

**Ayuntamiento de Torrent**

**AUOMA**

**Unidad de Tramitación de Instrumentos Urbanísticos**

*Edicto del Ayuntamiento de Torrent sobre aprobación estudio detalle de la Unidad de Ejecución 4.10 Reina Sofía 2, del PGOU de Torrent, y publicación de sus normas urbanísticas.*

**EDICTO**

El pleno de este Ayuntamiento, en sesión de 7 de octubre de 2002, ha acordado aprobar el estudio de detalle promovido por el Ayunta-

miento cuyo objeto es la ordenación de los bloques previstos en el área denominada Reina Sofía 2, delimitada por las calles Padre Méndez, Comare Pilar Martí, avenida Marxadella y peatonal número 8, en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4.10.

De conformidad con el artículo 59.2 y 3 de la LRAU, a continuación se transcriben las normas del citado estudio de detalle:

«Las ordenanzas generales que serán de aplicación en el ámbito del estudio de detalle serán las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent vigente.

Como concreción y desarrollo de las mismas y con el fin de lograr un tratamiento unitario de las fachadas serán también de aplicación las siguientes ordenanzas particulares:

Artículo 1.º Altura de cornisa, número de plantas.

Según las ordenanzas municipales del PGOU de Torrent, la altura de cornisa prevista en dichas parcelas es de 10 m para III plantas. Aunque existe un fuerte desnivel en el terreno, aproximadamente entre 3 m entre la calle Comare Pilar Martí y avenida Marxadella y de 3,50 m entre la avenida Marxadella y la avenida Reina Sofía. Dichos desniveles se absorben en las zonas verdes privadas interiores.

Por otro lado existe un desnivel de alrededor de 40 cm entre el inicio y final de cada bloque lineal. Dicho desnivel se absorberá en el forjado de planta baja (forjado sanitario) de forma que la cara inferior de la cubierta sea continua para todo el bloque, por lo que la altura de cornisa se marcará en cada bloque como aparece en el plano número 5.1.3. Por todo ello variará el número de peldaños de acceso a la planta baja según la parte del bloque en que se encuentre la vivienda.

En todo caso, la altura de cornisa máxima será de 10 m, siendo variable por tanto el enrase de la cara superior de la planta baja, que se definirá en planos.

Sobre la cubierta no se permitirá ningún otro elemento que no sean las chimeneas de ventilación de los baños y aseos interiores, así como chimeneas de calefacción, con un máximo de 1,10 m sobre la cubierta.

Artículo 2.º Altura libre entre forjados.

La altura libre entre forjados será la siguiente:

Planta vivienda.....	2,77 m
Planta sótano.....	2,20 m mínima

La altura del forjado de la planta baja (forjado sanitario) depende de la rasante del terreno y se concreta en los planos de alzados.

Artículo 3.º Profundidad edificable y retiros a vial.

Se fija la profundidad edificable de los bloques en 12,11 m para la planta baja y planta primera, y 6,05 m para la planta segunda. (Ver plano 5.1.4.)

Dicha profundidad edificable se contará a partir de 3 m de retiro a vial, que se destinará a la zona de accesos peatonales, jardín delantero y marquesina de protección hasta línea de fachada.

Por ello la línea máxima de edificación se encuentra a 15,11 m de la línea de vallado exterior.

No se autorizan cuerpos volados ni voladizos en las viviendas unifamiliares del presente estudio de detalle.

Artículo 4.º Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción máxima de una planta con este destino, siendo posible su iluminación y ventilación a fachada, que está retirada 3 m respecto a la línea de vallado.

La ocupación en planta será como máximo 4 m más que la de la planta baja, es decir, un total de 16,11 m sin ocupar la parte delantera de retiro a vial de 3 m.

Artículo 5.º Anchura de parcela.

La anchura mínima de parcela será de 6 m y la máxima será de 8 m. Con estas anchuras, el número de viviendas por bloque lineal oscilará entre 7 y 9 viviendas dado que el bloque posee una longitud de 55 m. (Ver plano 5.1.4.)

Artículo 6.º Construcciones auxiliares.

Las únicas construcciones auxiliares permitidas se ubican junto a la calle de acceso particular y en una franja de 6 m a ambos lados.

No obstante, podrán construirse piscinas particulares con instalación del correspondiente sistema de depuración. Su colocación será

empotrada en el terreno, no pudiendo sobresalir más de un metro en el punto más desfavorable del plano de referencia. Podrá ubicarse en cualquier punto perimetral de la parcela. No precisan consentimiento del predio lateral para adosarse al mismo, pero es condición indispensable disponer de acera o playa intermedia de 0,80 m de ancho mínimo y no ocasionar molestias a terceros.

Las construcciones auxiliares estarán cubiertas por una losa de hormigón visto, realizado con encofrado de tablero fenólico de 30 cm de canto sobre soportes metálicos circulares (según plano número 5.1.6) y con alero de sección variable recayente a la parcela y a la calle particular. Se marcarán las juntas entre propietarios con un berenjeno de 2,5 cm.

Artículo 7.º Marquesinas de acceso.

El acceso a las viviendas se realizará a través de una marquesina realizada mediante losa maciza de hormigón armado de 15 cm de canto, apoyada sobre soportes metálicos circulares (plano número 5.1.6).

Dichas marquesinas volarán 0,50 m sobre la acera y la cara superior se enrasará con la cara superior del forjado de planta primera.

Artículo 8.º Vallado de parcelas.

Las parcelas se delimitarán mediante un vallado a línea de fachada que será de ladrillo visto apoyado sobre zócalo de hormigón de regularización de la pendiente. El vallado será continuo y horizontal, sin escalonamientos en la fachada principal, tomando como referencia del mismo desde el punto más alto del bloque con respecto a la rasante, dicho desnivel será absorbido por un zócalo de hormigón visto, que sí podrá ser escalonado.

Dicho vallado será de 1 m de ladrillo visto en la fachada principal y calado hasta 2 m, pudiendo utilizarse seto vivo y quedando prohibido el alambre de espino. En las fachadas laterales el vallado será de 1,50 m de ladrillo visto. El cerramiento se escalonará debido al desnivel existente. La parte superior será calada hasta 2,50 m con las mismas características que en el caso anterior.

Las vallas separadoras entre propietarios serán con las mismas características y dimensiones, si bien no será necesario realizarlas de ladrillo visto.

Artículo 9.º Cubierta y alero.

La cubierta del bloque lineal se entiende como un elemento de remate del conjunto, por lo que se realizará de forma que ayude a configurar el bloque en su aspecto volumétrico.

La cubierta será plana y poseerá un voladizo sobre el frente de fachada de 1 m, y también sobre los testeros. La terminación de dicha cubierta se realizará mediante un alero de sección variable, de hormigón armado visto, color natural, con encofrado de tablero fenólico y de características que se reflejan en el plano de detalle número 5.1.6. Se marcarán las juntas entre propietarios con un berenjeno de 2,5 cm.

Artículo 10. Barandillas, rejas y cierres.

El tubo protector de la ventana de la planta segunda se realizará de acero inoxidable de 5 cm de diámetro (según plano número 5.1.5). La parte inferior del balcón se realizará con vidrios de seguridad.

Los cierres y rejas de protección en línea de fachada y laterales de la edificación se realizarán mediante combinación de tubos de 16 mm de diámetro, pletinas de 5 mm x 30 mm, ángulos de 50 mm x 50 mm y chapas lisas en las puertas de acceso.

Tanto las barandillas como las rejas serán del mismo modelo dentro de un bloque, pudiendo variar su diseño de bloque a bloque. Se realizarán mediante pletinas, redondos, ángulos y planchas. El primer proyecto que se realice marcará las directrices a seguir por el resto.

Artículo 11. Fachadas. Disposición y características de los huecos. La composición de las fachadas se realizará de acuerdo a los criterios establecidos en el plano 5.1.6, donde se definen las dimensiones de los huecos y su ubicación.

Las medianeras de separación entre las viviendas partirán de un muro de ladrillo visto de 1 pie de espesor, de 50 cm de longitud y cuya altura enrasará con el antepecho de la planta segunda.

El paramento de fachada también terminará en dicho punto de forma que la configuración lineal del bloque sea horizontal, sin ningún escalonamiento.

El acceso se realizará mediante una cubrición mediante losa de hormigón visto de 15 cm de espesor apoyada sobre dos soportes metálicos circulares de 10 cm de diámetro.

Dicho acceso se llevará hasta la línea de fachada y su anchura será de 2 m, según lo especificado en planos y que coincide con el acceso a las viviendas, que se situará siempre según la disposición de los planos de alzado (derecha o izquierda según el caso).

La puerta de acceso estará enmarcada por bloques de vidrio (tipo pavés) a ambos lados.

La parte superior del acceso y la planta primera se realizarán con gresite de color, y con una ventana de 1,20 × 1,20 m situada, su parte superior, a una altura de 2,20 m, y por lo tanto la inferior a 1 m.

El paramento de fachada que se encuentra entre el acceso y la medianera colindante se realizará de piedra natural y sobresaldrá 5 cm respecto al del acceso.

Los huecos sobre el paramento de piedra natural serán de 1,60 × 1,60 m y se enrasarán con el resto por la parte superior, a 2,20 m. Estos se situarán, según los planos, descentrados respecto al paño, más cercanos de la medianera colindante que del acceso, según una proporción marcada en planos. En el caso de la existencia de dos ventanas, al ser la parcela de más de 7,50 m de anchura, los huecos se colocarán centrados en el paño de piedra natural.

El cerramiento de la planta segunda será acristalado a partir del antepecho y las partes ciegas se realizarán con paneles de aluminio, machiembreado en vertical, y manteniendo la composición de los huecos y sus separaciones a colindantes según el Código Civil.

La fachada posterior se realizará con monocapa, color ocre, en franjas horizontales, y la carpintería se colocará ocupando todo el ancho de la parcela, y cuyas partes ciegas serán del mismo tipo de chapa de aluminio que se utilice.

Las medianeras entre las parcelas se realizarán con un murete de 50 cm de longitud, de ladrillo visto, de 1 pie de espesor, y que llega hasta el antepecho de la planta segunda, terminando con ladrillo a sardinel. Tanto en la parte delantera como en la trasera.

#### Artículo 12. Materiales y acabados.

Se utilizarán los mismos materiales en la realización de toda la edificación incluida en el ámbito del estudio de detalle.

Materiales prefijados:

—Ladrillo cara-venta: Malpesa Sevilla Santa Justa, sin llaga y con tendel rehundido.

—Carpintería aluminio color gris.

—Persianas aluminio color gris.

—Aplacado: Piedra natural bateig.

—Aleros y cubiertas auxiliares: Hormigón visto.

—Gresite colores en zona acceso.

—Monocapa color ocre en fachadas posteriores.

#### Artículo 13. Chimeneas de ventilación.

Las chimeneas de ventilación de los locales húmedos y las de chimenea-hogar que puedan instalarse no sobrepasarán 1,10 m la altura total de la edificación y se realizarán con monocapa del mismo color que el de las fachadas posteriores.

#### Artículo 14. Ejecución de las medianeras.

Las medianeras de las edificaciones se realizarán a eje de las propiedades, tanto de las partes de ladrillo visto como del resto de separación en zonas de jardín interior, exterior y garajes. Por ello se considerará que pertenecen a los dos propietarios colindantes.

Los machones medianeros de ladrillo visto (de 1 pie de espesor y 50 cm de longitud), así como el resto de las medianeras, se deberán ejecutar en cuanto se realice una de las edificaciones, con lo que la parcela quedará totalmente terminada. No obstante, los costes que supongan la construcción de dichas medianeras deberán ser sufragados también por los colindantes, por lo cual, el primero que edifique tendrá derecho a solicitar que le sea abonado el 50 por ciento de los costes en que se incurra, con la justificación de las partidas realizadas y detalle de las mismas. Por lo tanto, cuando se realice una medianera, todo propietario está obligado a sufragar los gastos correspondientes a la construcción de las mismas, es decir, el 50 por ciento de su coste.

En la construcción de las paredes separadoras entre viviendas, en la zona de vivienda (profundidad de 12,11), se deberá justificar el

cumplimiento de normas específicas relativas al aislamiento acústico, térmico e impermeabilización, en vigor. Estas paredes no se considerarán medianeras y por lo tanto cada propietario construirá en su parcela la pared correspondiente con el número de hojas necesario a tal fin.

Los propietarios de las esquinas que de por sí deban realizar la pared del testero no podrán solicitar compensación económica por tal efecto, ya que son paredes de su propiedad.»

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrán los interesados interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, sin perjuicio de que puedan ejercitar cualquier otro que estimen pertinente.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107, 116 y 117 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, que modifica la misma, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano autor del acto, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

Torrent, a doce de noviembre de dos mil dos.—El teniente-alcalde delegado de Urbanismo, Obras y Vivienda (Decreto 1.497/99), Severino Yago Torrent.