

8/7/08

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero

MODIFICADO DE: PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
DE LA UNIDAD DE EJECUCION
"ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT

PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA

EMPLAZAMIENTO: C. ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/ EL MICALET Y C/ EN PROYECTO
EN EL VEDAT DE TORRENT

J. VTE. MESEGUER MARTINEZ
ARQUITECTO

AVGDA. DEL PAIS VALENCIA, 55B, 4-7 T. 961550148 46900-TORRENT

5
5
5
5

DILIGÈNCIA: Aprovat pel

Ple de



04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

"ISLAS BALEARES –VIRGEN DE LA ESPERANZA"

DE SUELO URBANO RESIDENCIAL

EN LA ZONA 7:"EL VEDAT"

DEL PGOU DE TORRENT.

CONTENIDO

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA:

I.- Introducción.

II.- Objeto.

III.- Normativa aplicable.

IV.- Ámbito territorial.

V.- Vinculación a otros instrumentos urbanísticos.

VI.- Cédula de Urbanización.

VII.- Órgano competente para la aprobación definitiva del PRI.

VIII.- Forma de gestión del Programa.

IX.- Ficha de Gestión.

X.- Justificación de la ordenación que se propone.

XI.- Redelimitación Ámbito Estudios Complementarios.

DILIGÈNCIA,- Aprovat pel

Ple de

04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



XII.- Aprovechamiento Urbanístico.

XIII.- Obras y costes.

2.- FICHA PLANEAMIENTO CUADRO-ESTADÍSTICO.



DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.- PLANOS

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

VIGENCIA: Aprobado

Ple de

04 DIC. 2008

EL SECRETARIO GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero

I.- Introducción.

El municipio de Torrent cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la C.O.P.U.T. el 26 de enero de 1990, bajo la vigencia del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Decreto 1346/1976, de 9 de abril, siendo el marco legal vigente en la actualidad el creado por la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Comunidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

El ámbito objeto del presente instrumento está en su totalidad clasificado como urbano. Y de acuerdo con la anteriormente citada normativa, son los Planes Generales los que han de establecer en todo caso la ordenación pormenorizada para el suelo urbano. El PGOU de Torrent establece la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo urbano que nos ocupa en sus normas urbanísticas previstas para la Zona 7: El Vedat, en su redacción dada por la Modificación núm. 8 del PGOU sobre condiciones de la edificación extensiva en suelo urbano y suelo urbanizable, aprobada por la C.O.P.U.T. el 17 de enero de 2000.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora, forma parte del Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada propuesto para gestionar una unidad de ejecución de suelo urbano residencial delimitado en la Zona 7: El Vedat del PGOU de Torrent, presentándose el presente Plan como parte integrante de la Alternativa Técnica del referido Programa, para su tramitación simultánea.

El artículo 29.1 de la LRAU, requiere para que sea posible la urbanización, la concurrencia de dos requisitos: la aprobación de una ordenación pormenorizada y de una programación que ejecute esa ordenación pormenorizada, siendo posible que la aprobación del Programa sea posterior o simultánea a la de la ordenación pormenorizada. El ámbito que nos ocupa ya tiene ordenación pormenorizada en el PGOU de Torrent y el Programa que proponemos mantiene todas las determinaciones y estándares que aquel define. Y este Plan de Reforma Interior de Mejora, respetando la ordenación pormenorizada ya existente, y para asegurar el cumplimiento de las condiciones de conexión e integración con el entorno, delimita una unidad de ejecución dentro de la Zona 7: El Vedat a ser urbanizada en el régimen de una Actuación Integrada.

II.- Objeto.

El PGOU de Torrent de 26 de enero de 1990 estableció la ordenación pormenorizada para el área de suelo urbano del Vedat de Torrent, pero sin delimitar unidades de ejecución para el área que nos ocupa.

Ya en su artículo 18.2, la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de Reguladora de la Actividad Urbanística, al establecer que la ordenación pormenorizada en el suelo urbano se ha fijar en los Planes Generales, para poder así legitimar la actuación directa sin planes complementarios, indica que cabe la posibilidad de diferir la delimitación de sectores de ordenación a un Plan de Reforma Interior, aunque sólo para el caso de áreas cuya consolidación urbana se pretenda reestructurar con las finalidades propias de un Plan de Reforma Interior: completar la ordenación pormenorizada de los Planes Generales para acometer operaciones de renovación urbana, a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico preservando el patrimonio arquitectónico de interés, tal y como prevé el artículo 12.D) de la referida Ley.

La Ley deja claro que el instrumento de planeamiento adecuado para completar la ordenación pormenorizada en suelo urbano es el Plan de Reforma Interior. Pese a ello, circscribe esta legitimación de los Planes de Reforma Interior para los fines específicos que enumera, y no parece que estemos exactamente ante uno de ellos.

La subsistencia de Planes Generales anteriores a la LRAU, y la propia ley produjeron disfuncionalidades como la que nos ocupa: es el Plan General el que ha de establecer unidades de ejecución en el suelo urbano; nuestro PGOU, anterior a la LRAU, no lo hace; y el único instrumento legitimado por la ley para hacerlo, es sólo aplicable a sus propios fines concretos. La explicación a tal disfuncionalidad la podríamos encontrar en el carácter diferente que tiene el suelo urbano en la LRAU (condición de solar) y antes de esta norma (el que estaba clasificado como tal). Para suelo urbano parece ser que no haría en principio falta delimitar unidades de ejecución porque su desarrollo iba a ser a través de Actuaciones Aisladas. Pero es obvia la existencia de grandes masas de suelo urbano que no tienen la condición de solar según la LRAU, y que para conseguir tal condición de solar no es posible acudir a la actuación Aislada por dos razones: la grave dificultad de conexión e integración con el entorno que entrañaría operar mediante Actuaciones Aisladas; y, además, que el Plan General no prevé Actuaciones Aisladas para gestionar más de una parcela (artículo 6.5 de la LRAU).

La solución a cómo delimitamos la inexistente unidad nos vino dada por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, el cual en su artículo 118 legitima a los Planes de Reforma Interior para subsanar las insuficiencias de un Plan General que no haya delimitado Unidad de Ejecución para terrenos cuya adecuada urbanización convenga realizar mediante Actuaciones Integradas por ser técnicamente imposible o inadecuado efectuarla mediante Actuación Aislada.

DILIGÈNCIA: Aprovat pel

Ple de

04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL



Enviado por: Enric Salom Herrero

Así pues, es por esta vía del artículo 118 del Reglamento de Planeamiento por la que se permite al presente instrumento de planeamiento delimitar la Unidad de Ejecución Islas Baleares-Virgen de la Esperanza.

El objeto de este Plan de Reforma Interior de Mejora es cuádruple:

Primero, delimitar la unidad de ejecución más adecuada que asegure la conexión e integración de los terrenos comprendidos dentro de la misma con las infraestructuras y el entorno existentes.

Segundo, completar y mejorar la ordenación del PGOU de Torrent mediante: la creación de un nuevo vial dentro de la nueva Unidad C/ En Proyecto B, continuación de la C/ Islas Baleares, y la modificación del trazado de la calle Virgen de la Esperanza. Así se permitirá una parcelación racional ajustada a las edificaciones preexistentes y dar acceso rodado a todas las parcelas que se vayan a crear, siendo imprescindible para gestionar adecuadamente la urbanización y la parcelación tanto la adición de ese vial público como el cambio en el trazado del otro vial público.

Tercero, la apertura de la C/ En Proyecto B también permite resolver adecuadamente la evacuación de las aguas pluviales que recoge la C/ Islas Baleares los días de lluvia y evitar inundaciones de parcelas y edificaciones.

Y cuarto, en los tramos de calles lindantes con la zona verde de la Canyada del Conill, (C/ En Proyecto A y C/ Villanueva de la Reina) se modifica la sección viaria de 10,00 a 10,20 m, con el fin de albergar el tramo de ruta ciclo-turística que circunda la zona verde, permitir el doble sentido de circulación y dotar de aparcamiento esta zona de uso público adoptando las medidas mínimas para cada una de estas funciones facilitadas por los Técnicos de Urbanismo Municipales.

Y estando comprendido el diseño de un vial público y el cambio de trazado de otro dentro de la ordenación pormenorizada, implican una modificación puntual de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU. Para todo ello está también legitimado el presente instrumento, en virtud del artículo 80 del anteriormente aludido Reglamento de Planeamiento, ya que mejora la ordenación contenida en el planeamiento general para el suelo urbano.

Este Plan de Reforma Interior de Mejora, respeta las determinaciones y estándares de la ordenación estructural y pormenorizada fijados en el PGOU de Torrent para la Zona 7: el Vedat, y en especial, las ordenanzas particulares correspondientes a esta Zona fijadas en su artículo 9.7.3., al enclavarse la mayor parte de los terrenos de la Unidad creada en un área de protección paisajística, y la ordenanza particular introducida por una modificación del PGOU de Torrent aprobada por Resolución de la C.O.P.U.T. del 17-enero-2000 y publicada en BOP del 16-3-2000, como "Modificación N° 8 del PGOU" sobre condiciones de la edificación extensiva en suelo urbano y urbanizable.

Tal y como determina el artículo 9.7.3 se redactará un Estudio Complementario en las parcelas con protección paisajística.



Diligència. Aprovat pel
Ple de
04 DIC. 2008
EL SECRETARI GENERAL
Signat: Fernando Salom Herrero

III- Normativa aplicable.

La normativa aplicable al presente instrumento urbanístico es la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre.

El planeamiento vigente en el municipio de Torrent está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990.

A la "Unidad de Ejecución Islas Baleares – Virgen de la Esperanza" delimitada a través del presente P.R.I. son de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrent previstas para la Zona 7, El Vedat y la Modificación N° 8 del PGOU aprobada por la COPUT el 17 de enero de 2000 sobre "Condiciones de la edificación extensiva en suelo urbano y suelo urbanizable" para mantener la mencionada zona como zona de edificación unifamiliar de baja densidad, evitando las viviendas en hilera y agrupadas.

En los terrenos afectados por la delimitación de las aceras de protección paisajística según el P.G.O.U. de Torrent "E.C." les será de aplicación el artículo 9.7.3 y como se trata de una zona con alto grado de parcelación y consolidación se redactará un Estudio Complementario según las determinaciones del Plan General y en esta área el tipo de Edificación será el de vivienda aislada. Con la redelimitación propuesta en el PRI todo el suelo edificable de la U.E., menos una parcela de 400 m² estaba sujeto a Estudio Complementario y por tanto solo se podrá edificar en viviendas aisladas.

IV.- Ámbito territorial.

La Unidad de Ejecución "Islas Baleares – Virgen de la Esperanza" delimitada por este Plan de Reforma Interior se constituye como una única unidad de ejecución completa, clasificada como suelo urbano de uso residencial.

Esta Unidad de Ejecución "Islas Baleares – Virgen de la Esperanza" se halla en la Zona 7, El Vedat, del PGOU de Torrent, y sus lindes son los siguientes:

Norte, Calle En Proyecto A, C/ Micalet, C/ Islas Baleares, C/ Villanueva de la Reina y edificaciones consolidadas que las circundan.

Sur, Calle Virgen de la Esperanza y edificaciones consolidadas.

Este, Zona Verde Canyada En Conill y Parcela nº 6, C/ Virgen de la Esperanza.



Oeste, Unidad Ejecución C/ S. Gerardo, C/ En Proyecto A sita al Oeste de la C/ En Proyecto A.

Su superficie total es de **23.226,07 m²** de los cuales:

1.- **6.684,87 m²**. están destinados a viales públicos.

2.- **984,77 m²**. se destinan a zona verde pública.

3.- **21,13m²** clasificados como suelo dotacional y destinados a transformación para energía eléctrica.

4.- Y el resto de **15.535,30 m²**. se destinan a parcelas privadas de uso residencial.



Se ha delimitado un **ámbito de urbanización** diferente para garantizar las conexiones e integración de la U.E. con la trama urbana colindante. Dicho ámbito queda definido en los planos de la Cédula de Urbanización.

Y por último también se ha definido un ámbito de actuación mediante **Estudio Complementario** por tratarse de una zona con Protección Paisajística según el P.G.O.U. de Torrent.

Como el presente P.R.I. altera la configuración de la red viaria, se propone una redelimitación de las unidades por manzanas en los que se desarrollará un Estudio Complementario anexo al P.A.I. Islas Baleares-Virgen de la Esperanza.

V.- Vinculación a otros instrumentos urbanísticos.

El presente Plan de Reforma Interior se presenta junto con un Programa de Actuación Integrada que comprende los siguientes instrumentos urbanísticos:

A).- Alternativa Técnica, con:

- Memoria informativa y justificativa del PAI.
- El presente Plan de Reforma Interior.
- Proyecto de Urbanización.
- Estudio Complementario.

B).- Proposición Jurídico-Económica.

Con la proposición de este PAI, se cumple lo establecido en el art. 29.1 de la LRAU, legitimando el proceso urbanizador que se pretende.

La tramitación de todos estos instrumentos urbanísticos será simultánea de acuerdo con el procedimiento ordinario previsto para los PAI en el art. 44 y siguientes de la LRAU.

DILIGÉNCIA.: Aprovat pel

Ple de

04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero

VI.- Cédula de Urbanización.

Tal y como establece el artículo 124 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana la Cédula de Urbanización tiene como finalidad certificar que la Propuesta de Ordenación Pormenorizada respeta las determinaciones de la Ordenación Estructural vigente en la fecha en que se expide, siendo competencia del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Torrent su expedición.

La alternativa técnica del presente Programa contiene una propuesta de delimitación de una unidad de ejecución no prevista por el Plan General por lo que el presente instrumento requiere Cédula de Urbanización, que certifique la adecuación de la Actuación a la ordenación estructural del PGOU.

Así lo exige el artículo 122 del Reglamento de Planeamiento.

De conformidad con lo previsto en el artículo 32-A) de la LRAU se acompaña a la presente propuesta de Programa resguardo acreditativo de haber solicitado la correspondiente Cédula de Urbanización, que será simplificada, al referirse la presente actuación a un área urbana consolidada.

VII.- Órgano competente para la aprobación definitiva del PRI.

La aprobación definitiva del presente Plan de Reforma Interior de Mejora compete al Ayuntamiento de Torrent tras su tramitación simultánea en el Programa de Actuación Integrada, de acuerdo con el art. 52 de la LRAU en relación con el art. 173 del RP.

VIII.- Forma de gestión del Programa.

La actuación que plantea la Agrupación de Interés Urbanístico que presenta el Programa para el desarrollo de Actuación Integrada, se ejecutará por la Administración como corresponde a todas las actuaciones integradas, pero indirectamente: el Ayuntamiento de Torrent, una vez cumplidos los trámites y requisitos legalmente establecidos, delegará la condición de agente Urbanizador a favor de la AIU promotora.

IX.- Ficha de gestión.

Las determinaciones y datos generales del ámbito propuesto son los recogidos en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Torrent para la Zona 7: El VEDAT con la Modificación Nº 8 "Condiciones de la Edificación Extensiva en suelo urbano" que posteriormente se transcribirán.

DILIGÈNCIA:- Aprovat pel

Ple de

04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL



.X.- Justificación de la ordenación propuesta.

El ámbito delimitado por la Unidad de "Ejecución Islas Baleares Virgen de la Esperanza", cuya urbanización se propone, se conecta e integra con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios urbanos existentes, creándose un ámbito funcional en el que se actúa de la siguiente forma:

Se proyecta la Urbanización de la C/ En Proyecto A incluido en la U.E. que conecta por el Oeste, con el tramo urbanizado de la misma junto a la C/ S. Gerardo.

Se completa la Urbanización del tramo de la C/ Islas Baleares hasta conectar con las C/ Micalet y resto de la C/ Islas Baleares por el Nor-oeste.

Se completa la Urbanización de la C/ Villanueva de la Reina hasta conectar con el tramo de calle ya consolidado al Noreste y la C/ Albufera.

Se urbaniza la C/ Virgen de la Esperanza en los dos tramos comprendidos en la U.E. y se conectan entre ellos urbanizando el tramo central de calle que les separa.

Con ello la Unidad queda conectada con las infraestructuras ya existentes.

Se conecta con la Zona Verde "El Conill" a la que se adiciona 985,74m². La superficie añadida a la zona verde es ligeramente inferior a los mil metros cuadrados que se desprenden del planeamiento, fruto de un ajuste técnico por la necesidad planteada por el Ayuntamiento de disponer de un vial de doble sentido de circulación en el perímetro de la zona verde. Esta condición aumenta la sección transversal del vial propuesto por el Plan General, reduciendo la zona verde en un porcentaje inferior al 1,5%. En cualquier caso esta variación no supone aumento del aprovechamiento urbanístico del sector, ya que la reducción de zona verde se destina a vial y además se ha previsto suelo dotacional para ubicar el transformador y se ha aumentado la superficie de viales con la apertura de una nueva calle.

La apertura y completa urbanización del nuevo vial público C/ En Proyecto B que atraviesa la Unidad es totalmente necesaria para que la parcelación sea racional, se ajuste a los parámetros del PGOU, se de acceso rodado a todas las parcelas, así como para garantizar la eficaz y rápida evacuación de las abundantes aguas pluviales superficiales que transcurren por la calle Islas Baleares en los días de lluvia, evitando posibles inundaciones de parcelas y edificaciones.

La existencia en el perímetro de la Zona Verde "Canyada del Conill" de un carril de uso exclusivo de bicicletas, incluido dentro de una ruta ciclo-turística

municipal, obliga a la consideración de un cambio en la sección viaria de las calles que lindan con la zona verde, C/ Villanueva de la Reina y C/ En Proyecto A. Este cambio permite aumentar la dotación de aparcamiento público en los alrededores de la zona verde y facilitar la circulación en doble sentido en esas mismas calles. Para ello se aumenta la dimensión transversal de la sección hasta los 10,20m, que incluyen acera en un lado de 200 m de calzada de 6,00 m y aparcamiento en hilera junto a la zona verde de 220 m de ancho. El carril bici discurre por el interior de la zona verde, formando su perímetro y protegido por arbolado en ambos lados.

La zona Verde se ha diseñado con dos áreas diferentes, un área tipo arboleda 4,50 m de ancho que comprende una subzona para el paseo peatonal de 1,30 m de ancho pavimentada junto a la zona de aparcamiento del vial, una subzona central de 1,00 m de ancho en la que se dispone el arbolado en alcóndores, bancos para contemplación y descanso y alumbrado y otra subzona interior de 2,00 m de ancho en la que se ha ubicado el carril bici junto al resto de zona verde, pero separada de esta por luna valle de rollizos de madera.

La otra área verde interior con el tratamiento de Zona Boscosa similar al existente en el área la Canyada del Conill colindante.

El ámbito creado permite: dar continuidad a la zona urbana consolidada, conectándola, a través de la Unidad de Ejecución Islas Baleares – Virgen de la Esperanza con la trama urbana de El Vedat, que dispone de servicios urbanísticos de manera que la nueva Unidad queda interconexiónada con todas las infraestructuras de la zona.

En consecuencia la Ordenación propuesta en el PRI constituye una unidad funcional integrada en la trama urbana del Vedat y se adecua a la Ordenación Estructural del Plan General.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



XI.- Redelimitación ámbito Estudio Complementario.

En el plano nº I.7. que se acompaña, se aprecia que la mayoría de los terrenos incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución Islas Baleares-Virgen de la Esperanza están sujetos a la redacción de un Estudio Complementario según el P.G.O.U. de Torrent, de 26 de Enero de 1990.

Como, el PRI, Islas Baleares-Virgen de la Esperanza Islas Canarias completa y modifica la ordenación del P.G.O.U. de Torrent mediante la creación de un nuevo vial dentro de la Unidad, C/ En Proyecto B, y se modifica el trazado de la calle Virgen de la Esperanza, se propone una redelimitación de las unidades en las que se deberá realizar un Estudio Complementario.

Según el P.G.O.U., ver plano anterior, existen tres unidades independientes en las que se desarrollará Estudio Complementario, a saber:

EC₁: que abarca una parte de la manzana urbana sita entre las calles S. Gerardo, Sta. Catalina, C/ En Proyecto A y Virgen de la Esperanza.

EC₂: que comprende una parte de la manzana sita entre las calles Virgen de la Esperanza y C/ En Proyecto A.

EC₃: que comprende una parte de la manzana sita entre las calles Islas Baleares, En Proyecto A y Villanueva de la Reina.

Como el PRI propone la apertura de la C/ En Proyecto y modifica el trazado de la calle Virgen de la Esperanza se propone redelimitar las unidades con Estudio Complementario adaptadas al nuevo viario, dejar fuera de la misma las zonas consolidadas y desarrolladas en la unidad de Ejecución aprobada al Oeste de la C/ En Proyecto A, e incluir aquellas zonas no consolidadas lindantes con las unidades EC₁, EC₂ y EC₃ y que a su vez pertenecen a la Unidad de Ejecución Islas Baleares-Virgen de la Esperanza.

. En consecuencia la redelimitación propuesta de Estudios Complementarios consta de cuatro unidades EC₁, EC₂, EC₃ y EC₄ con la siguiente situación según el plano nº O.4.

EC₁: unidad comprendida en la manzana sita entre las calles Sta. Catalina, S. Gerardo, En Proyecto A y Virgen de la Esperanza.

EC₂: unidad comprendida en la manzana sita entre las C/ Virgen de la Esperanza y C/ En Proyecto A.

EC₃: unidad que abarca la totalidad de la manzana sita entre las C/ Islas Baleares, En Proyecto A y En Proyecto B.

EC₄: unidad comprendida en la manzana sita entre las calles En Proyecto B, En Proyecto A, Villanueva de la Reina, El Mar, Micalet y Albufera.

En consecuencia quedan sujetos a Estudio Complementario la mayoría de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución Islas Baleares- Virgen de la Esperanza a excepción de un solar de 400 m² en la C/ En Proyecto A, en el extremo Oeste de la Actuación y el suelo destinado a Zona Verde Pública sito en la esquina que forman las calles Villanueva de la Reina y En Proyecto A, al Este de la Actuación.

Ver planos n^{os} I.7. y O.4. que se acompañan

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel



Ple de

04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

XII- Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo o susceptible de apropiación en suelo urbano coincide con el aprovechamiento tipo, de acuerdo el artículo 60.2 de la LRAU, por lo que para la unidad que se pretende desarrollar con la presente propuesta, no procede realizar cesión alguna de aprovechamiento a favor de la Administración en concepto de excedente de aprovechamiento, por lo que los propietarios de terrenos enclavados en la Unidad, mantendrán el 100% de su aprovechamiento subjetivo que se cifra en $0,3429m^2/m^2$.

Los datos de los que se deduce este valor son los siguientes:

| | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Superficie total del Sector (ST) | 23.226,07m ² |
| Superficie de Suelo Residencial (SR) | 15.535,30m ² |
| Edificabilidad neta según PGOU (IEN) | 0,50m ² /m ² |
| Edificabilidad Total (IET=SRxIEN) | 7.767,65m ² |
| Aprovechamiento tipo (AT=ST/IET) | 0,3344 |

XIII.- Obras y costes.

La definición de los servicios a instalar, constituye parte integrante del Proyecto de Urbanización, por lo que no se trata en este documento.

La valoración de los costes de ejecución de las distintas obras descritas en el Proyecto de Urbanización será objeto de concurso público a través de la presentación de proposiciones jurídico-económicas en los términos señalados en el art. 46 de la LRAU.

DILIGÈNCIA... Aprovat pel

Ple de



04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

Torrent, abril de 2004.

El arquitecto

José Vicente Meseguer Martínez



2.- FICHA PLANEAMIENTO – CUADRO ESTADÍSTICO.

- Usos globales y usos incompatibles.

Uso dominante: Residencial Unifamiliar.

Usos prohibidos o incompatibles: Todos los demás.

- Tipología edificatoria y parámetros de edificabilidad. Cuadro Estadístico.

| | |
|---|---|
| Superficie total | 23.226,07m ² |
| Red Viaria | 6.684,87 m ² 26,98% |
| Zonas Verdes | PRI = 984,77 m ² (según PG, 1.000m ²) 4,24% |
| Suelo Dotacional (Transformador) | 21,13m ² 0,09% |
| Superficie Parcelas Netas | 15.535,30m ² 66,89% |
| Tipología Vivienda: | Unifamiliar-Aislada |
| Edificables unifamiliar: | |
| . Ocupación 25% | 3.883,83 m ² |
| . Altura | B+1+Torreta M |
| . M ² construidos. | 7.767,65 m ² de |
| . N° Viviendas. | 32 |
| Parcela ≥ 400 m ² | |
| Sup. Media = 485,47 m ² < 500 m ² | |
| Aparcamientos Privados | 1 por vivienda |
| Coeficiente Edificabilidad Neta (IEN) | 0,50 m ² /m ² |
| “ “ Bruta (IEB) | 0,3344 m ² /m ² |
| Aprovechamiento tipo | 0,3344 |
| Densidad | 13,68 viv./Ha |

Torrent, abril de 2004.

El arquitecto



José Vicente Meseguer Martínez



3.- ORDENANZAS REGULADORAS

Las ordenanzas reguladoras aplicables al presente Proyecto de Reforma Interior de Mejora son las establecidas en el PGOU para la Zona 7, El Vedat, y en la Modificación Nº 8 del mismo.

Estas ordenanzas son:

(CAPITULO 7.- ZONA 7: EL VEDAT, ARTS. 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3.)



Art. 9.7.1. Definición y ámbito de aplicación.

Las ordenanzas previstas en este apartado resultan aplicables a la Unidad de Ejecución delimitada por el presente PRI por hallarse ésta situada en un área de protección paisajística de El Vedat de Torrent.

Se trata de una zona cuyo uso tradicional ha sido el de residencial extensivo, en la que interesa conservar el perfil orográfico así como el máximo de arbolado existente y por último evacuar rápidamente las aguas pluviales para evitar inundaciones.

Art. 9.7.2. Ordenanzas generales

1.- Usos dominantes y compatibles

El uso dominante es el residencial unifamiliar, no permitiéndose otros usos compatibles.

2.- Garajes y aparcamientos

Es obligatorio el uso de garaje o aparcamiento en categoría 1^a y la reserva de aparcamiento será de una plaza por vivienda como mínimo que podrá ubicarse en sótano, semisótano, planta baja o interior de parcela.

3.- Tipología de la edificación

Se admite únicamente la vivienda unifamiliar aislada, quedando prohibida la edificación de viviendas unifamiliares en hilera, pareadas y agrupadas por ser un área de protección paisajística.

4.- Condiciones de la ordenación y de parcela

1.- Alineaciones: Son las establecidas en los planos de ordenación y las que se establezcan en modificaciones o estudios de detalle que se aprueben. Tienen carácter obligatorio.

2.- Parcelación: Se deberá respetar la parcelación propuesta en este Estudio complementario, no obstante con carácter general. Las edificaciones a ejecutar se desarrollarán en parcela independiente una a una: no se permitirá la dispersión de viviendas u otras edificaciones en una parcela común salvo que se apruebe en Estudio de Detalle posterior, en cuyo caso:

- La división de una parcela mayor se ejecutará de forma y manera que cada una de las parcelas resultantes cumpla con la superficie y fachada mínima, bien sea a vial público o privado.
- Los nuevos viales a aperturar, necesarios para que las parcelas segregadas cumplan la condición de parcela mínima tendrán un ancho mínimo de 6 metros.

3.- Superficie y frente mínimo de parcela. Retiros y retranqueos:

Viv. Aislada

Superficie mínima de parcela (m²) 400 (1)

Frente mínimo de parcela (m.l.) 10

(1) Parcela privativa 400 m².

DILIGÈNCIA.: Aprovat pel

Ple de

04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero

En parcelas recayentes en fondo de saco la longitud de fachada queda exenta del mínimo establecido. (Desarrollo en E.D.)

Resto. Uso común o vial privado

Viv. Aislada

Retiro mínimo a vial (ml.) 4

Retiro mínimo a lindes (ml.) 3

Retiro mínimo a línea M.T. 5,00 m.

Las Parcelas recayentes a la C/ Virgen de la Esperanza, tendrán un retiro a L.M.T. de 5,00 metros.

DILIGÈNCIA... Aprovat per

Ple de



04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

5.- Condiciones de aprovechamiento y edificación

0.- Conjuntamente con la solicitud de Licencia de Obras de Edificación se desarrollará un documento anexo denominado Estudio Complementario de Parcela en el que se deberá justificar de manera explícita

- la idoneidad de ubicación de la construcción en la parcela.
- medidas de reposición del arbolado.
- estudio final de la parcela y su entorno.

1.- Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la parcela será del 25% para viviendas unifamiliares aisladas.

2.- Nº de plantas: el número máximo de plantas será de dos.

3.- Altura de cornisa y altura total : la altura máxima de cornisa será de 7 m y la altura máxima total de 9 m. Estos valores deberán observarse en todas las fachadas del edificio y se tendrá en cuenta para la medición el plano de referencia, tal y como se define en las Normas de la Edificación.

4.- Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino, que no ocupará más de la ocupación máxima definida para cada uso o tipología.

Su altura libre mínima será de 2 metros y, en semisótano, la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1'00 m en cualquiera de sus puntos.

5.- Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40%.

DILIGÈNCIA.: Aprovat pel

Ple de

04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



6.- Cambras o buhardillas: Se autoriza el uso del espacio entre la cubierta y último forjado para la instalación de cambra (también denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:

- ♦ Respetarán todas las condiciones que sobre aprovechamiento y edificación se dan en este apartado.
- ♦ La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.

7.- Miramares o torretas: en viviendas unifamiliares aisladas y sólo en ellas, se autorizará la edificación de un miramar o torreta bajo las siguientes determinaciones :

- ♦ La altura máxima de cornisa será de 3 m. sobre la definida para el resto del edificio.
- ♦ La ocupación máxima en planta será del 15% de la correspondiente al edificio, y como máximo de 25 m²
- ♦ La cubierta podrá ser plana o inclinada, teniendo, en el segundo caso, la misma pendiente que el resto de la cubierta.

8.- Altura mínima de plantas : la altura libre de plantas destinadas a vivienda será de 2'50 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas que lo será de 1'5 m.

9.- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0'5 m²/m² para vivienda unifamiliar aislada.

10.- Vallado-Divisorias Parcela. En todas las parcelas afectadas por Estudio Complementario se prohíbe el vallado divisorio con muros macizos debiéndose realizar estos con elementos calados en toda su altura que permitan el paso del agua de lluvia, y así facilitar la evacuación natural por gravedad del agua de lluvia.

DILIGÈNCIA.= Aprovat pel

Ple de



04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

6.- Condiciones de estética y protección ambiental

(Afectan a todo el ámbito de la U.E., por redelimitación de Estudio Complementario).

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas y la conservación de los valores naturales y paisajísticos.

1. La edificación, y en su caso la parcelación, se implantará de tal forma que el impacto sobre el arbolado y el relieve sea inexistente o mínimo adoptando en el segundo caso las medidas de reposición oportunas.

- Cada unidad de arbolado afectada se repondrá con un mínimo de tres unidades de nueva plantación de la misma especie.
- Se respetará la continuidad de las masas de arbolado existente.
- Se efectuarán los movimientos de tierra mínimos para adaptarse a las rasantes de las calles proyectadas y en cualquier caso no se formarán desmontes o terraplenes de altura superior a un metro, excepto en pequeñas actuaciones siempre que sean necesarias para garantizar la evacuación natural de aguas pluviales por gravedad, siendo esta complementaria de la que se produzca por la absorción natural del terreno.
- Se prohíben los vallados ciegos en las divisorias de parcelas para facilitar la rápida evacuación de las aguas de lluvia.

2.- Los espacios libres de parcela se tratarán obligatoriamente con arbolado y jardinería en un 50% con el fin de mantener la absorción natural de los terrenos y evitar las acumulaciones por escorrentía de aguas pluviales.

3.- En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

4.- Se cuidarán especialmente las vistas aéreas así como las posteriores, debiendo quedar ocultos fregaderos, tendederos y depósitos de agua. Quedan prohibidas expresamente las cubiertas acabadas con pizarra y con fibrocemento, así como con chapa metálica.



5.- Los materiales utilizados en fachada serán naturales, no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.

6.- El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad o Permiso de Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

Torrent, abril de 2004.

El arquitecto



José Vicente Meseguer Martínez



DILIGÈNCIA... Aprovat pel
Ple de



04 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

4.- PLANOS

Se acompañan al presente PRI los planos siguientes:

PLANOS DE INFORMACIÓN

Plano nº I.1: Situación.

Plano nº I.2: Catastral.

Plano nº I.3: Topográfico

Plano nº I.4: Usos y aprovechamientos existentes.

Plano nº I.5: Infraestructura existente.

Plano nº I.6: Ordenación Estructural definida en el Plan General .

Plano nº I.7: Delimitación de E.C. según Plan General





PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano O.1: Delimitación de la U.E.

Plano O.2: Cotas, alineaciones y rasantes.

Planos O.3: Esquemas de redes de servicios públicos

Plano O.3.1: Red de alumbrado público

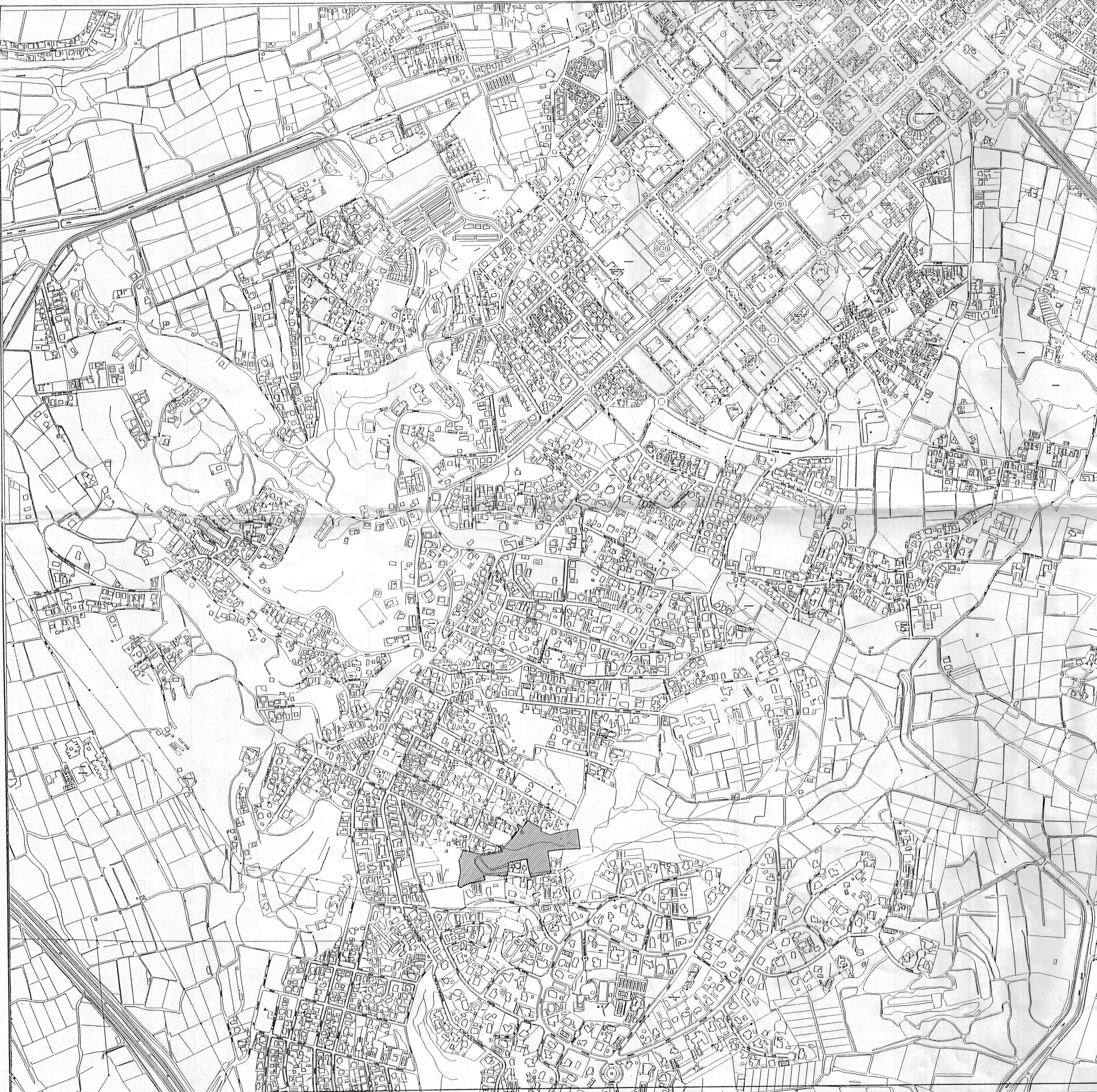
Plano O.3.2: Suministros de agua potable.

Plano O.3.3: Red de saneamiento

Plano O.4: Redelimitación E.C. según Plan de Reforma Interior

Plano O.5: Cotas de viales y cuadro estadístico según PRI

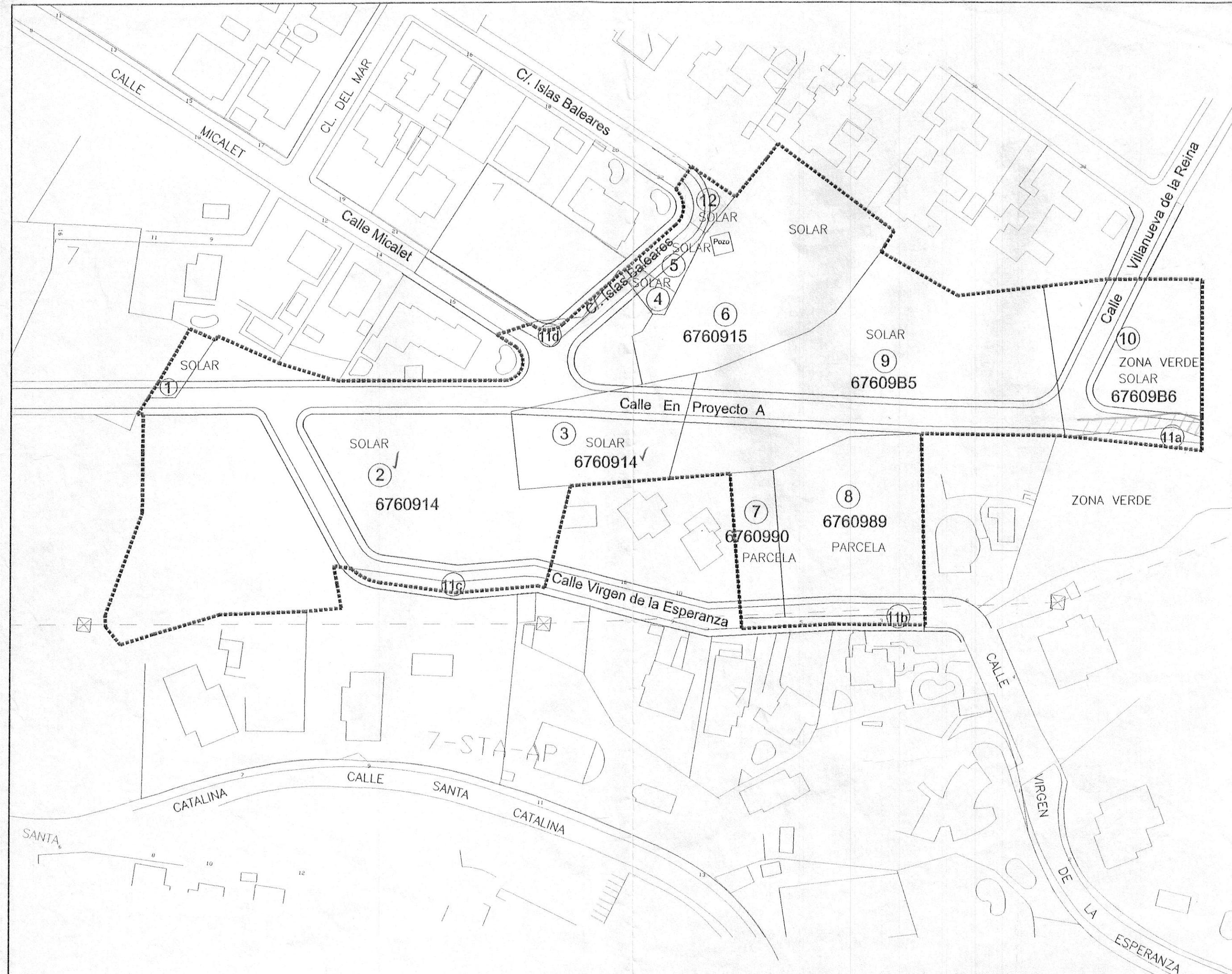
Plano O.6: Secciones transversales según tipo de calzada



DILIGENCIA: Aprovat pel
Ple de 04 DIC. 2008
EL SECRETARI GENERAL
Signat Fernando Salom Herrero

COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA
- 7 JUL. 2005
COLEGIO TERRITORIAL
DE VALENCIA
- VISADO -
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

PLAN DE REFORMA INTERIOR
"ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT
PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA
EMPLAZAMIENTO: C/ ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/ EL MICALET Y C/ EN PROYECTO
EN EL VEDAT DE TORRENT
E: 1/5000 PLANOS DE INFORMACION F: 10-02-2004
I.1 SITUACION
REF. N 03/23 P.R.I. *J. VTE. MESEGUE MARTINEZ*
J. VTE. MESEGUE MARTINEZ
ARQUITECTO
AVGDA. DEL PAIS VALENCIA, 558, 4-7 T. 961550148 46900-TORRENT



04 DIC. 2005

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



| PROPIETARIOS | REFER. PARCELA CATASTRAL | SUPERFICIE IN SITU (M2) | INCLUSION EN LA A.I.U. |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Ricardo Vilanova | 6760914..... | 167,86 | NO |
| José M ^a Ros Ortí | 6760914YJ1666S0001MO | 8.754,73 | SI |
| Francisco Salvador Ros Ortí | | | |
| Francisco García Irissou | 67609B4YJ1666S0001JO | 1.329,43 | SI |
| Agustín García Irissou | | | |
| Concepción Sancho Gaspart | 6359406YJ1665N0001M4 | 102,37 | NO |
| José e Isidro Bermell Garrigues | 6359405..... | 172,26 | NO |
| Manuel Monsell Soler | 6760915YJ1666S0001OO | 2.724,46 | SI |
| Amparo Monsell Gil | | | |
| Luis Miguel Monsell Gil | | | |
| Consuelo Vázquez Payá | 6760990YJ1666S0001IO | 558,86 | NO |
| Francisco Baixaulli | 6760989YJ1666S0001EO | 2.131,56 | NO |
| Florentino Torres Ruiz | 67609B5YJ1666S0001EO | 4.466,63 | SI |
| Félix Torres Ruiz | | | |
| Concepción Puig | 67609B6YJ1666S0001SO | 1.959,03 | NO |
| Ayuntamiento de Torrent 11a | Alta 322/4887/97 | 134,97 | NO |
| Ayuntamiento de Torrent 11b | | 134,76 | NO |
| Ayuntamiento de Torrent 11c | | 161,36 | NO |
| Ayuntamiento de Torrent 11d | | 226,63 | NO |
| Vicente Benedito | 6760L7.... | 151,73 | NO |

----- LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION

E
S
T
U
D
I
5

PLAN DE REFORMA INTERIOR

"ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT

PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA

EMPLAZAMIENTO: C/ ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/ EL MICALET Y C/ EN PROYECTO
EN EL VEDAT DE TORRENT

E: I/I000

PLANOS DE INFORMACION

F: 10-02-2004

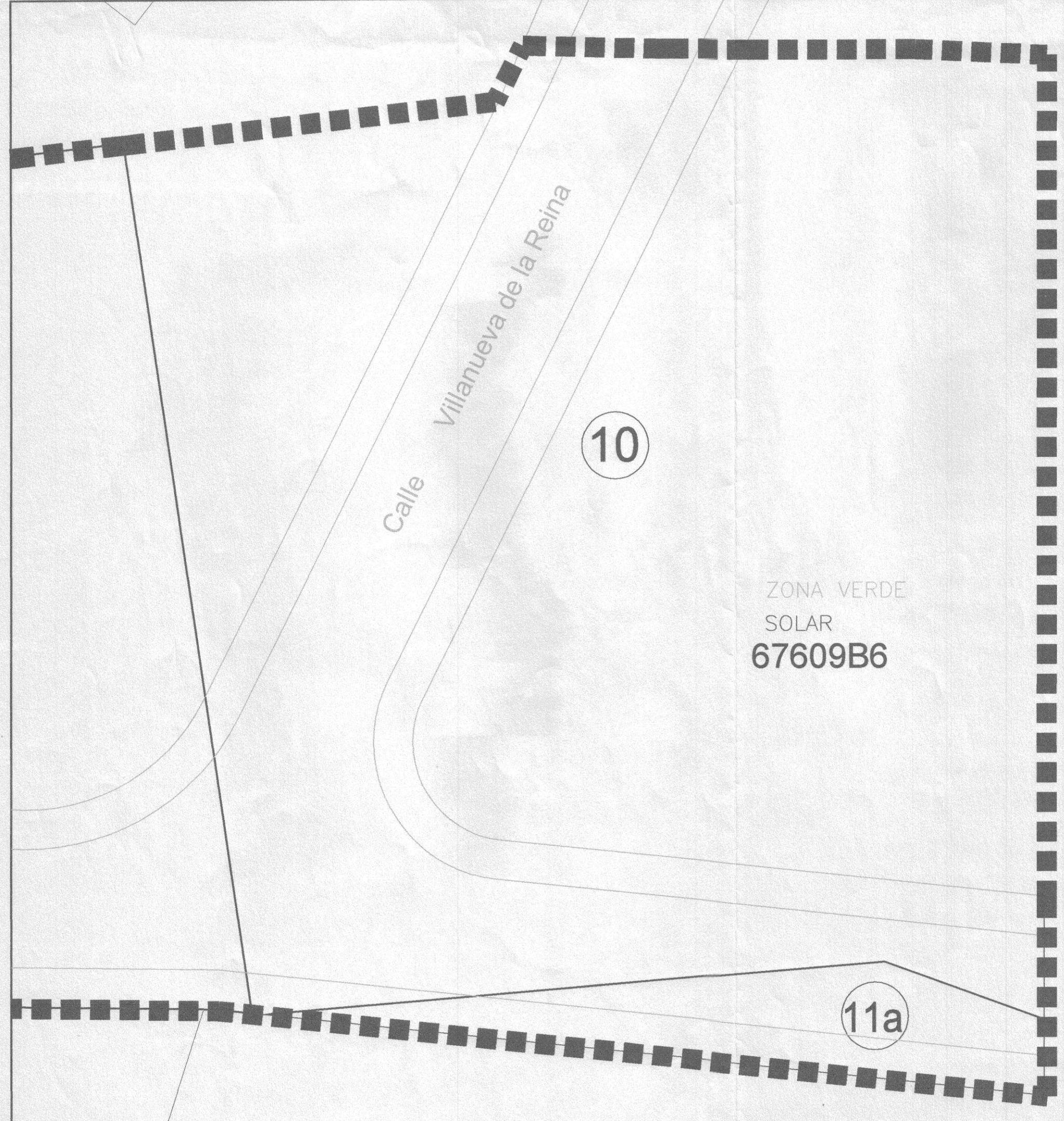
I.2

REF. N 03/23 P.R.I.

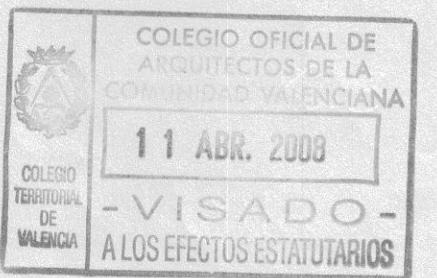
CATASTRAL

J. VTE. MESEGUE MARTINEZ

ARQUITECTO

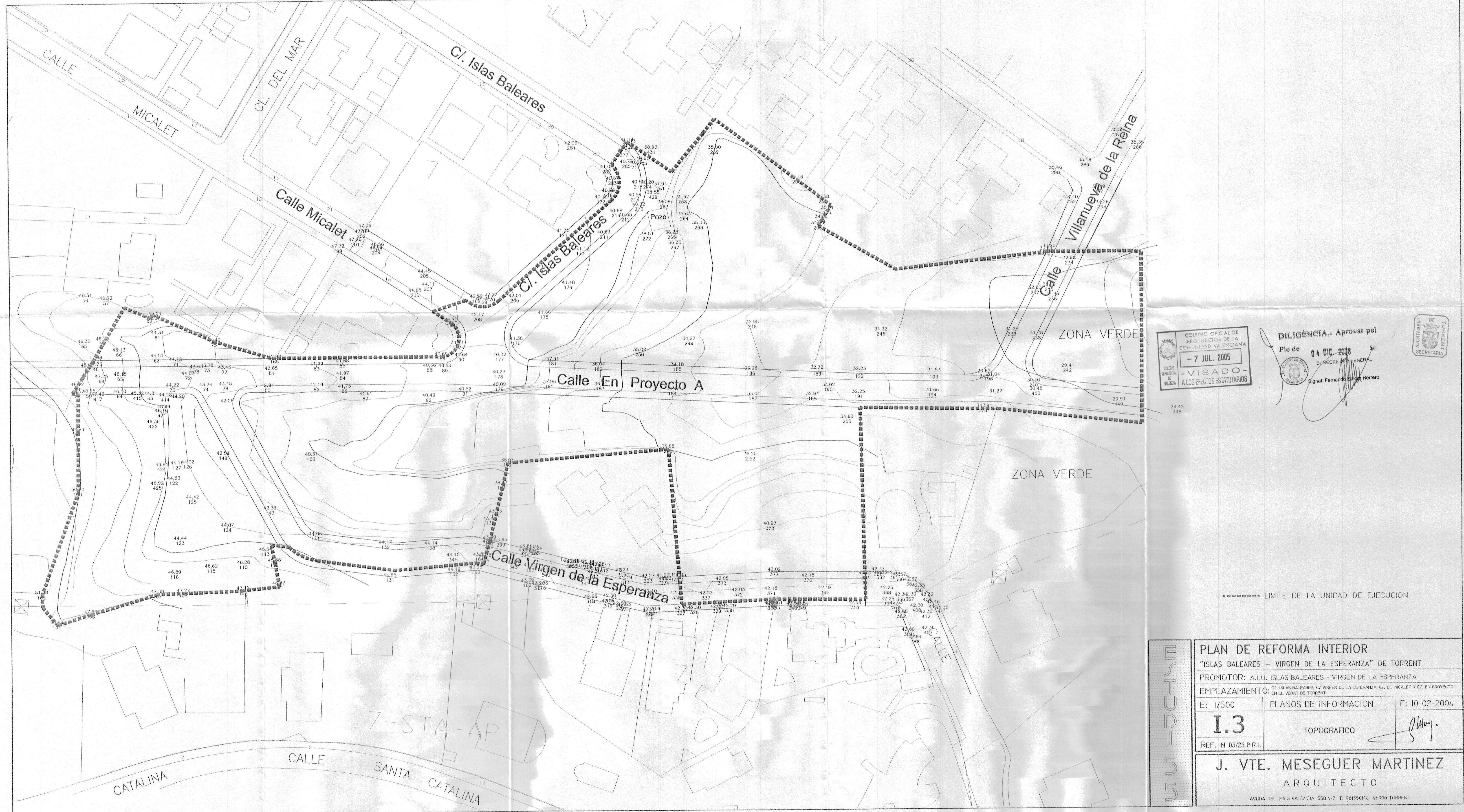


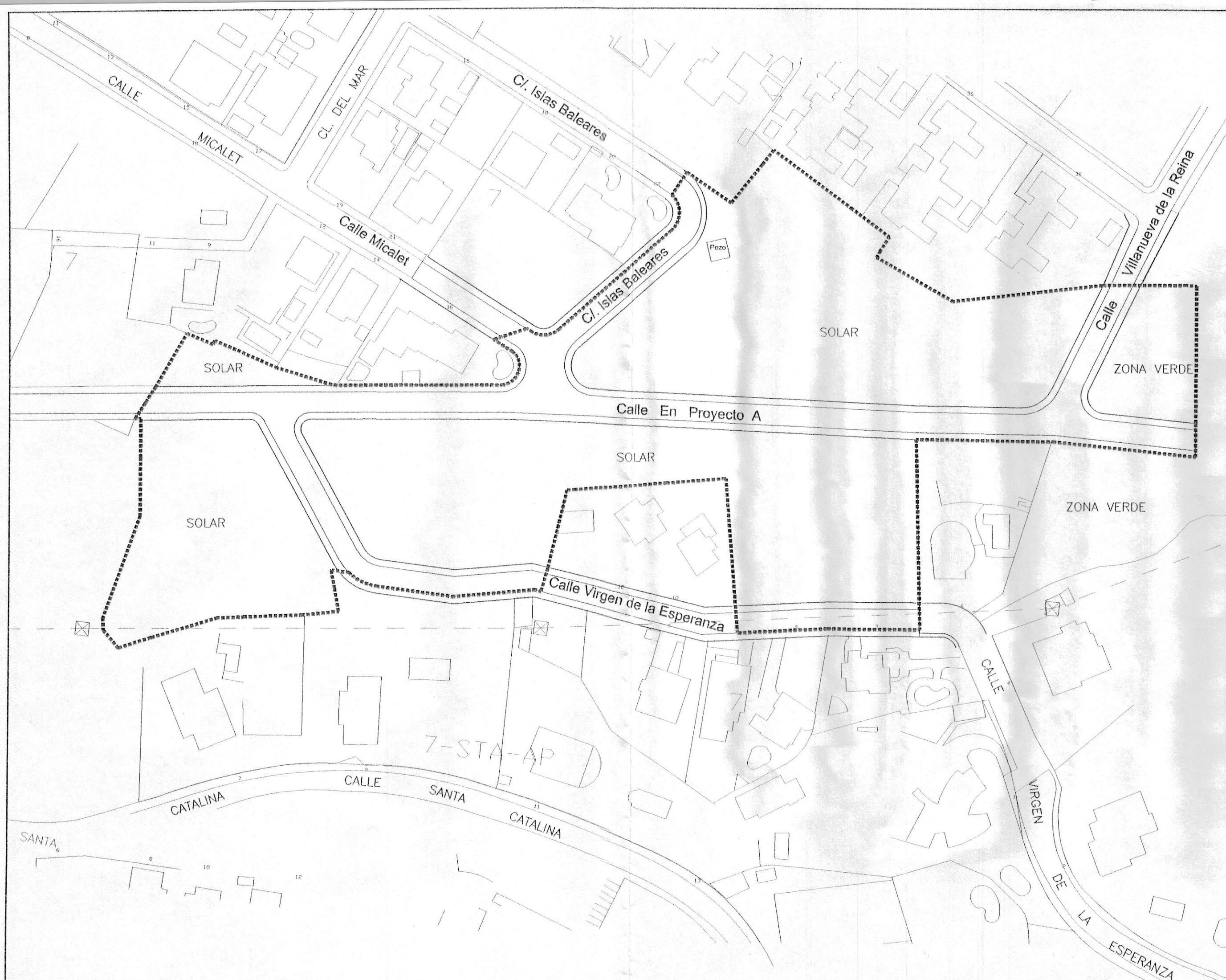
DILIGÈNCIA: Aprovat pel
Ple de
CONSELLERIA DE TERRITORI
SECRETARIA
04 DIC. 2008
EL SECRETARI GENERAL
Signat: Fernando Salom Herrero



| | | | |
|---------------------|---|---------------|--|
| ESTUDIO 5 | PLAN DE REFORMA INTERIOR | | |
| | "ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT | | |
| | PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA | | |
| | EMPLAZAMIENTO: C/. ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/ EL MICALET Y C/ EN PROYECTO EN EL VEDAT DE TORRENT | | |
| E: I/200 | PLANOS DE INFORMACION | F: 10-02-2004 | |
| I.2a | DETALLE CATASTRAL | | |
| REF. N 03/23 P.R.I. | J. VTE. MESEGUE MARTINEZ | | |
| ARQUITECTO | | | |

AVGDA. DEL PAIS VALENCIA, 55B, 4-7 T. 961550148 46900-TORRENT





DILIGÈNCIA = Aprovat pel
Ple de
04 DIC. 2008
EL SECRETARI GENERAL
Signat: Fernando Salom Herrero



| | | |
|---|--|---------------|
| ESTUDI 5 | PLAN DE REFORMA INTERIOR | |
| | "ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT | |
| PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA | | |
| EMPLAZAMIENTO: C/. ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/. EL MICALET Y C/. EN PROYECTO EN EL VEDAT DE TORRENT | | |
| E: 1/1000 | PLANOS DE INFORMACION | F: 10-02-2004 |
| I.4 | USOS Y APROVECHAMIENTO EXISTENTE | 10-02-2004 |
| REF. N 03/23 P.R.I. | | 10-02-2004 |
| J. VTE. MESEGUER MARTINEZ | | |
| ARQUITECTO | | |



LEYENDA

- CONEXIONES A REDES EXISTENTES DE AGUA POTABLE
- TUBERIA DE AGUA POTABLE EXISTENTE

LEYENDA

- POZOS EXISTENTES DE RED DE SANEAMIENTO
- TUBERIA EXISTENTE DE RED DE SANEAMIENTO



----- LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION

ESTUDIO 5
PLAN DE REFORMA INTERIOR

"ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT

PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA

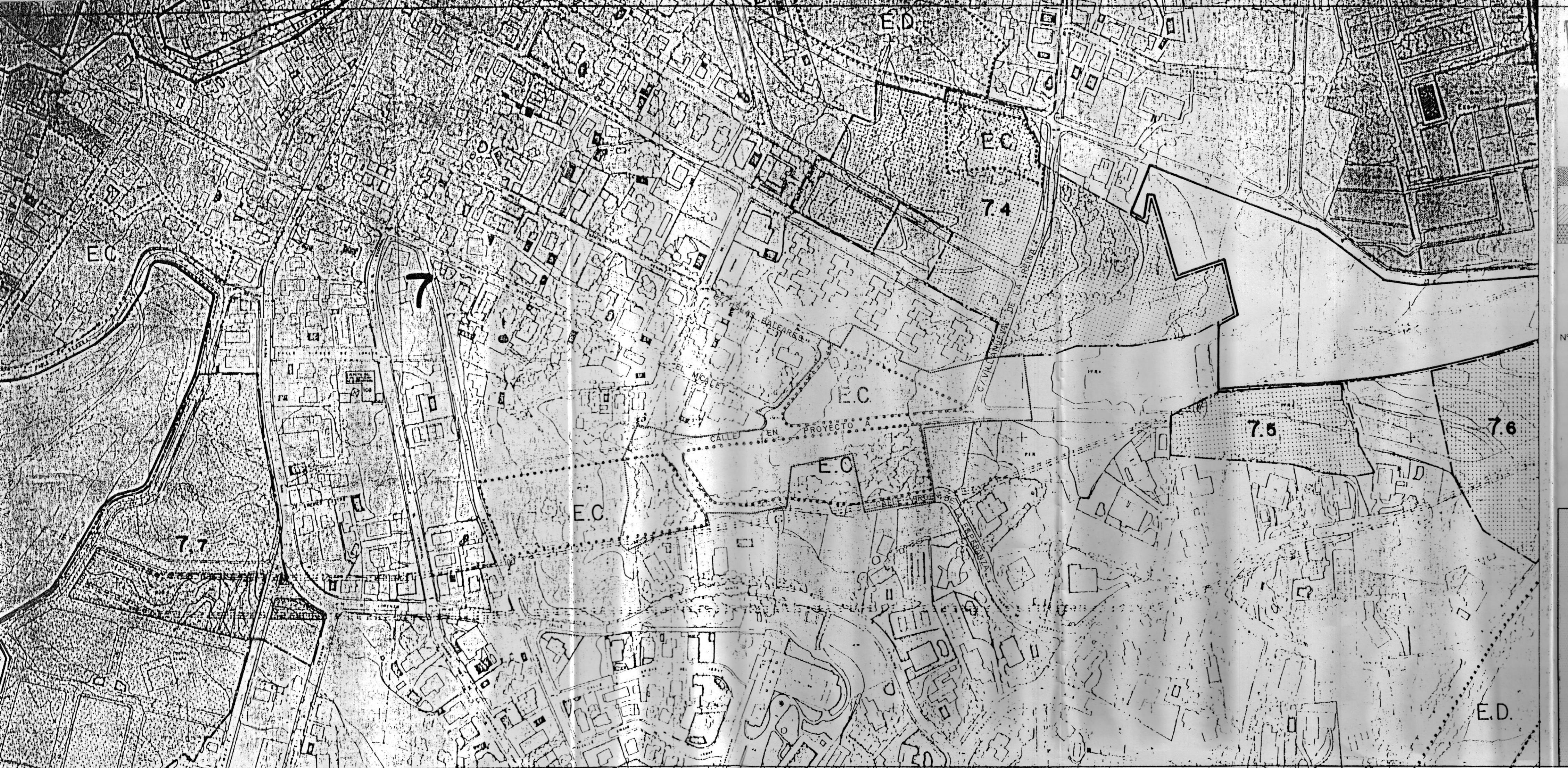
EMPLAZAMIENTO: C/ ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/ EL MICALET Y C/ EN PROYECTO EN EL VEDAT DE TORRENT

E: 1/500 PLANOS DE INFORMACION F: 10-02-2004

I.5

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
SANEAMIENTO Y AGUA
POTABLE EXISTENTE

J. VTE. MESEGUE MARTINEZ
ARQUITECTO



DILIGÈNCIA.- Aprovat pel
Ple de
04 DIC. 2008
EL SECRETARI GENERAL
Ajuntament de Torrent
SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA
- 7 JUL. 2005
VISADO
ESTADOS ESTATUTARIOS
P.A.I. ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA
Firmat: Fernando Salem Herrero

| TIPO DE SUELO | m ² suelo | % suelo | m ² const. | m ² /m ² s |
|--|----------------------|---------|-----------------------|----------------------------------|
| SUELO DOTACIONAL - TRANSFORMADOR | 21,13 | 0,09 | | |
| ZONA VERDE | 984,77 | 4,24 | | |
| SUPERFICIE NETA | 15.535,30 | 66,89 | 7.767,65 | 0,50 (*) |
| RED DE VIALES | 6.684,87 | 28,78 | | |
| SUPER. TOTAL P.A.I. ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA | 23.226,07 | 100,00 | 7.767,65 | 0,3344 (**) |

(*) m² techo/m² indice de edificabilidad neto

(**) m² techo/m² aprovechamiento tipo

Nº DE VIVIENDAS : SEGUN P.G. TORRENT 39 VIVIENDAS CON PARCELAS 400m² MINIMO
SEGUN PROPUESTA P.A.I. 32 VIVIENDAS CON PARCELAS 485m² DE SUPERFICIE MEDIA Y > 400m²

PLAN DE REFORMA INTERIOR

"ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT

PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA

EMPLAZAMIENTO: C/ ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/ EL MICALET Y C/ EN PROYECTO
EN EL VEDAT DE TORRENT

E: I/2000 PLANOS DE INFORMACION F: 10-02-2004

I.6

REF. N 03/23 P.R.I.

ORDENACION ESTRUCTURAL DEL
SECTOR Y DE SU ENTORNO
DEFINIDA EN EL PLAN GENERAL

J. VTE. MESEGUE MARTINEZ
ARQUITECTO

AVGDA. DEL PAIS VALENCIA, 55B,4-7 T. 961550148 46900-TORRENT



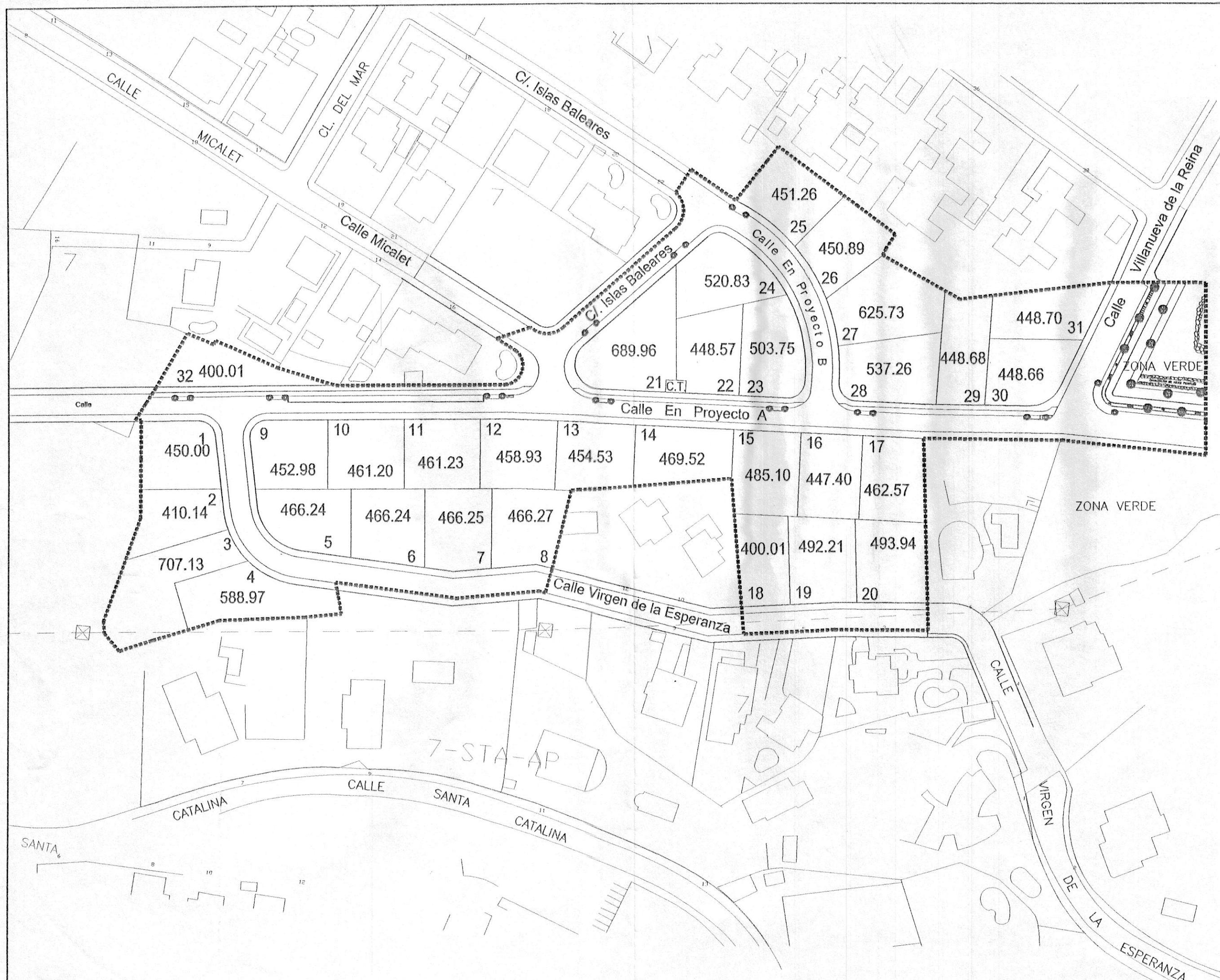
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA
- 7 JUL. 2005
- VISADO -
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

DILIGENCIA. Aprovat pel
Ple de 04 DIC. 2008
EL SECRETARI GENERAL
Signat: Fernando Salom Herrero



| | | |
|---|--|---------------|
| ESTUDI 55 | PLAN DE REFORMA INTERIOR | |
| | "ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT | |
| PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA | | |
| EMPLAZAMIENTO: C/ ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/ EL MICALET Y C/ EN PROYECTO EN EL VEDAT DE TORRENT | | |
| E: 1/2000 | PLANOS DE INFORMACION | F: 10-02-2004 |
| I.7 | DELIMITACION E.C. SEGUN PLAN GENERAL | |
| REF. N 03/23 P.R.I. | | |

J. VTE. MESEGUER MARTINEZ
ARQUITECTO



DILIGÈNCIA. Aprovat pel

Ple de

04 DIC. 2008
EL SECRETARI
Signat: Fernando Salom Herrero

E
S
T
U
D
I
5

PLAN DE REFORMA INTERIOR

"ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT

PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA

EMPLAZAMIENTO: C. ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/ EL MICALET Y C/ EN PROYECTO
EN EL VEDAT DE TORRENT

E: I/I000

PLANOS DE INFORMACION

F: 10-02-2004

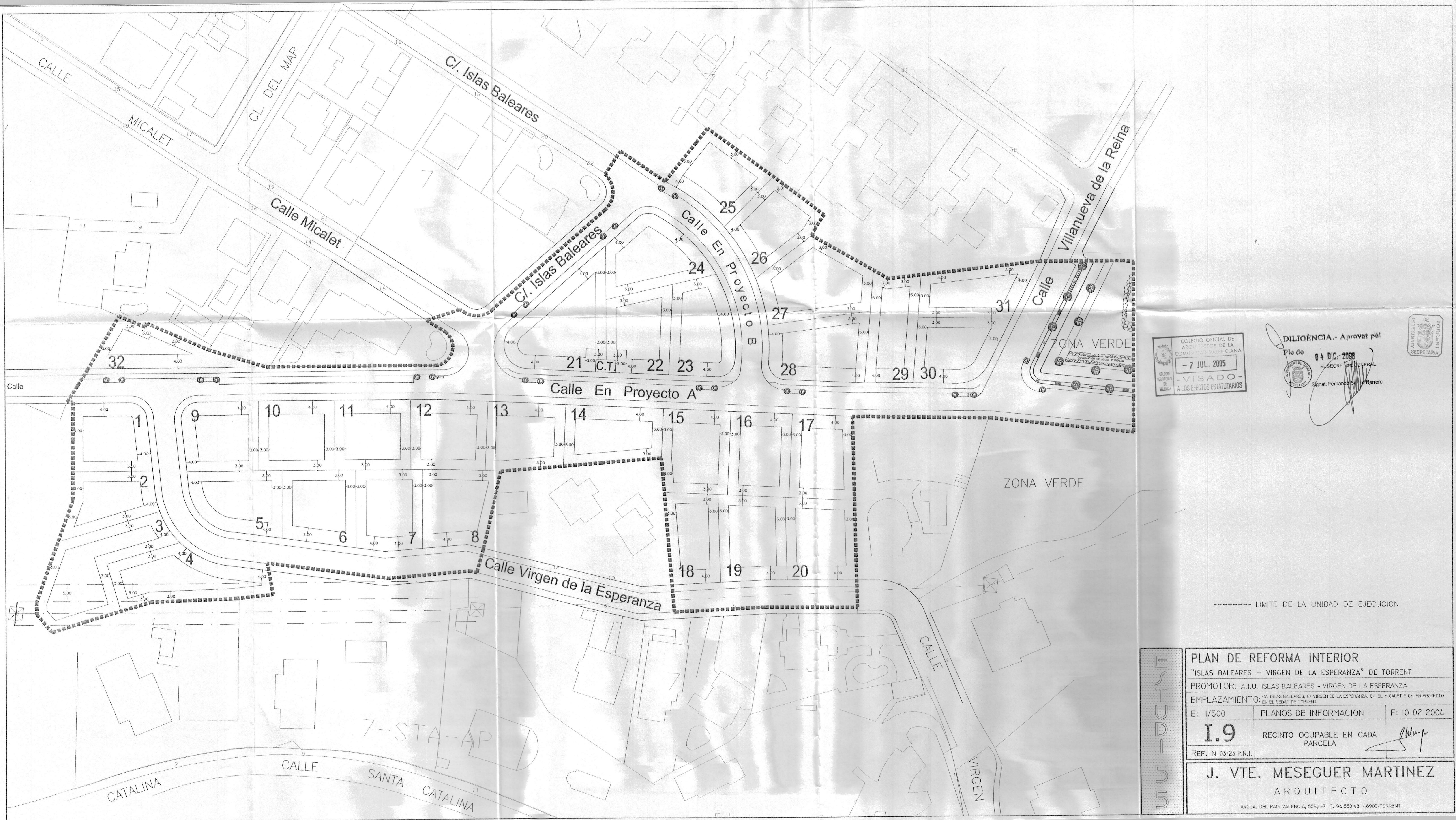
I.8

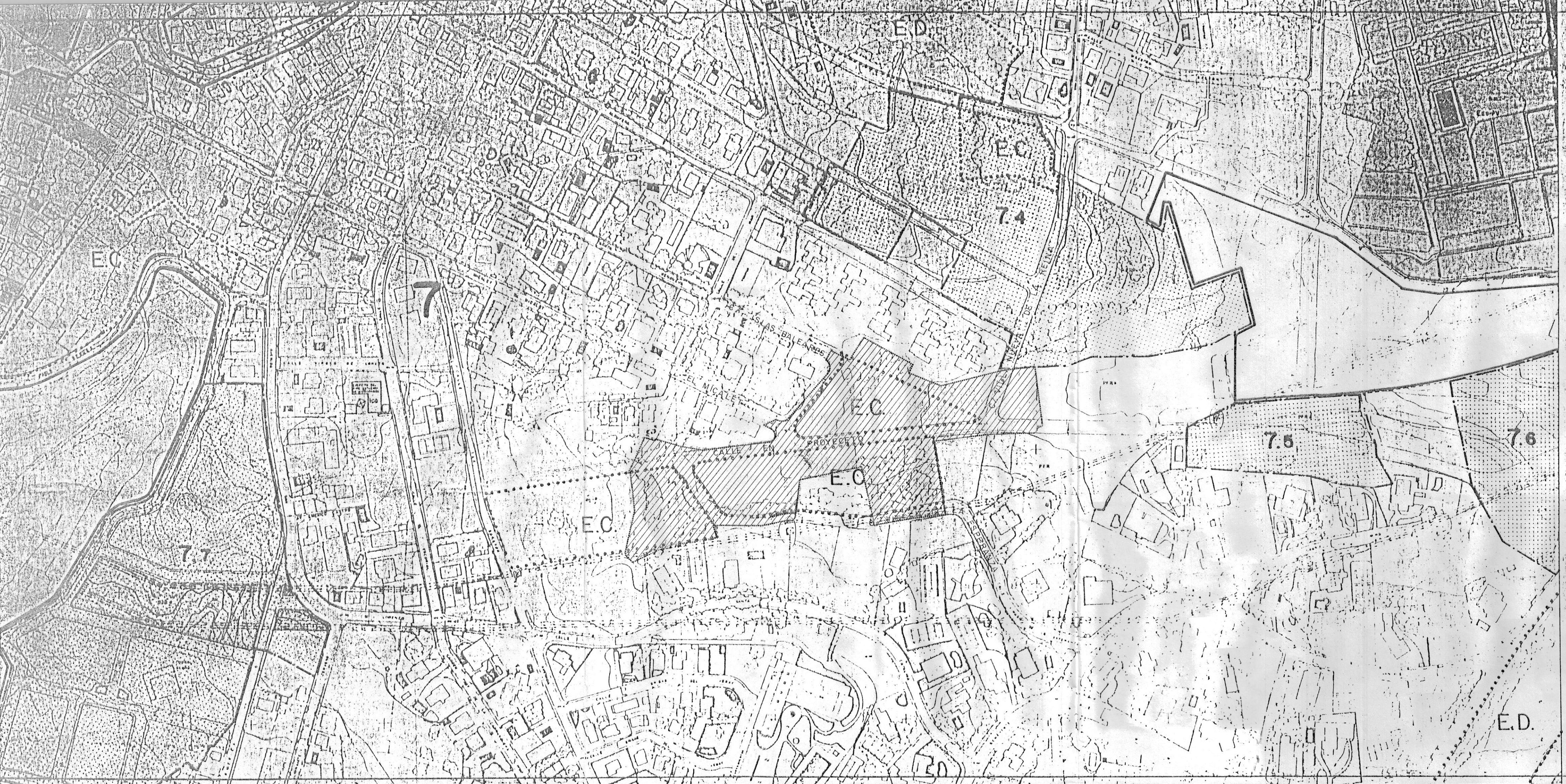
PARCELAS RESULTANTES

REF. N 03/23 P.R.I.

J. VTE. MESEGUE MARTINEZ

ARQUITECTO





DILIGÉNCIA.- Aprovat pel

Ple de

04 DIC. 2008

EL SECRETARIAT GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

PLAN DE REFORMA INTERIOR

"ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT

PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA

EMPLAZAMIENTO: C/ ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/ EL MICALET Y C/ EN PROYECTO
EN EL VEDAT DE TORRENT

| | | |
|-----------|----------------------|---------------|
| E: 1/2000 | PLANOS DE ORDENACION | F: 10-02-2004 |
|-----------|----------------------|---------------|

| | | |
|-----|--|------------|
| 0.1 | ORDENACION PORMENORIZADA - DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCION | <i>QdM</i> |
|-----|--|------------|

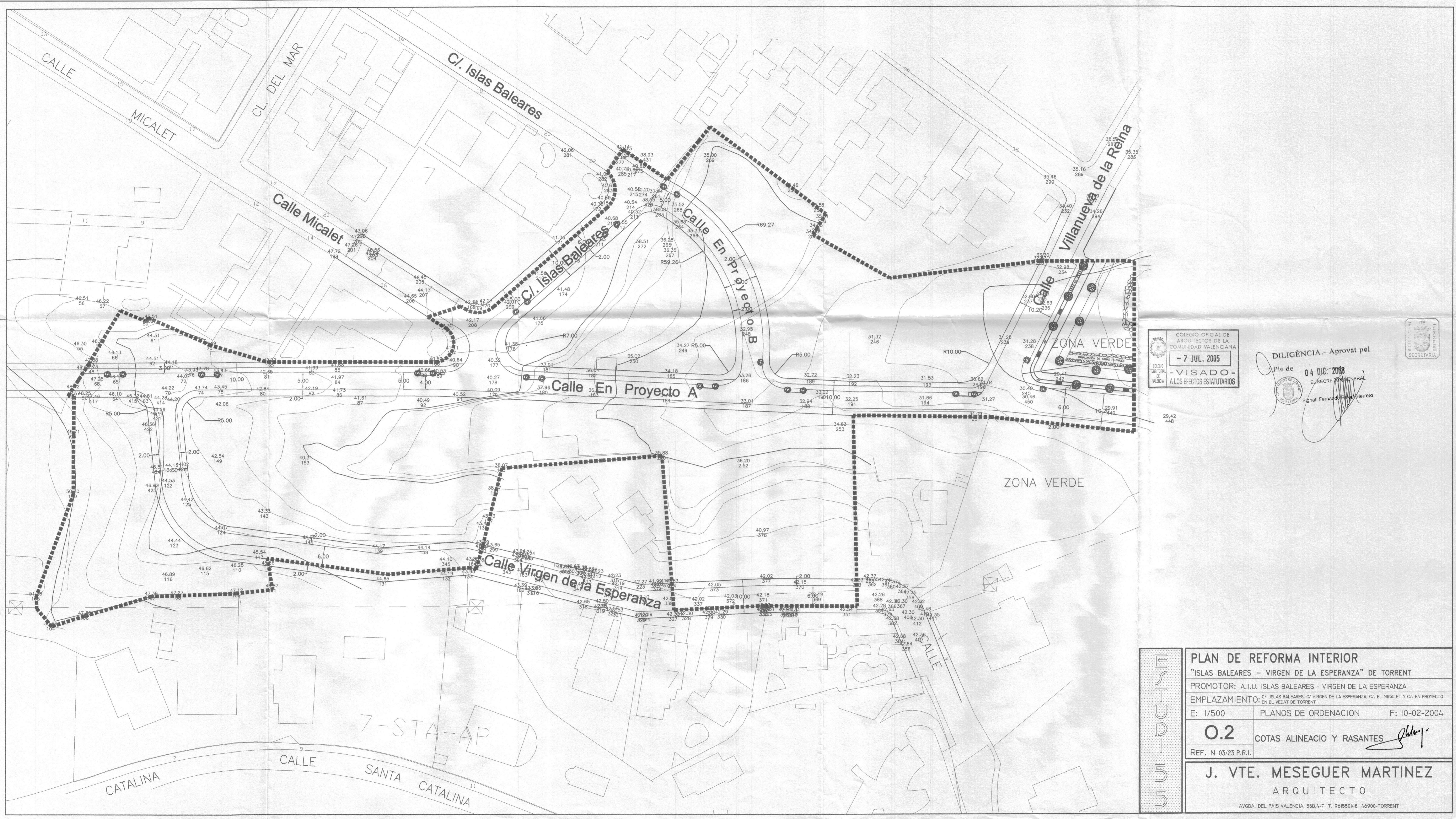
REF. N 03/23 P.R.I.

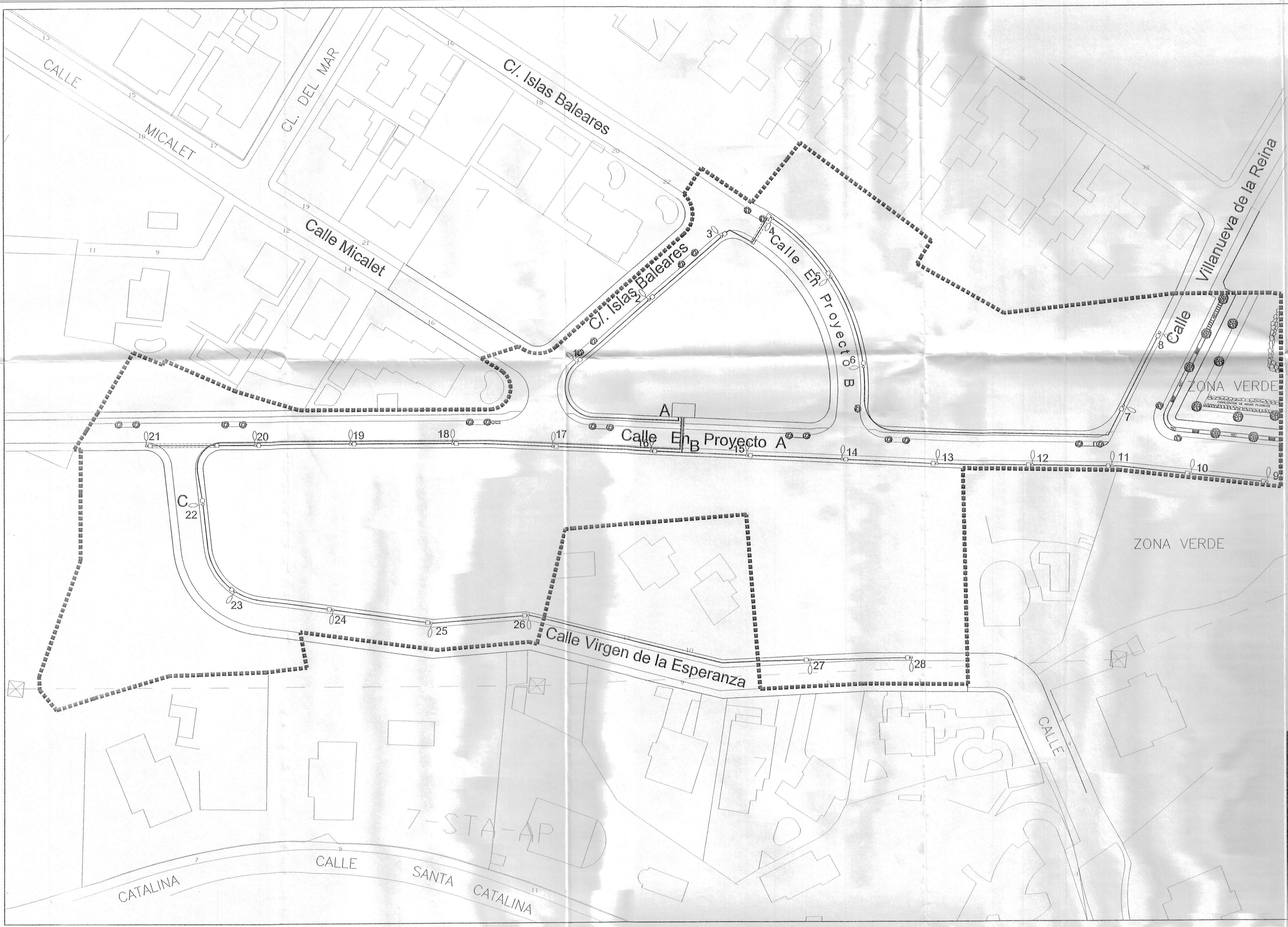
J. VTE. MESEGUE MARTINEZ

ARQUITECTO

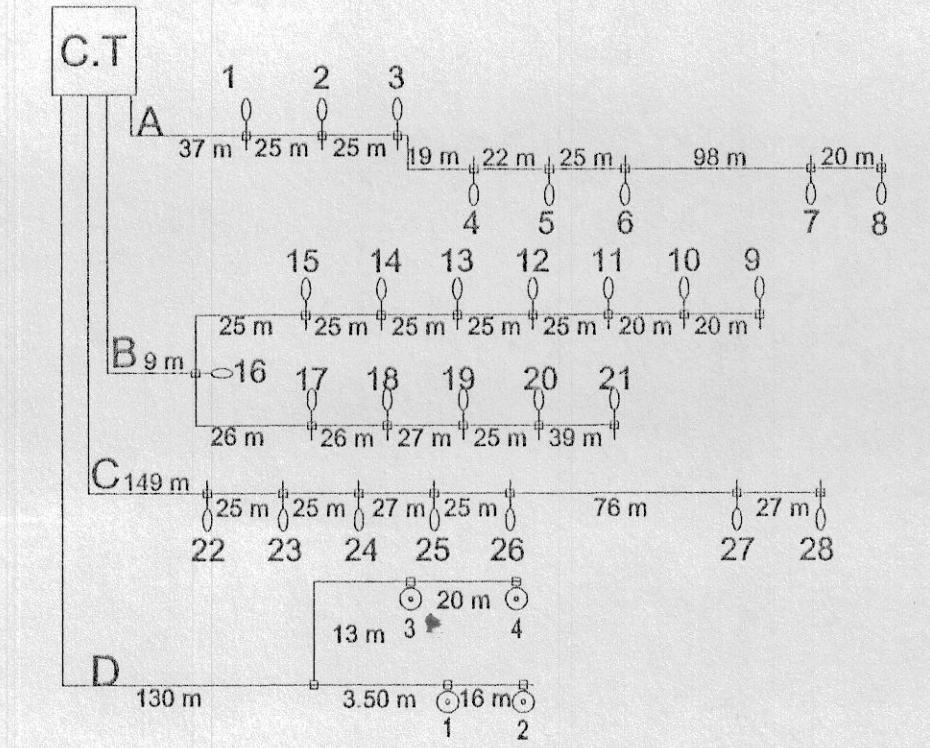
AVDA. DEL PAIS VALENCIA, 55B, 4-7 T. 961550148 46900-TORRENT

ESTUDI
55





CROQUIS DISTRIBUCION DE LUMINARIAS



LEYENDA

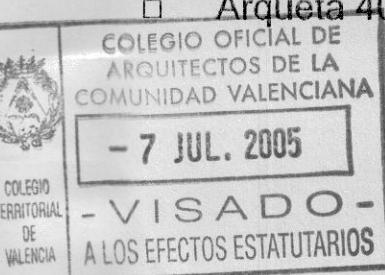
○ Luminarias GLOBO - 460 CLASE II IP 559
Materiales: COPA Y ARO:

En poliamida reforzada con
fibra de vidrio color negro

DIFUSOR:

En policarbonato tratado
contra los rayos U.V.

□ Luminarias ATP, mod. METROPOLI MP
— Canalizacion subterranea A,B,C
— Canalizacion cruce calzada
□ Arqueta 40x40 cm



DILIGÉNCIA.- Aprovat pel
Ple de
04 DIC. 2008
EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Ferrero

ESTUDIO 55 PLAN DE REFORMA INTERIOR

"ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT

PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA

EMPLAZAMIENTO: EN EL VEDAT DE TORRENT

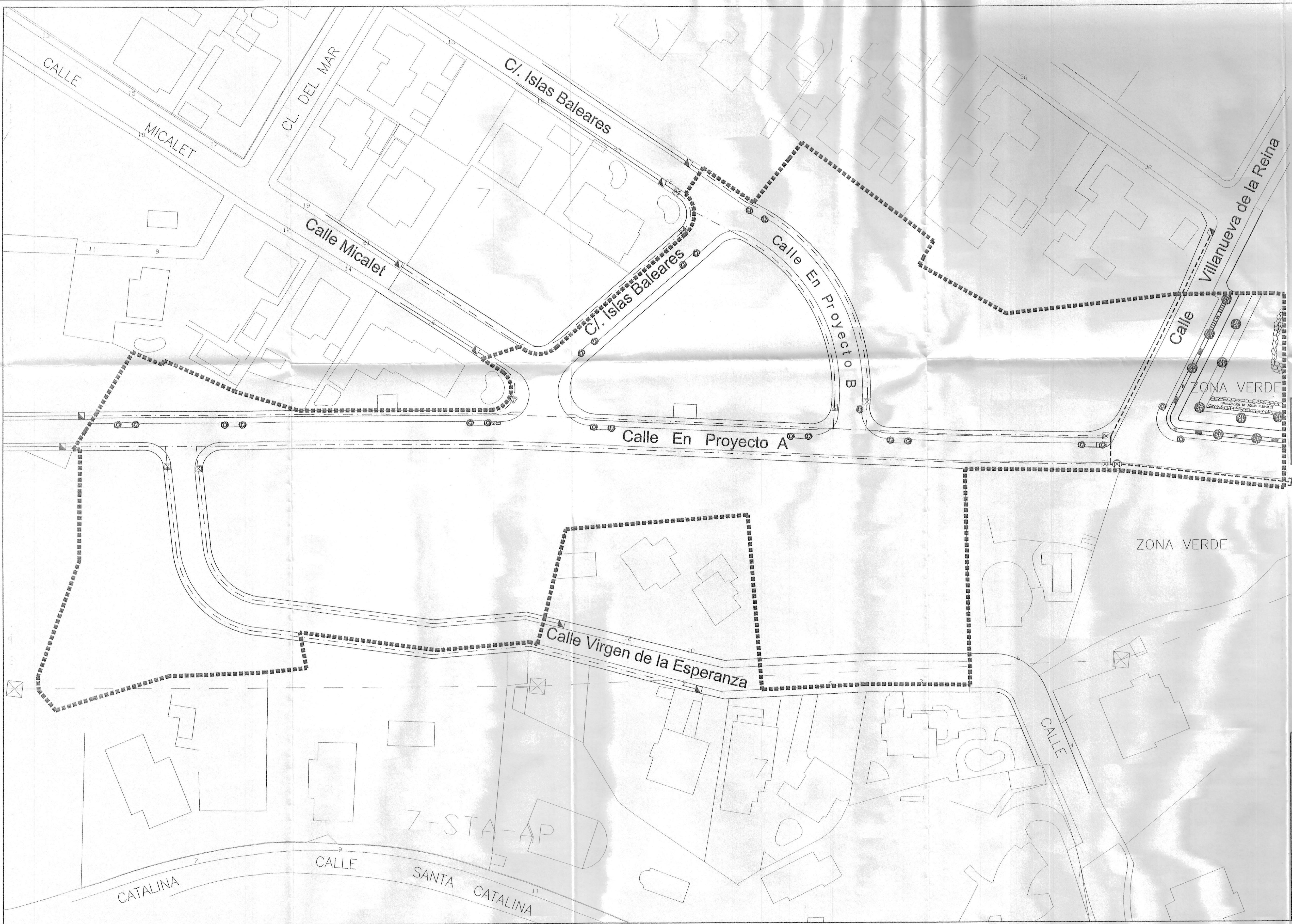
E: 1/500 PLANOS DE ORDENACION F: 10-02-2004

O.3.1

RED DE ALUMBRADO
PUBLICO

REF. N 03/23 P.R.I.

J. VTE. MESEGUE MARTINEZ
ARQUITECTO



LEYENDA

- CONEXIONES A REDES EXISTENTES DE AGUA POTABLE
- TUBERIA DE AGUA POTABLE EXISTENTE
- TUBERIA P.E. 110mm.
- VALVULA ø100
- TUBERIA F.D. 200mm.
- VALVULA MARIPOSA ø200
- TAPON

COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA
- 7 JUL. 2005
VISADO
AL SECRETARIO GENERAL
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel
Ple de
D 4 DIC. 2005
EL SECRETARI GENERAL
Signat Fernando Saénz Henero



| | | | |
|--|--|---------------|--|
| ESTUDI 55 | PLAN DE REFORMA INTERIOR | | |
| | "ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT | | |
| | PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA | | |
| | EMPLAZAMIENTO: EN EL VEDAT DE TORRENT | | |
| E: 1/500 | PLANOS DE ORDENACION | F: 10-02-2004 | |
| O.3.2 | SUMINISTROS DE AGUA POTABLE | | |
| REF. N 03/23 P.R.I. | J. VTE. MESEGUE MARTINEZ ARQUITECTO | | |
| AVDA. DEL PAIS VALENCIA, 55B, 4-7 T. 961550148 46900-TORRENT | | | |



LEYENDA

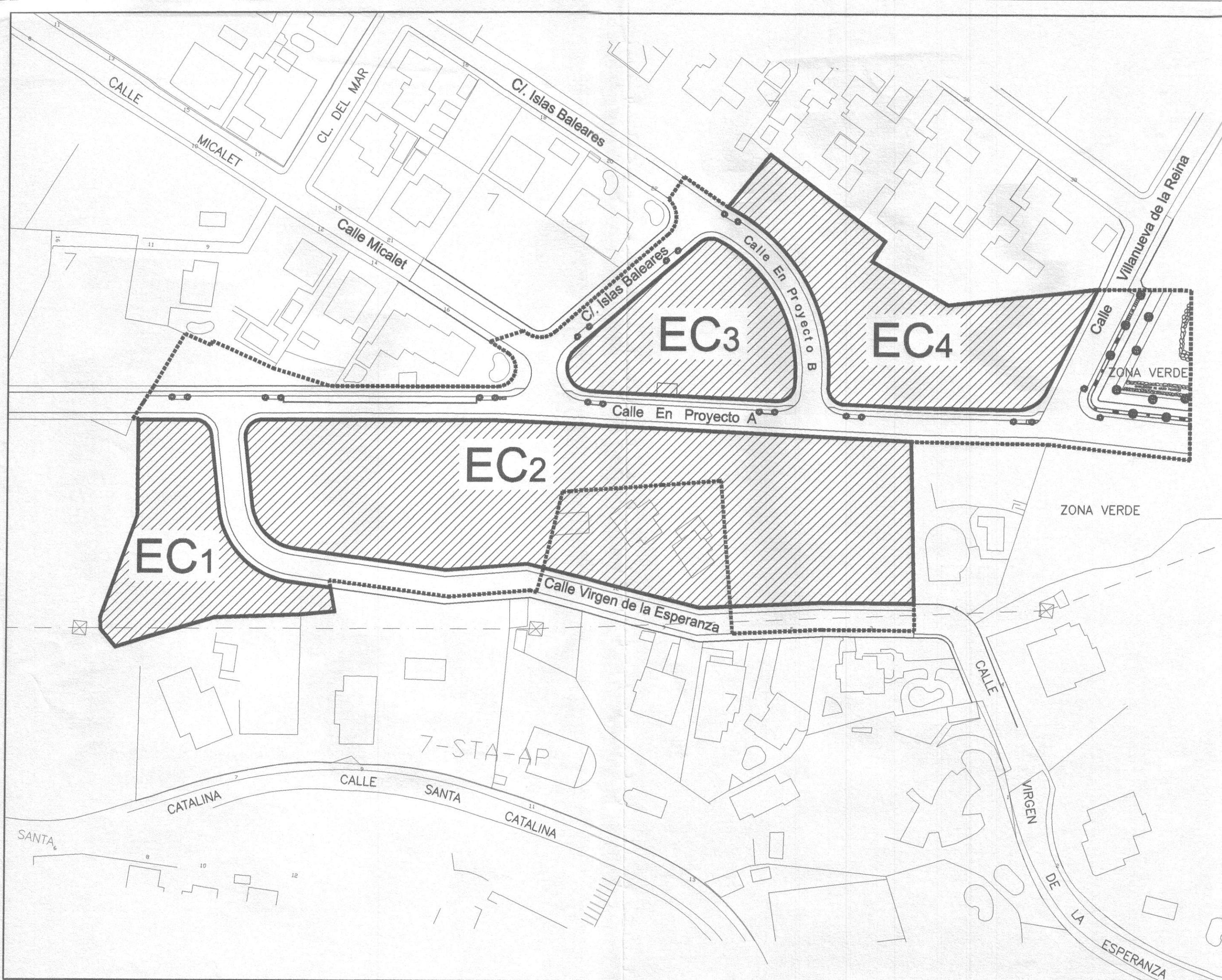
- POZOS EXISTENTES DE RED DE SANEAMIENTO
- TUBERIA EXISTENTES DE RED DE SANEAMIENTO
- POZOS PROYECTADO RED DE SANEAMIENTO
- TUBERIA DE P.V.C. Ø400mm. PROYECTADA
- ARQUETA
- - - TUBERIA DE P.V.C. Ø200mm. PARA CONEXION CON RED DE SANEAMIENTO
- SUMIDERO RECTANGULAR
- TUBERIA DE P.V.C. Ø200mm. 4 ATMOSFERAS



DILIGÉNCIA. Aprovat pel
Ple de
04 DIC. 2005
VISADO
EL SECRETARI GENERAL
SECRETARIA



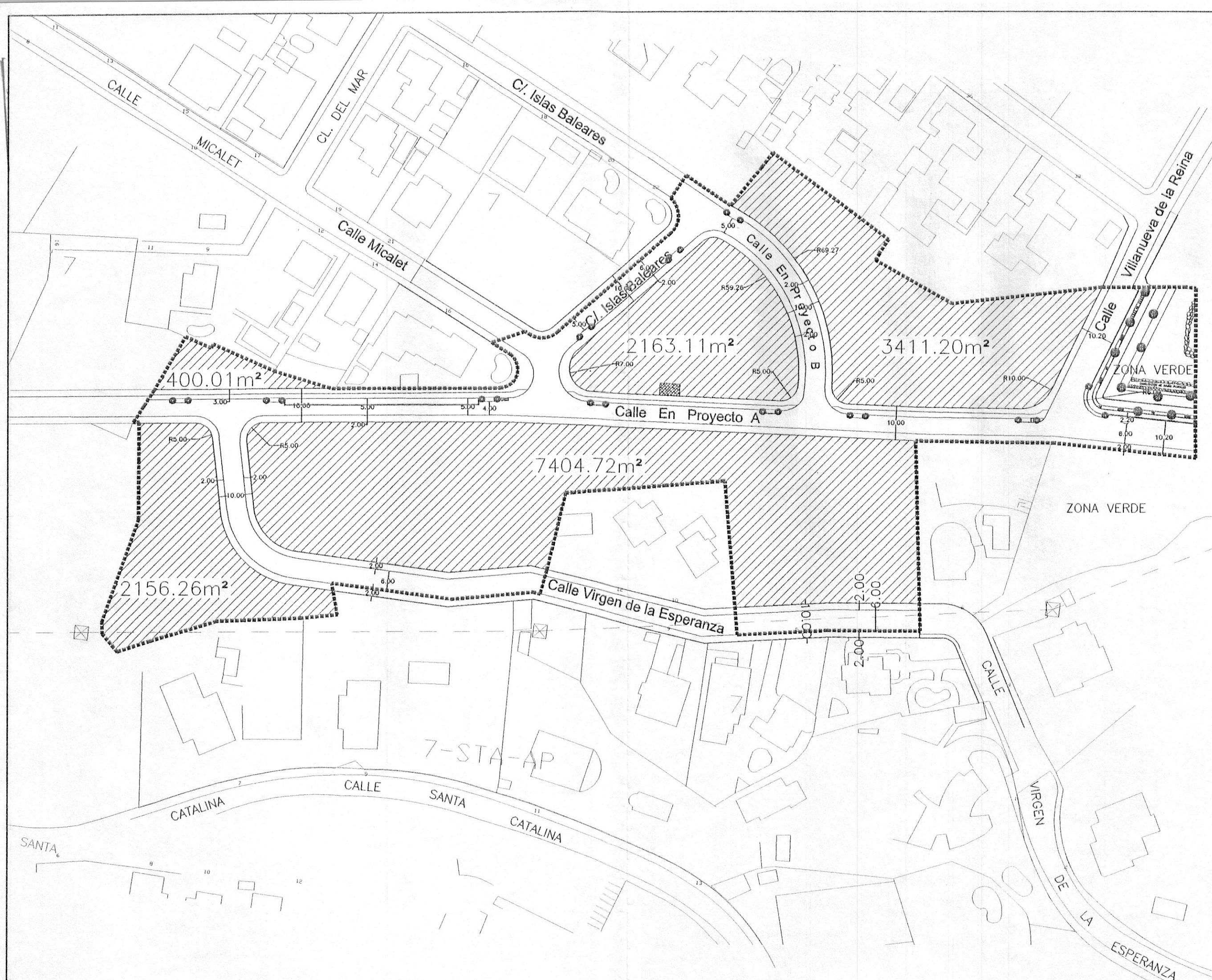
| | | | |
|--|--|---------------|------------|
| ESTUDIOS | PLAN DE REFORMA INTERIOR | | |
| | "ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT | | |
| PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES - VIRGEN DE LA ESPERANZA | | | |
| EMPLAZAMIENTO: C/ ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/ EL MICALET Y C/ EN PROYECTO EN EL VEDAT DE TORRENT | | | |
| E: I/500 | PLANOS DE ORDENACION | F: IO-02-2004 | |
| O.3.3 | RED DE SANEAMIENTO | | <i>flm</i> |
| REF. N 03/23 P.R.I. | | | |
| J. VTE. MESEGUER MARTINEZ | | | |
| ARQUITECTO | | | |
| AVDA. DEL PAIS VALENCIA, 55B, 4-7 T. 961550148 46900-TORRENT | | | |



DILIGÈNCIA = Aprovat pel
Ple de 04 DIC. 2008
EL SECRETARI GENERAL
Signat: Fernando Salom Herrero



| | | |
|---|--|----------------|
| ESTUDIO 5 | PLAN DE REFORMA INTERIOR | |
| | "ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT | |
| PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA | | |
| EMPLAZAMIENTO: C/. ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/. EL MICALET Y C/. EN PROYECTO EN EL VEDAT DE TORRENT | | |
| E: 1/100 | PLANOS DE ORDENACION | F: 10-02-2004 |
| O.4 | REDELIMITACION AREAS ESTUDIO COMPLEMENTARIO SEGUN P.R.I. | <i>Pla. 1'</i> |
| REF. N 03/23 P.R.I. | | |
| J. VTE. MESEGUER MARTINEZ | | |
| ARQUITECTO | | |



| TIPO DE SUELO | m2 suelo | % suelo | m2 const. | m2t/m2s |
|---|-----------|---------|-----------|-------------|
| SUELTO DOTACIONAL - TRANSFORMADOR | 21,13 | 0,09 | | |
| ZONA VERDE | 984.77 | 4,24 | | |
| SUPERFICIE NETA | 15.535,30 | 66,89 | 7.767,65 | 0,50 (*) |
| RED DE VIALES | 6.684,87 | 28,78 | | |
| SUPER. TOTAL P.A.I. ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA | 23.226,07 | 100,00 | 7.767,65 | 0,3344 (**) |

(*) m2 techo/m2 indice de edificabilidad neto

(**) m2 techo/m2 aprovechamiento tipo

Nº DE VIVIENDAS : SEGUN P.G. TORNELL 39 VIVIENDAS CON PARCELAS 400m² MINIMO
SEGUN PROPUESTA P.A.I. 32 VIVIENDAS CON PARCELAS 485m² DE SUPERFICIE MEDIA Y > 400m²

DILIGÈNCIA = Aprovat pel

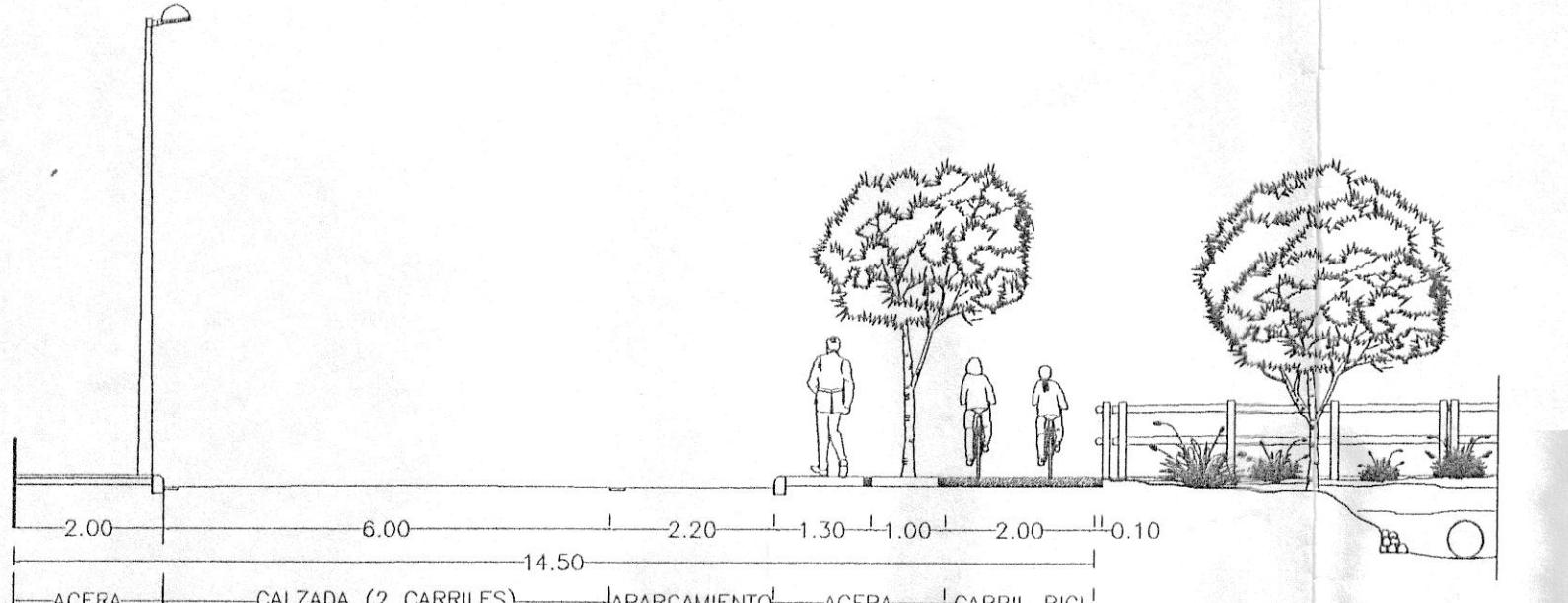
Ple de

04 DIC. 2008

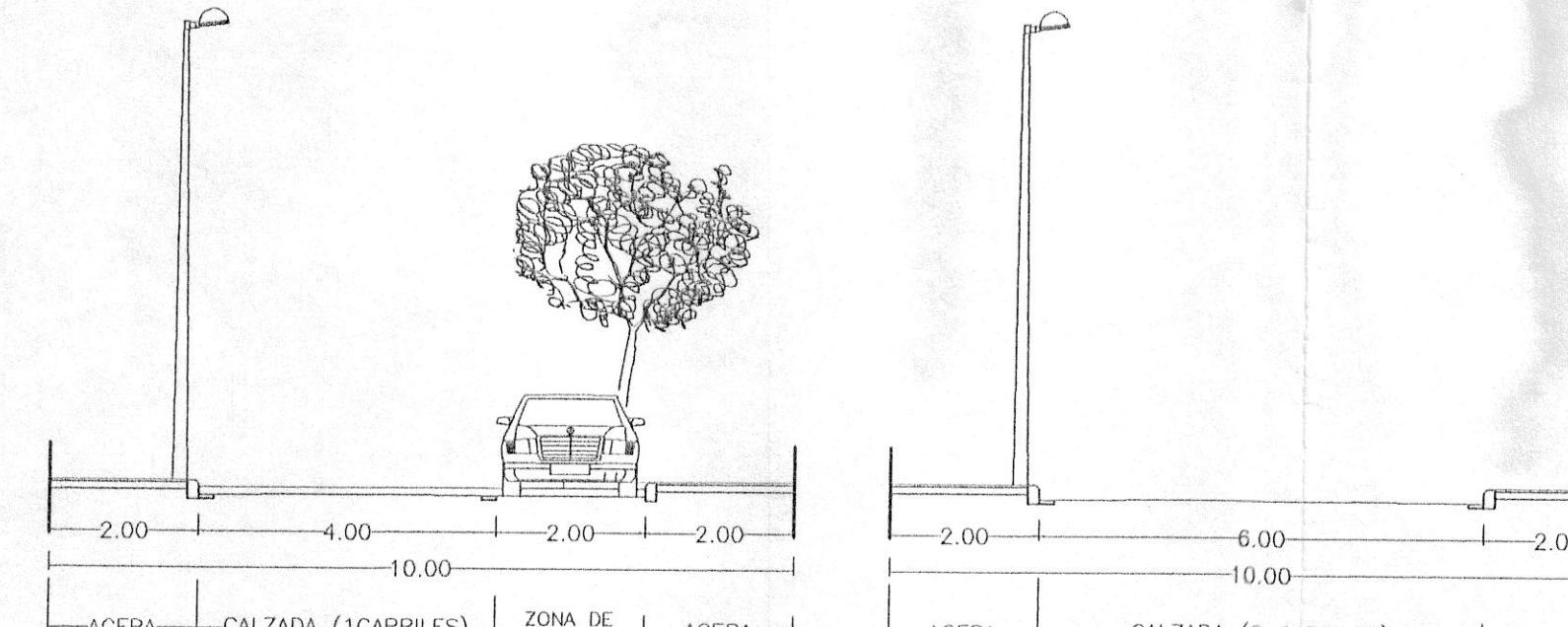
EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

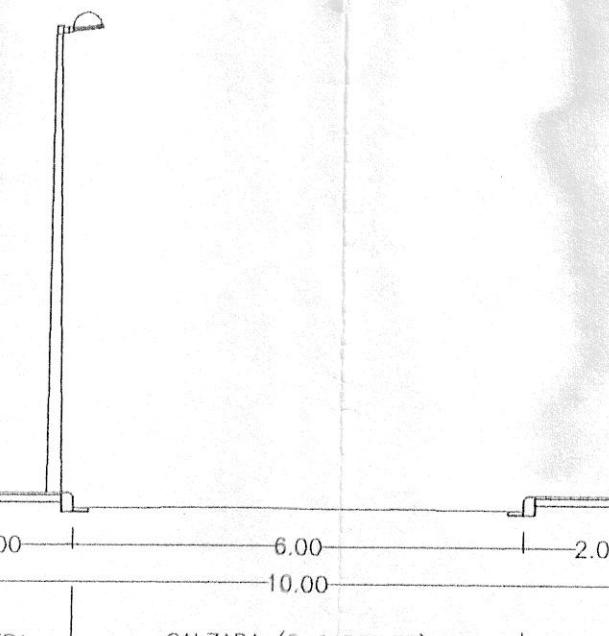
| | | | |
|--|--|---------------|--|
| ESTUDI 5 | PLAN DE REFORMA INTERIOR | | |
| | "ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORNELL | | |
| PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA | | | |
| EMPLAZAMIENTO: C/ ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/ EL MICALET Y C/ EN PROYECTO EN EL VEDAT DE TORNELL | | | |
| E: I/I1000 | PLANOS DE ORDENACION | F: 10-02-2004 | |
| O.5 | COTAS VIALES Y CUADRO ESTADISTICO SEGUN P.R.I. | <i>Salom</i> | |
| REF. N 03/23 P.R.I. | | | |
| J. VTE. MESEGUER MARTINEZ | | | |
| ARQUITECTO | | | |



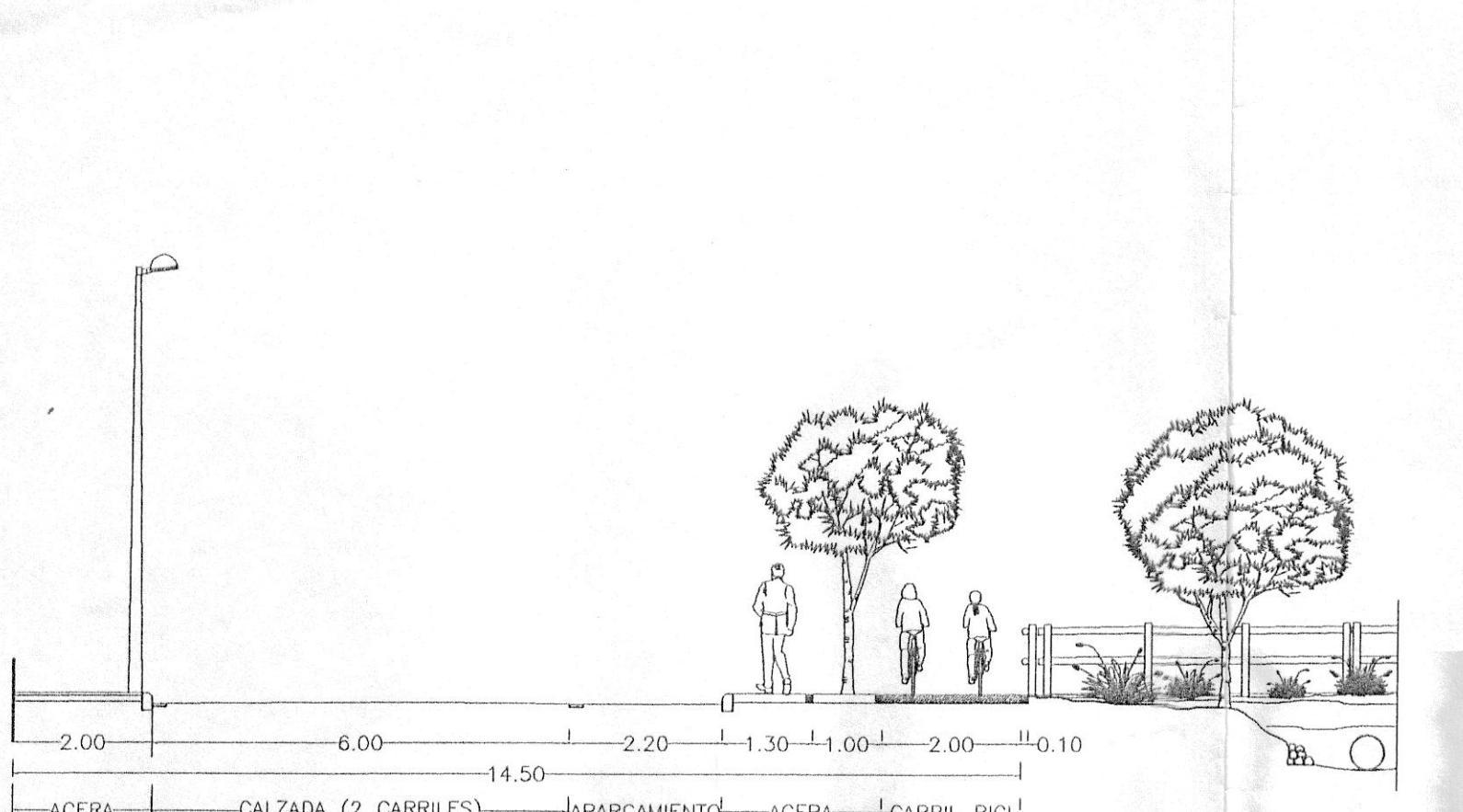
SECCION TRANSVERSAL CALZADA DE 10.20m.



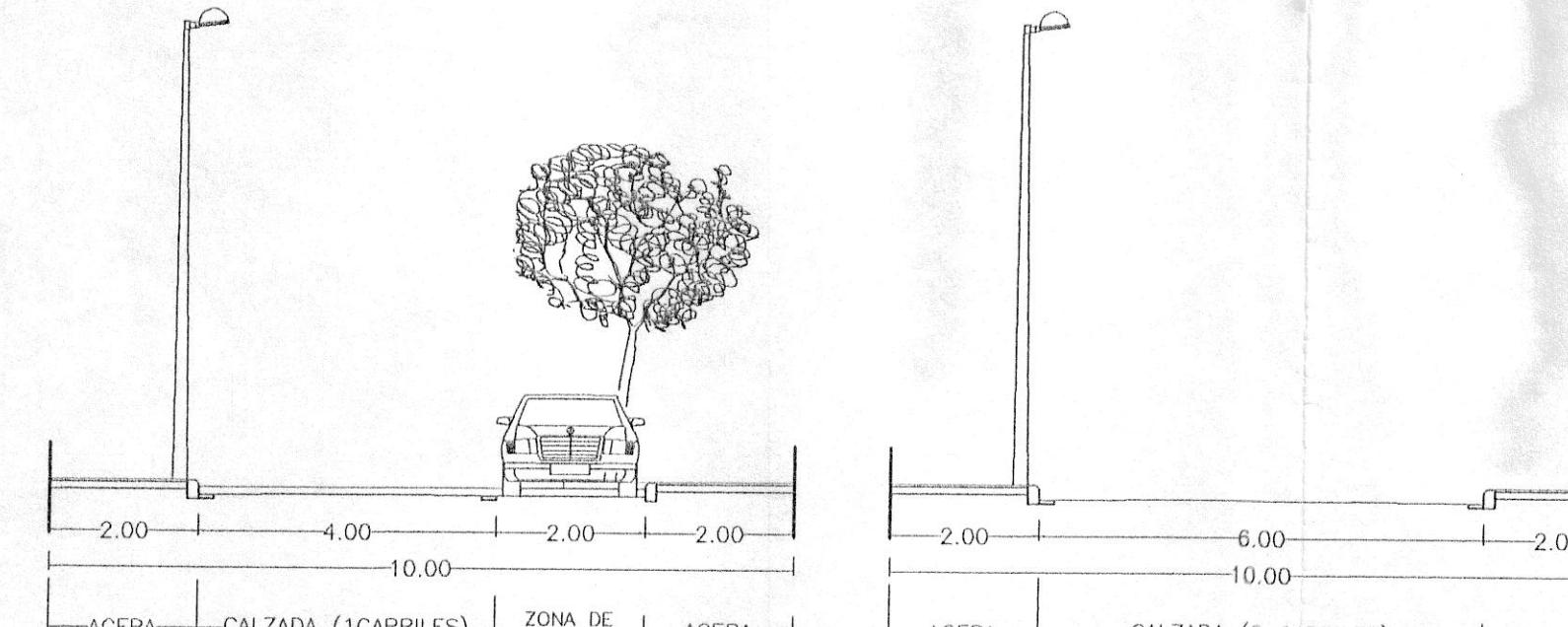
SECCION TRANSVERSAL CALZADA DE 10m.



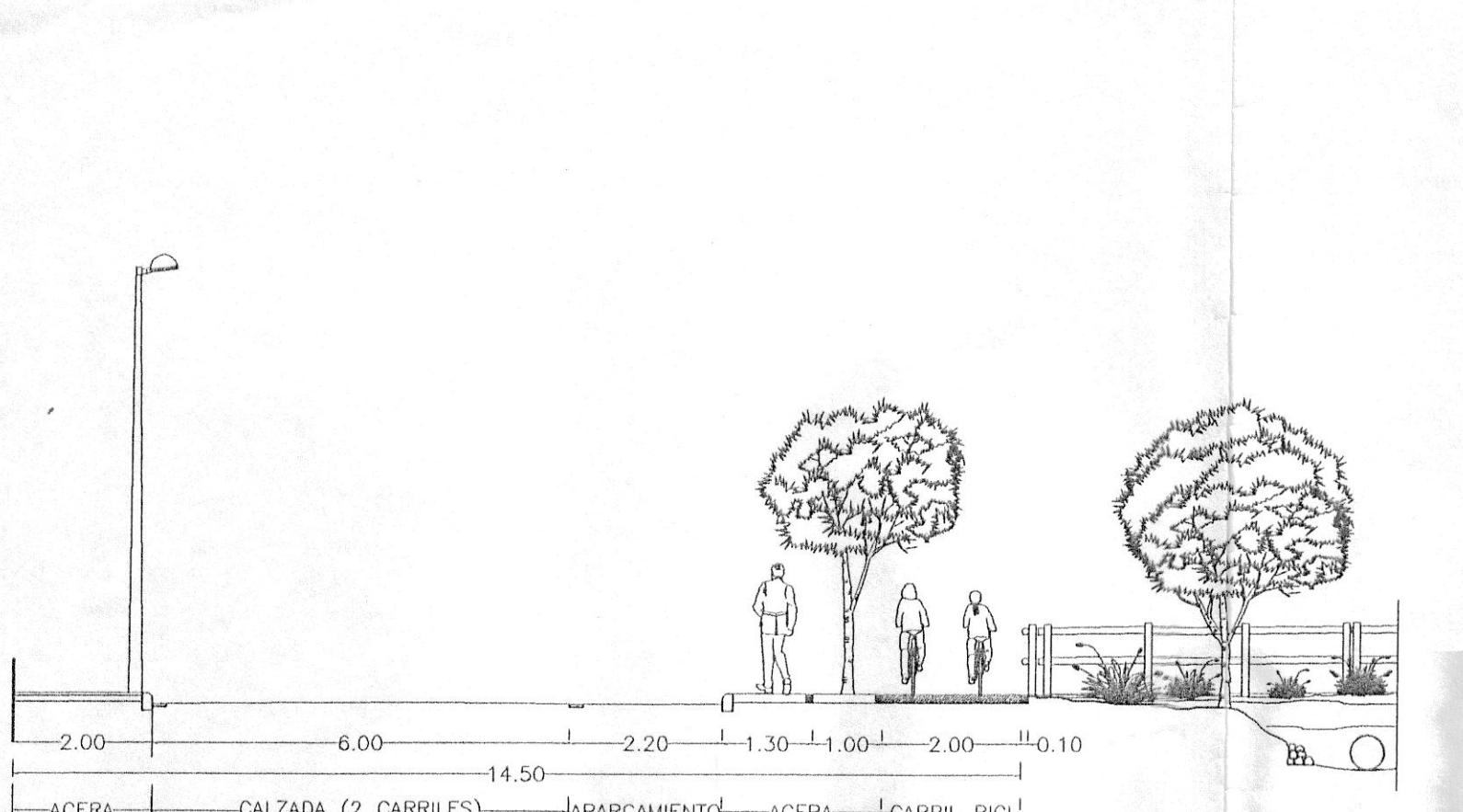
SECCION TRANSVERSAL CALZADA DE 10m.



SECCION TRANSVERSAL CALZADA DE 10m.
EN PASO DE CEBRA



SECCION TRANSVERSAL CALZADA DE 10m.



SECCION TRANSVERSAL CALZADA DE 10m.

E
S
T
U
D
I
5
5

PLAN DE REFORMA INTERIOR

"ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA" DE TORRENT

PROMOTOR: A.I.U. ISLAS BALEARES VIRGEN DE LA ESPERANZA

EMPLAZAMIENTO: C/. ISLAS BALEARES, C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, C/ EL MICALET Y C/. EN PROYECTO
EN EL VEDAT DE TORRENT

E: 1/1000

PLANOS DE ORDENACION

F: 10-02-2004

O.6

SECCIONES
TRANSVERSALES SEGUN
TIPO CALZADA

REF. N 03/23 P.R.I.

J. VTE. MESEGUE MARTINEZ
ARQUITECTO



DILIGENCIA.- Aprovat pel
Ple de 04 DIC. 2008
Ajuntament de Torrent
SECRETARIA
Signat: Fernando Salom Herrero