

Parte con eficacia normativa.**D) NORMAS URBANÍSTICAS****Artículo 1. Objeto del Plan de Reforma Interior de Mejora.**

El presente Plan de Reforma Interior de mejora (en adelante PRIm) tiene por Objeto definir la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbano denominado Benisaet. Las determinaciones de este Plan de Reforma Interior son por lo tanto complementarias del Plan General de Torrent, en los términos previstos en la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas regulan las actividades de edificación y uso del suelo en el sector Benisaet de Torrent.

Artículo 3. Vinculación con el planeamiento de rango superior

En lo no previsto en estas normas será de aplicación lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Torrent.

Como normativa supletoria y con objeto de definir los conceptos que figuran en estas normas urbanísticas será de aplicación lo regulado en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 4. Clasificación del suelo

El presente PRIm abarca un sector de Suelo Urbano, según la clasificación del suelo establecida por el Plan General de Torrent.

Artículo 5. Calificación del suelo

El presente Plan de Reforma Interior de mejora establece la ordenación pormenorizada del sector fijando la calificación de suelo de cada una de las zonas, asignándoles los distintos usos urbanísticos.

Todo el ámbito del PRIm queda calificado en alguna de las siguientes zonas:

ZONAS RESIDENCIALES

Residencial Plurifamiliar edificación abierta	EDA
Residencial Plurifamiliar ensanche	ENS
Residencial Unifamiliar en Hilera	UFH

ZONAS DOTACIONALES

Zonas Verdes	ZV
Equipamiento	SED
Educativo	SRD
Deportivo- Recreativo	SID
Infraestructura	RV
Red Viaria	



Artículo 6. Definiciones específicas del Plan de Reforma Interior de Mejora

Remisión al Reglamento de Zonas.

Artículo 7. Condiciones de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en las fichas que a continuación se detallan para cada zona de ordenación urbanística.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA	BLOQUES: B1,B2,B3,B6,B7
MUNICIPIO: TORRENT		PLAN: 1990	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	RESID. COMUNITARIO	EL RESTO
	TERCIARIO COMERCIAL Categoría 1ª y 2ª superf útil máxima de 400 m²	
	TERCIARIO OFICINA Categoría 1ª y 2ª con superf útil máxima de 400 m	
	TERCIARIO HOTELERO Categoría 1ª y 2ª	
	TERCIARIO RECREATIVO Y ESPECTÁCULO Categoría 1ª y 2ª, aforo máximo de 200 personas.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	B1 B3 B6 B7 B2	252 m² 256 m²
Frente mínimo de parcela	B1 B3 B6 B7 B2	18 m 16 m
Círculo inscrito mínimo	B1 B3 B6 B7 B2	14 m 16 m

Separación mínima entre edificaciones

Según plano ordenación P-02

INTENSIDAD

VOLUMEN Y FORMA

Número máximo de plantas	Indicada en planos
Altura máxima reguladora	Hmax= 4,00+ ((Np-1) x 3,00)
Áticos	Si, incluido en nº de plantas
Semisótanos	Altura máx. 1 m sobre rasante de la acera
Sótanos	Se permiten
Cuerpos volados	Vuelo máx. 1 m Longitud de vuelo 100 % No se permiten cuerpos cerrados

OTRAS CONDICIONES

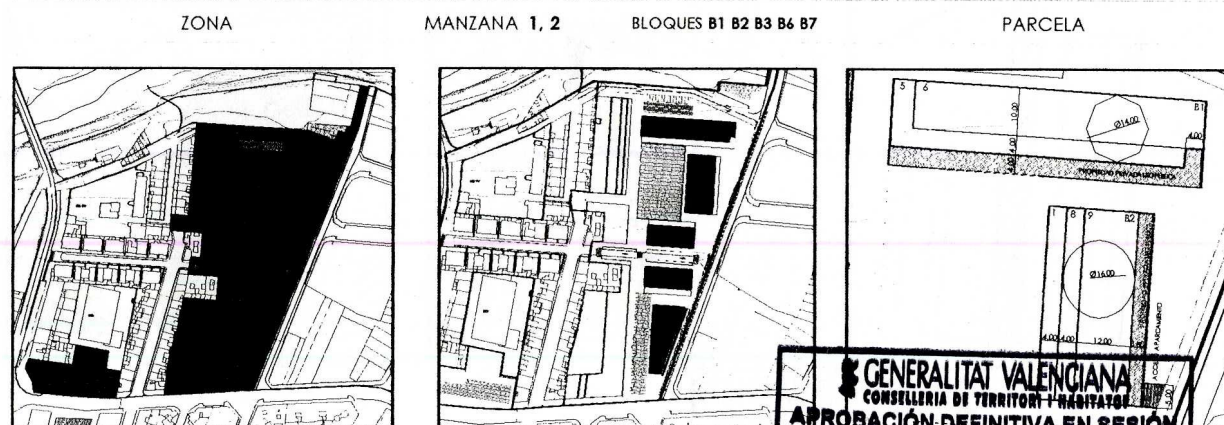
La parcela mínima del bloque B4 será la totalidad de la misma definida en planos.

Dotación de aparcamientos: espacio libre de propiedad privada por aparcamiento subterráneo. Se prohíbe su vallado en cota superficial sobre rasante en espacio de parcela indicada en gráficos donde se posibilita su uso público. La consolidación y urbanización atenderá a las normas establecidas en el proyecto de urbanización de la totalidad de la unidad de ejecución, estando su acabado acorde con aquel.

Obligatorio el uso garaje privado en 1ª categoría. Una plaza por unidad residencial más otra por cada 10 unidades residenciales, y otra más por cada 100 m² de uso terciario. El acceso a aparcamiento del bloque B2 se producirá mediante una franja de ancho 5 m reservado en el espacio público lindante a la calle Artesanos. (Ej. Gráficos.)

En la planta baja se permite uso residencial.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



GENERALITAT VALENCIANA
 CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

28 ABR. 2006

**DE LA COMISIÓN TERRITORIAL 43
 DE URBANISMO**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: UFH	BLOQUES: B5
MUNICIPIO: TORRENT		PLAN: 1990	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	RESID. COMUNITARIO	EL RESTO
	TERCIARIO COMERCIAL Categoría 1ª y 2ª superf. útil máxima de 400 m²	
	TERCIARIO OFICINA Categoría 1ª y 2ª con superf. útil máxima de 400 m	
	TERCIARIO HOTELERO Categoría 1ª y 2ª	
	TERCIARIO RECREATIVO Y ESPECTÁCULO Categoría 1ª y 2ª, aforo máximo de 200 personas.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	143 m²	Distancia mínima al linde frontal	3 m
Frente mínimo de parcela	5,5 m	Alineaciones	Establecidas en planos
Círculo inscrito mínimo	5,5 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de ocupación	Disposición según planos	Número máximo de plantas	3
		Altura máxima reguladora	10 m
		Altura máxima total	10 m
		Semisótanos	Altura máx 1 m sobre rasante de la acera
		Sótanos	Se permiten
		Cubiertas	Deberán ser planas

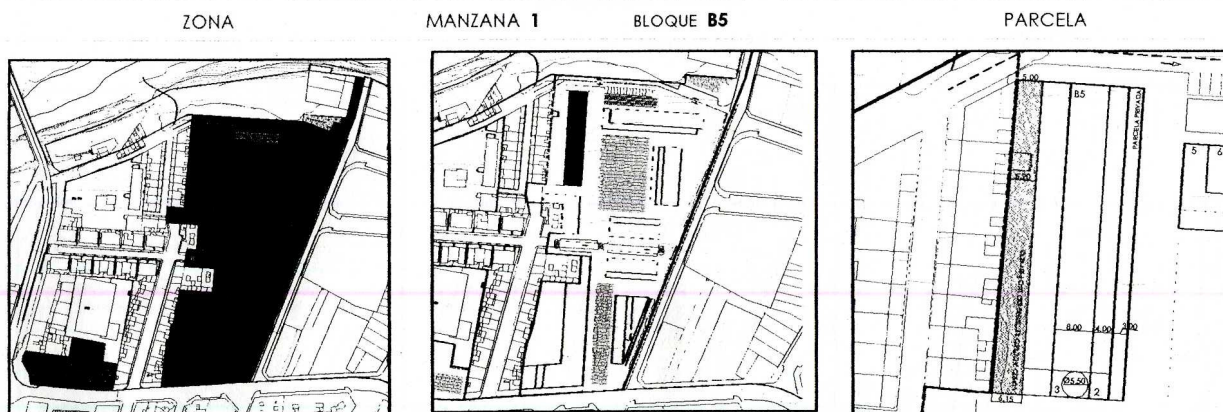
OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: se permite aparcamiento en sótano y en semisótano siempre que su iluminación y ventilación no recaiga a fachada de vial. Altura libre mínima 2,20 m. Acceso común por calle privada según descripción gráfica. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela para aparcamiento comunitario siempre y cuando su cota superior acabada quede a nivel con la calle. El vial de carácter privativo computará como superficie de parcela privada.

Altura mínima de plantas destinadas a vivienda 2,50 m.

Zonas verdes y espacios libres: Se ajardinará el mayor porcentaje posible de parcela libre.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 ABR. 2006
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE		CÓDIGO: ENS	BLOQUES: B4, B8
MUNICIPIO: TORRENT		PLAN: 1990	
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA CERRADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL	

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple	RESIDENCIAL COMUNITARIO, superf máxima útil 1000 m ²	EL RESTO
	TERCIARIO COMERCIAL Categoría 1ª y 2ª superf útil máxima de 400 m ²	
	TERCIARIO OFICINA Categoría 1ª y 2ª con superf útil máxima de 400 m	
	TERCIARIO HOTELERO Categoría 1ª y 2ª	
	TERCIARIO RECREATIVO Y ESPECTÁCULO Categoría 1ª y 2ª, aforo máximo de 200 personas.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	256 m ²	Profundidad edificable
Frente mínimo de parcela	16 m	B4
Círculo inscrito mínimo	16 m	B8
		Según planos
		Plantas altas 16 m
		Planta baja limite parcela
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA	
	Número máximo de plantas	Indicada en planos
	Altura máxima reguladora	Hmax= 4,00+ ((Np -1) x 3,00)
	Áticos	B4 Se permiten B8 No se permiten
	Semisótanos	Altura máx 1 m sobre rasante de la acera
	Sótanos	Se permiten
	Cuerpos volados	Vuelo max 1 m Longitud de vuelo 100 % No se permiten cuerpos cerrados

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: se reserva este uso la totalidad de la parcela. Obligatorio el uso garaje privado en 1ª categoría. Una plaza por unidad residencial más otra por cada 10 unidades residenciales, y otra más por cada 100 m² de uso terciario.

Acceso a aparcamiento por viario restringido de achura 5 metros.

Altura mínima de plantas destinadas a vivienda 2,50 m.

En la planta baja se permite uso residencial.

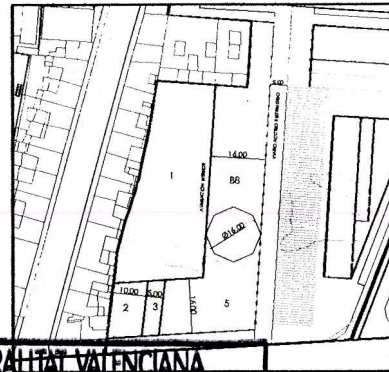
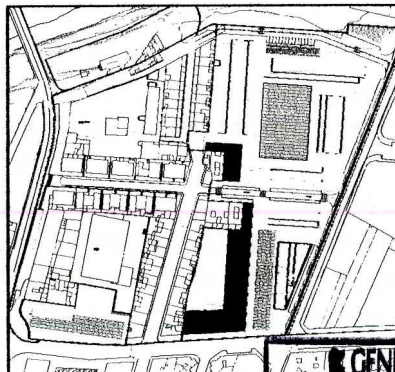
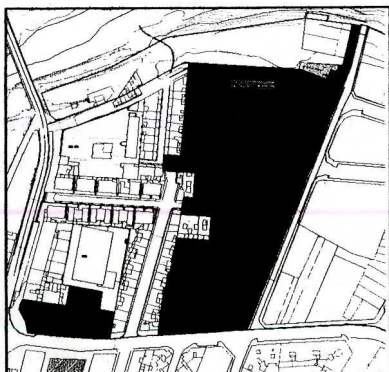
DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA

MANZANA 2

BLOQUE B4, B8

PARCELA



GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATON
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
28 ABR. 2006
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

Artículo 8. Aprovechamientos

El aprovechamiento urbanístico del sector del Plan de Reforma Interior de mejora es el que se establece en el Expediente de Homologación.

El Índice de Edificabilidad Bruta del sector es igual a $1,20 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

El aprovechamiento tipo del área de reparto coincidente con la unidad de ejecución es $1,43 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

El aprovechamiento subjetivo del sector es igual al 100% del aprovechamiento tipo.

Artículo 9. Unidades de Ejecución

El presente PRIm delimita una única Unidad de Ejecución discontinua para todo su ámbito.

No obstante, los Programas de Actuación Integrada que se formulen para el desarrollo de dicha unidad de ejecución podrán redelimitar su ámbito, ajustándose y desarrollando las restantes determinaciones del presente Plan de Reforma Interior, y ajustándose a las siguientes condiciones:

Artículo 10. Parcelación de los terrenos.

En desarrollo del Presente Plan de Reforma Interior se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación que abarcará el ámbito completo de la Unidad de Ejecución.

Posteriormente se podrán redactar proyectos de parcelación para todas las zonas edificables que únicamente tendrán como limitación el cumplimiento de los tamaños mínimos de parcela establecidos en las presentes normas.

Artículo 11. Usos y parámetros urbanísticos de los terrenos dotacionales de la red secundaria.

Comprende los usos afectados al dominio público destinados a Zonas Verdes, Equipamientos y Red Viaria que así se definen en los planos de este Plan de Reforma Interior de mejora.

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



No obstante, se procurará una ordenación armónica con los bloques de vivienda del entorno y un análogo tratamiento de materiales constructivos.

▪ El uso de espacios libres y zonas verdes públicas solo permitirá como usos compatibles con él, los destinados a servicios de mantenimiento del Sector y del sistema viario colindante, los destinados a juegos infantiles, espacios de descanso y relación social y cuantos análogos a éstos sean necesarios para el mejor funcionamiento de la zona, sin que su ocupación supere el 10% de la superficie.

▪ 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.

El computo global superficie dotacional unidad de ejecución es:

Zonas verdes

ZV1	1.736,00 m ²
ZV2	826,40 m ²
ZV3	724,30 m ²
ZV5	259,70 m ²
TOTAL	3.546,40 m ²

Viales

RV	10.383,70 m ²
-----------	--------------------------

Equipamiento Infraestructura

SID	32,00 m ²
------------	----------------------

TOTAL	13.962,10 m²
--------------	--------------------------------

Artículo 12. Condiciones de urbanización.

En desarrollo del presente Plan de Reforma Interior se deberá redactar el correspondiente proyecto de urbanización. Tendrá como finalidad definir los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el presente plan y que comprenden la ejecución de los sistemas viarios (aceras, calzadas y señalizaciones), las zonas verdes (plantaciones, pavimentaciones y mobiliario urbano) y las obras de instalaciones públicas de infraestructuras (saneamiento, red de agua potable, riego e hidrantes de incendio, telecomunicaciones, alumbrado público, red de baja tensión y centros de transformación).

El proyecto de Urbanización de podrá contemplar determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación que permitan modificar las determinaciones del presente Plan.



No obstante, podrá reajustar las rasantes, de forma justificada, en razón de las pendientes de la red de alcantarillado u otras circunstancias que se estimen.

Igualmente, podrá reajustar las alineaciones al objeto de respetar el arbolado de gran porte existente e introducir ajustes y adecuaciones respecto a la disposición, anchura y características del viario.

Se redactará con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlo bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

Los materiales, tratamientos superficiales de vial, luminarias, mobiliario, vallas, etc., se adecuarán al ambiente urbano y serán de calidad adecuada para evitar impactos visuales y estéticos.

Artículo 13. Estudios de Detalle

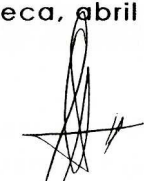
El presente Plan de Reforma Interior de mejora no establece ninguna área concreta cuya ordenación esté sujeta a la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

No obstante, se podrán redactar Estudios de Detalle para el ajuste de las alineaciones, la reordenación de volúmenes o la apertura de nuevos viales para cualquiera de las manzanas definidas en Plan de Reforma, conforme a lo dispuesto en la LRAU y en los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV) y con las siguientes condiciones:

- El aprovechamiento urbanístico de cada manzana será el definido en este Plan de Reforma Interior.
- La tipología será la prevista en el mismo Plan.



Sueca, abril de 2005


José Salvador Martínez Carbonell I arquitecto