

## CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

### Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

*Edicto de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre resolución conseller de 21 de octubre de 2002 plan parcial sector 13 PGOU de Torrent.*

#### EDICTO

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en fecha 21 de octubre de 2002, por la que se aprueba definitivamente la homologación y plan parcial del sector número 13 del PGOU de Torrent.

Visto el expediente relativo a la homologación modificativa, plan parcial y programa de actuación integrada del sector 13 del suelo urbanizable programado del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

#### Primero

El proyecto fue objeto de tramitación mediante el procedimiento previsto en el artículo 48 de la Ley 6/1994, durante cuyo período de información pública se presentaron tres alegaciones. En la fase de presentación de proposiciones jurídico-económicas sólo fue presentada una plica, correspondiente a la AIU Virgen del Carmen, promotora del presente proyecto. Posteriormente, el pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 23 de julio de 2001, acordó someter a información pública la homologación y el plan parcial, período durante el cual no se presentaron alegaciones. Fue objeto de publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y el diario «Levante». En sesión celebrada el 4 de febrero de 2002, el pleno del Ayuntamiento de Torrent aprueba provisionalmente el proyecto presentado, contestando debidamente a las alegaciones presentadas durante el primer período de información pública.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 27 de junio de 2002, acordó suspender la aprobación definitiva del proyecto hasta que se subsanen las deficiencias que en síntesis consisten en:

- Acreditación de suficiencia de suministro de agua potable y depuración.
- Cumplimiento del estándar de los aparcamientos en vial público.
- Coordinar el diseño del vial norte en su lado oeste con la ordenación vigente externa al sector.

Con fecha 8 de julio de 2002 se remiten por el Ayuntamiento de Torrent dos ejemplares del proyecto de intersección de la VP-3067, que son reenviados a la Excelentísima Diputación Provincial, así como certificación en la que se hace constar que la modificación de la intersección no modifica el plan parcial y la homologación del sector 13, ni del sector 14.

El 20 de septiembre de 2002, se remite por el Ayuntamiento de Torrent documentación subsanatoria de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de junio de 2002.

#### Segundo

El proyecto consta de homologación modificativa (memoria y planos), plan parcial (memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas y planos de información y ordenación) y proyecto de intersección de la VP-3067 (remitido a la Excelentísima Diputación Provincial).

#### Tercero

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los siguientes organismos:

- Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, División de Carreteras, solicitado con fecha 13 de mayo de 2002.
- Excelentísima Diputación Provincial, Servicio de Vías y Obras, solicitado con fecha 13 de mayo de 2002, recibido el 3 de julio de 2002, en sentido favorable.
- Confederación Hidrográfica del Júcar, solicitado con fecha 13 de mayo de 2002, recibido el 11 de julio de 2002.

#### Cuarto

El municipio de Torrent cuenta con plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 5 de enero de 1990.

#### Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de octubre de 2002, acordó informar favorablemente el expediente de referencia proponiendo al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes su aprobación definitiva.

Fundamentos de derecho

#### Primero

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 52, en relación con la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el punto III de la instrucción de planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la citada ley.

#### Segundo

La documentación está completa a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en la instrucción de planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

#### Tercero

El objeto del proyecto es la homologación y la ordenación pormenorizada del sector 13 de suelo urbanizable programado residencial del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

La homologación presentada es de carácter modificativo en tanto que se alteran las determinaciones del plan general vigente. En concreto se propone:

- La redelimitación del sector, aumentando la superficie del mismo desde los 129.640 m<sup>2</sup> previstos hasta los 132.118,10 m<sup>2</sup> propuestos como consecuencia de la inclusión en el mismo de una zona de suelo urbano (límite este), que se reclasifica, y del vial suroeste.
- Se redistribuye la zona verde prevista, reduciendo la correspondiente al monte público normativo y situando longitudinalmente la que actúa de colchón con la carretera VP-3067, abarcando la superficie correspondiente a la zona de protección de ésta. Del cómputo total se disminuye la superficie de las zonas verdes desde los 42.900 m<sup>2</sup> previstos hasta los 29.288 m<sup>2</sup> propuestos.
- Se desplaza la zona de equipamiento y se aumenta su superficie, desde los 2.820 m<sup>2</sup> previstos hasta los 3.339,74 m<sup>2</sup> propuestos.
- Conjuntamente se aporta el proyecto de intersección de la VP-3067 que servirá de acceso a la zona 7, sector 3, sector 13 y sector 14. Esta intersección se encuentra fuera del ámbito del sector 13 pero su coste de urbanización se repercutirá entre los sectores 13 y 14.
- Se suprimen determinados usos permitidos por el plan general en el sector 13 y se limitan las tipologías a vivienda aislada y pareada.
- Se crea un área de reparto constituida por todo el sector 13 a la que se adjudica un aprovechamiento tipo de 0,3007 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.

#### Cuarto

Con relación a la homologación modificativa propuesta, debe recordarse que el plan general establece tres determinaciones con eficacia normativa dentro del sector 13: Viario básico de conexión con el suelo urbano, zona verde de monte público, y borde de frente normativo junto a la Carretera de Monserrat, sin profundidad fijada. La presente homologación modifica las tres determinaciones e introduce otras con el carácter de ordenación estructural. No reconoce, sin embargo, la existencia de elementos de la red primaria dentro de su ámbito, de la misma manera que no se adscriben al mismo sistemas generales.

El plan general prevé dentro del 2.º cuatrienio el desarrollo de tres sectores (13, 14 y 15). Al sector 13 le corresponde un índice de edificabilidad bruta de 0,411 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s al que se aplican unos

coeficientes de uso de sector y de situación, lo que da lugar a un aprovechamiento medio del sector 13 de 0,2996. Por su parte, el aprovechamiento medio del 2.º cuatrienio es de 0,3012. La presente propuesta adjudica un aprovechamiento tipo de 0,3007 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s al área de reparto de nueva creación. Por su parte, el artículo 8.2.7 de las normas urbanísticas exige que la diferencia entre los aprovechamientos de los suelos urbanizables no sea superior al 15 por ciento, por lo que se puede afirmar que el aprovechamiento propuesto para el área de reparto cumple con lo exigido, tanto por el propio plan general como por el artículo 62 de la LRAU.

#### Quinto

En cuanto a la ordenación pormenorizada propuesta, respecto al cumplimiento de los actuales estándares mínimos establecidos en el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se aprecia en el siguiente cuadro el cumplimiento de los estándares aplicables al sector, habiendo sido justificado debidamente el cumplimiento de aparcamientos en vial público exigido por el artículo 10.2 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

Parámetros	Proyecto	RPCV	Diferencia	Cumple
Superficie computable	132.118,10 m <sup>2</sup> s			
Edificabilidad total	39.726,61 m <sup>2</sup> t			
Coef. edificabilidad bruta	0,3007 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			
Dotaciones				
Zona verde (ZV)	29.288,26 m <sup>2</sup> s	13.212 m <sup>2</sup> s+ 16.076 m <sup>2</sup> s (10 %)		Sí
Equipamiento (EQ)	3.339,95 m <sup>2</sup> s	3.303 m <sup>2</sup> s (2,5 %)	+ 37 m <sup>2</sup>	Sí
Red viaria (RV + AV)	33.279,08 m <sup>2</sup> s	28.405,39 m <sup>2</sup> s+ 4.873,69 m <sup>2</sup> s (21,5 %)		Sí
Total suelo dotacional (SD)	65.907,08 m <sup>2</sup> s	44.920,15 m <sup>2</sup> s+ 20.987 m <sup>2</sup> s (34 %)		Sí

El número máximo de viviendas queda establecido en atención a la tipología permitida; para el supuesto de vivienda pareada serán un máximo de 220 viviendas y en el caso de viviendas aisladas serán un máximo de 165 viviendas.

La suficiencia de abastecimiento de agua y depuración ha sido debidamente acreditada mediante informe de las entidades gestoras correspondientes.

Se justifica el trazado del vial norte en su lado oeste en tanto que no puede establecerse la comunicación con la calle Zurbarán, del ámbito colindante, mientras ésta tenga acceso directo a la CV-405.

#### Sexto

La documentación presentada subsana las deficiencias detectadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de junio de 2002 y que motivaron la suspensión de su aprobación definitiva.

#### Séptimo

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes generales –y de sus modificaciones– de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 39, por remisión del artículo 55.1, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.D del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Valencia,

#### Resuelvo

Aprobar definitivamente la homologación y plan parcial del sector número 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a veintiuno de octubre de dos mil dos.—El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

Valencia, a veintiuno de octubre de dos mil dos.—El secretario general, Gaspar Peral Ribelles.

### 3. Normas urbanísticas (ordenanzas reguladoras de la edificación).

#### 3.1. Generalidades.

##### 3.1.1. 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.

##### 3.1.2. Ambito.

Este documento es de aplicación en el ámbito del sector 13 del suelo urbanizable programado, delimitado en el PGOU aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990, y en la homologación modificativa que junto a éste se apruebe.

##### 3.1.3. 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.

##### 3.1.4. 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.

#### 3.2. Usos y tipos edificatorios permitidos.

##### 3.2.1. Uso dominante. Compatible e incompatible.

El uso dominante del sector 13 será el residencial unifamiliar categoría 2.ª.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

Residencial comunitario: ..... Sin límite superficial

Terciario comercial: ..... Categorías 1.ª y 2.ª.

Con superficie útil máxima de 400 m<sup>2</sup>

Terciario oficina: ..... Categorías 1.ª y 2.ª

Con superficie útil máxima de 400 m<sup>2</sup>

Terciario hotelero: ..... Categorías 1.ª y 2.ª

Terciario recreativo y

espectáculo: ..... Categorías 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.)

##### 3.2.2. 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.

#### 3.3. Condiciones de las parcelas.

##### 3.3.1. 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 ejecuten 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.

##### 3.3.2. 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 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Ancho de fachada	10 m	7,5 m	20 m

**3.3.3. Ocupación de parcela.**

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

**3.3.4. 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

**3.3.5. 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, que dice:

«2. En zonas de baja densidad, con línea de edificación no coincidente con la I alineación exterior, los cerramientos de parcela con frente a vial o zona verde deberán ser macizos hasta una altura comprendida entre 0,50 metros y 1 m, y calados hasta la altura de 2 m, pudiendo utilizarse seto vivo y quedando prohibido el alambre de espino. En caso de edificaciones pareadas o agrupadas se vallará el conjunto de éstas. En los casos de desnivel superior a 1 m, el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos. Se autorizan portadas arquitectónicas en las fachadas hasta una altura máxima de 3 metros en los lugares de acceso a las parcelas, que no podrán volar más de 0,50 m sobre la acera, y sin sobrepasar dos tercios de la anchura de la misma.»

**3.4. Condiciones de la edificación.****3.4.1. Sótanos y semisótanos.**

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

En caso de semisótano, la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1 m. Se medirá igual que se mide la altura de cornisa.

**3.4.2. 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 permitirán por encima de las dos plantas las cajas de escalera y los miramares o torretas. Estos últimos sólo en viviendas aisladas.

**3.4.3. Altura de cornisa.**

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

**3.4.4. Altura total o de cumbre.**

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

**3.4.5. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima permitida en parcela neta será de cero seis metros cuadrados techo por cada metro cuadrado de suelo (0,6 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s), cualquiera que sea el uso o tipo edificatorio a ejecutar entre los permitidos.

**3.5. Otras.****3.5.1. 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 m<sup>2</sup> útiles para uso terciario oficinas y comercial.

Cada 15 m<sup>2</sup> útiles para uso terciario comercial de alimentación.

Cada 3 personas para terciario recreativo.

**3.5.2. Cubiertas.**

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

**3.5.3. Cambras o buhardillas.**

Las cambras o buhardillas permitidas en el punto 3.4.2 se ajustarán a las siguientes determinaciones:

Su altura mínima útil será de 1,50 m.l. 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.

**3.5.4. 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 m<sup>2</sup> 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.

**3.5.5. 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.

**3.5.6. Edificaciones en suelo dotacional.**

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

Edificabilidad: .....	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela:.....	50 %
Número de plantas máximo:.....	III (baja + 2)
Retranqueos: .....	5 m a cualquier límite de la parcela

**3.6. Parcelación.**

Las parcelas fruto de la reparcelación necesaria, que nunca serán inferiores a la parcela mínima estipulada en el punto 3.3.2 de las ordenanzas, podrán posteriormente parcelarse mediante la concesión de licencia de parcelación, siempre que como resultado de ésta ninguna parcela resulte inferior a la mínima, tanto en superficie como en longitud de fachada.

Parcela para vivienda aislada  $\geq$  400 m<sup>2</sup> y 10 m de longitud de fachada a vía pública.

Parcelas para viviendas pareadas  $\geq$  600 m<sup>2</sup> y 15 m.

Parcelas para otros usos  $\geq$  800 m<sup>2</sup> y 20 m.

**3.7. Régimen urbanístico del suelo con relación a los estudios de detalle y proyectos de urbanización.****3.7.1. Estudios de detalle.**

Podrán redactarse estudios de detalle según las condiciones que establece el artículo 3.2.13 de las normas urbanísticas del plan general y los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**3.7.2. Proyectos de urbanización.**

El proyecto de urbanización estará constituido por los documentos requeridos en el artículo 3.3.1.1 de las normas urbanísticas del plan general y en el capítulo V del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Este cumplirá las condiciones mínimas del título IV, normas de urbanización, de las normas urbanísticas del plan general.

27984

**Conselleria de Industria, Comercio y Energía  
Servicio Territorial de Industria y Energía**

*Anuncio de la Conselleria de Industria, Comercio y Energía sobre autorización de línea de alta tensión a Agrupación de Regantes Caseta Alta. ATLINE/2002/438.*

**ANUNCIO****Instalación eléctrica**

Autorización administrativa y aprobación del proyecto. Resolución.

Expediente: ATLINE/2002/438 LDB/cch

Visto el expediente incoado en este Servicio Territorial de Industria y Energía a instancia de Agrupación de Regantes Caseta Alta relativo a la autorización de la línea de alta tensión.

**Considerando:**

1. Que la solicitud de autorización indicada ha seguido los trámites establecidos en el título VII del Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» de 27 de diciembre de 2000) sobre autorización de instalaciones eléctricas.

2. Que el proyecto ha sido firmado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, y no se han presentado reclamaciones en trámite de información pública.