

# CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

## Conselleria de Territorio y Vivienda

*Resolución de 13 de mayo de 2003, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y Plan Parcial, Sector 14, del PGOU del municipio de Torrent.*

### RESOLUCION

Visto el expediente referido a la Homologación y el Plan Parcial Sector 14, del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Torrent y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante el procedimiento abreviado recogido en el artículo 48 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron cuatro alegaciones, se aprobó provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento en fecha 23 de julio de 2002. El expediente tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 10 de octubre de 2002.

Con fecha 2 de abril de 2003 se recibe nueva documentación consistente en informe, plano y certificados.

Segundo

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, ordenanzas reguladoras, así como expresión gráfica suficiente del resultado final de la ordenación propuesta y documento anexo de homologación.

Tercero

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los siguientes organismos: Dirección General Obras Públicas (División de Recursos Hidráulicos) de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

De los anteriores se han emitido los siguientes:

- Excelentísima Diputación provincial.—Emitido con fecha 12 de diciembre de 2002, en sentido favorable, si bien en el proyecto de urbanización deberán considerarse diversas cuestiones técnicas puestas de manifiesto. En todo caso será necesario el preceptivo permiso de la institución provincial para la realización de las obras.
- Con fecha 16 de octubre de 2002, se dio traslado a la Conselleria de Medio Ambiente del Estudio de Impacto Ambiental, emitiéndose la declaración de Impacto Ambiental con fecha 30 de enero de 2003, en sentido favorable.

Cuarto

El municipio de Torrent cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con fecha 26 de enero de 1990.

Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 16 de abril de 2003, acordó informar favorablemente el expediente de referencia y elevar al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes propuesta de 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 (en adelante, LRAU) y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, aprobada por orden del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 29 de marzo de 1996.

Segundo

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la LRAU y en la instrucción de homologación.

Tercero

El objeto del proyecto es la homologación y la ordenación pormenorizada del Sector 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, de uso global residencial con compatibilidad del uso terciario y del uso industrial (taller), abarca una superficie total de 68.450 m<sup>2</sup>, con un coeficiente de edificabilidad de 0,397 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Cuarto

En lo que respecta a la homologación se aprecia que el sector tienen sus accesos a través de la VP-3067, diseñándose una rotonda de acceso, que forma parte de la red primaria, cuya cesión y ejecución se distribuye proporcionalmente (en orden a su superficie) entre los sectores 13 y 14.

Las modificaciones respecto del planeamiento general que se introducen con la homologación son las siguientes:

- Se procede a reducir el coeficiente de edificabilidad bruta del sector, pasando de los 0,397 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s previstos.
- Se cambia la clasificación de 1.505 m<sup>2</sup>s, que pasan de suelo no urbanizable a suelo urbanizable, como consecuencia de la ejecución de la rotonda en la VP-3067.
- Se cambia la ubicación de la zona verde, disponiéndose en el proyecto de forma paralela a la carretera.
- Se procede a variar los límites del sector para ajustarlo a nuevas situaciones.

Quinto

Respecto de la ordenación pormenorizada cabe hacer las apreciaciones que se resumen en el cuadro siguiente:

Parámetros	Proyecto	R.P.C.V.	Diferencia	Cumple
Superficie total -m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s-	67.398,77			
Superficie computable (SCS) -m <sup>2</sup> s-	65.313,11			
Índice de edificabilidad bruta (IEB)	0,30	0,30		
Techo edificable total -m <sup>2</sup> t-	19.665,27	19.665,27	0,00	
Edificabilidad residencial -m <sup>2</sup> t-	19.665,27	19.665,27	0,00	
Zona verde (ZV) -m <sup>2</sup> s-	5.792,60	2.939,09	2.853,51	Sí
Equipamiento (EQ) -m <sup>2</sup> s-	8.973,80	3.918,78	5.055,02	Sí
Red viaria (RV+AV) -m <sup>2</sup> s-	17.771,26	12.736,05	5.035,21	Sí
Plazas aparcamiento en vial público	154,00	95,00	59,00	Sí
Densidad (Viv./Ha)	16,00	75,00	59,00	Sí

En lo que respecta a las dotaciones se aprecia que en el planeamiento vigente se establecen unas reservas mínimas para el sector, comparando las citadas previsiones con las propuestas al objeto de justificar lo establecido en el artículo 17 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se observa que se cumple la relación establecida en el citado precepto.

Sexto

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de las homologaciones y planes parciales de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.D del Reglamento de los Órganos 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 Urbanismo de Valencia,

**Resuelvo**

Aprobar definitivamente la Homologación y Plan Parcial Sector 14 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio 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 trece de mayo de dos mil tres; El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

**Normativa**

Homologación y Plan Parcial del Sector 14 del PGOU de Torrent

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	Categoría 1.ª y 2.ª. Con superficie útil máxima de 400 m <sup>2</sup>
Terciario oficina	Categoría 1.ª y 2.ª. Con superficie útil máxima de 400 m <sup>2</sup>
Terciario hotelero:	Categoría 1.ª y 2.ª
Terciario recreativo y espectáculo:	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).

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 100 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 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 por ciento).

En caso de semisótano, la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1 m. Se medirán 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 permitirá 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 (7 metros) siete metros. 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 cumbrera.

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

3.4.5. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida en parcela neta será de (0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) cero seis metros cuadrados techo por cada metro cuadrado de suelo, 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 100.

### 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 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.

### 3.5.4. Miramares o torretas y cajas de escalera.

Permitida la construcción de miramares o torrestas 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 de 15 por 100, 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 + II)
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.