

Ayuntamiento de Torrent

AUOMA

Negociado de Tramitación de Instrumentos Urbanísticos

Edicto del Ayuntamiento de Torrent sobre aprobación plan parcial y programa de actuación integrada del sector 10 del PGOU de Torrent.

EDICTO

El pleno de este Ayuntamiento, en sesión de 23 de julio de 2001, acordó aprobar el plan parcial y programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Sector 10, presentado por Bami, S.A., condicionado la validez y eficacia de la aprobación a la subsanación de determinadas deficiencias.

Mediante Decreto de Alcaldía número 2.535, de 23 de noviembre de 2001, se han declarado subsanadas dichas deficiencias, y en consecuencia, se ha declarado cumplida la condición impuesta por el citado acuerdo plenario respecto de la validez y eficacia de la aprobación.

De conformidad con el artículo 59.2 de la LRAU, a continuación se transcriben las normas urbanísticas contenidas en el referido plan parcial (anexo).

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrán los interesados interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, sin perjuicio de que puedan ejercitar cualquier otro que estimen pertinente.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107, 116 y 117 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, que modifica la misma, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano autor del acto en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

Torrent, a veintinueve de diciembre de dos mil uno.—El teniente de alcalde delegado de Urbanismo, Obras y Vivienda (Decreto 1.497/99), Severino Yago Torrent.

Anexo

«1. Normas urbanísticas (ordenanzas reguladoras de la edificación).

1.1. Generalidades.

1.1.1. Objeto.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto la regulación de:

Los usos y tipos de edificación.

Las condiciones mínimas de las parcelas.

Las dimensiones máximas de los edificios a construir, y

Otras, de necesario cumplimiento.

1.1.2. Ambito.

Este documento es de aplicación en el ámbito del Sector 10 del Suelo Urbanizable Programado (ampliación de la zona 7 - El Vedat) delimitado en el PGOU, aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990, y en la homologación modificativa que junto a éste se apruebe.

1.1.3. Definiciones.

En lo relativo a las definiciones urbanísticas y arquitectónicas que intervienen en la regulación de la edificación y usos del suelo, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU; título quinto normas de edificación; capítulo 1.º Definiciones y condiciones generales.

1.1.4. Zonas de ordenanza.

A los efectos de la aplicación de la presente normativa se define una sola zona de ordenanza, con reglas muy parecidas o casi iguales a las de la zona 7 - El Vedat, del suelo urbano. Dado que este envuelve prácticamente todo el sector 10.

1.2. Usos y tipos edificatorios permitidos.

1.2.1. Uso dominante, compatible e incompatible.

El uso dominante del Sector 10 será el residencial unifamiliar categoría 2.ª.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Resid. comunitario: Sin límite superficial.
- Terciario comercial: Categoría 1.ª y 2.ª.
Con superficie útil máxima de 400 m².
- Terciario oficina: Categoría 1.ª y 2.ª.
Con superficie útil máxima de 400 m².
- Terciario hotelero: Categoría 1.ª y 2.ª.
- Terciario recreativo y espectáculos: Categoría 1.ª y 2.ª.
Con aforo máximo de 200 personas.

Como incompatibles o prohibidos todos los demás.

(Artículo 7.2.2. de la norma del PGOU)

1.2.2. Tipología de las edificaciones permitidas.

Se admiten sólo dos tipos de edificación (artículo 5.2.2. de la norma del PGOU):

Vivienda unifamiliar aislada.

Vivienda unifamiliar pareada.

1.3. Condiciones de las parcelas.

1.3.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones a fijar son las definidas en los planos de ordenación de este plan parcial. Separan los suelos destinados a viales públicos o espacios libres, respecto de las parcelas susceptibles de aprovechamiento privado.

La rasante será la de las aceras que se ejecutan de acuerdo con los planos de ordenación y urbanización. Estas formarán parte del plano de referencia a partir del cual se medirán las alturas de los edificios.

1.3.2. Superficie mínima de parcela y ancho de fachada.

Dependiendo del tipo edificatorio y de los usos, la parcela mínima edificable dispondrá de la siguiente superficie y ancho de fachada.

Dimensiones mínimas	Viviendas aisladas	Viviendas pareadas	Otros usos
Superficie parcela	400 m²	300 m²	800 m²
Ancho de fachada	10 m	7,5 m	20 m

1.3.3. Ocupación de parcela.

El coeficiente de ocupación que se fija es del 30 por ciento para todos los usos y tipos edificatorios.

1.3.4. Retiros o retranqueos de la edificación.

Los retiros o retranqueos de las edificaciones son los que se especifican a continuación:

Retiro mínimo	Viviendas	Otros edificios
A viales	4 m	6 m
A otros lindes	3 m	3 m

1.3.5. Vallado de parcela.

Se estará a lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 5.3.2. Cerramientos y vallados, de la norma del PGOU.

1.4. Condiciones de la edificación.

1.4.1. Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de estos tipos de habitáculos, los cuales no ocuparán más que lo permitidos en la parcela, para el edificio sobre rasante (30 por ciento).

En caso de semisótano, la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1,00 m en cualquiera de sus puntos.

1.4.2. Número de plantas sobre rasante.

El número máximo de plantas será de dos (II). Permitiéndose además la ocupación del bajo cubierta a modo de cambra o buhardilla. También se permitirá por encima de las dos plantas las cajas de escalera y los miramares o torretas. Estos últimos sólo en viviendas aisladas.

1.4.3. Altura de cornisa.

La altura máxima de cornisa será de (7 metros) siete metros. Se medirá a partir del plano de referencia y en el punto medio de la sección de dibujo.

1.4.4. Altura total o de cumbrera.

La altura total o de cumbrera será de (9 metros) nueve metros. Se medirá igual que se mide la altura de cornisa.

1.4.5. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida en parcela neta será de (0,6 m²/m²s) cero seis metros cuadrados techo por cada metro cuadrado de suelo, cualquiera que sea el uso o tipo edificatorio a ejecutar, entre los permitidos.

1.5. Otras.
1.5.1. Garajes y aparcamientos.

Es obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda. Esta podrá ubicarse en sótano o semisótano, planta baja o interior de la parcela.

Para usos no residenciales el número de plazas será de una por:

Cada 50 m² útiles para uso terciario, oficinas y comercial.

Cada 15 m² útiles para uso terciario y comercial de alimentación.

Cada 3 personas para terciario recreativo.

1.5.2. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. La pendiente máxima será del 40 por ciento.

1.5.3. Cambras o buhardillas.

Las cambras o buhardillas permitidas en el punto 4.4.2 se ajustarán a las siguientes determinaciones:

— Su altura mínima útil será de 1,50 ml. Computará a efectos de la superficie total edificada a razón del 50 por ciento de la superficie que ocupen (artículo 5.1.14 de la Norma del PGOU).

— Los huecos de ventilación e iluminación se construirán en los hastiales de las fachadas y en caso de no disponer o ser necesario, integradas en las pendientes de las cubiertas sin sobresalir de éstas.

1.5.4. Miramares o torretas y cajas de escalera.

Permitida la construcción de miramares o torretas sólo en viviendas aisladas y de cajas de escalera en todos los tipos edificatorios. Estos se ajustarán a las siguientes determinaciones:

— La ocupación máxima sobre la planta donde se sustenten será del 15 por ciento; máximo de 25 m² para miramares y torretas. Y lo estricto para ubicar los peldaños y el rellano, en las cajas de escalera.

— La altura máxima de cornisa será de 3 m sobre la cornisa del edificio principal.

— La cubierta podrá ser plana y con antepecho o inclinada con la misma pendiente que el edificio principal.

1.5.5. Construcciones auxiliares.

En cuanto a construcciones auxiliares se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3.1. Edificaciones secundarias e instalaciones de la normativa del PGOU.

1.5.6. Edificación en suelo dotacional.

El suelo dotacional previsto en el plan parcial tendrá las siguientes normas de edificación:

Edificabilidad: 1 m²/m²

Ocupación de parcela: 50 por ciento

Núm. de plantas máximo: III (baja + 2)

Retranqueos: 5 m a cualquier límite de la parcela

1.6. Parcelación.

Las parcelas fruto de la reparcelación necesaria, que nunca serán inferiores a la parcela mínima estipulada en el punto 4.3.2 de las ordenanzas; Podrán posteriormente parcelarse, mediante la concesión de licencia de parcelación, siempre que como resultado de esta, ninguna parcela resulte inferior a la mínima tanto en superficie como en longitud de fachada.

— Parcelas para viviendas aisladas ≥ 400 m² y 10 m de longitud de fachada a vía pública.

— Parcelas para viviendas pareadas ≥ 600 m² y 15 m.

— Parcelas para otros usos ≥ 800 m² y 20 m.

1.7. Régimen urbanístico de los estudios de detalle y proyectos de urbanización.
1.7.1. Estudios de detalle

Este plan parcial admite explícitamente la posibilidad de promover estudios de detalle en las manzanas destinadas a edificación residencial que no puedan aprovechar totalmente su edificabilidad o necesitan un vial nuevo para poder acceder a todas las parcelas en que se subdividan.

Estos se ajustarán a lo previsto en el artículo 3.2.13 de la norma del PGOU.

1.7.2. Unidades de ejecución.

El plan parcial, en cumplimiento del artículo 33.4 de la LRAU y del artículo 117 del RPCV, considera una única unidad de ejecución para todo su ámbito. Se admite explícitamente la posibilidad de subdivisión en unidades de ejecución a los efectos previstos por los artículos 17.4 y 33.8.B de la LRAU.

Las propuestas de subdivisión tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

— Permitirán el acceso rodado desde la red primaria.

— Permitirán la conexión del saneamiento a los colectores existentes en el sector.

— Permitirán la conexión a la red municipal de agua potable.

— Permitirán la conexión a las redes de electrificación.

— Mantendrán un aprovechamiento tipo equivalente al del conjunto del plan parcial o inferior si lo admiten todos sus propietarios.

1.7.3. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización cumplirán lo reglado en el título cuarto: Normas de urbanización de la norma del PGOU.»