



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS



TRABAJO FIN DE GRADO

PROYECTO BÁSICO DE RED DE SANEAMIENTO
SEPARATIVA DEL SECTOR 10 - URBANIZACIÓN
SANTA APOLONIA - CANAL, EN EL T.M. DE
TORRENT (VALENCIA)

ANEJO Nº2: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Presentado por

Fons Romero, Víctor

Para la obtención del

Grado de Ingeniería de Obras Públicas

Tutor: FERRER POLO, José

Cotutor: AGUADO GARCÍA, Daniel

Fecha: Agosto 2018

CURSO: 2017-2018

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	3
3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA	4
4. USOS DOTACIONALES	6
5. CONCLUSIÓN	6

1. INTRODUCCIÓN

El planeamiento urbanístico es un instrumento de la administración a nivel estatal, autonómico o municipal. En cuanto a los niveles estatal o autonómico, las normas son de carácter supletorio; son normas cuya competencia corresponden a las Autonomías, pero mientras las Autonomías no regulen su Legislación, se aplica la estatal existente de manera supletoria.

En la Comunidad Valenciana se aprobó la Ley Urbanística Valenciana (LUV). Esta ley se aplica obligatoriamente en todo el ámbito de la autonomía.

La Ley Urbanística Valenciana establece como instrumento de planeamiento el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Así mismo, para la urbanización y edificación del suelo requiere la aprobación de una ordenación pormenorizada, mediante el Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

La normativa que se aplicará será la siguiente:

Ámbito estatal:

Real Decreto Ley 2/2.008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Ámbito autonómico:

Ley 16/2.005, Ley Urbanística Valenciana (LUV).

Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, Decreto 67/2.006 de 12 de Mayo, de la Conselleria de Territorio y vivienda.

Orden 26/04/1.999, Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Generalitat Valenciana.

Ley 4/2.004, Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana.

Decreto 120/2006, Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, de 11 de agosto, de la Conselleria de Territorio y Vivienda.

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El planeamiento urbanístico ordenado para el sector 10 “Urbanización Santa Apolonia - Canal” (ubicado en el término municipal de Torrent) a partir del Plan Parcial, establece las siguientes condiciones:

PROYECTO BÁSICO DE RED DE SANEAMIENTO SEPARATIVA DEL SECTOR 10 - URBANIZACIÓN SANTA APOLONIA - CANAL, EN EL T.M. DE TORRENT (VALENCIA)

A. Parámetros de superficie

- a.1. Superficie dotacional (SD): $102.945 \text{ m}^2 \text{ suelo}$
- a.2. Superficie lucrativa: $117.166 \text{ m}^2 \text{ suelo}$
- a.3. Superficie computable del sector: $(1 + 2) = 220.111 \text{ m}^2 \text{ suelo}$**
- a.4. Red primaria adscrita: $15.688 \text{ m}^2 \text{ suelo}$
- a.5. Superficie Total del sector: $(a.3 + a.4) = 235.799 \text{ m}^2 \text{ suelo}$**

B. Parámetros de edificabilidad residencial

- b.1. Edificabilidad bruta: $70.300 \text{ m}^2 \text{ techo}$
- b.2. Índice edificabilidad neta: $0,6 \text{ m}^2 \text{ techo} / \text{m}^2 \text{ suelo}$
- b.3. Índice edificabilidad bruta: $0,31938 \text{ m}^2 \text{ techo} / \text{m}^2 \text{ suelo}$**
- b.4. Densidad: 16,90 Viv/Ha
- b.5. NºMáximo viviendas: 374 viviendas
- b.6. Edificabilidad máxima total: $(a.3 * b.3) = 70.299,0512 \text{ m}^2 \text{ techo}$**

El Plan Parcial establece diecinueve manzanas con aprovechamiento privado, todas ellas de Uso Residencial, si bien una de ellas con uso mixto Residencial urbano (RU) y Centro docente de red secundaria (SED). De entre ellas, se establecen todas las viviendas de tipo “edificación aislada (EDA)”, ya sea de parcela también aislada o de parcela pareada.

El número de viviendas proyectadas según su uso:

USOS	Edificación Aislada (EDA)
NºViviendas	372

Tabla 1. Número de viviendas según su uso

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

También se incluye una ficha de zona de ordenación urbanística donde se indican los usos pormenorizados (uso dominante, compatible e incompatible), parámetros urbanísticos (parcela, posición de la edificación, intensidad, volumen y forma), etc.

PROYECTO BÁSICO DE RED DE SANEAMIENTO SEPARATIVA DEL SECTOR 10 - URBANIZACIÓN SANTA APOLONIA - CANAL, EN EL T.M. DE TORRENT (VALENCIA)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: SECTOR 10				CÓDIGO: S-10	
MUNICIPIO: TORRENT				PLAN: PGOU DE TORRENT	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO		USO GLOBAL RESIDENCIAL	

USOS PORMENORIZADOS					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CAT 2ª		RESIDENCIAL COMUNITARIO		El resto	
		TERCIARIO COMERCIAL CAT 1ª Y 2ª (Sup. máx. útil 400 m²).			
		TERCIARIO OFICINAS CAT 1ª Y 2ª (Sup. máx. útil 400 m²).			
		TERCIARIO HOTELERO CAT. 1ª Y CAT. 2ª			
		TERCIARIO RECREATIVO Y ESPECTÁCULOS CAT. 1ª Y CAT. 2ª (Aforo máx. 200 personas).			

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
PARCELA			POSICIÓN de la edificación			
Parcela mínima	Viv. Aislada	400 m²	Alineaciones	Grafías en planos de ordenación		
	Viv. Pareada	300 m²				
	Otros Usos	800 m²				
Frente mínimo de parcela	Viv. Aislada	10 m	Retiro mínimo a vial	Viv. Aislada	4 m	
	Viv. Pareada	7,5 m		Viv. Pareada	4 m	
	Otros Usos	20 m		Otros Usos	6 m	
			Retiro mínimo a lindes	Viv. Aislada	3 m	
				Viv. Pareada	3 m	
				Otros Usos	3 m	
				Retranqueos a lindes	Suelo dotacional	5 m
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA			
Superficie ocupable en planta	Viv. Aislada	30 %	Número máximo de plantas	Viv. Aislada, pareada y otros usos	2	
	Viv. Pareada	30 %		Suelo dotacional		
	Otros Usos	30 %				
	Suelo dotacional	50 %				
Edificabilidad	Viv. Aislada	0,60 m²/m²s	Cubiertas	Planas o inclinadas Inclinadas: pendiente máx. 40 %		
	Viv. Pareada	0,60 m²/m²s				
	Otros Usos	0,60 m²/m²s				
	Suelo dotacional	1,00 m²/m²s				
			Altura de Cornisa	7 m		
			Altura mínima de planta	Plantas de viviendas: 2,5 m Cambras o buhardillas: 1,5 m		
			Altura máxima total	9 m		
			Cambras o buhardillas	Se permiten		
			Semisótanos	Se permite. Ocupación: 30 % Altura máx. 1,00 en cualquiera de sus puntos		
			Sótanos	Se permite. Ocupación: 30 %		
			Miramares o torretas	Se permiten Ocupación máx: 15%, sin superar los 25 m² Altura máx. 3 m sobre la cornisa Cubierta plana y con antepecho, o inclinada y pendiente máx. 40%.		

OTRAS CONDICIONES	
Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar aislada y pareada.	
Garajes y aparcamientos: Es obligatorio la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda. Podrá ubicarse en sótano o semisótano, planta baja o interior de la parcela. Para usos no residenciales en número de plazas será de 1 por:	
Cada 50 m² útiles para uso terciario, oficinas y comercial.	
Cada 15 m² útiles para uso terciario y comercial de alimentación.	
Cada 3 personas para terciario recreativo.	

PROYECTO BÁSICO DE RED DE SANEAMIENTO SEPARATIVA DEL SECTOR 10 - URBANIZACIÓN SANTA APOLONIA - CANAL, EN EL T.M. DE TORRENT (VALENCIA)

Vallado de parcela: Se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 5.3.2. de las normas urbanísticas del PGOU.
Por encima de las dos plantas se permite la ocupación bajo cubierta (cambras o buhardillas), las cajas de escalera y los miramares o torretas.
Cambras o buhardillas: Se ajustarán a las siguientes determinaciones: - Su altura mínima útil será de 1,50 ml. Computará a efectos de la superficie total edificada el 50% de la superficie que ocupen (art. 5.1.14 de las normas del PGOU) - Los huecos de ventilación e iluminación se construirán en los hastiales de las fachadas y en caso de no disponer o ser necesario, integradas en las pendientes de las cubiertas sin sobresalir de estas.
Construcciones auxiliares: Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3.1. de las normas del PGOU.
Parcelación: las parcelas fruto de la reparcelación necesaria, que nunca serán inferiores a la parcela mínima podrán parcelarse mediante licencia de parcelación siempre que ninguna parcela resulte inferior a la mínima en superficie y longitud de fachada. Parcelas Viv. Aisladas: $\geq 400 \text{ m}^2$ y 10 m longitud de fachada Parcelas Viv. Pareadas: $\geq 600 \text{ m}^2$ y 15 m longitud de fachada Parcelas Otros usos: $\geq 800 \text{ m}^2$ y 20 m longitud de fachada
Estudios de detalle: posibilidad de redactar ED en manzanas de uso residencial que no puedan aprovechar su edificabilidad o necesiten de vial nuevo para poder acceder a todas la parcelas en que se subdividan.

Ilustración 1. Ficha Ordenación Urbanística Sector 10

4. USOS DOTACIONALES

Atendiendo a la “Memoria informativa de la modificación del Plan Parcial del Sector 10 - Urbanización Santa Apolonia - Canal”, de Torrent, emitida por el Ayuntamiento de Torrent, se han tomado las siguientes decisiones en cuanto a los usos dotacionales:

- Para uso dotacional de equipamientos comunitarios de servicios públicos y sociales:
 - Se ha previsto la ejecución de un centro docente al Norte del sector de 9494 m^2
- Para uso dotacional de espacios libres:
 - Se ha previsto la ejecución de numerosas zonas ajardinadas a lo largo del sector
- Para uso dotacional de instalaciones y redes de servicios:
 - Se ha previsto la ejecución de 4 parcelas de servicio

En el Documento Nº2 - Planos, se observa la “Ordenación urbanística”.

5. CONCLUSIÓN

Con los valores recogidos por el plan parcial en este anejo, se pueden determinar los metros cuadrados de ocupación de viviendas, de techo de edificación y, por lo tanto, el número de viviendas por manzana. Estos valores serán los que determinen las cargas para el cálculo de las redes diseñadas y dimensionadas en este proyecto.

