

## CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes  
Secretaría General

*Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial Parque Central de Torrent.*

### ANUNCIO

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 28 de junio de 2001, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y Plan Parcial Parque Central de Torrent, con las observaciones realizadas en los informes sectoriales anteriormente mencionados.

Visto el expediente relativo a la homologación y el Plan Parcial Parque Central de Torrent, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

#### Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 19 de julio de 2000. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron dos alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 8 de marzo de 2001. El expediente completo tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 10 de abril de 2001.

#### 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 Carreteras) y Dirección General de Transportes, ambas de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

De los anteriores se han recibido los siguientes:

Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras) de la COPUT, emitido con fecha 23 de mayo de 2001, en sentido favorable, si bien se hace constar que la problemática de la conexión de la nueva carretera de Torrent con Picassent y Alcácer obliga a habilitar un tramo que permita la continuidad viaria de la nueva carretera hasta la rotonda en que finaliza la autovía de Torrent, eludiendo inicialmente los radios de giro excesivamente estrictos.

Dirección General de Transportes, emitido con fecha 29 de mayo de 2001 en sentido favorable, si bien se hacen constar las siguientes observaciones:

1. En lo que se refiere a la correcta transcripción del proyecto de nuevo ramal y acceso a Torrent, se asegura en el proyecto que se mantendrá libre un galibo mínimo de 5 metros desde la cota de carril, lo que se considera adecuado. Asimismo, en cuanto al paso a desnivel proyectado al noreste de la actuación, se desplazará su arranque, tal como está previsto en el proyecto de esta Dirección General.
2. El vial peatonal previsto entre la autovía y el ramal ferroviario quedará suprimido, considerándose como área de reserva el espacio comprendido entre las citadas infraestructuras.
3. El paso por debajo de la autopista y del ramal ferroviario del vial adyacente al cementerio se suprimirá, no teniendo por tanto conexión con la rotonda inmediatamente al sur de la autovía de Torrent.
4. La cimentación de los edificios a ubicar en el entorno al tramo subterráneo de acceso ferroviario deberá garantizar la ausencia de vibraciones por la proximidad de la línea de metro.

5. No puede realizarse ninguna edificación a menos de 21 metros del eje de la doble vía.

#### Cuarto

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

Con fecha 9 de noviembre de 2000, por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, se emite informe previo en el que se hace constar la necesidad de, en posteriores fases procedimentales, acreditar los siguientes extremos:

1. El cálculo de la edificabilidad que el planeamiento vigente otorga a los suelos urbanizables no programados que se incluyen en la actuación.
2. La definición exacta de la red estructural que se propone en la homologación modificativa y en el plan parcial. Asimismo, es necesario calificar como estructural la zona verde que se incluye en el ámbito de la actuación.
3. La subsanación de los aspectos recogidos en los informes sectoriales.
4. Debe justificarse que el incremento de aprovechamiento lucrativo que se produce conlleva un incremento de suelos dotacionales que mantenga la proporción establecida en el plan. En este sentido, debe acreditarse la ejecución del nuevo parque que se crea.

#### Quinto

La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 25 de mayo de 2001, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

#### 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 de los sectores de suelo urbanizable programado 8 y 9 (ambos de uso residencial), y los sectores de suelo urbanizable no programado 1 (de uso terciario) y 3 (de uso residencial). La actuación en conjunto abarca una superficie de 49,97 Ha. Los objetivos en los que se fundamenta la actuación son la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección siendo la promoción pública, así como la cesión y ejecución de los suelos calificados por el planeamiento vigente como sistemas generales.

Las modificaciones más sustanciales que se operan son la división del sector 1 SUNP en dos partes, integrándose en la actuación que nos ocupa una superficie de 101.305 m<sup>2</sup> proponiéndose, al mismo tiempo, su paso a uso residencial. Respecto de los otros sectores se producen reajustes en sus delimitaciones, si bien son menos importantes que la descrita anteriormente.

Existe un aspecto que tiene relevancia en la actuación. En concreto se trata de la calificación como elemento perteneciente a la red primaria de dotaciones de la gran zona verde que propone el plan general vigente, así como el anillo verde que define la estructura radio-concéntrica de la actuación. Al mismo tiempo se propone la calificación como estructural de unos terrenos colindantes con las urbanizaciones Monte Levante, Buenavista y la Loma de L'Espart, abarcando una superficie de 37,75 Ha.

A la vista de todo lo anterior resulta que la homologación que nos ocupa tiene el carácter de modificativa. En lo que respecta a determinados parámetros los cambios son los siguientes:

	S. sector m <sup>2</sup>	Edif. total m <sup>2</sup> t	Núm. viviendas	Densidad	RE adsrita m <sup>2</sup>
PGOU	514.840	249.671	1.490	Variable	302.334
Homologación	499.725	373.601	3.136	63 Viv./Ha	377.500
Diferencia	-15.115	+123.930	+1.646	+75.166	

Los datos obtenidos en relación con el planeamiento vigente lo han sido del siguiente modo, planteándose algunas dudas de necesaria aclaración:

1. La superficie del sector se ha calculado sumando exclusivamente las superficies netas, o sea se han excluido aquellas no consideradas para calcular la edificabilidad. A este respecto, es significativo que en el sector 8 y el 9 la edificabilidad se calcula aplicando el coeficiente a la superficie neta, excluidos sistemas generales (cosa que no sucede —como veremos— en los sectores 1 y 3 SUNP); así del sector 8 sólo se consideran 23.280 m<sup>2</sup> y del sector 9 50.900 m<sup>2</sup>. Respecto del sector 1 SUNP sólo se consideran los 101.305 m<sup>2</sup> que se incluyen en la actuación.

2. La edificabilidad total se haya sumando la que establece el vigente plan general para cada uno de los sectores, si bien es necesario acreditar que el sector 1 SUNP tiene previsto en la actualidad el uso terciario (sólo se considera para el cálculo de la edificabilidad los 102.960 m<sup>2</sup> que se incluyen en la actuación). En esta cuestión es necesario hacer constar que edificabilidad de los suelos urbanizables no programados (sectores 1 y 3) es la que resulta de aplicar las determinaciones contenidas en el plan general. Así, se parte de multiplicar la superficie bruta del sector (incluidos sistemas generales) por el coeficiente de edificabilidad máximo, lo que da la edificabilidad total.

#### Quinto

Establecido lo anterior procede entrar en el estudio de la red secundaria de dotaciones, cuyos datos son los siguientes:

	IEB	IER	SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
PG vigente	0,50 m <sup>2</sup> t	0,35 m <sup>2</sup> t	192.194 m <sup>2</sup>	64.148 m <sup>2</sup>	51.318 m <sup>2</sup>	12.830 m <sup>2</sup>	128.046 m <sup>2</sup>
Homol. y PP	0,75 m <sup>2</sup> t	0,70 m <sup>2</sup> t	371.121 m <sup>2</sup>	195.099 m <sup>2</sup>	87.743 m <sup>2</sup>	107.356 m <sup>2</sup>	176.022 m <sup>2</sup>
Diferencia	+ 0,25 m <sup>2</sup> t	+ 0,35 m <sup>2</sup> t	+ 176.949 m <sup>2</sup>	+ 130.951 m <sup>2</sup>	+ 36.425 m <sup>2</sup>	+ 94.526 m <sup>2</sup>	+ 47.976 m <sup>2</sup>

Los datos obtenidos en relación con el planeamiento vigente lo han sido del siguiente modo:

1. El índice de edificabilidad bruta se calcula dividiendo la edificabilidad total por la superficie, según los datos del cuadro referido a los parámetros del planeamiento vigente en relación con los de la homologación. La edificabilidad residencial se calcula sumando las edificabilidades correspondientes a dicho uso (excluido la tercia del sector 1 SUNP) y dividiéndolo por la superficie total. Estos datos se redondean para aplicar la tabla.

2. El SD se ha calculado sumando los suelos SD-RV-AV y RV+AV.

Los datos obtenidos en relación con el planeamiento propuesto son los establecidos en el plan parcial que se presenta conjuntamente con la homologación.

#### Sexto

Como puede apreciarse, a la vista del cuadro anterior, se producen unas cesiones superiores a los mínimos establecidos, y, si bien esta cuestión hay que ponerla en relación con los suelos dotacionales de red estructural y la edificabilidad que se incrementa, lo que puede apreciarse en la siguiente tabla:

	RE	SD	Total RE+SD	Edificabilidad	Dot/100 m <sup>2</sup> t
Plan vigente	302.334 m <sup>2</sup>	192.194 m <sup>2</sup>	494.528 m <sup>2</sup>	249.430 m <sup>2</sup> t	198 m <sup>2</sup>
Propuesta	377.500 m <sup>2</sup>	371.121 m <sup>2</sup>	748.621 m <sup>2</sup>	373.601 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

Para el cálculo de la anterior relación se ha procedido del siguiente modo: La columna correspondiente a RE contempla los suelos calificados como estructurales, pero que no son tenidos en consideración para calcular la edificabilidad o establecer las dotaciones mínimas. La columna SD contempla todos los suelos de la red secundaria,

3. El número máximo de viviendas se obtiene sumando las que caben en cada suelo de uso residencial (excluido el sector 1), para lo cual se divide la edificabilidad de cada sector por 120 (superficie media de viviendas que da el plan vigente). A este respecto hay que decir que el sector 1 (no en toda su extensión) se integra en la actuación y se le propone cambiar a uso residencial, por lo que, en caso de haberlo tenido en cuenta para calcular el número máximo de viviendas, se habría incrementado de forma sensible.

4. Respecto de la red estructural adscrita (sistemas generales en la nomenclatura del plan general) se ha obtenido sumando todas las superficies previstas en el planeamiento vigente sin distinción de usos. No obstante, la red estructural adscrita al sector 1 SUNP se ha calculado en relación con la superficie que se incluye en la actuación.

En lo que atañe a la homologación que se propone, se aprecia que no se saben los metros de elementos estructurales adscritos o internos al ámbito de actuación, si bien este dato no es determinante, ya que se reflejará en otros indicadores (por ejemplo la relación entre edificabilidad y dotaciones).

#### Cuarto

Respecto de la ordenación estructural propuesta cabe decir que se produce un cambio. Este cambio es consecuencia de la calificación que se otorga a la gran zona verde que se implanta y que da nombre a la actuación (Parque Central), ya que pasa de ser sistema general, según el planeamiento vigente, a tener la condición de elemento integrante de la red primaria de dotaciones públicas. Desde el planeamiento general vigente dicha zona está prevista como sistema general computable para el cálculo del estándar de parques y jardines. Con la homologación se le confiere a dicho parque la condición de estructural dentro de la ordenación, creándose una zona verde de parque general en un lugar distinto al del ámbito de la actuación que nos ocupa. Este cambio se opera, básicamente, con el objeto de permitir el cómputo de la superficie citada para calcular la edificabilidad y densidad de la zona en cuestión. No obstante, y dado que se crea una gran zona de parque nueva que pasa a computar para el cálculo del estándar de parque estructural, nada impide que se considere como estructural la zona verde del ámbito del Parque Central, ya que puede incluirse dentro de los supuestos recogidos en el artículo 2 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (no se computa la zona verde del Parque Central para calcular el estándar general), más cuando por su magnitud y su ubicación debe considerarse como un elemento perteneciente a la red estructural de dotaciones públicas.

incluyendo en la línea correspondiente al planeamiento vigente la red viaria. La columna total RE+SD es la suma de las dos anteriores. La columna edificabilidad se refiere al techo residencial edificable en el ámbito en cuestión; y, por último, la columna Dot/100 m<sup>2</sup> t establece cuál es el suelo dotacional correspondiente por cada 100 m<sup>2</sup> t.

Los resultados finales de la comparación son sustancialmente similares. Dichos datos ponen en relación el total edificable con las dotaciones, apreciándose que con la propuesta se justifica lo establecido en los artículos 55.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y 17 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**Séptimo**

En la sección G «Establecimiento del área de reparto y del aprovechamiento tipo», del capítulo 3, «Determinaciones normativa generales», proyecto de homologación, se establece que el aprovechamiento resultante de la nueva ordenación sensiblemente similar al aprovechamiento medio del primer cuatrienio del plan general.

**Octavo**

Por último, es importante aludir a las observaciones realizadas en el informe previo emitido y al cual hemos aludido con anterioridad.

Respecto del cálculo de la edificabilidad en los suelos urbanizables no programados, se acredita que la forma de cálculo es la utilizada por el plan general vigente.

La red estructural aparece correctamente definida a la vista de los planos remitidos, además se califica como elemento integrante de la red primaria de dotaciones el denominado Parque Central.

Se acredita la ejecución del nuevo parque que se crea, con lo cual —como se ha expuesto— queda justificado el cumplimiento de lo establecido en los artículos 55.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y 17 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**Noveno**

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de los municipios de más de 50.000 habitantes, y, por tanto, de las modificaciones de los mismos, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad urbanística, en relación con los artículos 6.d y 9 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación,

**Resuelvo**

Aprobar definitivamente la Homologación y Plan Parcial Parque Central de Torrent, con las observaciones realizadas en los informes sectoriales anteriormente mencionados.

La presente resolución, con transcripción de las normas urbanísticas se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», según dispone la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

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 veintiocho de junio de dos mil uno.—El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

Valencia, a veintitrés de enero de dos mil dos.—El secretario general, Gaspar Peral Ribelles.

Sector «Parc Central» Torrent

Plan parcial

Capítulo 2. Normas urbanísticas y ordenanzas particulares.

2.1. Introducción general y parámetros urbanísticos fundamentales.

Se recogen en este apartado las ordenanzas específicas que deben regir en la formalización de los edificios que integran la ordenación pormenorizada de esta actuación y, en concreto, su ordenación volumétrica a los efectos del artículo 27.1.F de la LRAU.

En consecuencia, las ordenanzas que se dictan en este capítulo, para el caso de regular la ordenación volumétrica propuesta, prevalecerán sobre las vigentes en el plan general en cuanto contradigan lo que en ellas se especifica. El resto de las establecidas en el plan general permanecerán en vigor y regularán las determinaciones no contempladas en estas ordenanzas particulares.

De acuerdo a las nuevas determinaciones jurídico-urbanísticas definidas en el documento de homologación modificativa que se acompaña, pasemos a exponer aquí los parámetros urbanísticos fundamentales que deben regular la propuesta que se presenta.

Superficies de suelo y edificables.

Delimitación del nuevo sector de suelo urbanizable, Parque Central.

— Superficie computable .....	497.967,80 m <sup>2</sup> s
(A los efectos de aplicación de parámetros)	
— Coeficiente de edificabilidad Max. IEB ..	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
— Superficie edificable correspondiente ....	373.601,31 m <sup>2</sup> t
— Aprovechamiento tipo .....	0,75 Uas/m <sup>2</sup> s

Producto inmobiliario resultante.

— Uso preferente .....	Residencial plurifamiliar
— Usos compatibles .....	Comercial, terciario y dotacional (y los compatibles a éstos)
— Número máximo de viviendas .....	3.136 viviendas
— Densidad máxima .....	63 Viv./Ha
— Número de plantas .....	2, 5, 6 y 12 plantas
(En la ordenación volumétrica propuesta)	

Superficies edificables desagregadas por usos

— Residencial .....	(IER: 0,693 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) .... 344.972,07 m <sup>2</sup> t
— Terciario-comercial ... (IET: 0,057 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) .....	28.629,40 m <sup>2</sup> t

Superficies de suelo desagregadas por usos

— Superficie ocupada por la edificación privativa («huella») ..	61.993,04 m <sup>2</sup> s
— Espacios libres privados .....	57.449,93 m <sup>2</sup> s

Total suelo privativo .....

119.442,97 m <sup>2</sup> s .....	(24 % ST)
— Parcelas zona verde .....	86.762,74 m <sup>2</sup> s
— Parcela susceptible (M34) de uso escolar y asistencial .....	31.575,70 m <sup>2</sup> s
— Parcelas otros equipamientos (M30.1, 31.1, 31.2, 32 y 33) .....	74.783,27
— Superficies de viario .....	179.633,82 m <sup>2</sup> s
— Superficie suelo FGV .....	5.769,39 m <sup>2</sup> s

Total suelo cesiones .....

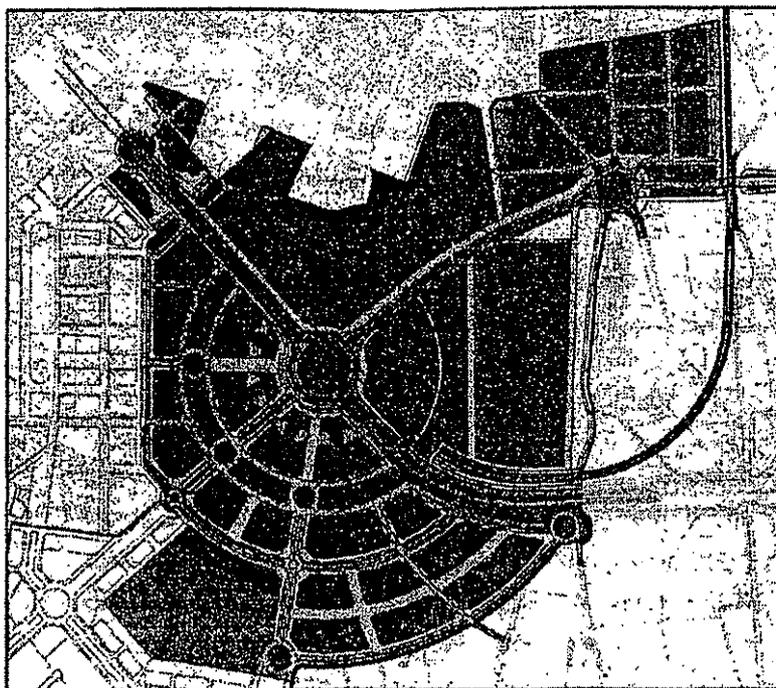
378.524,83 m<sup>2</sup> s .....

(76 %) ST.  
Total sector .....

497.967,80 m<sup>2</sup> s .....

100 % ST.

Pasemos a exponer ahora, las ordenanzas particulares específicas de las zonas correspondientes a los diferentes usos lucrativos que se proponen en este plan parcial.



PLANO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ZONAS DE ORDENACIÓN

### 1. Zona residencial.

#### Artículo 1.1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende la zona de ordenación residencial plurifamiliar así definida en los planos de calificación urbanística con la sigla RP.

#### Artículo 1.2. Uso dominante y compatibles.

Como uso dominante se establece el residencial plurifamiliar (RP), excepto en las plantas bajas de las parcelas en las que se señala uso comercial en plano número 8.

Como usos compatibles se admiten:

- Terciario-comercial (TC) en categoría 1.ª, y terciario-recreativo (TR) en categoría 1.ª en las plantas bajas de las parcelas expresamente señaladas en los planos. No obstante, con ocasión del proyecto de reparcelación, aprovechando la definición final del parcelario, podrá procederse a ampliar los usos comerciales a las plantas bajas de otras edificaciones sobre la base de criterios de racionalidad locacional y mediante el procedimiento modificativo oportuno, tramitándose, en su caso, en paralelo al del proyecto de reparcelación.
- Terciario-oficinas (TO) en categoría 1.ª.
- Terciario-hoteler (TH) en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.
- Residencial-comunitario (RC).
- Terciario-garaje (TG) en sus categorías 1.ª y 2.ª.
- Equipamientos (E), tanto de titularidad pública, como privada.
- Espacios libres (P), tanto de titularidad pública como privada.
- Infraestructuras (I), necesarias para dotar de los servicios necesarios al uso legítimo que se atribuya.

Quedan prohibidos el resto de usos de los señalados en el artículo 7.2.2 del vigente plan general.

#### Artículo 1.3. 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 residenciales que

se construyan en una misma parcela y, otra más, por cada 100 metros cuadrados de uso terciario.

En los sótanos y semisótanos dedicados a aparcamiento, éstos podrán ocupar una franja de 4 metros de ancho del jardín privado de los patios de manzana hasta conformar los 17 metros de anchura de la planta de garaje.

En las manzanas y parcelas singulares (M-16, 17; 18, 19, 20, 21, 22 y 23), se podrá ocupar en subterráneo la totalidad de la parcela.

En la M-21, en lo que se refiere a su cimentación, se adoptarán las medidas técnicas oportunas para absorber las eventuales molestias derivadas de la cercanía de la línea del metro en su tramo final.

#### Artículo 1.4. Tipología de la edificación.

El tipo edificatorio general vendrá definido por una edificación lineal, alineada a la calle, con fondo de 13 m (viviendas pasantes) que se conforman, por lo tanto, como un uso mixto de las tipologías de ensanche y lineal que se establecen en el artículo 5.2.2 del plan general.

Como tipologías singulares, se definen las cuatro edificaciones de 12 alturas de planta oblonga, así como las dos torres de igual altura en las M20 y 21 y las dos pequeñas manzanas, la M-22 y la M-23, que responderán a la tipología tipo ensanche denso.

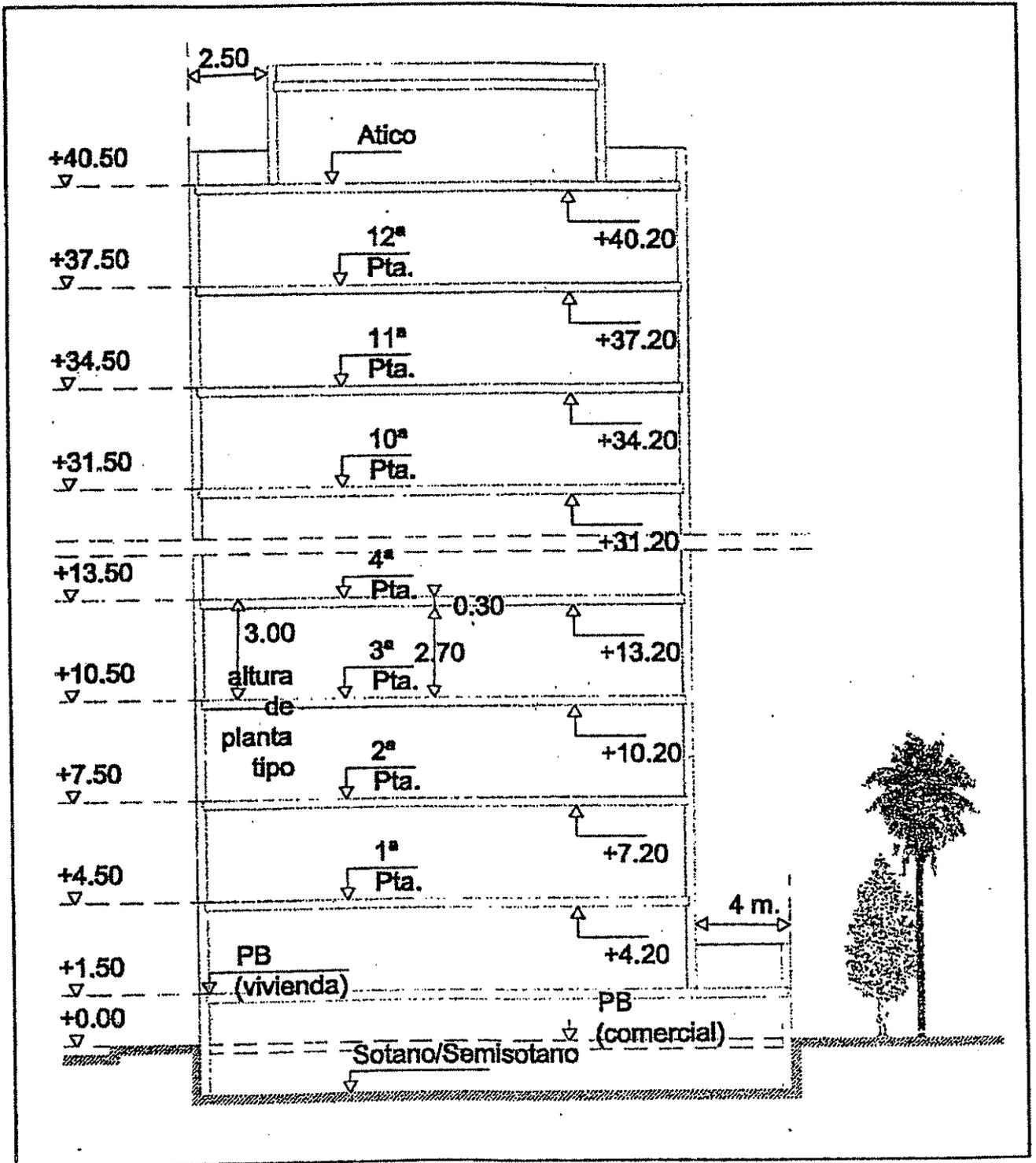
#### Artículo 1.5. Condiciones de ordenación.

1. Alineaciones: Las alineaciones, tanto exteriores como interiores, serán las graficadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.

2. Parcela mínima: La superficie mínima de parcela será la señalada en las fichas urbanísticas correspondientes. No obstante, en el proyecto de reparcelación oportuno podrán adoptarse justificadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución, siempre que, en este caso, la superficie de parcela sea al menos de 182 m<sup>2</sup> s (13 x 14), más la parte proporcional de zona verde privada, y la fachada sea de 14 m.

3. Edificabilidad máxima: Será la resultante de la aplicación de las ordenanzas morfológicas establecidas en este artículo.
4. Número de plantas máximo obligatorio: Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose,

con carácter fijo, la altura de cornisa que será la resultante de la fórmula  $HC = 4,20 + (Np - 1) \times 3$ , siendo HC la altura de cornisa expresada en metros y Np el número en plantas señalado y que, a continuación, se señala gráficamente en función del número de plantas:



ESQUEMA

En los edificios que expresamente se señalan en los planos de la documentación gráfica, será obligatoria la disposición de una planta de ático, retranqueándose las fachadas de las viviendas 3 m de las líneas de fachada o del linde interior de manzana.

5. Voladizos: Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, permitiéndose exclusivamente balcones con antepechos acristalados y los miradores acristalados prismáticos conformados por carpinterías de madera o de estructura metálica con un vuelo máximo de 1 m, con la finalidad de enfatizar la autonomía formal de los planos de las fachadas de fábrica. La longitud máxima de los eventuales miradores no superará el 50 por ciento de la longitud total de la fachada de la edificación a realizar.

6. Elementos separadores en las manzanas que disponen de espacios libres privados: En los huecos abiertos que dan fachada a las calles, se dispondrán verjas metálicas, o elementos transparentes o vegetales, como mínimo a partir de un zócalo pétreo de 1 m de altura máxima, para posibilitar la permeabilidad visual exterior-interior. Su altura máxima será de 2 m.

Las separaciones que eventualmente puedan realizarse en el interior de los espacios libres de manzana derivados de disposiciones parcelarias de menor dimensión, se realizarán con setos vegetales o verjas metálicas, prohibiéndose expresamente los cerramientos de fábrica a partir de 1 m de altura sobre el suelo del jardín.

7. Una vez construida toda la manzana se procurará la mancomunidad de todos los espacios libres privados con la finalidad de optimizar su uso colectivo bajo un régimen de gestión unitaria.

8. Sótanos y semisótanos: Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos con la limitación de que éstos no sobrepasarán 1,50 metros la rasante de la calle, excluido el canto de forjado de techo.

9. Entreplantas y nayas: Se permitirán entreplantas y nayas siempre que no excedan el 50 por ciento de la superficie del bajo a que den servicio y no repercutan en la composición de las fachadas a vial.

10. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, pero siempre iguales para un mismo bloque lineal. La pendiente máxima no sobrepasará el 40 por ciento.

11. Altura mínima de plantas: La altura libre mínima de las plantas bajas destinadas a comercial será de 4,20 metros en el punto más desfavorable (sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. Las de las plantas destinadas a vivienda será de 2,70 metros medidos de suelo a techo entre forjados.

12. En las zonas verdes privadas se diseñarán como un conjunto ajardinado al servicio del bloque total, pudiendo realizarse construcciones auxiliares hasta un 30 por ciento de la superficie libre y ateniéndose a las normas de edificación.

En todo caso, se exigirá la ejecución de las zonas verdes privadas asignadas a cada parcela, procurando respetar el arbolado existente y ajardinando el mayor porcentaje posible de éstas.

### 1. Zona terciaria.

#### Artículo 2.1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende la ordenación de uso terciario así definida en los planos correspondientes con la sigla (T).

En concreto, se localizan en las plantas bajas de las parcelas señaladas en el plano número 8.

No obstante, con ocasión del proyecto de reparcelación, aprovechando la definición final del parcelario, podrá procederse a ampliar los usos comerciales a las plantas bajas de otras edificaciones sobre la base de criterios de racionalidad locacional y mediante el procedimiento modificativo oportuno, tramitándose, en su caso, en paralelo al del proyecto de reparcelación.

#### Artículo 2.2. Uso dominante y compatibles.

Como uso dominante se establece el terciario (T) en todas sus clases y categorías, excepto las de recreativo y espectáculos en categoría 3.ª.

Como usos compatibles se admiten:

— Industrial-taller (MT) en categoría 1.ª.

— Equipamientos (E), tanto de titularidad pública como privada.

— Infraestructuras (I), necesarias para dotar de los servicios necesarios al uso legítimo que se atribuya.

— Espacios libres (P), públicos o privados.

Quedan prohibidos el resto de usos de los señalados en el artículo 7.2.2 del vigente plan general.

#### Artículo 2.3. Garajes y aparcamientos.

Es obligatorio el uso de garaje privado en categoría 1.ª. El número preceptivo de plazas de aparcamiento es de una por cada 100 metros cuadrados, o fracción de uso terciario.

#### Artículo 2.4. Tipología y condiciones de la ordenación.

— Los ubicados en las plantas bajas de los edificios residenciales deberán acomodar a los parámetros edificatorios establecidos para ellas en el artículo 1.4 en estas ordenanzas específicas.

— Para el ubicado en la M-30 se estará a lo dispuesto en los siguientes parámetros:

— Coeficiente de edificabilidad .....	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
— Número de plantas máximo .....	2 plantas
— Altura máxima .....	10 m
— Ocupación máxima .....	100 %

— Por encima de las cubiertas de los terciarios de una sola planta ubicados en las manzanas M16, M17, M18, M19, M20 y M21 así como de la cubierta de la M-30 sólo se podrán disponer los casetones de los eventuales núcleos de comunicación vertical, así como los diferentes elementos de ventilación, telecomunicación o cualquier otro necesario para el normal funcionamiento del uso terciario correspondiente.

En cualquier caso, será obligatorio disponer en fachada los elementos constructivos necesarios para enmascararlos a la vista desde la vía pública, tales como celosías metálicas, acristalados, etc., debiendo reflejarse expresa y claramente en los planos de proyecto previamente a la obtención de la preceptiva licencia.

Asimismo, en las M16, 17, 18, 19, 20 y 21 la ubicación de los diferentes elementos constructivos en las cubiertas deberán distribuirse racionalmente en aras de evitar perjuicios y molestias a los usuarios de las viviendas localizadas por encima de ellos.

### 2. Zona dotacional pública.

#### Artículo 3.1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los usos afectados al dominio público destinados a zonas verdes, equipamientos y red viaria y ferroviaria que así se definen en los planos de este plan parcial.

#### Artículo 3.2. Condiciones generales aplicables.

1. Los usos dotacionales públicos previstos, al no consumir aprovechamiento lucrativo, podrán disponer el volumen y morfología que resulten necesarios al programa funcional determinado en el uso concreto que el destino final del equipamiento requiere.

No obstante, se procurará una ordenación volumétrica armónica con los bloques de viviendas del entorno y un análogo tratamiento de materiales de cerramiento. Para facilitar la ordenación, previamente a la aprobación municipal, junto al proyecto básico correspondiente, se presentará una ordenación del conjunto, incluyendo perspectivas, tratamiento de materiales, etc.

2. El uso de espacios libres y zonas verdes públicas sólo permitirá como usos compatibles con él los destinados a servicios de mantenimiento del sector y del sistema viario colindante, los destinados a juegos infantiles, quioscos y cuantos otros análogos a éstos sean necesarios para el mejor funcionamiento de la zona, sin que su ocupación supere el 10 por ciento de la superficie. Asimismo, en el cuartel comprendido entre la calle Maestrat, la avenida Juan Carlos I y el «anillo central», se determina como uso compatible específico el de parque ferial, debiendo disponerse de amplias dotaciones arboladas en sus espacios libres.

3. En los espacios libres de titularidad privada, además de lo establecido en el punto 6 del artículo 1.5 anterior, la regulación de usos compatibles será análoga a la establecida en el artículo anterior, si bien los eventuales servicios a ubicar en ellos serán los vinculados al funcionamiento del edificio o de la manzana en que se encuentren.

Con el primer proyecto de edificación se presentará la ordenación completa del espacio libre comunitario correspondiente a la totalidad de la manzana, diseño global que deberá ser aprobado por los Servicios Técnicos Municipales. Dicho diseño adoptará una configuración geométrica que facilite su ejecución parcial por cada parcela objeto del proyecto, de manera armónica.

4. Para el resto de determinaciones constructivas no contempladas en estas ordenanzas particulares se estará a lo dispuesto en las normas de edificación (título quinto) y en las normas de urbanización (título cuarto) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Torrent, salvo en lo referente a la recogida de residuos sólidos (artículo 4.2.5) que se realizará mediante sistema neumático. En consecuencia, se dispondrán en todos los edificios, la instalación de vertido precisa para posibilitar dicha recogida neumática.

4. 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:

Artículo 4.1. 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 capitalzado.

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.).

Artículo 4.2. 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.

Artículo 4.3. 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 fibrocemento o similar, alícatados 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 con los paramentos 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.

Artículo 4.4. 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.

Artículo 4.5. Para los edificios de las manzanas M-16, 17, 18 y 19 y los de las manzanas M-20 y 21, se establece que sus diseños respectivos deben ser idénticos. Para ello, el primer proyecto que se presente en cualquiera de los dos ámbitos deberá ser aprobado expresamente por el Ayuntamiento, tanto en lo que hace referencia a composición como a los materiales de fachada. Ambas determinaciones arquitectónicas condicionarán el diseño formal del resto de edificios de iguales características.

5. Propuestas de parcelación y coeficientes de ponderación.

1. Con respecto a las parcelas mínimas, en el proyecto de reparcelación podrán adoptarse, justificadamente, superficies alternativas, en aras de optimizar el proceso de equidistribución.

2. Asimismo, en dicho proyecto de reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión en virtud de lo establecido en los artículos 65.2 y 70.A) de la LRAU.

6. Estudios de detalle.

Sólo serán aplicables los estudios de detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución número 2, con la finalidad exclusiva de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las normas urbanísticas del plan general.