEDAD LIMITADA", con domicilio social en Torrent, C/ Sedaví nº 25 bajo y con C.I.F. B-97.697.098; presentándose ante el M. I. Ayuntamiento de Torrent para su tramitación y aprobación simultánea.

PROPUESTO. DETALLE 2.-**OBJETO** DEL **ESTUDIO** \mathbf{DE} IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

ESTUDIO DE DETALLE DEL 2. 1.-**OBJETO** PROPUESTO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la apertura de un vial en fondo de saco dentro de las alineaciones de la parcela definidas en el Plano de Alineación del Suelo Urbano, previamente ordenado por el P.G.O.U. de Torrent Zona 7 El Vedat, aprobado definitivamente, el 24 de Enero de 1.990 por el Ayuntamiento de Torrent, y publicado el 30 de Octubre de 1.991 en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

Cumpliendo lo dispuesto tanto en el punto 4 del Artículo 190 de la Sección 9ª del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística de la Comunidad Valenciana (Decreto 67/2006, de 12 de Mayo), el presente Estudio de Detalle reordena la parcela creando un nuevo vial particular de acceso a las nuevas parcelas creadas, respetando el volumen de edificación establecido por las alineaciones previstas en el P.G.O.U. de Torrent Zona 7 El Vedat vigente para la manzana de emplazamiento, de una superficie

JOSEP F. ORTI GOZALVO Arquitecte C/. Padre Méndez, 2, 2° 46900 TORRENT Tef. y Fax. 96-1573603





total de 2.593,91 m.², sin aumentar el aprovechamiento urbanístico de la misma, en concordancia con la remodelación morfológica del volumen ordenado.

2. 2.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

La manzana del casco urbano del municipio de Torrent afectada por el presente Estudio de Detalle, se encuentra delimitada por las calles San Juan Evangelista, José Benlliure y una parcela intermedia con la parcela propiedad del Ayuntamiento de Torrent donde se haya ubicada la piscina municipal al aire libre, en el Vedat de Torrent (Valencia), presentando una superficie total edificable de **2.593,91 m.²**, según las alineaciones facilitadas por el Ayuntamiento.

Con ello se cumple con lo preceptuado en el art. 3. 2.13 de las Ordenanzas del P.G.O.U de Torrent y con el punto 5 del Artículo 190 de la Sección 9ª del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística de la Comunidad Valenciana. En nuestro caso presentamos a estudio de detalle la parcela identificada con el nº de referencia catastral 5471204YJ1657N0001YX de la manzana descrita para "consolidarla" como tal, dado que parte de ella se encuentra totalmente edificada, y con ello, la "completamos, cumpliendo así con los puntos del articulado antes mencionado.

El emplazamiento de la parcela dentro de la manzana afectada se observa en los planos de Información número 0, de Situación respecto al P.G.O.U. y número 0.1, Catastral, integrantes del presente Estudio de Detalle.

3.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.

A tenor de lo establecido en los artículos 173 y 174 del Reglamento de Planeamiento el presente Estudio de Detalle de iniciativa particular, promovido por la mercantil "URBANA VEDAT MILENIUM, SOCIEDAD LIMITADA" deberá seguir el trámite de aprobación

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de



DE TOURTAMENT SECRETARIA

Signat: Fernando \$ form Herrero

previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística para los Programas de Actuación, con las reglas especiales que se contienen en el artículo 173 del Reglamento de Planeamiento, atendido que el Estudio de Detalle se propone a iniciativa de un particular.

Es competente el M. I. Ayuntamiento de Torrent para la aprobación definitiva del mismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 31.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, dado que el ámbito de actuación afectado corresponde a Suelo Urbano de su Término Municipal; sin que se modifiquen los parámetros establecidos por el Plan General para la manzana reordenada, ni los viales previstos por el mismo.

4.- MEMORIA INFORMATIVA.

4. 1.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

El municipio de Torrent está ordenado urbanística mente por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 24 de Enero de 1990, habiéndose publicado la aprobación definitiva en el D.O.G.V. el 26 de Diciembre del mismo año.

La manzana objeto del Presente Estudio de Detalle está clasificada como Suelo Urbano en el Plan General y calificada según sus ordenanzas como Zona 7 El Vedat.- Uso Predominante Residencial Unifamiliar; siéndole de aplicación las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Aisladas

- Pareadas

Parcela mínima:

Frente mínimo...... 10 m (recta)/ 6 m (curva)

JOSEP F. ORTI GOZALVO Arquitecte C/. Padre Méndez, 2, 2° 46900 TORRENT Tef. y Fax. 96-1573603

Ple de - 7 MAYO 2007

EL SECREPTO DE L'ANDE

DE TORRENT SECRETARIA

Signat: Fernanco Salora Herrero

| Superficie mínima | // | 400 m2 |
|-------------------|----|--------|
|-------------------|----|--------|

Edificabilidad 0,50 m2/m2

Nº de plantas..... II (+ Miramar o torreta)

Las determinaciones que para la manzana ordenada contiene el Planeamiento General vigente se observan gráficamente en los planos números 1 y 3, de Estado Actual General y Estado Actual Parcela según P.G.O.U., y en el número 2, de Axonométrica según Ordenación Vigente.

4. 2.- ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO EN LA MANZANA AFECTADA.

Seguidamente se describe la única parcela afectada por el presente Estudio de Detalle, con su propietario y la superficie de la misma incluida dentro de la manzana de emplazamiento según reciente medición practicada y de acuerdo con el plano de alineaciones facilitado por el Ayuntamiento, tal y como se observa en el plano número 3, de Estado Actual Parcela, integrante del Estudio de Detalle:

Parcela

- SITUACIÓN.- La parcela sobre la que se proyecta la construcción, se encuentra situada en suelo urbano, en la calle San Juan Evangelista nº 8 del Vedat de Torrent, con referencia catastral 5471204YJ1657N0001YX, tal como se grafía en los planos de situación 0 y 0.1 incorporados a la documentación gráfica del Proyecto.

JOSEP F. ORTI GOZALVO Arquitecte C/. Padre Méndez, 2, 2° 46900 TORRENT Tef. y Fax. 96-1573603





- SUPERFICIE, LIMITES Y TOPOGRAFIA.- La parcela en la que se actúa en de forma irregular y presenta una superficie según reciente medición del topógrafo D. Ricardo Vilanova Vidal (VILANOVA & IZQUIERDO) y de la "fijación de líneas" facilitada por el Ayuntamiento a través de su técnico Juan Ignacio Fontestad Paricio, de unos dos mil quinientos noventa y tres con noventa y un metros cuadrados (2.593,91 m2), con fachada a la calle San Juan Evangelista, orientada al este, mediante una línea la mayor parte de ella recta y curva al final, de 71,37 m la parte recta, y un desarrollo de 28,13 m la parte curva (de radio 10,00 m); a la derecha entrando, medianera quebrada orientada al norte de unos 36,90-26,39 m, que forma un ángulo con la fachada de unos 110°, y de unos 114,50° en su quiebro; al fondo, medianera quebrada orientada al oeste de unos 7,86-7,86-5,40-2,70-2,70-2,62-3,50-7,32-7,32-38,08 m, y formando un ángulo con el último tramo de la medianera lateral antes descrita de unos 91°, y de 183°, 174°, 173,50°, 171°, 298° en cada quiebro (más representativo), y de 139° del último tramo recto con la parte curva de la fachada en su punto de tangencia con ella.

En cuanto a su referencia topográfica, decir que la parcela presenta desniveles muy fuertes desde su fachada hacia el fondo y en dirección este oeste, de unos 9,00 m en su punto más distante.

TOTAL SUPERFICIE AFECTADA 2.593'91 m2

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

5.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.

El presente Estudio de Detalle se considera procedente, puesto que los terrenos afectados están clasificados como suelo urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

El estudio de Detalle se adapta en sus fines y contenido a lo establecido en la Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística, artículo 190 sección 9^a, apartados 3. a) y b), apartado 4, apartado 5 y en el P. G. O. U. artículo 3.2.13, apartados 1, 2, 3, y 4, puesto ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE VIAL. C/ SAN JUAN EVANGELISTA DEL VEDAT.

7 TORRENT, PARA URBANA VEDAT MILENIUM, S. L.

JOSEP F. ORTI GOZALVO Arquitecte C/. Padre Méndez, 2, 2° 46900 TORRENT Tef. y Fax. 96-1573603

Ple de - 7 MAYO 2007

EL SECRIT VIC CANSERAL

Signat: Fernan

Mm Herrero

DE TOURSENT AND SECRETARIA

que propone la apertura de un vial al objeto de aprovechar al máximo las condiciones de edificabilidad que el Plan General le otorga a la parcela edificable objeto del presente Estudio de Detalle, con la reordenación del volumen de edificación establecido por las alineaciones del P. G. O. U., sin suprimir ni reducir los allí previstos, y sin que se incremente la edificabilidad ni la ocupación.

Del mismo modo se cumple lo especificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, manteniendo alineaciones y rasantes, respetando las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo y edificabilidad, y manteniendo el resto de parámetros urbanísticos de aplicación.

Con la apertura del vial del presente Estudio de Detalle, permitimos en acceso a cada una de las parcelas en las que dividimos la original, permitiendo así la ubicación de una vivienda unifamiliar aislada en cada una de ellas con acceso independiente; así, tendremos:

- PARCELA 1: Presenta una superficie de cuatrocientos metros cuadrados (400,00 m2), con fachada a la calle San Juan Evangelista desde la que se accede, orientada al sudeste, mediante una línea curva y recta de unos 28,13 m de desarrollo la parte curva, y 12,51 m la parte recta; a la derecha entrando, medianera con la parcela 2, recta, orientada al norte de unos 19,32 m y formando un ángulo con la fachada de unos 90°; al fondo, cerrando la poligonal que conforma la parcela, medianera recta, orientada al oeste, de unos 15,71 m y formando un ángulo con la medianera antes descrita de unos 92,50°, y un ángulo con la tangente a la parte curva de la fachada en su punto de encuentro, de unos 139°.

En cuanto a su referencia topográfica, decir que la parcela presenta desniveles muy fuertes desde la fachada hacia el fondo y en dirección este-oeste, de unos 2,50 m.

- PARCELA 2: Presenta una superficie de cuatrocientos con diez metros cuadrados (400,10 m2), con fachada a la calle San Juan Evangelista desde la que se accede, orientada al este, mediante una línea recta de unos 21,25 m; a la derecha entrando, medianera con la parcela 3, recta, orientada al norte de unos 18,33 m y formando un ángulo con la fachada de unos 90°; al fondo, medianera recta, orientada al oeste, de unos 21,27 m y formando un ángulo con la medianera antes descrita de unos 92°; y finalmente, cerrando la poligonal que

JOSEP F. ORTI GOZALVO Arquitecte C/. Padre Méndez, 2, 2° 46900 TORRENT Tef. y Fax. 96-1573603





conforma la parcela, medianera con la parcela 1, recta, orientada al sur, de unos 19,32 m y formando un ángulo con la medianera del fondo, de unos 88°, y uno de 90° con la fachada. En cuanto a su referencia topográfica, decir que la parcela presenta desniveles muy fuertes desde la fachada hacia el fondo y en dirección noroeste, de unos 3,30 m.

- PARCELA 3: Presenta una superficie de cuatrocientos metros cuadrados (400,00 m2), con fachada a la calle San Juan Evangelista desde la que se accede, orientada al este, mediante una línea recta de unos 14,63 m; a la derecha entrando, medianera con las parcelas 4 y 5, quebrada, orientada al norte de unos 30,13-5,42 m y formando un ángulo con la fachada de unos 90°, y de 130° en su quiebro; al fondo, medianera quebrada, orientada al sudoeste, de unos 3,50-7,32-7,32-1,11 m y formando un ángulo con la medianera antes descrita de unos 89°, y de 170°-243° en cada uno de sus quiebros; y finalmente, cerrando la poligonal que conforma la parcela, medianera con la parcela 2, recta, orientada al sur, de unos 18,33 m y formando un ángulo con la medianera del fondo, de unos 88°, y uno de 90° con la fachada.

En cuanto a su referencia topográfica, decir que la parcela presenta desniveles muy fuertes desde la fachada hacia el fondo y en dirección este-oeste, de unos 5,40 m.

- PARCELA 4: Presenta una superficie de cuatrocientos seis con ochenta y cinco metros cuadrados (406,85 m2), con fachada a la calle San Juan Evangelista desde la que se accede, orientada al este, mediante una línea recta de unos 14,48 m, y fachada al vial particular en fondo de saco proyectado (en Estudio de Detalle), orientada al norte, con parte curva, recta y parte en curca contra curva, de 3,51 m de desarrollo la primera curva, 4,96 m la parte recta, y de 5,34 m de desarrollo la curva, y 8,34 m de desarrollo la contra curva; al fondo, medianera con la parcela 5, quebrada, orientada al nordeste, de unos 1,65-6,76-13,70 m y formando un ángulo con la tangente en su punto de encuentro de la contra curva de la fachada al vial particular, de unos 90°, y de 138°-225,50° en su quiebro; y finalmente, cerrando la poligonal que conforma la parcela, medianera con la parcela 3, recta, orientada al sur, de unos 30,13 m y formando un ángulo con el último quiebro de la medianera del fondo, de unos 44,50°, y uno de 90° con la fachada.

DILIGÈNCIA. « Aprovat pei

JOSEP F. ORTI GOZALVO Arquitecte C/. Padre Méndez, 2, 2° 46900 TORRENT Tef. y Fax. 96-1573603

Ple de - 7 MAYO 2007



En cuanto a su referencia topográfica, decir que la parcela presenta desniveles muy fuertes desde la fachada a la calle de acceso hacia el fondo y en dirección este-oeste, de unos 5,00 m.

anat: Ferna

- PARCELA 5: Presenta una superficie de cuatrocientos dos con cuarenta y un metros cuadrados (402,41 m2), con fachada al vial particular en fondo de saco proyectado (en Estudio de Detalle) desde el que se accede, orientada al nordeste, mediante una línea curva de 6,00 m de radio y de unos 9,50 m de desarrollo; a la derecha entrando, medianera con la parcela 6, quebrada, orientada al noroeste, de unos 4,24-28,38 m, y formando un ángulo con la tangente en su punto de encuentro con la fachada, de unos 73,50°, y de 113° en su quiebro; al fondo, medianera quebrada, orientada al oeste, de unos 2,72-5,40-2,70-2,70-2,62 m, formando un ángulo con el último quiebro de la medianera antes descrita de unos 91,50°, y de unos 182° y 176° en sus quiebros; y finalmente, cerrando la poligonal que conforma la parcela, medianera con las parcelas 3 y 4, quebrada, orientada al sudeste, de unos 5,42-13,70-6,76-1,65 m y formando un ángulo con el último quiebro de la medianera del fondo, de unos 87,50°, de 185°-134°-220° en sus quiebros, y de 90° con la tangente a la fachada en su punto de encuentro.

En cuanto a su referencia topográfica, decir que la parcela presenta desniveles fuertes desde la medianera lateral izquierda hacia la medianera lateral derecha y en dirección sudeste-nordeste, de unos 2,80 m.

- PARCELA 6: Presenta una superficie de cuatrocientos cuatro con sesenta y dos metros cuadrados (404,62 m2), con fachada al vial particular en fondo de saco proyectado (en Estudio de Detalle) desde el que se accede, orientada al sudeste, mediante una línea curva de 6,00 m de radio y de unos 7,32 m de desarrollo; a la derecha entrando, medianera quebrada, orientada al norte, de unos 22,19-26,39 m, tangente (el primer quiebro) a la fachada y formando un ángulo en su quiebro de unos 115°; al fondo, medianera quebrada, orientada al sudoeste, de unos 7,86-5,14 m, formando un ángulo con el último quiebro de la medianera antes descrita de unos 91°, y de unos 179,60° en su quiebro; y finalmente, cerrando la poligonal que conforma la parcela, medianera con la parcela 5, quebrada, orientada al sudeste, de unos 28,38-4,24 m y formando un ángulo con el último quiebro de

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

ENT DE





Signat: Fernando Salom Herrero

la medianera del fondo, de unos 89,50°, de 247,50° en su quiebro, y de 86,50° con la tangente a la fachada en su punto de encuentro.

En cuanto a su referencia topográfica, decir que la parcela presenta desniveles fuertes desde la medianera lateral izquierda hacia la medianera lateral derecha y en dirección sudeste-nordeste, de unos 2,40 m.

Las viviendas se sitúan todas ellas en sus puntos más desfavorables a 4,00 m respecto de las calles a que dan fachada y a 3,00 m respecto de sus medianeras más próximas, a excepción de la vivienda de la parcela nº 6 que se sitúa a unos 9,60 m de la fachada y a 3,00 m respecto de sus medianeras más próximas, cumpliendo así con los retranqueos exigidos por las Ordenanzas Municipales, según queda grafiado en la documentación gráfica. La orientación de cada vivienda, viene obligada por su situación en cada una de sus parcelas.

5. 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA.

En los terrenos afectados, se mantienen las alineaciones y ordenación existentes.

En la edificación propuesta, que se contempla gráficamente en los planos números 6, 8 y 9, de Ordenación Propuesta y número 7, de Perspectiva según Ordenación Propuesta, podemos observar que:

- No se aumenta el número de alturas, puesto que no se modifican las Ordenanzas.
- Se mantiene la edificabilidad.
- No se altera la disposición de la red viaria ni los espacios libres anteriores existentes, con la apertura del vial propuesto, dado que se respetan los límites generales sin variación.





- No se modifican los usos previstos m el resto de las determinaciones del Plan General vigente.
- Se diseña la apertura de "un vial particular en fondo de saco" al objeto de dar acceso a las viviendas que se diseñan en el fondo de la parcela, sin alterar el número total de viviendas que la parcela permite con la aplicación de las Ordenanzas. Con esta solución se consigue la edificación de "6 Viviendas Unifamiliares Aisladas" que cumplen con todos los parámetros exigidos por las Ordenanzas de la Zona 7: El Vedat del P. G. O. U. de Torrent que le son de aplicación.
- 5. 3.- ESTUDIO DE LAS EDIFICABILIDADES SEGÚN LA ORDENACIÓN VIGENTE Y SEGÚN LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

5. 3. 1.- EDIFICABILIDAD ESTABLECIDA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORRENT.

El plan vigente, fija con precisión las alineaciones que determinan la Parcela dentro de la Manzana.

La superficie parcelable de la misma es de 2.593,91 m2.

La altura máxima permitida es de 2 plantas con una altura máxima de cornisa de 7,00 m, una altura de cumbrera de 9,00 m (permitiéndose una planta por encima de éstas destinada a Miramar o Torreta en viviendas unifamiliares aisladas con las condiciones del punto 7 del art. 9.7.1 del PGOU), una parcela mínima de 400,00 m2, una edificabilidad de 0,50 m2/m2 y una ocupación máxima de la parcela del 25%.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

CHT OF

MAY0 2807

LE SEURLAND LUNEIVI

SECRETARIA

DE

Signat: Fernando Jalom Herrero

Con estos parámetros, la ocupación total de la parcela (plano nº 3), es de 648,4775 m2, y la edificabilidad total, de 1.296,955 m2.

Contándose las superficies de voladizos, que tienen cierta importancia por la magnitud lineal de los paramentos de fachadas, y para la ocupación, se consideran así mismo las edificaciones secundarias.

5. 3. 2.- EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Las alineaciones propuestas respetan la Manzana Original, es decir, se mantiene la parcela de 2.593'91 m2 de suelo edificable.

Se mantiene las alturas establecidas por el Plan.

Los parámetros de edificación, ocupación, alturas y distancias en las parcelas resultantes del Estudio de Detalle con los parámetros anteriores y los del apartado 4.1 (pág. 5 y 6), quedan (planos: nº 6 y nº 8):

- Parcela 1. Vivienda tipo 1:

Superficie de la parcela = 400,00 m2

Superficie construida a efectos de edificabilidad = $(p. baja + p. 1^a) = 181,48 m2$, lo que representa un 0,4537 m2/m2 < 050 m2/m2 permitido

La ocupación de la vivienda en la parcela, es de 99,93 m2 (p. baja + 100% terraza cubierta), lo que representa una ocupación del 24,9825 < 25% permitido

- Parcela 2. Vivienda tipo 1:

Superficie de la parcela = 400,10 m2

Superficie construida a efectos de edificabilidad = $(p. baja + p. 1^a) = 181,48 m2$, lo que representa un 0,4535866 m2/m2 < 050 m2/m2 permitido

La ocupación de la vivienda en la parcela, es de 99,93 m2 (p. baja + 100% terraza cubierta), lo que representa una ocupación del 24,9763 < 25% permitido

Ple de



TORRENT SECRETARIA

Signat: Fernando Mom Herrere

- Parcela 3. Vivienda tipo 2:

Superficie de la parcela = 400,00 m2

Superficie construida a efectos de edificabilidad = $(p. baja + p. 1^a) = 185,15 m2$, lo que representa un 0.462875 m2/m2 < 050 m2/m2 permitido

La ocupación de la vivienda en la parcela, es de 99,80 m2 (p. baja + 100% terraza cubierta), lo que representa una ocupación del 24,95 < 25% permitido

- Parcela 4. Vivienda tipo 3:

Superficie de la parcela = 406,85 m2

Superficie construida a efectos de edificabilidad = $(p. baja + p. 1^a) = 184,37 m2$, lo que representa un 0,4531645 m2/m2 < 050 m2/m2 permitido

La ocupación de la vivienda en la parcela, es de 99,81 m2 (p. baja + 100% terraza cubierta), lo que representa una ocupación del 24,5324 < 25% permitido

- Parcela 5. Vivienda tipo 4:

Superficie de la parcela = 402,41 m2

Superficie construida a efectos de edificabilidad = (p. baja + p. 1^a + torreta) = 197,83 m2, lo que representa un **0,491613 m2/m2 < 050 m2/m2 permitido**

La ocupación de la vivienda en la parcela, es de 99,81 m2 (p. baja + 100% terraza cubierta), lo que representa una ocupación del 24,8031 < 25% permitido

- Parcela 6. Vivienda tipo 5:

Superficie de la parcela = 404,62 m2

Superficie construida a efectos de edificabilidad = (p. baja + p. 1^a + torreta) = 192,37 m2, lo que representa un **0,475434 m2/m2 < 050 m2/m2 permitido**

La ocupación de la vivienda en la parcela, es de 99,34 m2 (p. baja + 100% terraza cubierta), lo que representa una ocupación del 24,5514 < 25% permitido

Es decir, se obtiene una cantidad de techo edificable y una ocupación, por debajo en cada caso, respecto de la edificabilidad prevista para la parcela en la ordenación vigente.

Como conclusión, queda demostrado que no se aumenta la superficie de aprovechamiento urbanístico lucrativo.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

WENT DE

7 MAYO 2007

DE TORRENT SECRETARIA

Signat: Fernando Salom Herrero

5. 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA

La nueva edificación propuesta persigue conseguir una edificación con formas regulares dentro de unas dimensiones aceptables, sin necesidad de renunciar a parte alguna del aprovechamiento lucrativo adjudicado.

También se pretende, con la volumetría propuesta, que la edificación que se ejecute tenga mayores posibilidades compositivas al disponer de dimensiones que permiten mayor libertad creativa en su organización y disposición, y un mayor enriquecimiento de sus fachadas, al introducir en todas ellas elementos compositivos variados (retranqueos, balcones, terrazas, tejados, etc.).

En definitiva, con la volumetría proyectada, se mejoran las cualidades urbanísticas del conjunto, las posibilidades proyectivas y las condiciones de habitabilidad de las nuevas viviendas que pretenden ejecutarse; cumpliéndose con los requisitos que para todo Estudio de Detalle determina el art. 3. 2.13 de las Ordenanzas del P.G.O.U de Torrent y con el punto 5 del Artículo 190 de la Sección 9ª del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística de la Comunidad Valenciana; no supresión de viales establecidos por el P.G.O.U. y no ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

2006

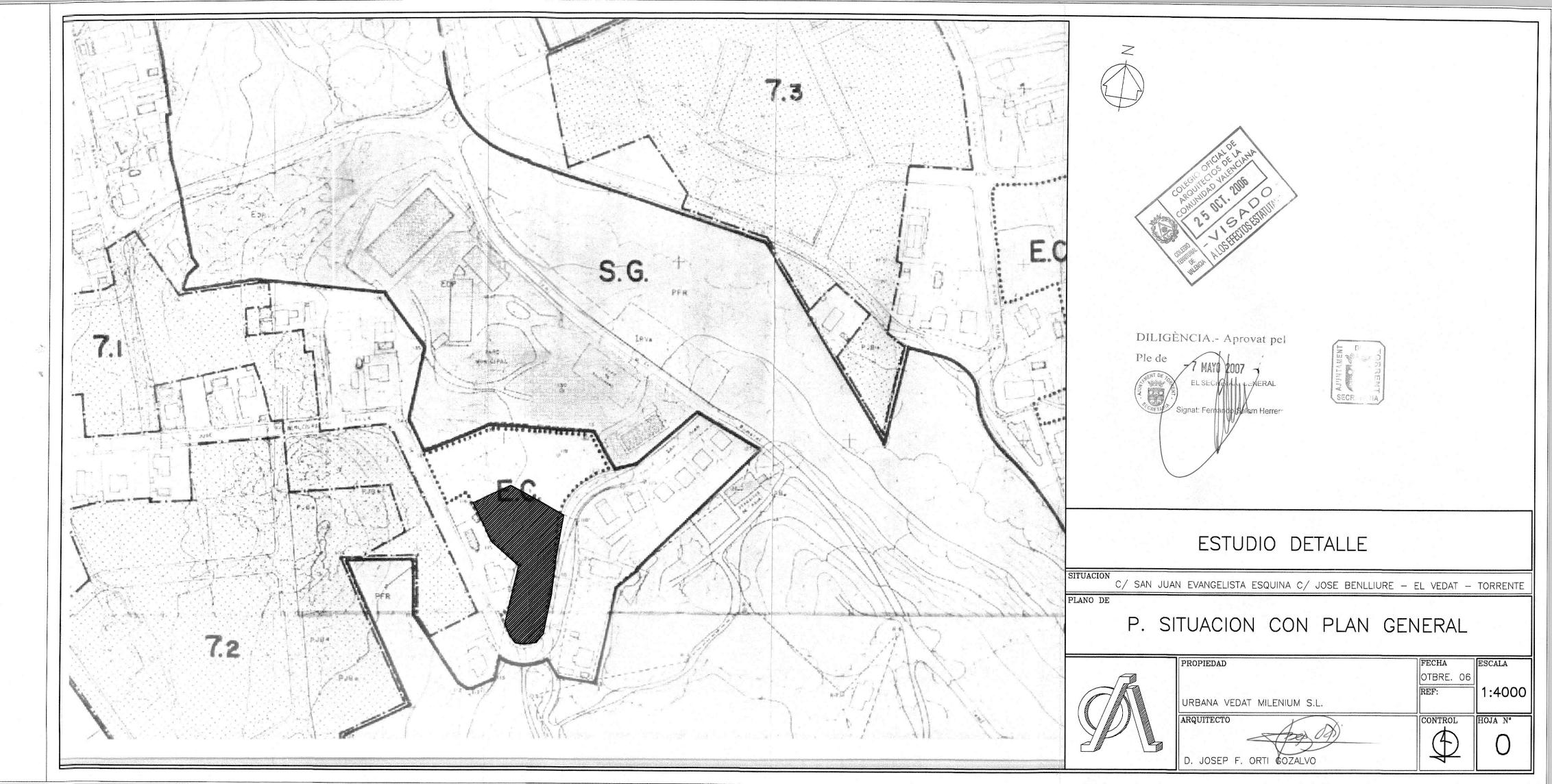
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

Torrent, Octubre de 2006

EL ARQUITECTO

Fdo.: Josep F. Orti Gozalvo

15







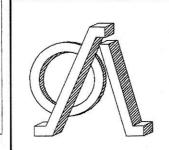




ESTUDIO DETALLE

C/ SAN JUAN EVANGELISTA ESQUINA C/ JOSE BENLLIURE - EL VEDAT - TORRENTE

P. SITUACION CATASTRAL



| 1 | • | 01 | 101 | OIV | 0/11 | / 10 1 | 1 1/ | 1 |
|---|---|----|-----|-----|------|--------|------|---|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

URBANA VEDAT MILENIUM S.L. ARQUITECTO

OTBRE. 06

D. JOSEP F. ORTI

HOJA Nº

1:2000

ESCALA

