

PE 22/6/05



PLAN DE REFORMA INTERIOR de la Unidad Integrada 6.3 en la Zona 6 "MARXADELLA" del Suelo Urbano de **TORRENT**



*Aprobació
pleu 5/4/05
Decreto subsema
ció 2095/05
26 julio 05*

PROMOTOR: **BASIK DESARROLLOS, S.L.**

ROY & TORMO, S.L.
ARQUITECTOS

**ANTONIO
CALZA AGREDA**
ARQUITECTO

MAYO 2005



ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- Ámbito afectado
- 1.2.- Delimitación
- 1.3.- Entorno e infraestructuras inmediatas
- 1.4.- Encuadre normativo

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- Objeto
- 2.2.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales y de la coherencia interna
- 2.3.- Normas Urbanísticas

3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- | | |
|---|--------|
| • PRI-INF-1 PLANEAMIENTO VIGENTE | 1/1000 |
| • PRI-INF-2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN | 1/500 |
| • PRI-INF-3 ESTADO ACTUAL (LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO) | 1/500 |
| • PRI-ORD-1 ORDENACIÓN PROPUESTA | 1/500 |
| • PRI-ORD-2 ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERFICIES | 1/500 |

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Ámbito afectado

El ámbito del presente Plan de Reforma Interior es la Unidad de Ejecución 6.3 de la zona 6, delimitado por el PGOU de Torrent.

1.2.- Delimitación según la Ficha de la Unidad de ejecución

La Unidad de Ejecución 6.3, limita

- Norte: Parcelas de D. Ignacio de la Cruz, de D. Fernando Soto Sánchez, de D. Isidro Pérez, y Calle Carlet.
- Sur: Calle Chelva.
- Este: Parcelas de D. Antonio Colomina y de D. Francisco Cerdán.
- Oeste: Calle Gandía

Esta delimitación, cuyos datos numéricos están contenidos en la Ficha de la UA Nº 6-3, quedó publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, Nº 258, del 30-X-91, en la página 181.

SUPERFICIE TOTAL (M^2_S)		4.360
SUPERFICIE DE CESIONES (M^2)	VIALES	773
	ZONAS VERDES	1.412
	TOTAL	2.185
SUPERFICIE NETA (M^2)		2.175
SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTA (M^2)		2.175
EDIFICABILIDAD TOTAL (M^2_T/M^2_S)		1
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M^2_T/M^2_S)		0'50
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
USO PORMENORIZADO		RESIDENCIAL
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS		15

1.3. Delimitación según levantamiento actual (corrección de dimensiones de Ficha)

Según levantamiento real en reciente medición, las líneas delimitadoras de la Ficha vienen **corregidas en sus dimensiones**. La superficie total de la unidad queda corregida por dicho replanteo actual, lo que afecta al resto de superficies tanto de cesiones como edificables.

SUELO URBANO	UNIDADES DE ACTUACIÓN	
SITUACIÓN	Marxadella (c/ Gandía - c/ Carlet)	U.A. Nº 6-3
SUPERFICIE TOTAL (M^2_S)		4.212
SUPERFICIE DE CESIONES (M^2)	VIALES	742
	ZONAS VERDES	1.364
	TOTAL	2.106
SUPERFICIE NETA (M^2)		2.106
SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTA (M^2)		2.106
EDIFICABILIDAD TOTAL		1
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M^2_T/M^2_S)		0'50
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN
USO PORMENORIZADO		RESIDENCIAL
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS		14
OBSERVACIONES		
La edificabilidad se ha calculado en base a la edificabilidad máxima permitida para la tipología prevista por la ordenación (según ordenanzas para la zona 6).		

1.4.- Entorno e infraestructuras inmediatas

Los terrenos afectados por la presente propuesta se encuentran en suelo urbano y dispone en sus inmediaciones de los servicios urbanísticos para su conexión e integración en la trama urbana consolidada.

1.5.- Encuadre normativo

El desarrollo de la ordenación propuesta por el PGOU se acomete a través del Plan de Reforma Interior, instrumento de ordenación previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana (Art. 23.1) y que se complementa en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Art. 72.1).

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Objeto

El objeto del presente Plan de Reforma Interior consiste en la modificación de la ordenación pormenorizada del vigente PGOU de Torrent en el ámbito de la Unidad de Ejecución 6.3 de la zona 6: Marxadella, descrita en el apartado 1.3 de la Memoria Informativa.

Esta modificación se centra en la relocalización de la zona verde. Actualmente situada por el Planeamiento en el frente sur recayente a las calles Gandía y Chelva; se propone el cambio de disposición a la zona central, entre las superficies edificables, tal y como se muestra en el plano adjunto PRI-ORD-1 "Ordenación Propuesta".

Ya que la superficie de zona verde es parte de las cesiones de la Unidad de Ejecución de este Plan de Reforma Interior, se considera que representa un mejor aprovechamiento por parte de esta Unidad hacia las superficies edificables, **NO** modificando ninguna determinación de planeamiento de la ordenación urbanística estructural, **ni** afectando a la estructura dotacional y ambiental del entorno inmediato. Además, debido a cuestiones topográficas del terreno, con la relocalización de la zona verde, queda corregida la posible acumulación de agua hacia las parcelas del norte.

De esta manera **NO quedará afectada la ficha**, ya corregida por el artículo 1.3 de la memoria informativa, de la UA Nº 6-3 según se expresa a continuación:

SUELO URBANO		UNIDADES DE ACTUACIÓN	
SITUACIÓN		Marxadella (c/ Gandía - c/ Carlet)	U.A. Nº 6-3
SUPERFICIE TOTAL (M_S^2)			4.212
SUPERFICIE DE CESIONES (m^2)	VIALES		742
	ZONAS VERDES		1.364
	TOTAL		2.106
SUPERFICIE NETA (m^2)			2.106
SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTA (m^2)			2.106
EDIFICABILIDAD TOTAL (M_T^2 / M_S^2)			1
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (M_T^2 / M_S^2)			0'50
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN
USO PORMENORIZADO			RESIDENCIAL
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS			14

La propuesta **NO ALTERA EN NINGUNA DETERMINACIÓN** la ficha que se describe en el artículo 1.3 de la presente memoria (No se aumenta el aprovechamiento ni se disminuye el suelo dotacional).

2.2.- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales y de la coherencia interna

El apartado 1.A) del artículo 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el mismo apartado del Art. 85 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establecen las determinaciones que debe contener la figura del Plan de Reforma Interior de mejora:

"A) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del Sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones"

La ordenación propuesta ordena la disposición de los espacios destinados a zona verde definidos por el Plan General.

La presente propuesta **NO** afecta a la red primaria o estructural ni a las dotaciones para viales previstas para esta zona concreta en el Plan General al incidir únicamente sobre la recolocación de la zona verde.

Ajustándose a los criterios y objetivos básicos establecidos en los artículos 9.6.1 y 9.6.2 de las Normas de Ordenación Estructural del PGOU de Torrent, la superficie neta se subdivide en dos superficies edificables, manteniendo la edificabilidad total:

- La parcela nº 1*, para n = 6 viviendas.

	Mínimos según normas urbanísticas	Propuesta
Superficie de parcela	$n \cdot 150 = 900 \text{ m}^2$	900,54 m ²
Frente de parcela	$n \cdot 7 = 42 \text{ m}$	48,71 m

- La parcela nº 4*, para n = 8 viviendas.

	Mínimos según normas urbanísticas	Propuesta
Superficie de parcela	$n \cdot 150 = 1200 \text{ m}^2$	1205,46 m ²
Frente de parcela	$n \cdot 7 = 56 \text{ m}$	65,11 m

*el número de las parcelas viene reflejado en el plano adjunto PRI-ORD-2.

2.3.- Normas Urbanísticas

2.3.1.- Definición y ámbito de implicación

Se remite al Artículo 9.6.1. , dentro del capítulo 6.- zona 6: Marxadella, de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Torrent.

2.3.2.- Ordenanzas

Se remite al Artículo 9.6.1. y Artículo 9.6.2., dentro del capítulo 6.- zona 6: Marxadella, de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Torrent.

Se resumen a continuación las variables más destacadas de dichas normas urbanísticas.

2.3.1.- Usos dominantes y compatibles:

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el Artículo 7.7.7 de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Torrent.

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten los referenciados en el Artículo 9.6.2, apartado 1, de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Torrent.

2.3.2.- Garajes y aparcamientos:

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

2.3.3.- Tipología de la edificación:

Los tipos edificatorios permitidos serán los de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas tal y como constan en los planes de Ordenación.

2.3.4.- Condiciones de la ordenación y la parcela:

1).- Alineaciones: son las establecidas en los planos de ordenación con carácter obligatorio.

2).- Parcelación: viene reflejada en los planos de ordenación.

3) a.- Superficie mínima de parcela: según la fórmula $150n$, siendo n el número de viviendas, para uso de vivienda no aislada.

3) b.- Frente mínimo de parcela: según la fórmula $7n$, siendo n el número de viviendas, para uso de vivienda no aislada.

4).- Retiros o retranqueos: el retiro obligatorio a vial será de 3 m. y para los retiros laterales y traseros se estará a lo dispuesto por el Código Civil.

5).- Condiciones de aprovechamiento y edificación:

La ocupación máxima de parcela será del 50% para uso de vivienda no aislada.

El número máximo de plantas será de dos, y este número será obligatorio en el caso de viviendas pareadas o adosadas que no pertenezcan a una misma promoción.

La altura máxima de cornisa será de 7 m. y la altura máxima total de 9 m.

Se permite una planta de sótano y/o semisótano, pudiendo iluminar y ventilar a cualquier fachada. Su altura libre mínima será de 2 m. y en semisótano la altura máxima sobre el plano de referencia será de 1,5 m. en cualquier punto de la fachada de acceso.

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40%.

Se permite el uso del espacio entre la cubierta y el último forjado. A efectos de aprovechamiento, computarán a razón del 50% de la superficie que ocupan. (Referencia del Artículo 5.1.14. de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Torrent).

La altura libre mínima de plantas destinadas a vivienda será de 2,50 m, salvo en buhardillas que será de 1,50 m. en el punto más desfavorable.

La edificabilidad máxima será de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en el caso de unifamiliar no aislada.

Las ordenanzas de zona limitan la ventilación y la iluminación en las ventanas de semisótano a las fachadas del edificio que no recaen a vial, pero dicha limitación no será de obligado cumplimiento debido a la topografía del terreno. Por ello, se tendrá en cuenta que la apertura de huecos mantendrán una estructura compositiva adecuada con el resto de la fachada, y los acabados con los que se ejecute, se resolverán con las mismas calidades que el resto de la edificación.

6).- Condiciones de estética y protección ambiental: se remite al Artículo 9.6.2., apartado 4, guión sexto, dentro del capítulo 6.- zona 6: Marxadella, de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Torrent.

3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se presenta a continuación los planos siguientes:

- PRI-INF-1 PLANEAMIENTO VIGENTE
- PRI-INF-2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
- PRI-INF-3 ESTADO ACTUAL (LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO)
- PRI-ORD-1 ORDENACIÓN PROPUESTA
- PRI-ORD-2 ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERFICIES

Mayo de 2005
Los arquitectos

