

Conselleria de Territorio y Vivienda

Edicto de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre resolución del conseller, de fecha 30 de junio de 2006, por el que se aprueba definitivamente la Modificación número 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

EDICTO

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Torrent referido a la Modificación número 15 del plan general de ordenación urbana del municipio (condiciones de edificación en Subzona 3D-A Suelo Urbano «Molí Residencial»), y de conformidad con los siguientes, Antecedentes de hecho

Primero

El pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 7 de marzo de 2005, aprobó inicialmente la Modificación número 15 del plan general. El acuerdo fue publicado en el diario «Levante» de 11 de abril de 2005 y en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.995, de 28 de abril de 2005, y fue notificado a los propietarios afectados por la modificación. Durante el período de información pública se presentó una alegación por don Francisco José Gil Miquel, arquitecto, en nombre de la mercantil Galerota, S.L., en la que compara la edificabilidad permitida actualmente por el PGOU con la resultante de la modificación, y solicita el incremento de esta última. Esta alegación es desestimada pues las medidas compensatorias ya fueron acordadas en su día entre los técnicos municipales y la propiedad.

El pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 4 de julio de 2005, acordó aprobar provisionalmente la Modificación número 15 del PGOU de Torrent.

Segundo

El proyecto consta de documentación escrita comprensiva de memoria, normas urbanísticas (ordenanzas modificadas Zona 3D-A) y planos de información y de ordenación.

Tercero

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 12 de mayo de 2006, acordó informar favorablemente y elevar al conseller de Territorio y Vivienda la Modificación número 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent (condiciones de edificación en Subzona 3D-A Suelo Urbano «Molí Residencial»).

Se precisa, no obstante, que para el sellado de la C.T.U. deberá aportarse un texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, como consecuencia de la modificación de las ordenanzas de la Zona 3D-A.

Fundamentos de derecho**Primero**

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Segundo

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

No obstante, de conformidad con el artículo 28 LRAU, deberá aportarse un texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent como consecuencia de la modificación de las ordenanzas de la Zona 3D-A.

Tercero

El PGOU de Torrent delimita en la zona denominada El Molí (calle José Iturbí), al noreste del municipio, la Unidad de Actuación 3.7, con una superficie total de 69.897,94 m², cuyo uso pormenorizado es el residencial y su sistema de gestión el de cooperación. Las normas urbanísticas que rigen el área pertenecen a la zona de ordenanzas 3D del mismo plan general. Anterior a la redacción del PGOU se redacta plan parcial, el cual fija la ordenación pormenorizada del ámbito. El plan general recoge dicha ordenación y la establece como determinante para el desarrollo de la unidad de actuación, llamada U.A. 3.7, delimitada en el mismo. En sesión plenaria de 11 de mayo de 1994, el Ayuntamiento de Torrent, acordó aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 3.7 «El Molí Residencial».

El objeto de la modificación parte de la necesidad de ordenación del tráfico en el cruce de las calles Padre Feijóo con la carretera de Picanya, introduciendo un chaflán en la parcela lindante a dicho cruce y la afeción de una superficie triangular de 87,20 m² que pasaría a formar parte del vial público. Como consecuencia, y a los efectos de compensar dicha actuación se crea una subzona de ordenación, identificada como 3D-A, en la Zona 3-D (Polígono el Molí), y se regulan sus condiciones edificatorias.

El ámbito espacial objeto de la presente modificación se limita al área delimitada por la Unidad de Actuación 3.7 del plan general y concretamente a la parcela situada en la esquina de las calles Picanya y Padre Feijóo, propiedad, según reparcelación, de don José Cubells Martínez y doña Isabel Villaroya Silla (92,746 por 100) y don Miguel Villaroya Silla (7,254 por 100).

Esta parcela tiene una superficie de 1.866,69 m² y una edificabilidad prevista de 11.200,14 m²t. Queda delimitada por:

Norte: carretera de Picanya.

Sur: Parcela S/14 (proyecto de reparcelación).

Este: Zona verde.

Oeste: Calle Padre Feijóo.

La ordenación del cruce de las calles Padre Feijóo con la carretera de Picanya fue estudiada de manera pormenorizada en la redacción de tres documentos de planeamiento distinto (Plan Parcial Molí Residencial; PGOU Suelo Urbano; y Plan Parcial Molí Industrial). Fruto de esta dispersión es el tratamiento distinto existente en cada una de las esquinas de este cruce.

El plan parcial inicial, cuya redacción fue anterior al plan general, no resolvió formalmente el cruce. El PGOU recogió la idea determinada en el anterior documento sin introducir ni prever el necesario chaflán, obligando a los vehículos a invadir la calzada de la carretera de Picanya para poder realizar los giros necesarios, con el peligro de que esta situación conlleva.

Por ello, del análisis realizado por los servicios técnicos municipales respecto de la estructura viaria y su funcionamiento en el ámbito de la carretera de Picanya se desprende la necesidad de prever una reserva espacial de superficie para mejorar el citado cruce. Se llega a la conclusión de que la solución menos perjudicial sería la ejecución de un chaflán similar al existente en la esquina enfrentada con la presente, y con las dimensiones prescritas en los planos de propuesta adyacentes. Esto supone una modificación en la delimitación de la parcela lindante a dicho cruce y la afeción de una superficie triangular de 87,20 m², que pasaría a formar parte del vial público.

Con el fin de no perjudicar a los propietarios del solar, con las consiguientes indemnizaciones que ello comportaría, resulta necesario reubicar la edificabilidad, que no podrá construirse como consecuencia de la realización del chaflán, así como compensar otros perjuicios que se producen, como la necesidad de incrementar los patios de luces o la pérdida de plazas de aparcamiento.

Esta reubicación de la edificabilidad debe hacerse, lógicamente, en el propio edificio, para lo cual es necesario aumentar una planta retranqueada (ático).

Dado que el plan general, en el artículo 9.3.6 de sus Normas Urbanísticas prohíbe los áticos en la Zona de Ordenanza 3-D, es preciso efectuar una modificación puntual que permita llevar a cabo la presente actuación. Por ello se adjunta las ordenanzas modificadas de la Zona 3D-A.

No se trata, obviamente, de dispensar la aplicación del plan en un caso concreto, sino de impedir que se consolide una alineación claramente perjudicial para los intereses municipales, sin causar perjuicio a los propietarios.

Parámetros de la modificación:

De este modo la edificabilidad a compensar sería:

Por las 6 plantas de la parcela cedida (6 × 87,20 m ²) ...	496,20 m ²
Por las 8 plazas de aparcamiento perdidas (8 × 7,5 m ²)	60,00 m ²
Por pérdida de voladizos (5 × 3,5 m ²)	17,50 m ²
Por incremento de patios de luces (5 × 10,44 m ²)	261,00 m ²
Suma total	834,70 m ²
Cuarto	

No se aprecia obstáculo legal que impida la aprobación autonómica, conforme al artículo 40 de la LRAU, en tanto que la modificación

propuesta responde al interés público local debidamente justificado por la Corporación.

Quinto

El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de planes de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.e del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia,

Resuelvo

Aprobar definitivamente la Modificación número 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent (condiciones de edificación en Subzona 3D-A Suelo Urbano «Molí Residencial»).

No obstante, para el sellado de la C.T.U. deberá aportarse un texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, como consecuencia de la modificación de las ordenanzas de la Zona 3D-A.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el conseller de Territorio y Vivienda en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la notificación de la misma, de acuerdo con lo establecido en los artículos 116.1 y 117.1 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; o, bien, 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 de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, a 30 de junio de 2006.—El conseller de Territorio y Vivienda, Esteban González Pons.

Normas urbanísticas

Ordenanzas modificadas Zona 3D-A

1. Usos dominantes y compatibles.

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las presentes normas.

Como uso dominante se considera el residencial plurifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

Residencial comunitario.

Industrial taller en categorías 1.^a y 2.^a.

Terciario comercial en edificio residencial, con superficie máxima útil de 400 m².

Terciario oficinas.

Terciario hotelero.

Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1.^a y 2.^a.

2. Garajes y aparcamientos.

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en su categoría 1.^a y en los términos que a continuación se definen:

Los edificios de nueva construcción deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de otro uso. A los efectos deberán computarse obligatoriamente las plazas que se dispongan en sótanos y plantas bajas y, subsidiariamente, aparcamientos en superficie que se prevén en los planos de ordenación de la zona.

Se admiten garajes en 2.^a categoría.

3. Tipología de la edificación.

El tipo edificatorio será el definido como bloque abierto en el capítulo II de las normas de edificación.

Para otros usos no residenciales se admiten tipos específicos de carácter singular siempre que se adecuen a las condiciones ambientales y estéticas de la zona y respeten en su composición las ordenanzas que en los siguientes artículos se disponen.

4. Condiciones de la ordenación y la parcela.

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan.

1. Alineaciones: Las alineaciones exteriores, que coinciden con las líneas de edificación, serán las grafiadas en los planos de ordenación, salvo que se aprobara de otra forma mediante estudio de detalle de manzana completa.

2. Dimensiones de parcela: Se establece como parcela mínima la de 100 m² de superficie, con ancho de fachada mínimo de 8 m. Los lindes medianeros no podrán formar con el de fachada ángulo inferior a 60 grados, en una sola línea, que no podrá quebrarse más que en otra normal a la fachada.

3. Retranqueos: Se admiten en plantas superiores, en aplicación de lo dispuesto en el apartado siguiente, párrafo 2).

5. Condiciones de aprovechamiento y edificación.

Las condiciones de aprovechamiento y edificación son las que a continuación se determinan.

1. Superficie ocupable en plantas: Queda definida por las alineaciones exteriores fijadas en los planos de ordenación.

2. Número de plantas: El número de plantas máximo es el que se señala en los planos de ordenación y se permite la diferencia de una planta en menos respecto a la máxima. Se sigue el siguiente criterio en función del ancho de calle y el cambio de altura se producirá tal como figura en planos de ordenación.

En sección de calle (SC) menor de 15 m el número máximo de plantas será de cinco (planta baja más cuatro pisos).

En SC mayor o igual de 15 m el número máximo de plantas será de seis (planta baja + cinco pisos).

En la plaza interior el número de plantas será de una (planta baja) en las zonas que se indican en los planos de ordenación.

3. Sótanos y semisótanos: Se permitirán sótanos y semisótanos, con la limitación de que los semisótanos no sobrepasen 1 m de la altura sobre rasante y se cumplan los parámetros establecidos sobre alturas.

4. Entreplantas y nayas: Se permiten entreplantas y nayas siempre que no excedan en superficie al 50 por 100 de la superficie de la planta a la que den servicio y no repercutan en la composición formal de la fachada.

5. Aticos: Se permite la existencia de 1 ático añadido al número máximo de plantas permitido y con retranqueo mínimo de 3 m.

6. Cubiertas: Las cubiertas serán planas y el antepecho tendrá una altura máxima 1,5 m y mínima de 1 m.

7. Altura de comisa: La altura de comisa tendrá un máximo de 18 m en caso de seis plantas y de 15 m en caso de cinco plantas.

8. Altura mínima de cada planta: La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3,5. La altura mínima libre de las plantas altas será de 2,5 m.

9. Voladizos: Se podrán edificar voladizos abiertos y cerrados con una dimensión máxima de 0,70 m y 1 m para cinco y seis plantas respectivamente. La longitud máxima del vuelo podrá coincidir con la longitud total de la fachada salvo las prescripciones legales de separación de los predios colindantes.

Para voladizos cerrados o miradores regirá el criterio volumétrico, según el cual podrá cerrarse el 50 por 100 del vuelo permitido, pudiendo agruparse o redistribuirse en la fachada de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.

En la plaza interior se permiten vuelos hasta 1,5 m con destino a balcón o terraza.

10. Aleros: Para voladizos cerrados podrán sobresalir como máximo 10 cm del plano de cerramiento del mismo.

Para balcones podrán llegar a tener el mismo vuelo correspondiente a las plantas inferiores, a partir del plano de fachada.

6. Condiciones de estética y protección ambiental.

En esta Subzona 3D-A deberá tener un tratamiento homogéneo en su trama y edificación a fin de garantizar una imagen de conjunto urbano.

1. Materiales: En un mismo bloque los materiales constructivos, y, en especial, los de terminación de fachada, serán homogéneos en color y textura, tomándose como material base el ladrillo cara vista. Se prohíbe la alternancia de fajones de este material con otros.