

MEMORIA

1.- Objeto:

El objeto de la presente modificación del Plan Parcial Parc Central de Torrent, de Diciembre de 2000, es:

- a) Reordenar los volúmenes de las manzanas M16, M17, M18, M19, M20 y M21, sin variar la edificabilidad de cada una de ellas.
- b) Establecer con carácter de obligatorio el uso comercial en todas las plantas bajas de las manzanas. Mediante estudio de detalle se podrá cambiar a uso residencial en aquellas manzanas que especifican las Normas Urbanísticas.
- c) Modificar, introducir y suprimir algunos artículos de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Particulares que dan lugar a las nuevas Normas Urbanísticas y Ordenanzas Particulares.
- d) Reordenar las manzanas M34 y M7 destinadas a equipamientos y VPO respectivamente.



FOTO AÉREA DURANTE LOS TRABAJOS DE URBANIZACIÓN

2.- Ámbito y adecuación al planeamiento superior:

En el Plano de ordenación nº O-1 se define el ámbito de aplicación de esta modificación del Plan Parcial, que abarca la totalidad del citado Plan Parcial Sector Parc Central.

La presente modificación del Plan Parcial Parc Central no altera ninguna de las determinaciones del Plan General.



3.- Memoria justificativa y descriptiva:

La nueva ordenación se centra en dos espacios de incuestionable presencia urbana como son el “crescent” de inspiración anglosajona con cuatro torres y bloques que les acompañan y las torres que quieren formar la puerta de Torrent.

El “crescent” dibuja y estructura con habilidad y criterio la ciudad y el parque a ambos lados de la Avda Juan Carlos I. El anteproyecto persigue mejorar la imagen de

las torres (que pasan a tener XV plantas sin ático), afilando las aristas, otorgándoles mayor esbeltez , mejorando su funcionamiento tipológico. En definitiva se busca construir una buena imagen de Torrent para su acceso.



ACCESO A LA CIUDAD

De la misma manera la relación de alturas que existía con los bloques no permitía una identificación clara de los edificios y tampoco conseguía definir correctamente los espacios privados ajardinados del interior, sometidos además a sombras importantes. Por ello, y siempre respetando las edificabilidades otorgadas a los distintos propietarios, como queda reflejado en el punto 4 de la presente memoria, se proponen unos bloques de III alturas más ático que acotan el espacio interior, lo mejoran, y además permiten configurar correctamente la calle circular que viene por detrás. De esta manera se conforma una “calle” con alineaciones y perfil asimétrico que además evita la aparición de los testeros y mejora también las edificaciones de VI plantas que se colocan justo detrás, que obtienen mejores vistas y una mejor integración con el conjunto del Parque Central.



En la zona de la puerta (acertada en cuanto a posición y decisión), la solución actual no permite una correcta configuración del acceso urbano y plantea una mala relación de proporción y altura entre los distintos cuerpos propuestos.

Así, y nuevamente respetando las edificabilidades otorgadas se plantea una puerta asimétrica que sigue escrupulosamente los parámetros de división de la propiedad y que permite un despliegue de una arquitectura mucho más limpia y representativa que la que se planteaba inicialmente. En la parcela M-20 se desarrolla la torre de propiedad municipal que se desdobra en cuatro cuerpos de distinta altura alcanzando un máximo de XXI plantas, que se completa con un edificio terciario sobre la rotonda de acceso a la ciudad. Entre ambas aparece un espacio público deprimido que ayuda a conformar un centro cívico al servicio de Torrent y en uno de sus accesos más emblemáticos.

En el lado opuesto, las tres propiedades se reparten en dos torres y en un zócalo y una pequeña torre de uso terciario.

De esta manera el conjunto mantiene la uniformidad y configura correctamente la puerta de acceso.



LA NOVA PORTA DE TORRENT

4.- Reordenación de volúmenes:

La reordenación volumétrica afectará a las manzanas M16, M17, M18, M19, M20 y M21. En los planos O-7 y O-11 aparecen grafiadas las nuevas alineaciones.

4.1- M16:

Cuadro de usos y edificabilidades (en m²constuidos)

	Plan parcial vigente	Modificación PParcial
Residencial planta baja	1.269	0
Residencial plantas altas	13.833	13.535
Comercial en planta baja	1.359	2.926
TOTAL	16.461	16.461

4.2- M17:

Cuadro de usos y edificabilidades (en m²constuidos)

	Plan parcial vigente	Modificación PParcial
Residencial planta baja	630	0
Residencial plantas altas	13.813	13.470
Comercial en planta baja	1.942	2.915
TOTAL	16.385	16.385

4.3- M18:

Cuadro de usos y edificabilidades (en m²constuidos)

	Plan parcial vigente	Modificación PParcial
Residencial planta baja	0	0
Residencial plantas altas	13.810	13.413
Comercial en planta baja	2.498	2.895
TOTAL	16.308	16.308

4.4- M19:

Cuadro de usos y edificabilidades (en m²constuidos)

	Plan parcial vigente	Modificación PParcial
Residencial planta baja	648	0
Residencial plantas altas	13.879	13.470
Comercial en planta baja	1.973	3.030
TOTAL	16.500	16.500

4.5- M20

Cuadro de usos y edificabilidades (en m²constuidos)

	Plan parcial vigente	Modificación PParcial
Residencial planta baja	244	0
Residencial plantas altas	8.452	8.211
Comercial en planta baja	1.049	1.534
TOTAL	9.745	9.745

4.6- M21:

Cuadro de usos y edificabilidades (en m²constuidos)

	Plan parcial vigente	Modificación PParcial
Residencial planta baja	244	0
Residencial plantas altas	9.074	7.840
Comercial en planta baja y altas	1.163	2.641
TOTAL	10.481	10.481

5.- Ordenación de las manzanas destinadas a equipamientos públicos

La reordenación afecta a las manzanas M07 y M34 y queda reflejada gráficamente en el plano O-15 de la presente modificación de Plan Parcial.

a) Descripción:

La ordenación propuesta pretende integrar de una forma más adecuada los equipamientos propuestos con la red de espacios públicos del sector, provocando a su vez el desplazamiento de la manzana 7 cuyo uso es residencial plurifamiliar.

La nueva disposición gira entorno a una plaza estrellada que se abre a una de las calles de los distintos anillos del sector. Desde ésta se disponen unos ejes radiales que conectan directamente con cada una de las rotundas, calles y nodos que envuelven la manzana. Entre estas calles se disponen los distintos equipamientos.

b) M 07

La reordenación no altera la edificabilidad asignada a la manzana en el Plan Parcial y que es de 10.973m²t.

Las condiciones de edificación quedan definidas en el plano nº O-15 y en las ordenanzas correspondientes.

La ordenación volumétrica consta de un zócalo comercial sobre el que se desarrollan cuatro torres independientes de viviendas, respetando las VI plantas definidas en el plan.
M07: Cuadro de usos y edificabilidades (en m²constuidos)

	Plan parcial vigente	Modificación PParcial
Residencial planta baja	1.660	0
Residencial plantas altas	8.985	7.320
Comercial en planta baja	335	3.660
TOTAL	10.980	10.980