

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.A. 7.11 -EL VEDAT- TORRENTE

ANTECEDENTES

La Agrupación de Interés Urbanístico "El Albarder," representada por su Presidente D. Salvador Comes Pellicer, nos ha confiado la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE de la Unidad de Actuación 7.11 situada en el Vedat de Torrente (Valencia).

1.- MEMORIA

El Presente Estudio de Detalle tiene por objeto mejorar las condiciones urbanísticas impuestas por el P.G.O.U. vigente respecto del Proyecto de Modificación del Ambito de Ejecución U.A. 7.11 propuesto, en documento aparte, así como ajustar el diseño a los diversos condicionantes que afectan a dicha Unidad de Actuación, sin alterar en ningún caso los porcentajes establecidos de los Usos del Suelo en estricto cumplimiento del Art. nº 26 Sección 5ª de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1.994 -15 Nov.G.V.- L.R.A.U.).

2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS

2.1 Se dispone un vial en fondo de saco en zona de detalle nº 1 con el fin de mejorar la disposición y accesibilidad de las parcelas resultantes.

2.2 Con el fin de mejorar el encuentro en la zona de detalle nº 2 de la U.A. 7.11 con el vial previsto que discurrirá por el perímetro inferior, se mantiene un espacio ajardinado en su extremo.

2.3 Debido a una edificación existente en la zona de detalle nº 3 se mantiene la configuración de su parcela creando una inflexión en el vial con el fin de no quedar afectada dicha edificación por fuera de Ordenación Sustantiva, ya que no cumpliría la separación mínima a vial público.

2.4 Se cambia la configuración del encuentro del vial descrito anteriormente con el que discurre verticalmente creando una plaza con rotunda y que a nuestro juicio articula mejor dicho nudo. (Detalle nº 4)

2.5 En la zona de detalle nº 5 se amplía la mediana ajardinada hasta 9 mts. con viales laterales de 6 mts. y aceras a ambos lados de 1,5 mts., de común acuerdo con el Departamento de Jardinería del Excmo.

DILIGENCIA: Proyecto que se somete a información pública en cumplimiento de la

Resolución nº 2007 / 17 SEP 1997
Torrent, a 19 SEP 1997

El Secretario,



DILIGENCIA: - Aprobado por el
Pleno de - 7 MAY 1998
Torrent, - 8 MAY 1998
EL SECRETARIO,



Ayuntamiento de Torrente y penalizar de este modo el tráfico rápido, creando una zona de juego de niños y uso de bicicletas.

2.6 Se disponen dos accesos peatonales públicos en sentido vertical con el fin de permeabilizar la parcela edificable longitudinal inferior, y acceder fácilmente a la zona verde común. Asimismo dichos pasos de 4 mts. de anchura permiten la disposición más lógica de redes de instalaciones de la propia Urbanización. (Detalle nº 6)

2.7 De acuerdo con el Departamento Técnico del Excmo. Ayuntamiento de Torrente se decide suprimir el vial que divide la zona verde común, trasladándose dicho vial al límite inferior de la Unidad de Ejecución con carácter provisional hasta la ejecución del vial que circunda la Unidad. (Detalle nº 7)

2.8 En el encuentro del vial en Proyecto con el vial de la U.A. 7.11 que verticalmente converge con el anterior de forma perpendicular, se configura la Zona Verde con un mayor radio que favorece la articulación del nudo. (Detalle nº 8)

2.9 Por indicación de los Técnicos Municipales, así como de la Compañía Suministradora de energía eléctrica (Iberdrola), se dispone una estación transformadora en la Parcela de Detalle nº 9, situando a ambos lados un espacio ajardinado, ya que dicha parcela por sus dimensiones geométricas no permite la ubicación de una vivienda en cumplimiento de las Ordenanzas Generales en cuanto a separación a lindes anteriores y posteriores.

3.- CUADRO DE SUPERFICIES RESPECTO DE LA U.A. 7.11 DEL P.G.O.U. DE TORRENTE

Comparativo	U.A.7.11 del P.G.O.U. Vigente		Estudio de Detalle Propuesto		
Superficie U.A. 7.11	74.677	100%	100%		76.567,93
Viales	23.719	31,76%	>	30,43%	23.299,73
Z. Verde	8.886	11,89%	<	15,25%	11.679,24
Total cesiones	32.605	43,66%	<	45,68%	34.978,97
Superficie neta parcela	42.072	56,34%	>	54,31%	41.588,96
Edificabilidad	25.243	0,338	=	0,338	25.879,96

DILIGENCIA: Proyecto que se somete a información pública en cumplimiento de la Resolución nº 2007 / 19 SEP 1997
Torrente, a 19 SEP 1997



El Secretario

DILIGENCIA.- Aprobado por el Pleno de 7 MAY 1998
Torrente, 8 MAY 1998
EL SECRETARIO,



4.- CONCLUSION FINAL

Del cuadro comparativo de superficies se deduce lo siguiente :

4.1 Se aprecia un aumento importante en las cesiones totales aumentando las superficies de las zonas verdes a costa de viales y parcelas edificables.

4.2 Se reduce la superficie neta de las parcelas edificables, aun siendo de mayor superficie total la Unidad de Ejecución 7.11 propuesta.

4.3 Se mantiene el mismo porcentaje de edificabilidad aunque se estima que en la realidad no se alcanzará nunca dicha cifra, ya que las condiciones de mercado actuales limitan la superficie construida de las viviendas en función del precio final de las mismas.

Por último, es importante reseñar, que con el contenido de este Estudio de Detalle se pretende mejorar las condiciones Urbanísticas y Ambientales de la Unidad de Ejecución 7.11 para que una vez urbanizada y edificada, ofrezca, no sólo una imagen coherente, en si misma, sino que además disponga de la adecuada funcionalidad requerida para tal fin.

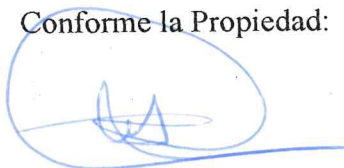


D. Josep F. Ortí Gozalvo
Arquitecto



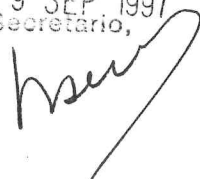
D. Antonio López-Roca Alsina
Arquitecto

Conforme la Propiedad:



Fdo: D. Salvador Comes Pellicer
Presidente
Agrupación A.I.U. El Albarder

DILIGENCIA: Proyecto que se somete a
información pública en cumplimiento de la
Resolución n.º 2004 / 17 SEP 1997
Torrent, a 19 SEP 1997
El Secretario,



DILIGENCIA.- Aprobado por el
Pleno de - 7 MAY 1998
Torrent, - 8 MAY 1998
EL SECRETARIO,

