

Ayuntamiento de Torrent

Edicto del Ayuntamiento de Torrent sobre aprobación del Proyecto Modificación número 17 del PGOU de Torrent, «Modificación Puntual de Ordenanzas».

EDICTO

El pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 25 de julio de 2007, acordó aprobar el proyecto de Modificación número 17 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, relativa a la modificación puntual de las ordenanzas urbanísticas en suelo urbano, quedando la redacción corregida de los artículos afectados como sigue:

Artículo 6.2.1.11. Plazas y edificios de aparcamiento.

Las determinaciones concretas para este uso se ajustarán a lo establecido en las normas de habitabilidad y diseño vigentes, en el Código Técnico de la Edificación y legislación aplicable.

Respecto los accesos a este tipo de edificaciones se estará a lo dispuesto en el punto 8 «Accesos» del artículo 7.4.4 del PGOU de Torrent.

Artículo 7.4.4. Regulación del uso terciario.

Uso comercial

Categoría 1.^a En edificio residencial.

Se entiende como uso comercial en edificio residencial aquel que puede desarrollarse conjuntamente en edificios con uso predominante residencial.

Se permite el uso comercial en semisótanos, plantas bajas, entreplantas y planta primera.

Cuando tengan superficie mayor de 100 metros cuadrados tendrán, en todo caso, acceso independiente y nunca a través de elementos comunes del edificio en que se sitúen.

Condiciones generales

6. Los locales con superficie útil mayor de 400 metros cuadrados dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados o fracción de superficie útil que exceda de esos cuatrocientos metros cuadrados.

Artículo 7.4.4. Regulación del uso terciario.

Uso oficinas y despachos

Categoría 1.^a En edificio residencial.

Acoge los que se desarrollan o pueden desarrollarse conjuntamente en edificios con uso predominantemente residencial.

Se permite el uso oficinas y despachos en plantas bajas, entreplantas y planta primera.

Cuando tengan superficie mayor de 100 metros cuadrados tendrán en todo caso acceso independiente y nunca a través de elementos comunes del edificio en que se sitúen.

Artículo 7.4.4. Regulación del uso terciario.

Uso aparcamiento y garajes.

Condiciones generales

5. Ventilación.

Se ajustarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

7. Plazas de aparcamiento.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento para vehículos turismo se ajustarán a lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes.

Aquellas plazas cuyo eje longitudinal esté dispuesto perpendicularmente a la calle desde la que acceden (plazas en batería) y alguno de sus lados mayores esté adosado a una pared tendrán un ancho mínimo de 2,40 m.

En caso de que las plazas se dispongan longitudinalmente paralelas a la calle de circulación (plazas en cordón) las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 5,50 x 2,40 m, pudiendo tener hasta un 20 por ciento de las plazas en cordón de los garajes dimensiones no inferiores a 5,25 x 2,30 m.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento para camión tipo serán, como mínimo, de 3,5 x 12 m, debiendo tener un 20 por 100 de las plazas las dimensiones de 3,50 x 16,50 m.

Las dimensiones señaladas en los apartados anteriores se entienden libres de todo obstáculo.

Las plazas quedarán señaladas en el pavimento.

Se deberá justificar detalladamente la maniobrabilidad de las plazas de aparcamiento que garanticen la salida frontal de los vehículos.

9. Pendientes máximas.

Se ajustarán a lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes.

11. Instalaciones contra incendios.

Se ajustarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

Apartado 1.º del artículo 9.1.3. Ordenanzas de la Subzona 1-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 unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

—Residencial plurifamiliar.

—Residencial comunitario.

—Industrial taller, tipo artesano solamente.

—Terciario comercial en sus categorías 1.^a y 2.^a, con superficie máxima útil de 200 m².

—Terciario oficinas en categorías 1.^a y 2.^a, con superficie máxima útil de 200 m².

—Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1.^a y 2.^a, con superficie máxima útil de 200 m².

Apartados 1.º y 2.º del artículo 9.1.4. Ordenanzas de la Subzona 1-B.

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, tipo artesano solamente.
- Terciario comercial en categoría 1.^a con una superficie máxima útil de 400 m².
- Terciario comercial en categoría 2.^a en edificios de 3 plantas como máximo con una superficie máxima útil de 400 m².

La limitación de superficie presenta las siguientes excepciones:

1) En aquellos edificios residenciales que conformen tipología de ensanche con patio de manzana según determina la Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbánística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 86, y el artículo 5.2.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, situados en las calles Valencia, Gómez Ferrer, Ramón y Cajal y Canónigo Gisbert se permitirá la implantación de terciario comercial sin limitación de superficie.

2) Se permitirá la anexión de locales de la Subzona 1A a los posibles incluidos en la Subzona 1B, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Manzanas que se encuentren afectadas por las subzonas de ordenanzas 1A y 1B.
- b) Parcelas pertenecientes a la misma manzana.
- c) Manzanas que presenten las condiciones establecidas en el punto 1 anterior.
- d) La superficie máxima a vincular de una o más parcelas pertenecientes a la Subzona 1A será el valor menor que resulte de:
 - El 25 por 100 de la superficie total del resto de la manzana perteneciente a la misma Subzona 1A.
 - El 50 por 100 de la superficie del local perteneciente a la Subzona 1B al que se anexiona.

e) Las parcelas pertenecientes a la Subzona 1A presentarán acceso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso para vehículos de carga y descarga.

- Terciario oficinas.
- Terciario hotelero en categoría 1.^a.
- Terciario recreativo y espectáculos, en categoría 1.^a, con superficie máxima útil de 400 m².
- Terciario recreativo y espectáculos, en categoría 2.^a, en edificios existentes de 2 plantas como máximo con superficie máxima útil de 400 m².

2. Garajes y aparcamientos.

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en 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. Se admiten garajes en categorías 2.^a y 3.^a. Se presentará anteproyecto de edificación en el que se justifique su adecuada integración en el contexto urbano.

Apartados 1.º y 2.º del artículo 9.2.3. Ordenanzas de la Subzona 2-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, tipo artesano solamente.
- Terciario comercial.
- Terciario oficinas.
- Terciario hotelero en su categorías 1.^a y 2.^a, salvo en calles menores de 10 m, donde se admitirá solamente la categoría 1.^a.
- Terciario recreativo y espectáculos en su categorías 1.^a y 2.^a.

2. Garajes y aparcamientos.

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en 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. Se admiten garajes en categoría 2.^a y 3.^a. Se presentará anteproyecto de edificación en el que se justifique su adecuada integración en el contexto urbano.

Apartados 1.º y 2.º del artículo 9.3.3. Ordenanzas de la Subzona 3-A.

1. Usos dominantes y compatibles.

Se admiten en esta subzona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidas 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, y en categoría 3.^a en calles mayores de 12 metros.
- Terciario comercial.
- Terciario oficinas en categorías 1.^a y 2.^a.
- Terciario hotelero en categorías 1.^a y 2.^a, salvo en calles menores de 10 m, donde se admitirá solamente la categoría 1.^a.
- 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 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. En la plaza prevista donde hoy se sitúa la Torrentina se permitirá la ubicación bajo rasante de aparcamiento o garaje.

Se admiten garajes en categoría 2.^a y 3.^a. Se presentará anteproyecto de edificación en el que se justifique su adecuada integración en el contexto urbano.

Apartado 1.º del artículo 9.3.4. Ordenanzas de la Subzona 3-B.

1. Usos dominantes y compatibles.

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

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Industrial taller, tipo artesano solamente.
- Terciario comercial en categorías 1.^a y 2.^a con superficie máxima útil de 200 m².
- Terciario recreativo y espectáculos, en edificio residencial, con superficie máxima útil de 200 m².

Apartado 1.º del artículo 9.3.5. Ordenanzas de la Subzona 3-C.

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 o unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Industrial taller, tipo artesano solamente.
- Terciario comercial en categorías 1.^a y 2.^a con superficie máxima útil de 400 m².
- Terciario recreativo y espectáculos, en edificio residencial, con superficie máxima útil de 200 m².

Apartado 1.º del artículo 9.3.6. Ordenanzas de la Subzona 3-D.

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.
- Terciario oficinas.
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1.^a y 2.^a.

Apartado 1.º del artículo 9.4.3. Ordenanzas de la Subzona 4-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.
- Terciario oficinas en categorías 1.^a y 2.^a.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1.^a.

Apartado 1.º del artículo 9.4.5. Ordenanzas de la Subzona 4-C.

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 unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Terciario comercial en edificio residencial, con superficie máxima útil de 200 m². Será admisible categoría 2.^a en edificios existentes de 2 plantas como máximo.
- Terciario recreativo y espectáculos, en edificio residencial, con superficie máxima útil de 200 m². Se admitirá categoría 2.^a en edificios existentes.

Apartado 1.º del artículo 9.4.6. Ordenanzas de la Subzona 4-D.

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 unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial plurifamiliar única y exclusivamente en el caso que se recoge en el plano de ordenación.
- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en categoría 1.^a, pero con superficie útil de 200 m² como máximo.
- Terciario hotelero en categoría 1.^a.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1.^a, pero con una superficie máxima útil de 200 m².

Apartado 1.º del artículo 9.4.8. Ordenanzas de la Subzona 4-F.

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 usos dominantes se consideran el terciario comercial y terciario hotelero.

La ubicación de cada uno de los usos del porcentaje de ocupación respecto del total de la subárea se ajustará a las condiciones de los convenios urbanísticos suscritos para la zona.

Como usos compatibles se admiten el terciario oficinas, el terciario recreativos y espectáculos y talleres de reparación de vehículos de automóvil, este último en categoría 1.^a.

Apartado 1.º del artículo 9.5.3. Ordenanzas de la Subzona 5-A.

1. Usos dominantes y compatibles.

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

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial plurifamiliar única y exclusivamente en los casos puntuales preexistentes.
- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en sus dos categorías con superficie máxima útil de 200 m², excepto el uso escuela infantil, cuya superficie máxima útil será de 400 m².
- Terciario hotelero en categoría 1.^a.
- Terciario recreativo y espectáculos, pero con una superficie máxima útil de 200 m².

Apartado 1.º del artículo 9.6.2. Ordenanzas de la Zona 6.

1. Usos dominantes y compatibles.

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el artículo 7.2.2 de las presentes normas:

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en sus dos categorías con superficie máxima útil de 200 m², excepto el uso escuela infantil, cuya superficie máxima útil será de 400 m².

—Terciario hotelero en categoría 1.^a.

—Terciario recreativo y espectáculos, pero con una superficie máxima útil de 200 m².

Apartados 1.º y 2.º del artículo 9.7.2. Ordenanzas generales de la Zona 7.

1. Usos dominantes y compatibles.

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el artículo 7.2.2 de las presentes normas.

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en categorías 1.^a y 2.^a con un límite máximo de superficie útil de 400 m².
- Terciario oficinas en categorías 1.^a y 2.^a con un límite máximo de superficie útil de 400 m².
- Terciario hotelero en categorías 1.^a y 2.^a.
- Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1.^a y 2.^a con un aforo máximo de 200 personas.

No se considerarán como usos compatibles aquellos que conlleven por sí mismos o por necesidades de aparcamiento alteraciones sustanciales del terreno natural.

2. Garajes y aparcamientos.

Es obligatorio el uso de garaje o aparcamiento en categoría 1.^a y en los términos que a continuación se definen, siendo de observancia también lo dispuesto en la normativa general.

La reserva de aparcamiento será de una plaza por vivienda como mínimo, que podrá ubicarse en sótano semisótano, planta baja o interior de la parcela.

Para otros usos, no residenciales, la reserva de aparcamiento será de una plaza cada 50 m² útiles de edificación.

Apartado 1.º del artículo 9.8.3. Ordenanzas comunes a la Subzona 8-A.

1. Usos dominantes y compatibles.

Se admiten los siguientes usos dominantes y compatibles, definidos genéricamente en el artículo 7.2.2 de las presentes normas:

Como uso dominante se considera el residencial unifamiliar. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en categorías 1.^a y 2.^a, con superficie máxima útil de 400 m².
- Terciario oficinas en categorías 1.^a y 2.^a, con superficie máxima útil de 400 m².
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1.^a y 2.^a.

Nota aclaratoria para todas las subzonas de ordenanza:

1. Deberá entenderse como superficie útil máxima en el terciario comercial la superficie útil en Sala de Venta (según el punto 3 del artículo 2.º del Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle).

2. En las subzonas de baja densidad con línea de edificación no coincidente con la alineación exterior podrán utilizarse las zonas al aire libre para exposición de venta, teniendo en cuenta que esta superficie útil se computará a la superficie limitada en su caso.

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.

Torrent, a 10 de octubre de 2007.—El teniente de alcalde delegado Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente (Decreto de Alcaldía número 1.873/07), Santiago Martí Alepuz.