

## CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

### Conselleria de Territorio y Vivienda

*Edicto de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre Resolución de 28 de enero de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente la homologación y plan parcial Sector 6, Marxadella, de Torrent.*

#### EDICTO

Resolución de 28 de enero de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y Plan Parcial «Sector 6, Marxadella» del Municipio de Torrent. A su vez, el proyecto queda condicionado a que, antes del inicio de las obras de urbanización, atendido a lo dispuesto en la declaración de impacto ambiental, se obtengan las preceptivas autorizaciones del organismo de cuenca correspondiente en el caso del vertido de pluviales a cauce público y, a que se traten correctamente, en el proyecto de urbanización, los residuos generados con motivo del desarrollo del sector.

Visto el expediente relativo a la homologación y Plan Parcial del Sector 6 Marxadella prevista en el PGOU del Municipio de Torrent, aprobado definitivamente, por la C.T.U., el 26 de enero de 1990, se informa lo siguiente:

#### Antecedentes de hecho

##### Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante el procedimiento establecido en el artículo 48.1.a) de la LRAU. Por el señor secretario general del Ayuntamiento se hace constar que, siguiendo el procedimiento previsto, la agrupación procedió a publicar anuncios sometiendo la alternativa técnica del programa a información pública por el plazo de veinte días, en el «Diario de Valencia» de 18 de enero de 2001, y, en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 3.922, de fecha 22 de enero de 2001. Mediante acuerdo plenario, de 7 de octubre de 2002, se volvió a someter a información pública, por el plazo de un mes, siendo publicado en el diario «Levante» y «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.386, de 26 de noviembre de 2002. Durante ambos periodos de información pública se presentaron varias alegaciones y, por el pleno del Ayuntamiento, con fecha 3 de marzo de 2003, se adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente el programa para el desarrollo de actuaciones integradas, del que forman parte el documento de homologación y el plan parcial.

El expediente tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 26 de junio de 2003.

##### Segundo

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

Esta documentación ha sido firmada por técnicos redactores arquitectos.

##### Tercero

Durante la tramitación del expediente se han solicitado informes a los siguientes organismos:

Dirección General de Obras Públicas (División de Recursos Hidráulicos) de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, solicitado el 2 de julio de 2003.

Dirección General de Obras Públicas (División de Carreteras) de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, solicitado el 2 de julio de 2003, y, emitido en sentido favorable, en fecha 24 de septiembre de 2003.

Conselleria de Sanidad, solicitado el 19 de septiembre de 2003.

Conselleria de Educación y Cultura, Dirección General de Régimen Económico, solicitado el 19 de septiembre de 2003, emitido en sentido favorable, con la condición de que el suelo dotacional público propuesto sea calificado como equipamiento educativo-cultural (ED). Sobre este particular, en fecha 15 de diciembre de 2004, el Ayuntamiento de Torrent ha presentado, por triplicado, documentación gráfica en la que califica al suelo dotacional público propuesto como equipamiento educativo-cultural (ED).

Por otra parte, y de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional duodécima de la LRAU, en fecha 20 de febrero de 2004, se recomendó, por parte de los SS.TT. de Planificación y Ordenación Territorial, al Ayuntamiento de Torrent, que estudiase la necesidad de reservar una parte de la edificabilidad residencial prevista en el plan para la construcción de viviendas de protección pública, en consonancia con la política autonómica de favorecer el acceso a la vivienda fomentando la construcción de vivienda protegida. Contestando el Ayuntamiento, en fecha 16 de abril de 2004, que prevé destinar a la construcción de VPO, el porcentaje de edificabilidad que le corresponde por la cesión gratuita del aprovechamiento, que al tratarse de suelo urbanizable es el 10 por 100, y, el que le corresponde en cuanto titular de Caminos y otros suelos de su titularidad (aproximadamente el 5 por 100), es decir, el plan debe establecer que se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial, el 15 por 100 de la edificabilidad residencial prevista en el mismo.

En fecha 23 de septiembre de 2003, por la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, se emitió Informe desfavorable en relación con el expediente en curso, dada la existencia de las siguientes deficiencias:

— Falta de declaración de impacto ambiental.

— Justificación de la suficiencia en el suministro de agua potable y de depuración, que queda acreditada, mediante presentación, en fecha 1 de octubre de 2003, de la certificación de la empresa pública Aigües de L'Horta, sobre la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua potable y del tratamiento de depuración de aguas residuales al sector.

— Establecer el parámetro de densidad de viviendas, que se ha acreditado mediante documentación presentada por el Ayuntamiento de Torrent en fecha 19 de noviembre de 2003.

— Acreditar el cumplimiento de los estándares de zona verde de red primaria y aparcamientos, acreditándose mediante documentación aportada en fecha 19 de noviembre de 2003.

En fecha 8 de octubre de 2004 se emite la declaración de impacto ambiental que estima aceptable, a los efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación, con los siguientes condicionantes para la aprobación y desarrollo del proyecto:

— Deberá acreditarse, con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto y por parte de los organismos competentes en cada caso, por un lado, la existencia de agua potable en cantidad y calidad suficiente para satisfacer las necesidades de la modificación de planeamiento propuesta y, por otro lado, la capacidad de depuración de las aguas residuales generadas. La justificación de la suficiencia en el suministro de agua potable y de depuración, queda acreditada, mediante presentación, en fecha 1 de octubre de 2003, de la certificación de la empresa pública Aigües de L'Horta, sobre la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua potable y del tratamiento de depuración de aguas residuales al sector.

— La red de saneamiento que se construya para dar servicio a los usos previstos deberá ser separativa, obteniendo las preceptivas autorizaciones del organismo de cuenca correspondiente en el caso del vertido de aguas pluviales a cauce público.

— Deberá asegurarse el correcto tratamiento de los residuos generados con motivo del desarrollo del sector, retirando, previamente, los depósitos de escombros y otros enseres, que se distribuyen de manera dispersa por el ámbito de la actuación e impidiendo la aparición de nuevos focos de vertido en los terrenos colindantes.

— Se acreditará adecuadamente la falta de afección a bienes culturales patrimoniales del proyecto.

##### Cuarto

El municipio de Torrent cuenta, como instrumento de planeamiento, con el documento de PGOU, aprobado definitivamente, por la CTU, el 26 de enero de 1990.

##### Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2004, acordó informar favorablemente

y elevar al conseller de Territorio y Vivienda el expediente de Homologación y Plan Parcial Sector 6, Marxadella, de Torrent, para su aprobación definitiva. A su vez, el proyecto queda condicionado a que, antes del inicio de las obras de urbanización, atendido a lo dispuesto en la declaración de impacto ambiental, se obtengan las preceptivas autorizaciones del organismo de cuenca correspondiente en el caso del vertido de pluviales a cauce público y, a que se traten correctamente, en el proyecto de urbanización, los residuos generados con motivo del desarrollo del sector.

Fundamentos de derecho

Primero

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), y en la instrucción de homologación, siendo la tramitación correcta, en atención a lo dispuesto en la disposición transitoria primera, apartado 2.º de la LRAU, en relación con el artículo 52 de la LRAU, y, en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la LRAU.

Segundo

En fecha 12 de mayo de 2004 se presenta en la Conselleria de Territorio y Vivienda, ampliación al escrito de alegaciones presentado en el Ayuntamiento de Torrent por don José Luis Martínez Rodríguez y don José Vacas Rodríguez, que una vez estudiado, se propone la estimación parcial del mismo, puesto que, aun teniendo las parcelas la clasificación de suelo urbanizable programado en el plan general, en atención a lo dispuesto en la disposición transitoria 5.ª de la Ley 1/1992, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las parcelas de los recurrentes se deben considerar como suelo urbano consolidado, ya que, de la documentación aportada por los recurrentes, se desprende que las edificaciones a las que afecta este sector, tienen patrimonializado su derecho al aprovechamiento urbanístico; por lo que, se entiende que no les correspondería ceder ni el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico, ni el resto de cesiones dotacionales; quedando, únicamente, obligados al pago de los costes correspondientes de urbanización, existiendo reiterada doctrina jurisprudencial al respecto (sentencias del Tribunal Constitucional de 15 de octubre de 2000 y de 11 de julio de 2001).

Las demás alegaciones son presentadas en el Ayuntamiento de Torrent, siendo desestimadas, salvo la de don Arturo Laguarda Garay que solicita la apertura de un nuevo vial fuera del ámbito del sector, para que toda su parcela cuente con acceso viario, estimándose la misma por el Ayuntamiento de Torrent.

Dotaciones

	Sup. total	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Total m <sup>2</sup> t	Núm. máximo Vvdas.	ZV	EQ	RV + AV
RPCV				768	10.250,7	6.150	25.626,8
Sector	102.507,5	0,4900	50.229,83	363	10.950	6.150	41.067
Diferencia				405	+ 700	0	+ 15.440,2

Del cuadro anterior se observa, en primer lugar, que se ha aplicado lo dispuesto en el artículo 5 del anexo al Reglamento de Planeamiento para el cómputo de dotaciones en sectores de uso residencial con uso terciario, ya que, si bien, no se concretan las manzanas o partes de la edificación que van a ser destinadas a uso terciario, en la memoria de la ordenación pormenorizada del plan parcial del sector, se prevé el uso terciario como compatible al residencial.

En cuanto a la acreditación del cumplimiento de la zona verde de red primaria, según la documentación aportada el 19 de noviembre de 2003, el suelo del Sector 6 es suelo urbanizable programado, según el Plan General de Torrent. Por consiguiente, la superficie de red primaria zonas verdes ya la aportaba el sector el propio plan general, como zonas verdes del sistema general.

Así se cumplía el artículo 17.2.a) de la LRAU, acerca del cumplimiento de parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes. Las zonas verdes que aparecen en las rotondas del sector se han incluido como red primaria de zonas verdes, por entender que forman parte de la superficie de red primaria de viales del sector 6.

En cuanto a la acreditación del cumplimiento de estándares de aparcamientos para dar cumplimiento al artículo 10 del RPCV, se fija lo

Tercero

El objeto del proyecto consiste en la homologación y la ordenación pormenorizada de un suelo urbanizable programado en el planeamiento general vigente, que alcanza una superficie de 93.320 m<sup>2</sup>, que se incrementa hasta alcanzar 102.507,50 m<sup>2</sup>.

Se propone la redelimitación del sector a costa de suelo no urbanizable común agrícola regadío, al objeto de poder desarrollar el nudo de enlace de la ordenación del Sector Parc Central, con el inicio de la Ronda Vedat 2 y con la transversal de la Ronda Vicente Pallardó, para lo que resulta necesario incluir la parte del vial de la Ronda Vedat 2 sita frente el sector. También se incluye en el sector una porción de suelo urbano, perteneciente al estudio de detalle reajuste de alineaciones de la continuación de la calle Chiva y que mantiene su clasificación.

Se modifican las ordenanzas correspondientes al sector al objeto de completar las zonificaciones de acuerdo con las zonas colindantes y que los ejes principales viarios sirvan de límite zona.

Cuarto

Las consideraciones a realizar sobre la actuación pretendida son las siguientes:

El sector se encuentra afectado por los trazados de las Rondas Vedat II y Vicente Pallardó que tienen continuación en los sectores colindantes y forman parte de la ordenación estructural de éstos, la primera mediante su condición de sistema general del PGOU, y, la segunda, por la Homologación del Plan Parcial Parc Central. Así pues, el documento mantiene la condición de red primaria de ambos elementos viarios incluyendo la unión transversal viaria de uno con otro.

Se incluye como zona verde de red primaria una superficie de 2.931,48 m<sup>2</sup> que será computables al 50 por 100 como zona verde de la red secundaria.

El sector se configura como una sola área de reparto con un aprovechamiento tipo de 0,4900 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. El presente sector se encontraba incluido dentro del primer cuatrienio del plan general con un aprovechamiento medio de 0,328 Ua/m<sup>2</sup> y un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,506 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

El documento, presentado el 19 de noviembre de 2003, establece el número máximo de viviendas en 363, por lo que la densidad no es mayor de 75 viv/Ha.

No se prevén equipamientos de red primaria.

Respecto de la ordenación pormenorizada cabe apreciar las siguientes características básicas de la actuación, así como su adecuación a los estándares establecidos para el suelo urbanizable en la legislación aplicable:

siguiente en la documentación aportada el 19 de noviembre de 2003:

—Aparcamientos en vía pública: 268 plazas, que supone más del 50 por 100 del número total de viviendas (363 viviendas).

—Aparcamientos en la zona denominada Ensanche: Se aprecia la ocupación de superficie en planta sótano y el número de plazas por manzana.

—Aparcamiento en interior de parcelas en las zonas denominadas Marxadella y Vedat: igual al número de viviendas de cada zona.

Por lo que queda acreditado el cumplimiento de estándares, según el anexo del Reglamento de Planeamiento.

Respecto del ámbito sólo se delimita una unidad de ejecución, aportándose a tal fin el correspondiente programa para el desarrollo de actuaciones integradas de la citada unidad.

En cuanto a la declaración de impacto ambiental, la misma se estima aceptable, en fecha 8 de octubre de 2004, con una serie de condicionantes, de los cuales, actualmente, consta acreditado el punto relativo a la existencia de agua potable en cantidad y calidad suficiente para el desarrollo del sector y la capacidad de depuración de las aguas residuales generadas y que la red de saneamiento es separativa. Por

lo que respecta a la acreditación adecuada de la falta de afección a bienes culturales patrimoniales del proyecto, se ha presentado escrito del jefe de la Sección Técnica de Gestión y Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Torrent que señala que, en el interior del Sector 6 Marxadella y, en sus inmediaciones, no existe ningún bien declarado de interés cultural y patrimonial, quedando pendiente el informe de la Conselleria de Cultura. Por lo que respecta a los otros condicionantes establecidos en la declaración de impacto ambiental, los mismos son condicionantes que se establecen para las obras de urbanización del proyecto.

#### Quinto

El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente, para la aprobación definitiva de planes de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.e del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones 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 6, Marxadella del Municipio de Torrent. A su vez, el proyecto queda condicionado a que, antes del inicio de las obras de urbanización, atendido a lo dispuesto en la declaración de impacto ambiental, se obtengan las preceptivas autorizaciones del organismo de cuenca correspondiente en el caso del vertido de pluviales a cauce público y a que se traten correctamente, en el proyecto de urbanización, los residuos generados con motivo del desarrollo del sector.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, ante el conseller de Territorio y Vivienda o, bien, 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 el artículo 13.4 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Urbanísticos de la Generalitat y artículo 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 28 de enero de 2005.—El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

#### IV. Ordenanzas.

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

##### 4.1. Generalidades.

##### 4.1.1. Objeto.

Las presentes ordenanzas tiene 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.

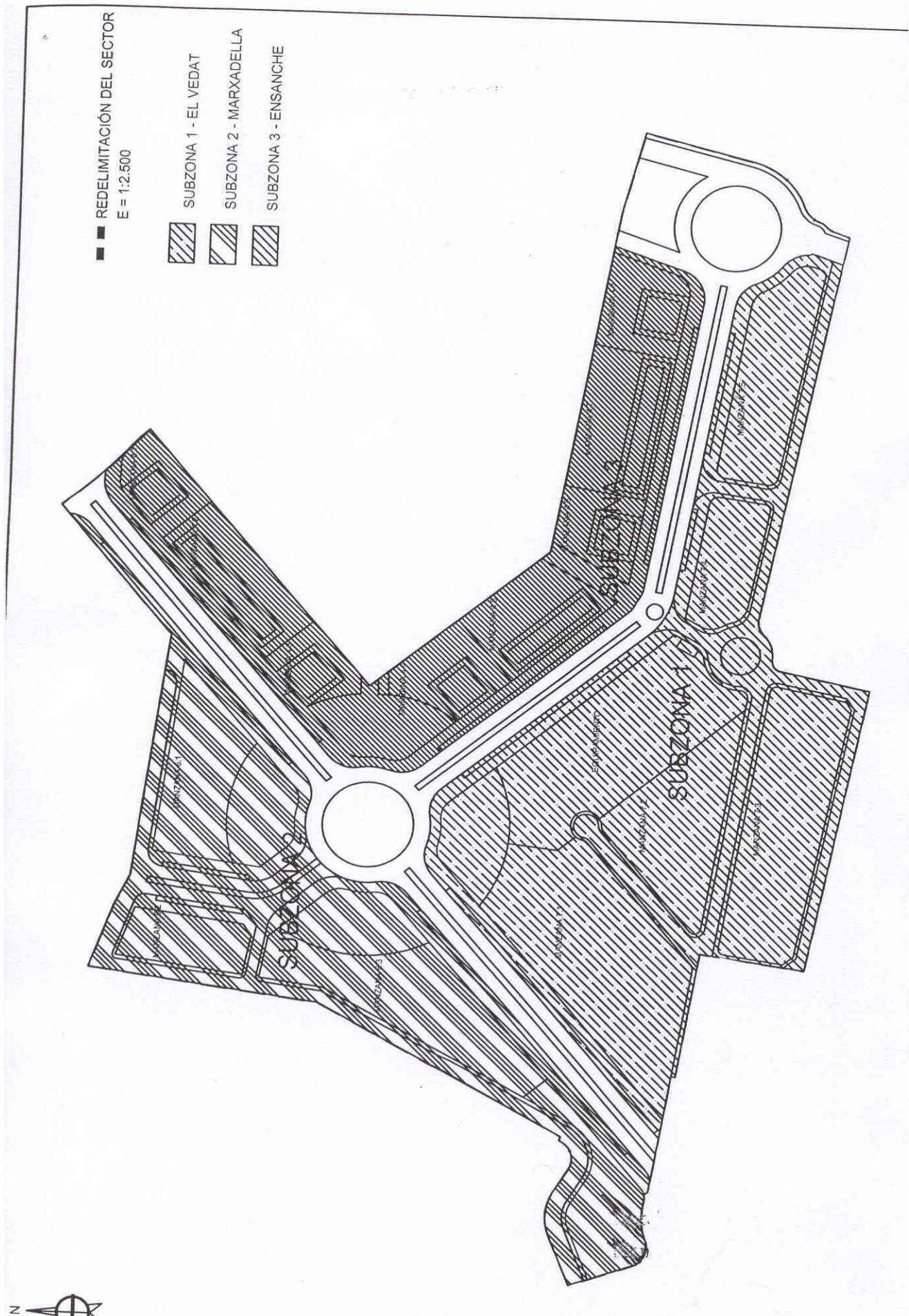
##### 4.1.2. Ambito.

Este documento es de aplicación en el ámbito del Sector 6 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.

##### 4.1.3. 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.

4.1.4. Zona de ordenanza.



A los efectos de la aplicación de la presente normativa se definen tres subzonas de ordenanza con reglas muy parecidas o casi iguales a las definidas en el PGOU para el suelo urbano, u otras figuras de planeamiento a cada una de las zonas lindantes.

Subzona 1: El Vedat (ajustada a la ordenanza actual de la Zona 7 El Vedat del PGOU).

Subzona 2: La Marxadella (ajustada a la ordenanza actual de la zona 6 Marxadella del PGOU). Subzona 3: Parc Central (ajustada a la ordenanza actual de la Zona 4 Ensanches Actuales del PGOU y sobre todo a la del Plan Parcial del Sector Parc Central recientemente aprobada).

Subzona 1 «El Vedat»

4.2. Usos y tipos edificatorios permitidos.

4.2.1. Uso dominante. Compatible e incompatible.

El uso dominante en la subzona 1 «El Vedat» del Sector 6 será el residencial unifamiliar categoría 2.<sup>a</sup>

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

Residencial comunitario: Sin límite superficial.

Terciario comercial: Categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, con superficie útil máxima de 400 m<sup>2</sup>.

Terciario oficina: Categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, con superficie útil máxima de 400 m<sup>2</sup>.

Terciario hotelero: Categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

Terciario recreativo: Categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, con aforo y espectáculo máximo de 200 personas.

Como incompatibles o prohibidos todos los demás.

(Artículo 7.2.2 de la norma del PGOU.)

4.2.2. 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.

4.3. Condiciones de las parcelas.

4.3.1. 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. (Artículo 5.1.19 de la norma del PGOU.)

4.3.2. 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 × 2 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Ancho de fachada	10 m	7,5 × 2 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>

4.3.3. Ocupación de parcela.

El coeficiente de ocupación que se fija es del 30 por 100 para todos los usos y tipos edificatorios.

4.3.4. 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

4.3.5. 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.»

4.4. Condiciones de la edificación.

4.4.1. 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 100).

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.

4.4.2. 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 torreas. Estos últimos sólo en viviendas aisladas.

4.4.3. 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.

4.4.4. Altura total o de cumbre.

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

4.4.5. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida en parcela neta será de (0,6 m<sup>2</sup>t/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.

4.5. Otras.

4.5.1. Garajes y aparcamiento.

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.

4.5.2. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. La pendiente máxima será del 40 por 100.

4.5.3. 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. Computará a efectos de la superficie total edificada a razón del 50 por 100 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.

4.5.4. Miramares o torreas y cajas de escalera.

Permitida la construcción de miramares o torreas 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 torreas. 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.

4.5.5. 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.

4.5.6. 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.

4.5.7. Condiciones de estética y protección ambiental.

Se ajustará al punto 9.7.6 de la Zona 7 Vedat del PGOU.

4.6. Parcelación.

Las parcelas fruto de la reparcelación necesaria, que nunca serán inferiores a la parcela mínima estipulada en el punto 3.3.2 de la ordenanza; 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 <sup>3</sup> 400 m<sup>2</sup> y 10 m de longitud de fachada a vía pública.

Parcelas para viviendas pareadas <sup>3</sup> 600 m<sup>2</sup> y 15 m.

Parcelas para otros usos <sup>3</sup> 800 m<sup>2</sup> y 20 m.

Subzona 2 La Marxadella

4.7. Usos y tipos edificatorios permitidos.

4.7.1. Usos dominantes. Compatibles e incompatibles.

El uso dominante en la subzona 2 La Marxadella, del Sector 6, será el residencial unifamiliar categoría 2.<sup>a</sup>.

Como usos compatibles se admiten los siguientes.

Residencial comunitario: Con superficie útil máxima de 500 m<sup>2</sup>.

Terciario comercial: Categoría 1.<sup>a</sup>. Superficie útil máxima de 200 m<sup>2</sup>.

Terciario hotelero: Categoría 1.<sup>a</sup>.

Terciario recreativo y espectáculo: Categoría 1.<sup>a</sup>. Superficie útil máxima de 200 m<sup>2</sup>.

4.7.2. Tipología de las edificaciones permitidas.

Se admiten sólo tres tipos de edificaciones (artículo 5.2.2. de la norma del PGOU).

Vivienda unifamiliar aislada.

Vivienda unifamiliar pareada.

Vivienda unifamiliar adosada (en hilera).

4.8. Condiciones de las parcelas.

4.8.1. 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. Estos formarán parte del plano de referencia, a partir del cual se medirán las alturas de los edificios (artículo 5.1.19 de la norma del PGOU).

4.8.2. 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	Viv. aislada	Otro tipo vivienda	Otros usos
Superficie m <sup>2</sup>	200	150 × n	600
Ancho fachada (m)	10	7 × n	20

n = número de viviendas.

4.8.3. Ocupación de parcela.

Los coeficientes de ocupación que se fijan son:

Del 35 por 100 para viviendas aisladas y edificios para otros usos.

Del 50 por 100 para los otros tipos de viviendas permitidas.

4.8.4. Retiros o retranqueos de la edificación.

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

A vial: 3 m respecto a la alineación.

A otros lindes: Según lo dispuesto en el Código Civil.

4.8.5. Vallado de parcela.

Se estará a lo dispuesto en el punto 4.3.5 de estas ordenanzas.

4.9. Condiciones de la edificación.

4.9.1. Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de estos tipos de habitáculos, los cuales no ocuparán más que lo permitido para el edificio sobre rasante (35 o 50 por 100).

Los semisótanos no iluminarán ni ventilarán por fachada vial y la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia no será mayor de 1,5. Medidos igual que se mide la altura de cornisa.

4.9.2. 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 para acceder a las cubiertas planas o terrazas.

4.9.3. Altura de cornisa.

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

4.9.4. Altura total de cumbre.

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

4.9.5. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida en parcela seta sera:

De 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en unifamiliar aislada y otros usos.

De 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en otro tipo de unifamiliar.

4.10. Otras.

4.10.1. Garajes y aparcamientos.

Es obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por (categoría 1.<sup>a</sup>). Esta podrá ubicarse en planta baja, sótano, semisótano o interior de parcela.

Para los demás usos compatibles es preceptiva la reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> útiles de edificación.

4.10.2. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. La pendiente máxima será del (40 por 100) cuarenta por ciento.

4.10.3. Cambras o buhardillas.

Las cambras o buhardillas permitidas en el punto 4.9.2 se ajustarán a las siguientes determinaciones:

(ver punto 4.5.3 de estas ordenanzas.)

4.10.4. Cajas de escalera.

Se permiten en todos los tipos edificatorios. Se ajustarán a las siguientes determinaciones:

La ocupación máxima será la estrictamente necesaria para ubicar los peldaños y el rellano.

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.

4.10.5. Construcciones auxiliares.

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

4.10.6. Condiciones estéticas y protección ambiental.

Se ajustarán al punto 9.6.6 de la Zona 6 de la ordenanza del PGOU.

4.11. Parcelación.

Las parcelas fruto de la reparcelación necesaria, que nunca serán inferiores a la parcela mínima, estipulada en el punto 4.8.2 de las ordenanzas; podrán posteriormente parcelarse, 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 <sup>3</sup> a 200 m<sup>2</sup> y de 10 m de fachada.

Parcela para otro tipo de vivienda <sup>3</sup> (150 × n) m<sup>2</sup> y (7 × n) m de fachada.

Parcela para otros usos <sup>3</sup> 600 m<sup>2</sup> y 20 m de fachada.

(n = número de viviendas).

Subzona 3 Parc Central

4.12. Usos y tipos edificatorios permitidos.

4.12.1. Usos dominantes. Compatibles e incompatibles.

El uso dominante en la Subzona 3 Parc Central del Sector 6 será el residencial plurifamiliar excepto en plantas bajas que será el terciario comercial categoría 1.<sup>a</sup>.

Como usos compatibles se admiten:

Residencial comunitario: Sin límite superficial.

Terciario oficinas: En categoría 1.<sup>a</sup>.

Terciario hotelero: En categoría 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>.

Terciario recreativo y espectáculo: En categoría 1.<sup>a</sup>.

Terciario garaje: En categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

Son incompatibles y por tanto usos prohibidos todos los demás (artículo 7.2.2 del PGOU).

#### 4.12.2. Tipología de las edificaciones permitidas.

Se admite sólo el tipo edificatorio de bloque lineal, alineado o retranqueado de la alineación de la calle tal y como se grafía en los planos de ordenación. (Artículo 5.2.2. del PGOU.)

#### 4.13. Condiciones de las parcelas.

##### 4.13.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones a fijar son las grafiadas en los planos de ordenación de este plan parcial. Separan el suelo destinado a viales públicos o espacios libres respecto de las parcelas susceptibles de aprovechamiento privado.

La rasante será la de la acera que dé frente, la cual se ejecutará de acuerdo con los planos de ordenación y urbanización de este plan parcial.

##### 4.13.2. Superficie mínima de parcela y ancho de fachada.

La superficie mínima de parcela a ocupar con la edificación será:

En edificio de planta cuadrada: Toda.

En edificios de planta rectangular: 182 m<sup>2</sup> (14 × 13).

Además se asignará de forma proporcional la zona verde privada ubicada frente a sus fachadas.

La longitud de fachada será la que dispongan los edificios de planta cuadrada y de 13 m en edificios de planta rectangular.

##### 4.13.3. Ocupación de parcela.

Además de las edificaciones principales grafiadas en los planos de ordenación podrá ocuparse un 10 por 100 de la zona verde privada con construcciones auxiliares.

El resto de zonas verdes privadas deberá quedar ajardinada y arbolada.

##### 4.13.4. Retiros o retranqueos de la edificación.

Los edificios de planta cuadrada se ejecutarán a línea; sin retranqueo.

Los de plantas rectangulares tendrán un retranqueo de (2 m) dos metros y los áticos de (3 m) tres metros.

##### 4.13.5. Vallado de parcela.

Las parcelas se separarán de los viarios públicos y demás zonas dotacionales, mediante el cerramiento con vallas, los cuales con una altura máxima de (2 m) dos metros dispondrán de una parte maciza (³ 1 m) menor o igual a un metro, siendo el resto de verja metálica. Las reparaciones eventuales entre parcelas se ejecutarán con seto vegetal o verja metálica hasta que se produzca el acto de mancomunidad de uso de la zona verde privada de toda la manzana.

#### 4.14. Condiciones de la edificación.

##### 4.14.1. Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de estos tipos de habitáculos, los cuales podrán extenderse, además de a la proyección de la planta del edificio, a una franja, en su fachada posterior destinado a zona verde privada, de (3 m) tres metros de ancho.

En caso de semisótano, la altura máxima útil del mismo sobre la rasante de la calle no sobrepasará (1,50 m) uno cincuenta metros.

##### 4.14.2. Número de plantas sobre rasante.

El número máximo de plantas sobre rasante será de (B + IV + A = VI) seis incluido bajo y ático.

##### 4.14.3. Altura de planta baja. Cornisa y ático.

La altura de planta baja (bajo forjado) será de (4,20 m) cuatro con veinte metros, medidos desde la rasante de la calle en el punto medio de la fachada.

La altura de cornisa (sin incluir el ático) será de (16,20 m) dieciséis coma veinte metros medidos igual que la planta baja.

La altura del ático (incluido el forjado de cubierta) será de (3 m) tres metros.

##### 4.14.4. Sumatorio de alturas.

El sumatorio de alturas de los edificios o de la parte superior del último forjado será de (19,50 m) diecinueve con cincuenta metros. (Sin contar la cubierta). Medidos desde la rasante de la calle en el punto medio de la fachada.

##### 4.15. Otras.

##### 4.15.1. Garajes y aparcamientos.

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1.ª, que se ubicará en planta sótano o semisótano.

El número mínimo de plazas que habrá de habilitarse es el de una plaza por unidad residencial más otra por cada 10 unidades residencia-

les que se construyan en una misma parcela. Además se habilitará otra plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de uso terciario.

##### 4.15.2. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, pero siempre iguales para un mismo bloque lineal.

La pendiente máxima no sobrepasará el (40 por 100) cuarenta por ciento.

##### 4.15.3. Voladizos.

Se permiten vuelos máximos de (1 m) un metro, para balcones y miradores. Tanto unos como otros se construirán con carpinterías metálicas o de madera, acristalados. No permitiéndose el cerramiento con obra de fábrica.

La longitud máxima de los miradores no sobrepasará el (50 por 100) cincuenta por ciento de la longitud volada total. Siendo libre su composición.

##### 4.15.4. Entreplantas y nayas.

Se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan el 50 por 100 de la superficie del bajo a que den servicio y no repercutan en la composición de las fachadas a vial.

##### 4.15.5. Altura útil de plantas.

La altura útil de plantas será:

Para comercial <sup>3</sup> a 4,20 m

Para vivienda <sup>3</sup> a 2,70 m

Para otros usos compatibles <sup>3</sup> a 2,70 m

##### 4.15.6. Construcciones auxiliares.

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

Quedan prohibidos los garajes en superficie y los paelleros al aire libre.

##### 4.15.7. Criterios de diseño.

A los efectos del artículo 27.1.F de la LRAU, y en función de la ordenación que se propone, la composición formal de todas las fachadas deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Para la composición formal de fachadas se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, de anchuras armónicas y altura de hueco preferentemente del suelo a capialzado.

Asimismo, los huecos de fachada enfatizarán su diseño con referencia a los paños ciegos colindantes.

La composición formal expresada será independiente y, por tanto, prevalecerá sobre el contenido funcional del programa habitacional de necesidades interior (despachos, dormitorios, etc.).

2. Para la composición formal de cada edificio como para la disposición de los materiales de la misma, tanto de cerramiento de fábrica como de carpintería en huecos y miradores acristalados, la unidad de referencia será la totalidad de un bloque lineal.

Para coordinar el diseño global, el primer proyecto de edificación que se presente en un bloque lineal ofrecerá un alzado completo de la misma con su proyecto integrado en ella, proponiendo materiales, despieces, voladizos y texturas, cuyas determinaciones deberán ser aprobadas por los servicios técnicos municipales y condicionarán al resto de edificaciones de la manzana.

3. Todas las fachadas y parámetros exteriores de las edificaciones que conformen cada manzana incluidos los áticos, los casetones y cualquier elemento de fachada, tanto exterior como interior, se realizarán con materiales cerámicos pétreos, naturales o artificiales, o elementos metálicos prefabricados (tipo muros-cortina) que comporten un despiece compositivo de las mismas, quedando prohibidos los enfoscados o tratamientos similares de aplicación continua, bloques de hormigón, cubiertas de pizarra, de fibro-cemento o similar, alicatados o cualquier otro material que pueda dar lugar a imitaciones o falseamientos.

Para la carpintería exterior, como para los elementos de oscurecimiento, podrán utilizarse materiales resistentes que garanticen la estanqueidad y acabados en colores sólidos que armonicen por contraste de las fachadas.

Por los montantes de acometida de servicios, como para aquellos elementos de los aclimatadores de aire que necesiten localizarse en las fachadas de la edificación, deberá preverse una adecuada integración en la misma mediante la disposición de los elementos compositivos o sistemas constructivos de ocultación necesarios acordes con el diseño formal de las fachadas.

Por otro lado, tanto los cuartos de baño como las cocinas dispondrán de ventilación forzada tipo «shunt» o similar, prohibiéndose expresamente la disposición de este tipo de ventilación en la fachada de la edificación.

4. Los anuncios publicitarios, toldos y marquesinas, rótulos y letreros, marcas y logotipos se aprobarán por el Ayuntamiento previamente a la concesión de la licencia de apertura, mediante la presentación de una propuesta dibujada, integrada en la fachada de la edificación sobre la que se adosa.

#### 4.16. Parcelación.

Las parcelas fruto de la reparcelación necesaria, que nunca serán inferiores a la parcela mínima estipulada en el punto 4.13.2. de las ordenanzas, podrán, posteriormente, parcelarse, mediante la concesión de licencia de parcelación, siempre que como consecuencia de ésta, ninguna parcela resulte inferior a la mínima, tanto en superficie como en longitud de fachada.

(Ver punto 4.13.2 Superficie de parcela y ancho de fachada.)

4.17. Régimen urbanístico del suelo con relación a los estudios de detalle y proyectos de urbanización.

#### 4.17.1. 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.

#### 4.17.2. 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.

#### V. Catálogo de bienes y espacios protegidos.

En el ámbito del Sector 6 no existen en Catálogo Bienes y Espacios Protegidos entre los referidos por el artículo 92 del Reglamento de Planeamiento, que son los considerados de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico.