

Ayuntamiento de Torrent

Anuncio del Ayuntamiento de Torrent sobre aprobación definitiva de la modificación número dos del plan parcial del sector 5 Cono Sur.

ANUNCIO

El pleno de esta Corporación en sesión extraordinaria celebrada el día 2 de mayo de 1995, ha acordado aprobar definitivamente la modificación número 2 del plan parcial del sector 5 Cono Sur (antes polígono I-B Marxadella).

Contra este acuerdo cabe interponer recurso de reposición ante el pleno de este Ayuntamiento en el plazo de un mes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 211 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, sin perjuicio de poder ejercitar otro si lo considera conveniente.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Ámbito.

Las presentes normas regulan la ordenación urbanística del polígono I-B «Marxadella» en la extensión que viene reflejado en el P. G. O. U. aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990.

El ámbito abarca extensión superficial de 159.980 m.² y se encuentra delimitado por la calle Padre Méndez, avenida de la Marxadella y Nueva Ronda.

Artículo 2. Objeto.

El objeto es desarrollar el plan general mediante la ordenación detallada y completa del sector que abarca, modificando la ordenación contenida en el plan parcial aprobado el 15 de enero de 1990 y la posterior modificación del plan parcial aprobada el 27 de abril de 1991, instrumentos de planeamiento que quedarán derogados a partir de la fecha de entrada en vigor del presente planeamiento, en aquellos apartados a los que afecta la modificación. Se regulan, pues, el uso de los terrenos y la edificación pública y privada de los mismos, así como el régimen jurídico y las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad, relativas a la utilización y transformación de terrenos, según su calificación urbanística.

En el contenido sistemático de estas normas, se describen los respectivos conceptos terminológicos reguladores del régimen jurídico de los terrenos.

Artículo 3. Vigencia y obligatoriedad.

La presente ordenación tendrá vigencia inmediata desde el día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial». Su vigencia es indefinida, en tanto no se apruebe la ordenación que la sustituya.

La Administración quedará obligada al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presente normas, que no contradicen la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

Artículo 4. Documentación.

Las determinaciones del presente instrumento urbanístico se recogen en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
2. Planos de información.
3. Planos de proyecto.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico-financiero.

Artículo 5. Interpretación.

Cualquier contradicción en el contenido de las determinaciones reflejadas en los documentos integrantes de este instrumento urbanístico se resolverá de acuerdo con el espíritu y contenido de la legislación urbanística, así como del que resulte de la jurisprudencia emanada de los tribunales, correspondiendo su interpretación al Ayuntamiento de Torrent, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

En todo caso, prevalecerá el contenido normativo implícito en las normas urbanísticas, de acuerdo con la justificación de la memoria, sobre cualquier documento gráfico.

Artículo 6. Subsidiariedad.

Para todo aquello no contemplado en las presentes normas, se entenderá aplicable lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, así como lo dispuesto por la legislación urbanística aplicable en su caso.

Artículo 7. Ejecución y desarrollo de la ordenación.

Una vez aprobada definitivamente la presente ordenación, se desarrollará mediante la realización de todos los mecanismos necesarios para llevar a cabo, mediante el sistema de cooperación, las transformaciones jurídico-urbanísticas de los terrenos, de acuerdo a la ordenación resultante.

Asimismo, se realizará el proyecto de urbanización correspondiente, que llevará a efecto la transformación física de los terrenos, y que podrá formularse por fases de ejecución, de acuerdo al plan de etapas que respetará en todo caso.

El contenido concreto de la normativa de uso y edificación reflejado en las presentes normas, eximirá del desarrollo urbanístico de las mismas, mediante estudios de detalle. No obstante, y con carácter excepcional, podrán formularse aquellos siempre que no se encuentre la solución edificatoria perseguida entre las posibilidades edificatorias que reflejan las presentes normas, y respecto lo dispuesto en la legislación urbanística relativa a los estudios de detalle. El ámbito mínimo de los mismos será de una manzana edificatoria, y para el supuesto de que se proyecte en la zona multifamiliar, se englobará a la misma.

La ejecución de la última ordenación a través de los actos edificatorios se realizará previa licencia de obras, que se regulará de acuerdo a las disposiciones municipales vigentes.

Capítulo II. Normas de edificación y usos.

Artículo 8. Normas generales.

Las condiciones de la edificación y usos a que se sujetan las parcelas susceptibles de ello se regularán por las específicas de cada tipología edificatoria que se desarrolle en cada zona de las que son susceptibles de edificación residencial y que se especifican en los artículos 9 y siguientes.

No obstante, serán de aplicación subsidiaria las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, así como la normativa supletoria aplicable.

Artículo 9. Usos permitidos.

Con carácter general se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, especificándose en los siguientes artículos los correspondientes para cada una de las zonas:

Como uso dominante se considera el unifamiliar y el plurifamiliar o multifamiliar.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial.
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo y espectáculos.
- Cultural.
- Docente.
- Deportivo.
- Asistencial.
- Social.

Queda totalmente prohibida cualquier instalación industrial o de almacén, salvo los pequeños talleres compatibles con viviendas, por ser exclusiva la naturaleza residencial de esta unidad urbanística. Estos son aquellos talleres anexos a vivienda o que puedan ocupar toda ella, y que no originen molestias ni ruidos utilizando maquinaria movida por mano o de escasa potencia eléctrica, pudiendo ubicarse en planta baja y semisótano.

Será obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1.ª, como mínimo una plaza por vivienda y por cada cien metros cuadrados de local comercial, pudiéndose ubicar en planta baja, semisótano, sótano o interior de parcela.

Podrá a iniciativa particular plantearse la posibilidad de utilizar el subsuelo de la plaza peatonal para destinarlo a aparcamiento.

Artículo 10. Zonificación.

En los planos de ordenación se reflejarán las diversas zonas en las que se divide el ámbito territorial proyectado, y que son las siguientes:

- Zona residencial unifamiliar.
- Zona residencial múltiple.
- Zona residencial plurifamiliar o multifamiliar.
- Zona de uso social.
- Zona deportiva.
- Zona de uso comercial.
- Zona docente.
- Zona de espacios libres de dominio y uso público.

Y como dotaciones previstas por el P. G. O. U.:

- Zona cultural.
- Zona asistencial.
- Zona socio-cultural.

Artículo 11. Tipologías edificatorias.

Podrán implantarse las siguientes tipologías edificatorias:

1. Vivienda unifamiliar aislada.
2. Vivienda unifamiliar en hilera (V. U. H.).
3. Vivienda unifamiliar pareada (V. U. P.).
4. Vivienda multifamiliar en bloque (V. M. B.).

Dentro del uso residencial se distinguen 3 zonas:

- a) Zona residencial unifamiliar.
- b) Zona residencial múltiple.
- c) Zona residencial multifamiliar-plaza.

En cada una de estas zonas se autorizarán las siguientes tipologías edificatorias:

- a) Zona residencial unifamiliar: Usos y definiciones.

El uso dominante será el de residencial unifamiliar. Dentro de este se autorizarán las tipologías de viviendas aisladas y pareadas.

Se entenderá por vivienda unifamiliar aislada a la situada en parcela exclusiva para élla, cuya característica fundamental es la de servir de residencia para una sola familia, retranqueándose de los linderos y de la alineación exterior o calle. Presentará un mínimo de cuatro fachadas exteriores y su acceso será independiente y exclusivo desde el espacio libre exterior.

Se entenderá por vivienda unifamiliar pareada aquella que presenta las mismas características anteriores con la particularidad de estar agrupada con otra vivienda de las mismas características, teniendo una divisoria y siendo su realización conjunta. La parcela de ubicación será única, aunque podrá dividirse con cerramientos ligeros. El conjunto de ambas viviendas mantendrá los caracteres generales del tipo anterior.

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1.ª, pudiéndose ubicar en planta baja, semisótano, sótano o interior de la parcela, como mínimo una plaza por vivienda.

El número máximo de viviendas en esta tipología será el de 30 unidades.

b) Zona residencial múltiple: Usos y definiciones.

Manzana: Espacio de suelo delimitado por viales u otros espacios uso público.

Bloque: Espacio de suelo susceptible de ser ocupado en su totalidad por la edificación, dentro de una manzana.

Parcela edificable: Cada una de las porciones del bloque susceptibles de ser edificados por sí mismos (no se incluye en este concepto la franja de zona verde privada, situada frente a éstas, y que obligatoriamente deberá ir unida a élla).

Parcela mínima edificable: La menor posible parcela edificable, sin contabilizar la proporción de zona verde privada individual que obligatoriamente deberá ir unida a ésta y que abarcará todo el frente de parcela.

Zona verde: Espacio de suelo destinado a la plantación de especies vegetales.

Zona verde pública: La destinada al uso y disfrute de todo el público general.

Zona verde privada: Aquella zona verde destinada al uso y disfrute solamente de los propietarios de las viviendas del bloque correspondiente.

Zona verde privada comunitaria: Aquella zona verde privada asignada «pro-indiviso» a todos los propietarios de parcelas del bloque donde se ubica.

Zona verde privada individual: Franjas de zona verde ubicadas frente a las parcelas edificables que se asignarán junto a las mismas a los respectivos propietarios.

Accesos privados: Franjas de suelo destinadas al tránsito de personas y vehículos que acceden a las viviendas, y estarán incluidas dentro de la zona verde privada comunitaria.

El uso dominante será el residencial unifamiliar y plurifamiliar o multifamiliar, siendo los tipos edificatorios los de vivienda unifamiliar en hilera, o vivienda plurifamiliar en bloque lineal o abierto.

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1.ª, pudiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótano, como mínimo una plaza por vivienda.

El acceso a los mismos se realizará directamente desde la vía pública o a través de los accesos privados.

En la ordenanza gráfica se define el ámbito edificable, limitado tanto en su fachada a vial como en su fachada a las zonas verdes privadas y públicas, una franja de terreno privada individual.

En las parcelas verdes privadas se define asimismo un ancho de terreno a partir de la zona verde privada individual destinado a accesos privados.

El uso de la zona verde comunitaria será el de esparcimiento, deportivo en un 10 por ciento de su superficie, y de acceso peatonal y rodado de las parcelas con frente a dicha zona, el ancho mínimo de los accesos privados será de 5 m. lineales.

La ejecución del vallado y plantación deberá formar parte del proyecto de urbanización.

El uso de la zona verde individual será el de esparcimiento y acceso peatonal y rodado a las viviendas. Su ejecución se desarrollará junto con la edificación.

El número máximo de viviendas en esta tipología será el de 442 unidades.

c) Zona residencial multifamiliar-plaza.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito de la subzona 1 delimitada en el plano n. 7 en que se grafía bajo el epígrafe de plaza pública.

El uso dominante será el de residencial multifamiliar.

La tipología edificatoria para esta zona será la que el plan general reconoce como bloque abierto y que es la edificación colectiva alineada con la vía pública que se caracteriza por presentar una profundidad tal que admite como máximo la disposición de dos viviendas con orientaciones.

Para el desarrollo de esta zona será preceptivo la redacción y presentación de un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes.

El número máximo de viviendas en esta tipología será el de 225 unidades, cantidad que se respetará en los posibles estudios de detalle futuros, igualmente se mantendrán la configuración y superficies de los espacios públicos diseñados por el presente plan parcial.

Artículo 12. Condiciones de la parcela y la edificación para la zona de viviendas unifamiliares.

A. Condiciones de la parcela:

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será:

	Viv. aisladas	Viv. pareadas	Otros usos
Superficie mínima	400	300×n	800

b) El frente mínimo de parcela será:

Frente mínimo de parcela (m.²)	10	7,5×n	20
--------------------------------------	----	-------	----

c) La forma de la parcela será tal que sus linderos laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) El retiro obligatorio a vial será de 4 metros y para los retiros laterales se cumplirán tres metros. Para otros usos estos retiros serán de 6 a 3 metros respectivamente.

B) Condiciones de aprovechamiento y edificación.

— La ocupación máxima de la parcela será del 25 por ciento en el caso de vivienda unifamiliar aislada y edificios para otros usos compatibles y del 35 por ciento en el caso de otras tipologías de viviendas.

— El número máximo de plantas será de dos.

— La altura máxima de cornisa será de 7 metros y la altura máxima total de 9 m.². Estos valores deberán cumplirse en todas las fachadas del edificio.

— Autorizará la construcción de sótanos y semisótanos, en número máximo de una planta, que no ocupará más de la ocupación máxima definida para cada uso de tipología. La altura libre mínima será de 2 metros, y en semisótano la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1 metro en cualquiera de sus puntos.

— Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del 30 por ciento.

— En viviendas unifamiliares aisladas y sólo en éllas se autorizarán la edificación de un miramar o torreta bajo las siguientes determinaciones:

— La altura máxima de cornisa será de 3 metros sobre la definida para el resto del edificio.

— La ocupación máxima en planta será del 15 por ciento de la correspondiente al edificio, y como máximo de 25 m.².

— La pendiente podrá ser plana o inclinada, teniendo en el segundo caso la misma pendiente que el resto de la cubierta.

— La altura libre mínima de plantas destinadas a viviendas será de 2,5 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas que lo será de 1,5 metros.

— La edificabilidad máxima será de 0,5 m.²/m.², en el caso de viviendas unifamiliares aisladas y edificios para otros usos compatibles, y de 0,6 m.²/m.² en el caso de otras tipologías de viviendas.

C. Condiciones de estética y protección ambiental.

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas.

1. Los espacios libres de parcela se tratarán obligatoriamente con arbolado y jardinería en un cincuenta por ciento con el fin de mantener la absorción natural de los terrenos y evitar las acumulaciones por escorrentía de aguas pluviales.

2. En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados por los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento y el empleo de materiales de fachada adecuados.

3. Se cuidarán especialmente las vistas aéreas así como las posteriores, debiendo quedar ocultos fregaderos, tendederos y depósitos de agua.

Quedan prohibidas expresamente las cubiertas acabadas con pizarra y con fibrocemento, así como con chapa metálica.

4. Los materiales utilizados en fachada serán naturales, no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.

5. El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la cédula de habitabilidad o permiso de ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

Artículo 13. Condiciones de la parcela y edificación para la zona residencial múltiple.

a) Condiciones de la parcela:

Superficie mínima de parcela edificable: 60 m.² (sólo lo ocupable por la edificación).

Frente mínimo de parcela: 6 m. l.

Ocupación: La grafiada en plano.

Profundidad edificable: 20 m.

Retranqueos: Retranqueos prohibido salvo que se ejecuten bloques enteros en la misma promoción, en cuyo caso pueden ejecutarse previa presentación de estudio de detalle.

Número de plantas: III.

b) Condiciones de aprovechamiento y edificación.

Altura de cornisa: 9,5 m. l.

Altura de cumbre: 12,5 m. l.

Cubiertas: Inclinadas; pendiente máxima 30 por ciento.

Sótanos y semisótanos: Si; altura máxima del semisótano sobre rasante 1 m. l.

Voladizos: Vuelo máximo 1 m. l.

Relación balcón-mirador: 50 por ciento.

Patios de luces: Diámetros: Artículo 2,12 de la Norma de Habitabilidad y Diseño, aprobados por el C. O. P. U. T. el 22 de abril de 1991 («D. O. G. V.» 22 de mayo de 1991).

Unifamiliar: H = 9 m. l.

Diám. = 2,25.

Plurifamiliar: h = 12,5 m. l.

Diám. = 3,12.

Superficie: Diámetro al cuadrado.

Garajes: Preceptiva una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m.², construidos para otros usos en el interior del edificio.

c) Condiciones de estética y protección ambiental.

— La concesión de licencia de obras se condicionará a la aprobación de un proyecto básico. En caso de que los edificios lineales no se desarrollen en una sola fase, los propietarios que no inician la promoción, deberán ajustar sus proyectos de modo que garanticen la unidad formal y armónica de cada bloque, en cuanto a las consideraciones estéticas.

— Se podrán emplear criterios de composición libre, pero con respecto a lo dispuesto en las normas de la edificación y atendiendo a la determinación estipulada en el apartado anterior.

— En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados de los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento y el empleo de materiales de fachada adecuados.

— Los materiales utilizados en fachada serán naturales, no admitiéndose todos aquellos que pueden dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color serán acordes al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.

Se prohíben expresamente:

— Las cubiertas de pizarra, fibrocemento, las fachadas de bloques de hormigón que no sean caravista, los enfoscados sin una adecuada terminación y los alicatados exteriores.

Las zonas verdes privadas se destinarán a esparcimiento, uso deportivo en un 10 por ciento y acceso peatonal y rodado a parcelas con frente a dicha zona. Sólo se autorizarán edificaciones auxiliares (paellers, casetas de aperos, depuradoras, etc.), así como las necesarias para permitir el acceso a garajes bajo rasante. La ocupación máxima de parcela de estas construcciones será del 5 por ciento, la altura máxima de 3,5 metros y la separación a lindes mínima de 3 m. lineales.

— Estas zonas verdes privadas serán de carácter comunitario y diseñadas como un conjunto ajardinado al servicio del bloque completo.

— El vallado y la plantación de arbolado deberá formar parte del proyecto de urbanización. Se procurará mantener en la mayor parte posible el arbolado existente.

— Los vallados de las zonas verdes privadas no podrán superar los 2 m. de altura, pudiendo ser macizos los 60 cm. inferiores, y teniendo el resto del vallado un carácter diáfano a base de rejas, ajardinado, etc.

— La zona verde individual tendrá como uso el esparcimiento así como accesos peatonales y rodados a las viviendas. Quedan prohibidas las construcciones en esta zona. La ejecución de las mismas se desarrollarán junto con la edificación.

— El Ayuntamiento podrá exigir que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la cédula de habitabilidad o permiso de ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

Artículo 14. Condiciones de la parcela y la edificación para la zona de viviendas multifamiliares-plaza.

Será preceptiva la redacción de un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes.

a) Ordenanzas generales de la parcela y de la edificación.

— El conjunto de la edificación deberá ajustarse a la delimitación que a tal fin se define en los planos de ordenación y zonificación y deberá garantizar el carácter unitario y armónico del conjunto edificado.

— Se permiten los retranqueos.

— La parcela mínima edificable será de 225 m.², siendo obligatorio que las esquinas de cada bloque (de 225 m.² de superficie cada una) constituyan parcela indivisible.

b) Condiciones de aprovechamiento y edificación:

La altura máxima de cornisa medida en el punto medio de la sección transversal del bloque será de 15,5 m.l. para el bloque situado más allá al sur y de 18 m.l. para el bloque situado al norte.

El número máximo de plantas será de 5 y 6 respectivamente.

La edificación máxima permitida es de 23.168 m.², de los cuales se destinan a viviendas 21.738 m.², y a equipamiento comercial 1.430 m.².

En cuanto a patios de luces se cumplirán los diámetros establecidos en el artículo 2.12 de la Norma de Habitabilidad y Diseño, aprobados por la C. O. P. U. T. en abril de 1991. Y en cuanto a superficies se estará a lo siguiente:

— Patios a los que recaen dormitorios y cocinas H2/8.

— Patios a los que recaen dormitorios o cocinas H2/10.

— Patios a los que recaen espacios comunes y baños H2/20.

Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,5 metros sobre la altura de cornisa. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 3,5 metros por encima de la cara inferior del forjado de techo de los áticos o del forjado de techo última planta en caso de que no se realicen áticos.

La cubierta de los bloques podrá ser inclinada o plana, pero será del mismo tipo y uniforme para los dos bloques y en toda su longitud.

Caso de realizarse cubierta inclinada la pendiente máxima será del 30 por ciento.

Se autorizará la construcción de sótanos y de semisótanos. La altura máxima sobre la rasante de la calle o plaza del semisótano será de 1,20 m.l. Asimismo se podrá destinar el subsuelo de la plaza pública a aparcamiento previa autorización del Ayuntamiento. Será preceptiva una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m.² construidos para otros usos en planta baja o sótano.

Los locales con destino comercial se podrán ubicar en planta baja. La superficie construida máxima con destino a comercial será de 1.430 m.².

No computarán a nivel de aprovechamiento las superficies destinadas a sótanos o semisótanos que se destinen a usos complementarios que no sean los propios de la actividad principal del edificio, como son los aparcamientos, los cuartos de calderas, basuras, contadores y otras instalaciones.

El vuelo máximo será de 1 m.l., y la relación de proporción entre balcones y miradores será del 50 por ciento.

altura mínima de la planta baja será de 3,5 m.

La altura mínima de las plantas destinadas a vivienda será de 2,5 m.

Artículo 16. Composición urbana de las manzanas edificatorias.

Salvo en el caso de las multifamiliares-plaza, no será preciso desarrollar estudios de detalle para implantar cualquiera de las tipologías edificatorias contempladas en las presentes normas, en cada manzana completa.

El ritmo de edificación y la selección de la tipología edificatoria se acomodará al plan de etapas y a la iniciativa propia de los propietarios.

Artículo 17. Condiciones generales de edificación.

Podrán autorizarse las marquesinas en los locales destinados a uso comercial, previa proposición de solución adecuada, en una altura mínima de 3,20 m. sobre la acera.

Se permitirán, a partir del primer piso, los voladizos de 1 m. de saliente máximo en toda la fachada.

Los cerramientos a fachada de vial o zona verde deberán ser macizos hasta una altura máxima de 0,60 m. y caladas 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.

El cerramiento respecto a las líneas de separación con las parcelas colindantes será obligatorio cuando lo solicite uno de los propietarios, pudiendo ser macizo hasta la altura de 1 m. y el resto calado hasta 2 m., seto vivo o cualquier otra forma, excluido el alambre de espino.

Se autorizan portadas artísticas en las fachadas, hasta una altura máxima de 3 m., 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.

Artículo 18. De las condiciones estéticas.

Existirá libertad de composición.

Se evitarán las vistas desde la vía pública de los elementos de servicios de las edificaciones, como tendedores, por medio de celosías y otros elementos que resguarden de la vista desde el exterior.

Artículo 19. Del aspecto exterior de la edificación.

La cubierta, como elemento de remate del edificio, será uniforme en su disposición y materiales. Los planos inclinados que formen serán continuos, con limotesas y limahoyas, y separados del cerramiento vertical por una cornisa.

En el caso de la zona residencial múltiple se autorizarán cubiertas inclinadas que, conformando una imagen continua y unitaria de fachada, no constituyan dos únicos planos inclinados, para evitar alturas de cornisa excesivas o pendientes demasiado reducidas debido a la profundidad del bloque.

La distribución de huecos, así como los materiales componentes de la fachada, tendrán un tratamiento homogéneo, así como los elementos del vallado de la parcela.

Artículo 20. De la protección a la privacidad.

Las luces rectas de huecos serán, como mínimo de 3 metros.

Los paramentos de separación entre viviendas serán tales que cumplan las condiciones de aislamiento acústico, según norma NBE-CA-81. Condiciones acústicas en los edificios.

Cuando existan tendedores a fachada serán protegidos de vistas desde el exterior mediante celosía fija o móvil.

En patios interiores en los que al menos uno de sus lados recaiga a propiedad o vivienda colindante, se deberá levantar un tabique de separación que cubra las vistas en planta baja, con una altura mínima de 2 metros.

La separación de huecos o medianería será de 0,60 m.

Artículo 21. Aparcamientos.

En la zona residencial unifamiliar, múltiple y multifamiliar, se reservará como mínimo una plaza de garaje por vivienda y una por cada 100 m.² de edificación de otros usos.

En cuanto al acceso a los aparcamientos en la zona residencial múltiple, se autorizará el acceso a los mismos tanto directamente desde vía pública como a través de los accesos privados dentro de las zonas verdes privadas comunitarias. Se autorizará bajo rasante tanto aparcamientos individuales para viviendas unifamiliares como aparcamientos colectivos para un conjunto de viviendas.

En cuanto a los aparcamientos de uso público, se dispondrá de 329 plazas anexas a la red viaria.

Artículo 22. Espacios libres privados individuales.

Son las franjas de zona verde ubicadas frente a las parcelas edificables que se asignarán junto a las mismas a los respectivos propietarios. No se admite ningún tipo de construcción sobre ellas. Permitirán el acceso peatonal y rodado a las viviendas.

Artículo 23. Espacios libres privados entre parcelas edificables.

Podrá proyectarse la edificación de una manzana de forma que el conjunto de espacios libres privados se aglutinará sin discontinuidad ni separación. En este supuesto, el tratamiento dado a estos espacios libres justificará su destino peatonal, jardín y dotación deportiva (al menos de un 10 por ciento), urbanizando todo este espacio en función de conseguir el adecuado entorno para el desarrollo de las actividades de ocio, propiciando las plantaciones vegetales ornamentales, con el objeto de lograr una adecuada protección de la privacidad armónica con las vías públicas próximas.

Se autorizarán sobre esta zona las edificaciones que han sido especificadas en el artículo 13.c.

Capítulo III. Normas específicas de otras zonas.

Artículo 24. Zonas asistencial y socio-cultural.

Estas zonas tienen el carácter de equipamiento público y son zonas reservadas para tal fin por el P. G. O. U., constituyendo por tanto un elemento de sistemas generales no computables como cesión del plan parcial y se edificarán conforme a las normas específicas establecidas al efecto.

La variación del destino y aprovechamiento de dichos terrenos, supondrá la oportuna motivación del plan parcial.

Artículo 25. Zona deportiva.

Comprende el espacio calificado como tal y tendrá el carácter de dominio privado y uso público.

Asimismo se concebirán como zonas privadas con uso deportivo parte de las parcelas verdes privadas, en donde podrán ubicar pistas de tenis o piscinas, al menos en un porcentaje de un 10 por ciento.

Junto a los espacios destinados a la práctica de los deportes se reservarán aquellos en los que se edifiquen los vestuarios, así como otros servicios como el club social o equipamiento social y los aparcamientos.

Se permite un coeficiente volumétrico de 0,5 m.³/m.² sobre la parcela neta destinada a los servicios anexos a las citadas instalaciones deportivas, con una altura máxima de tres plantas.

Artículo 26. Zona docente o escolar.

El espacio reservado a zona docente se destinará a ubicar e instalar un equipamiento educativo, preferentemente destinado a centro de B. U. P. o similar naturaleza.

Tendrá el carácter de equipamiento público.

Las condiciones de edificabilidad serán las propias para este tipo de edificios públicos.

Artículo 27. Zona de sistema de espacios libres de uso público.

Comprende aquellos espacios destinados a zonas verdes, bulvar, plaza peatonal y área de juego de recreo de niños.

Tendrá el carácter de equipamiento público.

Se podrá reservar en el espacio destinado a bulvar, y en su jardín central, un espacio público destinado a equipamiento, pudiéndose levantar un edificio de hasta tres plantas, con una edificabilidad máxima de 9 m.³/m.², y una altura máxima de cornisa de 9 metros.

Se podrá autorizar la instalación en dicho bulvar de alguna instalación, como quiosco o terraza-bar, con una edificabilidad máxima de 0,1 m.³/m.² y una ocupación máxima del 10 por ciento de su superficie.

Asimismo, se permiten instalaciones culturales desmontables o temporales, así como cualquier tipo de monumentos o fuentes públicas.

En la plaza peatonal se podrá utilizar el subsuelo como aparcamiento público, a iniciativa particular y previa concesión del Ayuntamiento.

Artículo 28. Del sistema viario.

Constituye la red de comunicaciones de tránsito rodado y peatonal, así como el espacio destinado a aparcamiento al aire libre.

Tendrá el carácter de dominio y uso público, inclusive la zona de acceso y aparcamiento de la zona deportiva.

Artículo 29. De los espacios comerciales.

Son las superficies construibles destinadas al equipamiento comercial para servicios de interés público y social del sector objeto de este plan, permitiéndose solamente las que sean de pequeño comercio.

Se encuentran ubicados en los bajos del bloque multifamiliar de la plaza pública, tal y como viene reflejado en el plano de ordenación.

Tendrán el carácter de dominio privado y uso público.

Asimismo podrán absorber la necesidad de oficinas, despachos profesionales u otras actividades de servicios.

Capítulo IV. Normas de urbanización e infraestructuras.

Artículo 30. Proyectos de urbanización.

El proyecto o proyectos de urbanización que, en base de las determinaciones de este plan parcial, lo desarrollen, serán proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica la realización material de esta ordenación.

Se referirán a la totalidad de las fases que el plan de etapas prevea para la realización progresiva de este sector de planeamiento, constituyendo el instrumento adecuado para el desarrollo de las determinaciones específicas en cuanto a las obras de urbanización de las infraestructuras señaladas en este capítulo, y tendrán el contenido previsto en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 31. Red viaria.

Las calzadas previstas en los viales de la presente ordenación se realizarán a base de una solera de hormigón hidráulico de 20 cm de espesor sobre la que se extenderá una capa de rodadura a base de aglomerado asfáltico de 6 cm. de espesor, previo riego de adherencia, y las aceras que irán pavimentadas con baldosa hidráulica, recibidas con mortero de cemento sobre una capa de hormigón de 15 cm. de espesor, irán rematadas por el lado de la calzada con bordillos de hormigón prefabricado de 17x28 cm. de sección intercalados, en los cuales figurarán los imbornales para la recogida de aguas pluviales y su conexión con la red subterránea de alcantarillado.

Artículo 32. Abastecimiento de agua potable.

El suministro de agua se efectuará desde la red general de la población, con capacidad suficiente para garantizar el consumo diario de 350 litros/habitante/día.

Si la presión mínima de servicio no es suficiente mediante los medios actuales, se preverán los mecanismos de elevación pertinentes.

Las piscinas deberán de disponer de depuradoras, con el fin de disminuir el consumo de agua, disponiéndose en los puntos bajos los correspondientes desagües conectados a la red de saneamiento.

Las canalizaciones generales serán de fibrocemento a presión tipo C, con junta RK, salvo ramales interiores que podrán ser de otro material, igualmente adecuado, y deberán ir enterrados a una propuesta media de 60 cm.

Se preverán bocas de riego cada 50 m. en manzana y bocas de hidrantes contra incendios cada 200 m. con una presión mínima de 50 m. c. a. y, en todo caso, se estará a lo previsto en el artículo 5.2 de la norma básica NBE-CPI-82.

Artículo 33. Saneamiento y red de alcantarillado.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo de esta red será el mismo que el previsto para la dotación de agua potable, más el correspondiente a aguas pluviales.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de las vías públicas y espacios libres. Debiendo satisfacer las conducciones de saneamiento, lo dispuesto en el Pliego General de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones, orden de 15 de septiembre de 1986.

Siendo las tuberías elegidas del tipo unión con junta elástica, se prevé una red separativa de saneamiento, formada por una red para fecales y una red para pluviales. Estando el conjunto de las conducciones dispuestas sobre solera de hormigón de 10 cm. de espesor, las conducciones serán con junta elástica, disponiéndose en ambas redes pozos de registro en cambios de dirección y cada 50 m. en los tramos lineales.

Así como la disposición de 50 m. de imbornales sumideros conectados a pozos de registros.

La profundidad mínima de instalación de las conducciones sin protección será de 80 cm.

Ambas redes de saneamiento se conectarán con la red general de saneamiento municipal, depurándose sus vertidos en el sistema general.

La velocidad mínima del agua a sección llena, será de 0,50 a m/seg. y la sección mínima de la tubería de alcantarillado de 0,30 m. de diámetro.

Artículo 34. Alumbrado y energía eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión en el proyecto de urbanización se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación específica vigente.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su aspecto estético tratará de armonizar con el carácter y la edificación de la zona. En el caso del presente plan se ubicarán en terrenos de propiedad privada.

El grado de electrificación para el cálculo de las líneas distribuidoras y centrales de transformación, será medio, y para uso doméstico podrá establecerse en base a 5,5 Kw/hora por vivienda y 150 W/m.² de construcción comercial.

Tanto de media tensión como de baja tensión las redes de energía eléctrica serán siempre subterráneas, debiéndose ejecutar a las profundidades que indican los respectivos reglamentos vigentes.

El nivel de iluminación de las vías públicas se fijará de acuerdo con la importancia jerarquizada del tráfico. A este efecto, el alumbrado público requerirá una iluminación media (a l.: 1,5 m. del pavimento) de 30 a 40 lux para el tráfico rodado, factor de uniformidad > 0,3 y de 20 a 30 lux en zonas peatonales.

El conjunto de luminarias a utilizarse en las calles de tráfico rodado serán del mismo tipo que las utilizadas por el Ayuntamiento en las calles de nueva urbanización.

En las zonas peatonales y ajardinadas el conjunto de luminarias podrá sufrir variación a tal fin de satisfacer los criterios estéticos que se adopten en su tratamiento.

Las conducciones de alumbrado público serán en su totalidad subterráneas, en el interior de tubos de P. V. C. en número y disposición que fije el proyecto de urbanización correspondiente, debiéndose disponer arquetas, registros en cruces, y cambios de dirección. La profundidad mínima será de 40 cm.

Las columnas serán de acero galvanizado por inmersión en caliente, debiéndose ajustar su construcción a lo dispuesto en el real decreto 2.642/1985 de 18 de diciembre de 1986.

Los cuadros de mando de la zona de alumbrado público dispondrán de incendio y apagado mediante reloj programador astronómico. A su vez deberán de tener capacidad para poder admitir equipos de regulación de flujo con el fin de obtener un mejor rendimiento económico.

Su situación será tal que ocupe un lugar secundario en la escala visual, no ocasionando inconvenientes al peatón.

Artículo 35. Red telefónica.

Se dispondrá bajo una de las aceras de la red peatonal, a 50 cm. de profundidad mínima, la canalización de esta red, realizada con tubos de P. V. C. en número y disposición que fije el proyecto de urbanización correspondiente, de acuerdo a las normas dictadas por la Compañía Telefónica, y debiendo reforzarse con una tapa de hormigón de 10 cm. de espesor en los cruces de esta red bajo las calzadas de tráfico rodado.

Artículo 36. Jardinería.

Las zonas verdes de uso público, así como las previstas en la calificación privada, se ajardinarán con arbustos y arbolado de especies autóctonas de esta zona y otras similares, en base a un tratamiento de suelo de fácil y económica conservación.

La jardinería a colocar en aceras deberá de seleccionarse de tal forma que no afecte a la infraestructura existente.

Su accesibilidad garantizará la evitación de barreras artificiales que impidan el normal uso de las mismas por minusválidos.

Artículo 37. Señalización viaria.

En los cruces principales se deberá de prever la posible instalación de semáforos reguladores del tráfico. Por lo que se debe prever la colocación de canalizaciones en los cruces para su instalación.

Se deberá de tener en cuenta la realización de señalización, tanto vertical como horizontal, de la red viaria.

Artículo 38. Residuos sólidos.

La recogida de los residuos sólidos será por parte del Ayuntamiento de la forma que se viene prestando en la actualidad. Disponiéndose en la zona contenedores de recogida por parte del Ayuntamiento, debiéndose prever en las aceras los retranqueos necesarios para su ubicación, de tal forma que estos no entorpezcan el tráfico rodado.

Capítulo V. Normas de protección.

Artículo 40. Protección de la red de caminos y carreteras.

La red de vías incluidas en el sector, e incluidas las perimetrales, se consideran como vías públicas municipales, correspondiendo la competencia para autorizar las licencias de obras al Ayuntamiento, debiéndose fijar, previo replanteo, la línea de la edificación, de acuerdo a los planos de ordenación de este proyecto.

Las vías pecuarias o caminos rurales se desafectarán por el Ayuntamiento, sustituyéndose por las vías proyectadas.

Artículo 41. Protección de redes de energía eléctrica de alta tensión.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión de 1968, que prevé para los edificios y construcciones un mínimo de 5 m., y para los árboles y masa de arbolado, un mínimo de 2 m., debiéndose tener en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones de que se trate.

Artículo 42. Protección medio-ambiental y paisajística.

Se prohíbe el vertido directo e indirecto en los cauces públicos y canales de riego de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica puedan impurizar las aguas, contemplándose esta prohibición a modo de criterio general, pues está garantizado el vertido a la red municipal de alcantarillado, y la prohibición expresa del uso industrial evita contaminaciones de aguas o atmósferas.

En aquellos lugares en que, por causa de la topología del terreno, fuera necesario la creación de pequeños taludes o terraplenes, éstos deberán ser previstos de forma tal que no se altere el paisaje, debiéndose adoptar las medidas de recubrimiento vegetal que palien los posibles efectos.

Se cuidará de no dañar el entorno paisajístico con imágenes o símbolos publicitarios, que por sus características de forma, volumen o color, entren en pugna visual con el mismo.

En cuanto al servicio de basuras, se realizará en la forma que viene prestando este servicio público el Ayuntamiento.

Valencia, abril de mil novecientos noventa y cuatro.—Los arquitectos, Enrique Roig Olmos y Fco. Nebot Miralles.—Abogado, Francisco Ros Mora.

Torrent, a doce de mayo de mil novecientos noventa y cinco.—El alcalde, P. D., el teniente de alcalde, delegado de Urbanismo y Obras, Severino Yago Torrent.