

## A.- Introducció General y Parámetros Urbanísticos Fundamentales.

Se recogen en este Apartado, las Ordenanzas específicas que deben regir en la formalización de los edificios que integran la Ordenación Pormenorizada de esta Actuación y en concreto su Ordenación Volumétrica a los efectos del Artº. 27-1-F de la LRAU y que substituyen a las del Plan Parcial Sector Parc Central.

Las Ordenanzas que se dictan en este Capítulo, para el caso de regular la Ordenación Volumétrica propuesta, prevalecerán sobre las vigentes en el Plan Parcial aprobado el 28 de junio de 2001, en cuanto contradigan lo que en ellas se especifica. El resto de las establecidas, permanecerán en vigor y regularán las determinaciones no contempladas en estas Ordenanzas Particulares.

Exponemos a continuación los Parámetros Urbanísticos que regulan esta Propuesta.

### **Superficies de Suelo y Edificables.**

Delimitación del nuevo Sector de Suelo Urbanizable, Parc Central.

- Superficie Computable ..... 499.725,05 m<sup>2</sup>s.
- (a los efectos de aplicación de parámetros)
- Coeficiente de Edificabilidad máx. IEB..... 0,747 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Superficie Edificable correspondiente.....373.601,31 m<sup>2</sup>t.

### Producto Inmobiliario Resultante.

- Uso Preferente ..... Residencial Plurifamiliar.
- Usos Compatibles..... Comercial, Terciario y Dotacional (y los compatibles a estos).
- Número Máximo de Viviendas ..... 3.136 Viviendas
- Densidad Máxima ..... 63 Vivdas/Ha.
- Número de Plantas .....varían en función de las áreas de ordenanza y están definidas en el plano nº 4

### Superficies Edificables Desagregadas por Usos.

- Residencial .....(IER: 0,69 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)..... 309.023,21 m<sup>2</sup>t.
- Terciario-Comercial .....(IET: 0,057 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)..... 64.578,26 m<sup>2</sup>t.
- Total Suelo Privativo ..... 183.738,36m<sup>2</sup>s.
- Parcelas Zona Verde ..... 87.743,24 m<sup>2</sup>s.
- Parcela susceptible (M34) de Uso educativo cultural, administrativo institucional e infraestructura servicio urbano.  
..... 31.575,70 m<sup>2</sup>s
- Parcelas Otros Equipamientos  
(M30.1, 31.1,31.2, 32 y 33) .....  
.....75.780,67 m<sup>2</sup>s
- Superficies de Viario ..... 176.022,13 m<sup>2</sup>fs.
- Superficie suelo FGV ..... 9.160,34 m<sup>2</sup>s
- Total Suelo Cesiones ..... 380.282,08 m<sup>2</sup>s. .. (76,0 %)ST.
- TOTAL SECTOR ..... 499.725,05 m<sup>2</sup>s..... 100 % ST.

## B.- Normas urbanísticas y ordenanzas particulares

### 1. ZONA RESIDENCIAL.

#### Artículo 1.1.- Definición y ámbito de aplicación

- Área Crescent 1: Comprende las manzanas M16, M17, M18 y M19.

#### Artículo 1.2.- Uso dominante y compatibles.

Como uso dominante se establece el Residencial Plurifamiliar (RP), con las excepciones mencionadas para cada área.

##### 1.2.2 Área Crescent1:

Como usos compatibles se admiten:

- Terciario-Comercial (TC) en Categoría 1ª, Terciario-Recreativo (TR) en Categoría 1ª y Terciario oficinas (TO) en Categoría 1ª, en las plantas bajas y entreplantas.
- Terciario-Hotelero (TH) en Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Terciario-Garaje (TG) Categoría 1ª en sótanos .
- Equipamientos (E), tanto de titularidad pública, como privada.
- Espacios Libres (P), tanto de titularidad pública, como privada.
- Infraestructuras (I), necesarias para dotar de los servicios necesarios al uso legítimo que se atribuya.

Quedan prohibidos el resto de usos de los señalados en el Artículo 7.2.2. del vigente Plan General.

En planta baja no se permitirá el uso residencial.

El acceso a los zaguanes de los bloques se producirá obligatoriamente desde el jardín privativo.

#### Artículo 1.3.- Garajes y Aparcamientos.

Es obligatorio el uso de garaje privado o plaza de aparcamiento en categoría 1ª que se ubicará en planta sótano o semisótano (este último caso sólo cuando en planta baja el uso sea residencial).

El número mínimo de plazas que habrá de habilitarse es el de una plaza por unidad residencial más otra por cada 10 unidades residenciales que se construyan en una misma parcela y, otra más, por cada 100 metros cuadrados de uso terciario.

La disposición de los aparcamientos será compatible con la creación y disfrute de espacios comunes en el interior de las manzanas.

**Artículo 1.4.- Tipología de la Edificación.**

## 1.4.2 Área Crescent 1:

Las cuatro manzanas M16, M17, M18 y M19 constarán de una torre de 15 plantas y de un anillo perimetral de 3 más ático de 12 metros de fondo edificado (sin incluir los vuelos obligatorios) según aparece en los planos nº O-11, O-12, O-13 y O-14. Para la M18, el espesor de la edificación del bloque quebrado recayente a la calle curva situada al Sur y Suroeste del conjunto podrá alcanzar 13,00m, como refleja el plano O-14.

**Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación.**

## 1.5.2 Área Crescent 1:

1. Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las grafiadas en los planos de ordenación nº O-11, O-12, O-13 y O-14 con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
2. Parcela Mínima: la superficie mínima de parcela será para cada manzana la de la unidad constructiva en el caso de las torres, y para el caso de los tres bloques perimetrales, la mitad.
3. Edificabilidad Máxima: Será la resultante de la aplicación de las ordenanzas morfológicas establecidas en este Artículo.
4. Nº de Plantas Máximo Obligatorio: Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, con carácter fijo, la Altura de Cornisa que será la resultante de la fórmula  $HC = 6 + (Np - 1) \times 3.10m$ , siendo HC la altura de cornisa expresada en metros y Np el número en plantas señalado. Para las torres será de 15 plantas y para los bloques de 3 más ático.
5. Voladizos: Estarán incluidos dentro de la parcela. Los recayentes a la calle serán de 1 metro conformando un marco de hormigón prefabricado (posible in situ en losas pero siempre que sea con encofrado fenólico y el hormigón resultante pintado de blanco) cuyas dimensiones y geometría quedan reflejados en el plano nº O-12. Dando al patio interior serán de 1,5 metros formando terrazas corridas que incluirán barandillas y correderas según planos nº O-11, O-12, O-13 y O-14 y ocuparán la práctica totalidad de la manzana a excepción de los extremos.

6. Elementos separadores en las Manzanas que disponen de Espacios Libres Privados: En los huecos abiertos que dan fachada a las calles, se dispondrán verjas metálicas o elementos transparentes o vegetales, para posibilitar la permeabilidad visual exterior-interior. Su altura máxima será de 2 m. Las separaciones que eventualmente puedan realizarse en el interior de los espacios libres de manzana derivados de disposiciones parcelarias de menor dimensión, se realizarán con setos vegetales o verjas metálicas, prohibiéndose expresamente los cerramientos de fábrica.

Una vez construida toda la manzana se procurará la mancomunidad de todos los espacios libres privados con la finalidad de optimizar su uso colectivo bajo un régimen de gestión unitaria.

7. Sótanos: Se permitirá la construcción de sótanos y se procurará que afecten el mínimo del jardín privado.

8. Rampas de acceso: Las rampas de acceso a los sótanos serán comunes para las distintas parcelas de la manzana y seguirán lo estipulado en los planos 08 en cuanto a posición y diseño.

9. Entreplantas y nayas: Se permitirán entreplantas y nayas vinculadas a la planta a la que den servicio. Se establece la profundidad de la entreplanta desde la fachada interior del bloque en 6 metros.

10. Cubiertas: Las cubiertas serán planas.

En las torres, por encima de las cubiertas sólo se podrán disponer los casetones de los eventuales núcleos de comunicación vertical necesarios para el mantenimiento de la cubierta, así como los diferentes elementos de ventilación, telecomunicación o cualquier otro necesario para la logística y normal funcionamiento del uso residencial correspondiente. En cualquier caso, será obligatorio disponer en fachada los elementos constructivos necesarios para enmascararlos a la vista desde la vía pública, tales como celosías metálicas, acristalados, etc. , debiendo reflejarse expresa y claramente en los planos de proyecto previamente a la obtención de la preceptiva licencia.

En los bloques no se permiten los casetones, que en todos los casos quedarán integrados en el volumen de la edificación. Se establece como obligatoria la cota de 4 metros desde la último forjado, como remate único y continuo de los áticos retirados. En el volumen generado se instalarán ocultos todos los elementos de instalaciones.

11. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario,

será de 6 metros medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. La de las plantas destinadas a vivienda será de 2,80 libres metros medidos de suelo a techo entre forjados.

12. Fachadas: Se estará a lo indicado en el correspondiente plano y en los criterios de diseño correspondientes. La Fachada quedará siempre resuelta hasta la planta baja integrando el bajo comercial. No se admitirán cierres provisionales cuyo acabado no esté integrado en el aspecto final del edificio. Los rótulos publicitarios quedarán integrados en el marco de fachada definido en los planos 08. Siempre serán coherentes con el diseño de la fachada.

13. Las zonas verdes privadas se diseñarán como un conjunto ajardinado al servicio del bloque total, pudiendo realizarse construcciones auxiliares hasta un 10% de la superficie libre y ateniéndose a las Normas de edificación.

En todo caso se exigirá la inclusión en el proyecto presentado a licencia del

En todo caso se exigirá la inclusión en el proyecto presentado a licencia del tratamiento de las zonas interiores y la ejecución de las Zonas Verdes privadas asignadas a cada parcela ajardinando el mayor porcentaje posible de éstas.

14. Áticos. No se admiten en las torres. El uso de la terraza de las cubiertas de las torres será siempre comunitario, prohibiéndose explícitamente su uso privado aún siendo vinculado a la última vivienda.

En los bloques Se retirarán 2.5m de la línea de fachada, es decir 3.5m desde la línea marcada por los voladizos. En la manzana M18 dicho retiro será de 1.75m, correspondientes a 2.75m desde la línea marcada por voladizos.

## 2. ZONA TERCIARIA

### Artículo 2.1.- Definición y ámbito de aplicación.

Comprende la Ordenación de Uso Terciario así definida en los planos correspondientes mediante trama de color azul.

En concreto se localizan en las parcelas indicadas en los planos nº O-2. (trama azul).

### Artículo 2.2.- Uso dominante y compatibles.

Como uso dominante se establece el Terciario (T) en todas sus clases y categorías

excepto las de Recreativo y Espectáculos en Categoría 3ª.

Como usos compatibles se admiten:

- Equipamientos (E), tanto de titularidad pública como privada.
- Infraestructuras (I), necesarias para dotar de los servicios necesarios al uso legítimo que se atribuya.
- Espacios libres (P), públicos o privados.

Quedan prohibidos el resto de usos de los señalados en el Artículo 7.2.2 del vigente Plan General.

### **Artículo 2.3.- Garajes y Aparcamientos.**

Es obligatorio el uso de garaje privado en categoría 1ª. El número preceptivo de plazas de aparcamiento es de una por cada 100 metros cuadrados o fracción de uso terciario.

### **Artículo 2.4.- Tipología y Condiciones de la Ordenación.**

- Para el ubicado en la M-30 se estará a lo dispuesto en los siguientes parámetros:
- Coeficiente de Edificabilidad.....1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- Nº de Plantas Máximo.....2 plantas.

- Altura máx.....10 m.

- Ocupación Máx.....100%

- Por encima de las cubiertas de los Terciarios de una sola planta o de ocho plantas ubicados en las manzanas M7, M20 y M21 así como de la cubierta de la M-30, sólo se podrán disponer los casetones de los eventuales núcleos de comunicación vertical necesarios para el mantenimiento de la cubierta, así como los diferentes elementos de ventilación, telecomunicación o cualquier otro necesario para la logística y normal funcionamiento del uso terciario correspondiente.

En cualquier caso, será obligatorio disponer en fachada los elementos constructivos necesarios para enmascararlos a la vista desde la vía pública, tales como celosías metálicas, acristalados, etc, debiendo reflejarse expresa y claramente en los planos de proyecto previamente a la obtención de la preceptiva licencia.

La cubierta se tratará como una fachada más incluyendo mecanismos (celosías, mallas etc) que oculten y tamicen todos los elementos incluidos en la cubierta y que sean visibles desde las plantas altas que rodeen el edificio de uso terciario.

Asimismo, en la M20 y 21 la ubicación de los diferentes elementos constructivos en las cubiertas, deberán distribuirse racionalmente en aras de evitar perjuicios y molestias a los usuarios de las viviendas localizadas por encima de ellos.

### 3. ZONA DOTACIONAL PÚBLICA.

#### Artículo 3.1.- Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los usos afectados al dominio público destinados a Zonas Verdes, Equipamientos y Red Viaria y Ferroviaria que así se definen en los planos de este Plan Parcial.

#### Artículo 3.2.- Condiciones generales aplicables.

1. Los usos dotacionales públicos previstos, al no consumir aprovechamiento lucrativo, podrán disponer el volumen y morfología que resulten necesarios al programa funcional determinado por el uso concreto que el destino final del equipamiento requiera.

No obstante, se procurará una ordenación volumétrica armónica con los bloques de vivienda del entorno y un análogo tratamiento de materiales de cerramiento. Para facilitar la ordenación, previamente a la aprobación municipal, junto al proyecto básico correspondiente, se presentará una ordenación del conjunto, incluyendo perspectivas, tratamiento de materiales, etc.

2. El uso de espacios libres y zonas verdes públicas solo permitirá como usos compatibles con él, los destinados a servicios de mantenimiento del Sector y del sistema viario colindante, los destinados a juegos infantiles, kioscos y cuantos otros análogos a éstos sean necesarios para el mejor funcionamiento de la zona, sin que su ocupación supere el 10% de la superficie. Asimismo en el “cuartel” comprendido entre la C/ Maestrat, la Avda. Juan Carlos I y el “anillo Central”, se determina como uso compatible específico el de Parque de ocio, debiendo disponerse de amplias dotaciones arboladas en sus espacios libres.

3. Para los distintos equipamientos ubicados en la manzana M34 se estará a lo



dispuesto en el plano nº O-15. Se definen cuatro equipamientos destinados a administrativo institucional, infraestructura servicio urbano, educativo-cultural y cultural. Los cuatro darán obligatoriamente fachada al nuevo espacio público que será objeto de un proyecto de urbanización específico. Los distintos proyectos, que

serán coherentes con el espacio urbano definido en este Plan, precisarán de la aprobación en este sentido por el Ayuntamiento.

En el supuesto de variación de la propuesta grafiada se aportará el correspondiente estudio de detalle.

4. Para el resto de determinaciones constructivas no contempladas en estas Ordenanzas Particulares, se estará a lo dispuesto en las Normas de Edificación (Título Quinto) y en las Normas de Urbanización (Título Cuarto) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Torrent salvo en lo referente a la recogida de residuos sólidos (Art. 4.2.5) que se realizará mediante Sistema Neumático. En consecuencia, se dispondrán en todos los edificios, la instalación de vertido precisa para posibilitar dicha recogida neumática.

## CRITERIOS DE DISEÑO

A los efectos del Art. 27-1-F de la LRAU y en función de la Ordenación que se propone, la composición formal de todas las fachadas deberá cumplir los siguientes requisitos:

### **Artículo 4.1.-**

Para el área Porta y el área Crescent 1 regirá además de los siguientes artículos (a excepción del 4.6) lo establecido en los planos del O-7 al O-14. En cualquier caso, los proyectos básicos para la licencia necesitarán siempre su aprobación por el Ayuntamiento que verificará

la exigible coherencia del proyecto con los requisitos de calidad formal que se derivan del presente Plan.

Para el área Crescent 2 se cumplirán todos los siguientes artículos:

#### **Artículo 4.2.-**

Para la composición formal de fachadas, se utilizará un ritmo de huecos y paños ciegos armoniosos.

La composición formal expresada será independiente y, por tanto, prevalecerá sobre el contenido funcional del programa habitacional de necesidades interior (despachos, dormitorios, etc)

La fachada arrancará desde la planta baja e integrará por tanto el comercial de planta baja. No se admitirán cierres provisionales.

#### **Artículo 4.3.-**

Para la composición formal de cada edificio como para la disposición de los materiales de la misma, tanto de cerramiento como de carpintería en huecos y miradores, la unidad de referencia será la totalidad de un bloque lineal.

Para la obtención de la preceptiva licencia municipal será obligatoria la definición en el proyecto básico presentado, de los espacios ajardinados interiores y

sus accesos. También será obligatoria la definición completa de las fachadas tanto en lo que respecta a su composición, a sus materiales, a los accesos a zaguanes y a las posibles rampas de garaje del área Crescent 2 y al tratamiento de las plantas bajas.

#### **Artículo 4.4.-**

Los elementos de acimatadores de aire se colocarán siempre en cubierta. En cualquier caso todos los edificios incluirán obligatoriamente la preinstalación necesaria. En el área Crescent 2 si la colocación en cubierta no fuera posible se preverán espacios ocultos desde el exterior para albergarlos que incluirán el desagüe de las unidades exteriores. En todos los casos la solución adoptada deberá quedar reflejada en el proyecto básico para la obtención de licencia de obras.

Se dispondrán los montantes de acometida de servicios por el interior del edificio. Para el área Crescent 2 y sólo cuando no sea posible se dispondrán los elementos compositivos o sistemas constructivos de ocultación necesarios acordes con el diseño formal de las fachadas.

Por otro lado, tanto los cuartos de baño como las cocinas dispondrán de ventilación forzada tipo shunt o similar, prohibiéndose expresamente la disposición de este tipo de ventilación en la fachada de la edificación.

#### **Artículo 4.5.-**

Los anuncios publicitarios, toldos y marquesinas, rótulos y letreros, marcas y logotipos, se aprobarán por el Ayuntamiento previamente a la concesión de la licencia de apertura, mediante la presentación de una propuesta dibujada, integrada en la fachada de la edificación sobre la que se adosa.

#### **Artículo 4.6.-** Este artículo sólo es válido para el área Crescent2.

Todas las fachadas y paramentos exteriores de las edificaciones que conformen cada manzana incluidos los áticos, los casetones y cualquier elemento de fachada, tanto exterior como interior, se realizarán con materiales cerámicos, pétreos, naturales o artificiales, o elementos metálicos prefabricados (tipo muros-cortina) que comporten un despiece compositivo de las mismas,

quedando prohibidos los

enfoscados o tratamientos similares de aplicación continua, bloques de hormigón, de fibro-cemento o similar, alicatados o cualquier otro material que pueda dar lugar a imitaciones o falseamientos. Tan sólo se permitirán revestimientos continuos en zonas limitadas integradas en elementos compositivos de fachada de mayor escala.

Para la carpintería exterior, como para los elementos de oscurecimiento, podrán utilizarse materiales resistentes, que garanticen la estanqueidad y acabados en colores sólidos, armoniosos con los paramentos de las fachadas.

## 5. ESTUDIOS DE DETALLE.

**Artículo 5.1.-** Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución Nº 2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

De la misma manera serán aplicables los Estudios de Detalle a la zona delimitada en el plano nº O-6 del área Crescent 2. Los Estudios de Detalle que afecten a la M1, M2, M3, M4, M5 y M6 podrán únicamente permitir el cambio de uso de las plantas bajas para uso residencial. En este caso la altura de la planta baja pasará de ser 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.

## 6. OTROS.

### **Artículo 6.1.-**

Los planos del Plan Parcial nº 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 y 13 (en lo que respecta a tipologías de vivienda) dejan de tener vigencia.

### **Artículo 6.2.-**

Para tener condición de solar, las parcelas tendrán que contar con servicio de recogida neumática de basuras.

Torrent, septiembre de 2003

CARLOS FERRATER S.L