

## CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

### Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

*Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre Homologación y Plan Parcial Sector 7 de Torrent.*

#### RESOLUCION

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 4 de abril de 2003, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y el plan Parcial Sector 7, del municipio de Torrent.

Visto el expediente referido a la Homologación y el Plan Parcial Sector 7, del municipio de Torrent, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante el procedimiento simplificado 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 dos alegaciones, se aprobó provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 1 de julio de 2002. El expediente tiene entrada en el registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 4 de octubre de 2002.

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 la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura y Educación. Con fecha 3 de junio de 2002 se emite el informe solicitado en sentido favorable.

Cuarto

Torrent cuenta con plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 26 de enero de 1990.

Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2002, acordó informar favorablemente la Homologación y el Plan Parcial Sector 7 Santo Angel, de Torrent, si bien su elevación al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes quedaba supeditada a la justificación de la cuestión relativa a los aprovechamientos.

Sexto

En fecha 29 de enero de 2003 tuvo entrada en el Registro del Servicio Territorial de Valencia la documentación subsanatoria, consistente en el estudio comparativo de los aprovechamientos de los suelos incluidos en el primer cuatrienio del Plan General de Torrent.

Séptimo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 4 de marzo de 2003 acordó informar favorablemente la Homologación y Plan Parcial Sector 7 Santo Angel, de Torrent.

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.

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 7 Santo Angel, clasificado como Suelo Urbanizable Programado, que abarca una superficie de 7,7 Ha aproximadamente, de uso residencial, ubicado en la parte este del término municipal, en la zona denominada La Marxadella, introduciéndose las siguientes modificaciones respecto del planeamiento vigente:

- Variación del ámbito del sector, que pasa de tener una superficie de 78.683 m<sup>2</sup> a tener 77.185 m<sup>2</sup>, consecuencia de la incorporación de una rotonda y la detracción de una parcela.
- Se establece para el sector como única tipología la unifamiliar, excluyéndose la plurifamiliar hasta ahora permitida.
- Se minoran las dotaciones respecto de las previstas en el plan general, ya que se pasa de un total dotacional previsto de 41.941 m<sup>2</sup> a preverse 36.211 m<sup>2</sup> de suelo dotacional público.
- Se reduce la edificabilidad total ya que se pasa de los 33.295 m<sup>2</sup> previstos (para vivienda unifamiliar y plurifamiliar) a 24.584,42 m<sup>2</sup> propuestos (sólo de vivienda unifamiliar).
- Se modifica el aprovechamiento tipo y se fija en 0,3185110, consecuencia de las alteraciones de la superficie y la edificabilidad.

Cuarto

En lo que respecta a la homologación se aprecia su carácter de modificativa ya que se proponen diversas alteraciones del planeamiento vigente que han sido descritas con anterioridad.

Como elementos integrantes de la red estructural se definen los viarios PRV-1, PRV-2, PRV-3 y PRV-4, estando identificados en el plano de ordenación H.6 «Delimitación red primaria o estructural».

Quinto

Respecto de la ordenación pormenorizada cabe hacer una serie de apreciaciones que quedan resumidas en el cuadro siguiente:

| Parámetros                                     | Proyecto  | R.P.C.V.  | Diferencia | Cumple |
|--|-----------|-----------|------------|--------|
| Superficie total -m <sup>2</sup> s-            | 77.185,47 |           |            |        |
| Superficie computable (SCS) -m <sup>2</sup> s- | 77.185,47 |           |            |        |
| Índice de edificabilidad bruta (IEB)           | 0,31851   | 0,35      |            |        |
| Techo edificable total -m <sup>2</sup> s-      | 24.584,42 | 27.014,91 | -2.430,49  |        |
| Edificabilidad residencial -m <sup>2</sup> s-  | 24.584,42 | 27.014,91 | -2.430,49  |        |
| Zona verde (ZV) -m <sup>2</sup> s-             | 9.286,36  | 7.718,54  | 1.567,82   | Sí     |
| Equipamiento (EQ) -m <sup>2</sup> s-           | 5.139,80  | 1.929,63  | 3.210,17   | Sí     |
| Red viaria (RV+AV) -m <sup>2</sup> s-          | 20.228,66 | 16.594,87 | 3.633,79   | Sí     |
| Plazas aparcamiento en vial público            | 68,00     | 68,00     | 0,00       | Sí     |
| Densidad (Viv./Ha)                             | 17,60     | 75,00     | 57,40      | Sí     |

A la vista del cuadro anterior hay que realizar las siguientes precisiones:

- En lo que afecta a la zona verde no se han considerado 1.520,53 m<sup>2</sup> calificados en el proyecto como parque de la red primaria, ya que no cumplen la condición exigida en el artículo 35.D), en relación con el artículo 31, ambos del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, al tratarse en realidad de un elemento de la red viaria, si bien aun así se cumple el estándar mínimo exigible.
- En la red viaria se han considerado 6.650,86 m<sup>2</sup> de sistema general viario, ya que cumple las especificaciones realizadas en el artículo 2 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Sexto

Ya se ha expuesto con anterioridad que en el proyecto se propone una reducción de los suelos dotacionales previstos en el plan general y también de la edificabilidad. Ante dicha circunstancia es necesario acreditar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, lo que arroja el siguiente resultado:

$$\frac{SD_n}{EB_n} > \frac{SD_a}{EB_a}$$

$$36.174,82 \text{ m}^2\text{s}^{(1)} / 24.584,42 \text{ m}^2\text{s} > 41.941 \text{ m}^2\text{s} / 33.295 \text{ m}^2\text{s}$$

$$1,4714 > 1,25$$

(1) Se han incluido los 1.520,53 m<sup>2</sup> que el proyecto califica como parque de red primaria.

Por todo lo anterior se cumple lo exigido en el precepto citado.

**Séptimo**

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 Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana. 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 el Plan Parcial Sector 7 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 cuatro de abril de dos mil tres.—El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

**Ordenanzas reguladoras**
**1. Generalidades.**
**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.

**1.2. Ambito.**

Este documento es de aplicación en el ámbito del Sector 7 del Suelo Urbanizable Programado (Ampliación de la Zona 7- El Vedat) delimitado en el P.G.O.U. aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990, y en la homologación modificativa que junto a éste se apruebe.

**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 P.G.O.U.; título quinto –Normas de edificación, capítulo 1.º–Definiciones y condiciones generales.

**1.4. Zona 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 7.

**2. Usos y tipos edificatorios permitidos.**
**2.1. Uso dominante, compatible o incompatible.**

El uso dominante del Sector 7 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 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: Categoría 1.ª y 2.ª, con aforo y espectáculo máximo de 200 personas.

Como incompatibles o prohibidos todos los demás.

(Artículo 7.2.2 de la norma del P.G.O.U.).

**2.2. Tipología de las edificaciones permitidas.**

Se admiten sólo dos tipos de edificación (artículo 5.2.2 de la norma del P.G.O.U.).

Vivienda unifamiliar aislado.

Vivienda unifamiliar pareada.

**3. Condiciones de las parcelas.**
**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.

**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       | Viv. aislada       | Viv. pareada       | Otros usos         |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Superficie mínima parcela | 400 m <sup>2</sup> | 300 m <sup>2</sup> | 800 m <sup>2</sup> |
| Frente mínimo parcela (m) | 10 m               | 7,5 m              | 20 m               |

**3.3. Ocupación de parcela.**

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

**3.4. 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 vial (m)    | 4 m       | 6               |
| A lindes (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 el P.G.O.U.

**4. Condiciones de la edificación.**
**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 en cualquiera de sus puntos. Se medirá igual que se mide la altura de cornisa.

**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 cambrá 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.

**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. 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.

**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 de techo por cada metro cuadrado de suelo, cualquiera que sea el uso o tipo edificatorio a ejecutar, entre los permitidos.

**5. Otras.**
**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 el uso terciario oficinas y comercial.

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

Cada 3 personas para el uso terciario recreativo.

**5.2. Cubiertas.**

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

**5.3. Cambras o buhardillas.**

Las cambras o buhardillas permitidas en el punto 4.2 se ajustarán a las siguientes determinaciones.

Su altura mínima útil será 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 P.G.O.U.).

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.

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 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 el edificio principal.

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

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 P.G.O.U.

5.6. Edificación 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>s

Ocupación en parcela: 50 %

Número máximo de plantas: III (baja + 2)

Retranqueos: 5 m a cualquier límite de parcela.

6. Parcelación.

Las parcelas fruto de la reparcelación necesaria, que nunca serán inferiores a la parcela mínima estipulada en el punto 3.2 de las ordenanzas. Podrán posteriormente parcelarse, mediante la concesión de licencias 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.

6. Régimen urbanístico de los estudios de detalle y proyectos de urbanización.

6.1. Gestión urbanística del plan parcial.

El presente plan parcial contiene delimitada una unidad de ejecución única, que será desarrollada a través de los mecanismos de gestión establecidos en los artículos 29 y 30 de la L.R.A.U.

El programa tiene por objeto identificar el ámbito de actuación integrada con expresión de las obras que han de acometerse, programar plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación, regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador designado al aprobar el programa, definiendo, conforme a la L.R.A.U. sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

6.2. Proyectos de urbanización.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 34 de la L.R.A.U., toda obra de urbanización, ya sea actuación integrada o aislada, exige la elaboración del correspondiente proyecto de urbanización, su aprobación administrativa, en el que se definan técnicamente las obras, servicios e infraestructuras a realizar, con la precisión establecida en la propia ley y los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento. A su vez se tendrán que respetar las condiciones establecidas en el artículo 3.3.1.1 y los títulos cuarto y sexto del Plan General de Torrent.

La Unidad de Ejecución Unica del presente plan parcial será objeto de un proyecto de ejecución único, que no obstante podrá contener diferentes fases de ejecución. Este proyecto contendrá la urbanización de las dotaciones públicas (jardines, red viaria) integrantes del sector. La urbanización de los suelos de dominio privado se llevarán a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.

Será en todo caso de aplicación lo contenido en el artículo 67 de la L.R.A.U. tanto en lo referente a las obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo en la parte correspondientes a las acometidas propias de la actuación. Se entiende por acometidas propias de la actuación a las acometidas de las parcelas, privadas o de dominio público, efectuadas desde las nuevas redes que discurren por viales públicos. Todo ellos sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

La ubicación de los centros de transformación de media tensión que se prevean en el proyecto de urbanización no se considerará vinculante hasta que no sea redactado el correspondiente proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución única y se determine la parcelación de las manzanas privadas. Se situarán siempre entre dos parcelas y en una posición adecuada para la optimización de la red de baja tensión.

La calificación urbanística de los centros de transformación será la de infraestructura eléctrica (IE), siendo el uso exclusivo admitido el de centro de transformación e instalación complementaria. La edificabilidad máxima será una planta, con una altura máxima de coronación de 3,5 m.

La superficie aproximada de cada uno de estos centros de transformación será de 50,00 m<sup>2</sup>, sus dimensiones de 10 x 5 metros y su ubicación se determinará en el proyecto de urbanización o reparcelación.

6.3. Proyecto de reparcelación.

La reparcelación consiste en efectuar la nueva división de fincas ajustadas al planeamiento, previa agrupación, si es necesario, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

Tiene por objeto regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas, adjudicar a la administración los terrenos dotacionales y edificables que legalmente le correspondan, retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando las parcelas resultantes a sufragar esa retribución, y a permutar forzosamente, en defecto de acuerdo previo, las fincas iniciales de los propietarios afectados por parcelas edificables en proporción a su derecho.

Todo proyecto de reparcelación deberá observar los criterios establecidos en el artículo 70 de la L.R.A.U. Precisaré la autorización administrativa y se tramitará por el procedimiento previsto en el artículo 69 de la L.R.A.U.

6.4. Estudios de detalle.

Se podrán formular estudios de detalle con los objetivos recogidos en el artículo 26 de la L.R.A.U., artículo 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y el artículo 3.2.13 del Plan General de Torrent.