

MUNICIPIS

Ajuntament de Torrent

2026/11904 Anunci de l'Ajuntament de Torrent sobre l'aprovació definitiva del projecte de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana consistent en la modificació de l'article 9.2.6 de les normes urbanístiques referent a la subzona 2-D. Expedient 8806/2025.

ANUNCI

El Ple d'aquest Ajuntament, en sessió que va tindre lloc el dia 2 de juliol de 2026 va acordar aprovar definitivament el projecte de modificació del PGOU per modificar l'article 9.2.6 de les Normes Urbanístiques, referent a la subzona 2-D, promogut per Arqura Homes, Fondo de Activos Bancarios, i signat per l'arquitecte Luis Hernani Fernández de Arqueha Arquitectura y Urbanismo, SLP, amb r. 2025-E-RE-25377 de 16 de juny de 2025.

L'objecte de la modificació de la normativa del planejament vigent és el canvi de la normativa urbanística vigent, (punt 5.7 de l'article 9.2.6 de les Normes Urbanístiques del PGOU) per a l'increment de l'altura de cornisa permesa, -passa de 18 m a 19.30 m- així com per a definir el plànol de referència per a mesurar l'altura de cornisa amb l'objectiu d'adaptar la normativa a les noves necessitats tècniques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial que regula i condiona els processos edificatoris i assegurar que les plantes baixes es situen en la seua totalitat per damunt de la rasant de la vorera.

VEURE ANNEX

De conformitat en el que estableixen els articles 61, 180 i l'annex IX del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP) aprovat segons Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell el citat projecte ha sigut inscrit al Registre Autonòmic de Instruments de Planejament Urbanístic en data 12/02/2025 n.º de registre 46244-3000.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podran els interessats interposar recurs contenciós-administratiu davant de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà a la publicació del present anunci.

Torrent, 22 de setembre de 2026.—El tinent d'alcalde, delegat de l'Àrea de Govern d'Urbanisme, Habitatge i Medi Ambient, José Francisco Gozalvo Llácer.



NORMAS URBANÍSTICAS:

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 1ª y 2ª.
- Terciario comercial en edificio residencial, con superficie máxima de 400 m2 útiles.
- Terciario oficinas.
- Terciario hotelero.
- Terciario recreativo y espectáculos en categorías 1ª y 2ª.

1. GARAJES Y APARCAMIENTOS

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en su categoría 1ª 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 2ª categoría.

2. 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.

3. 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 o bloque completo.
2. **Dimensiones de parcela:** Se establece como parcela mínima la de 250 m2 de superficie, con un ancho mínimo de fachada de 10 m y un diámetro mínimo del círculo inscribible de 10 m.



3. **Retranqueos:** Se admiten en plantas superiores, siempre y cuando se respete el volumen exterior del edificio, sin repercutir en la composición del paramento de fachada. Se permitirán retranqueos en planta baja, a efectos de incluir soportales, una vez aprobado el pertinente estudio de detalle.

4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN

1. **Superficie ocupable en planta:** Queda definida por las alineaciones exteriores fijadas en los planos de ordenación. Por tratarse de edificación abierta, la superficie ocupada o edificable en planta es la totalidad de la superficie del solar.
2. **Número de plantas:** El número de plantas será obligatoriamente de 6, salvo que se aprobara de otra forma mediante estudio de detalle de manzana o bloque completo, y siempre con número máximo de 6 plantas.
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 (incluido el forjado) 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% de la superficie de la planta a la que den servicio, y no repercutan en la composición formal de la fachada.
5. **Áticos:** En todos los bloques edificables de esta subzona se ejecutará una sobreplanta de áticos, que se añadirá al número de plantas ya determinado. La fachada de la sobreplanta de áticos quedará retranqueada un mínimo de 3,50 m a contar desde la línea de fachada.
6. **Cubiertas:** Se utilizará cubierta inclinada en el cierre de volúmenes de la planta de áticos, y estará conformada por un plano inclinado, situado como máximo a 0,50 m por encima de la altura de cornisa, con una pendiente máxima del 50% y uniforme para cada bloque. Quedará terminantemente prohibida la obtención de cualquier tipo de espacio habitable entre el forjado superior del ático y el elemento de cierre de la cubierta
7. **Altura de cornisa:** La altura de cornisa será como máximo de 19,30 m, no teniéndose en cuenta el forjado superior de las plantas de áticos.
8. **Altura mínima de cada planta:** La altura mínima sobre rasante de las plantas bajas será de 3,50 m. La altura mínima libre de las plantas altas, incluida la sobreplanta de áticos, será de 2,50. Se permitirá en estos últimos un máximo de un 20% de superficie con altura libre inferior a los 2,50 m estipulados anteriormente.
9. **Voladizos:** Sólo se podrán edificar voladizos en fachada recayente a calle y con una dimensión máxima de 1,20 m. Regirá el criterio volumétrico según el cual podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante, que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble. En edificios entre medianeras la



superficie del voladizo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m del límite del edificio colindante y a una distancia igual al vuelo autorizado.

10. **Aleros de cornisas:** Los aleros podrán sobresalir como máximo 0,50 m del plano de cerramiento de voladizos.

5. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

Cubiertas y cornisas: En un mismo bloque la inclinación de la cubierta y las alturas de los forjados se harán de modo uniforme, aunque se trate de actuaciones independientes.

Materiales: En un mismo bloque los materiales constructivos, y en especial de cubierta y de fachada, serán homogéneos tanto en su color como en su textura.

Marquesinas: Se permitirán marquesinas en planta baja, con un vuelo máximo de 1,8 m y a una altura libre mínima de 3,40 m.

Esta subzona 2-D deberá tener un tratamiento homogéneo en su trama y edificación a fin de garantizar una imagen de conjunto urbano.

6. EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

En la subzona 2-D existe el siguiente edificio y jardín protegidos, el primero con la categoría de protección que se señala y que se define en el artículo 3.4.2.3.

- Edificio L'Hort de Trenor. Protección Integral Total
- Jardín de L'Hort de Trenor

NOTA: Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 5.1.17 punto 2 del P.G.O.U respecto al número de plantas."

Excepciones a los criterios generales:

- En los casos en que a un solar o solares, cuya longitud total y continua de fachada sea menor o igual a 20 m, le corresponda un número de plantas inferior al de los dos colindantes, ya sea en ejecución del planeamiento o por situaciones de hecho, se podrá incrementar el número de plantas hasta igualar a la colindante de menor altura.
- En las calles que constituyendo límite de zona de ordenanzas, no corresponda el mismo número de plantas a ambos lados (en aplicación de los criterios generales), se considerará que prevalece el número de plantas mayor, siempre que dicho número no excediera del número máximo de plantas otorgado a la subzona en que se sitúe el edificio.
- En los casos en que la asignación del número de plantas dé origen a una diferencia de más de dos plantas entre edificios colindantes, bien sea en ejecución del planeamiento o por situaciones de hecho, se permitirá un incremento de volumen en el edificio más bajo a fin de evitar discontinuidades bruscas de alturas. Dicho incremento de volumen consistirá en la edificación de un cuerpo, adosado al edificio



más alto, de 8 metros de longitud de fachada máxima y de profundidad equivalente a la del edificio colindante en cuestión. La altura de este cuerpo de edificación estará en función de la altura del edificio colindante, no pudiendo nunca ser el número final de plantas superior al máximo permitido para la subzona de que se trate.

En el caso de edificios colindantes a edificios protegidos o catalogados la altura de cornisa de la nueva edificación deberá ser la misma que la de dicho edificio protegido, y en consecuencia, el número de plantas vendrá determinado por la observancia de las alturas mínimas permitidas para planta baja y plantas de pisos.

En los Bloques de Edificación Exentos, con fachadas a varios viarios pero conformando un único elemento arquitectónico y urbanístico, la Cota de Origen (artículo 5.1.18) a efectos de establecer la altura de cornisa del edificio (art. 5.1.21) y la altura total (art. 5.1.20) corresponderá a la cota más alta de la rasante oficial de la acera en las fachadas construidas del edificio promovido. Esta medida se implementará en ámbitos unitarios estructuralmente de edificación.

