

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda

Edicto de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre Resolución del conseller de 9 de mayo de 2007, relativa a la Homologación y Plan Parcial Parc Central 3 del municipio de Torrent. (pl-34/07).

EDICTO

Resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de 9 de mayo de 2007, relativa a la Homologación y Plan Parcial Parc Central 3 del municipio de Torrent. (pl-34/07)

Visto el expediente relativo a la Homologación y Plan Parcial Parc Central 3 del municipio de Torrent, solicitado por el Ayuntamiento de ese municipio, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante Acuerdo del pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 2 de noviembre de 2004.

Durante el correspondiente período de exposición pública («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.904, de fecha 16 de diciembre de 2004, y anuncio en el diario «Levante» de 1 de diciembre de 2004) no se presentaron alegaciones.

Sobre el proyecto recayó Acuerdo plenario de aprobación provisional en fecha 7 de marzo de 2005.

Segundo.—La documentación remitida incluye documento de homologación modificativa que consta de memoria informativa y justificativa, fichas de planeamiento y gestión, así como de los correspondientes documentos gráficos de información y ordenación. Por su parte, el plan parcial comprende memoria de información y justificación, normas urbanísticas, ficha de planeamiento y gestión, planos de información y planos de ordenación.

Tercero.—El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent se aprobó por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 26 de enero de 1990, por lo que es anterior a la entrada en vigor de la LRAU, y no ha sido objeto de homologación global para su adaptación a dicha ley. El suelo objeto de la presente actuación está clasificado como suelo urbano en el vigente PGOU, por su inmediata proximidad al tejido consolidado del barrio de La Marxadella, y delimitado en dos unidades de ejecución denominadas U.A.-6.1. y U.A.-6.2. Su desarrollo debía articularse a través de un plan especial de reforma interior, gestionándose la actuación por el sistema de compensación. Los parámetros definitorios del contenido jurídico-urbanístico de ambas unidades de ejecución vienen establecidos en la siguiente ficha:

	U.A.-6.1.	U.A.-6.2.	Totales
Clase de suelo	Urbano	Urbano	
Superficie total m ²	48.106	58.500	106.606
Cesiones			
Viales	23.566	24.810	48.376
Zonas verdes	5.140	2.470	7.610
Equipamientos	1.200	6.000	7.200
Total	29.906	33.280	63.186
Superficie neta de parcelas	18.200	25.220	43.420
Superficie construida total	16.667	22.240	38.907
Coefficiente edificabilidad bruta	0,34	0,38	0,36
Sistema de actuación	Compensación	Compensación	
Uso pormenorizado	Residencial	Residencial	
Núm. aproximado viviendas	100	125	225
Viv./Ha.	21	21	21

Con la entrada en vigor de la LRAU, la gestión de las unidades de ejecución citadas debería reconducirse hacia la redacción de un programa de actuación integrada que incluiría un plan de reforma interior.

No obstante, la ausencia de todo tipo de servicios e infraestructuras en el ámbito de estas unidades de ejecución hace replantearse la clasificación del suelo, que de urbano pasa a ser urbanizable, y, por tanto, haciendo necesario que el instrumento de desarrollo a redactar sea un plan parcial.

Cuarto.—El objeto de la presente homologación es el cambio de clasificación de los terrenos delimitados en las antiguas unidades de ejecución U.A.-6.1 y U.A.-6.2, pasando de urbano a urbanizable, que exige la delimitación de un nuevo sector denominado Parc Central 3. Los límites de este sector se ajustan sensiblemente a los límites de las unidades de ejecución 6.1 y 6.2, con la diferencia relevante de excluir el núcleo de edificaciones situadas al sur, en cuyos terrenos sí se daba el requisito de consolidación por la edificación propio del suelo urbano. La necesidad de incluir los suelos pertenecientes a dos unidades de ejecución diferentes en un único sector tiene como finalidad proceder a una ordenación conjunta y coordinada que la identifique como área unitaria y homogénea configurando un nuevo barrio claramente identificado.

La homologación supone un profundo cambio en la ordenación respecto a lo previsto en el plan general: se aumenta la edificabilidad, se modifica los parámetros urbanísticos, se concretan los elementos que pertenecen a la red estructural, se mejora la reserva dotacional y se optimiza el trazado viario. Además, se modifica la forma de gestión, ya que el PGOU preveía la gestión privada a iniciativa de una Junta de Compensación. La forma de gestión propuesta es la de un programa de actuación integrada de gestión pública directa.

Se reserva suelo para la edificación de vivienda protegida: El suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo de destino no privado, es decir, de propiedad municipal, se reserva para la promoción de viviendas de protección pública, de conformidad con el artículo 100 de la LRAU. Se pretende, como objetivo de la gestión directa, conseguir un porcentaje óptimo de reserva de suelo para esta finalidad, para seguir atendiendo las demandas sociales actuales.

La homologación delimita un sector cuya superficie es de 96.609,30 m², fijándose un aprovechamiento tipo de 2,824 u.a./m²s. Para el cálculo de dicho aprovechamiento tipo se han utilizado los siguientes coeficientes de ponderación relativa de los distintos aprovechamientos permitidos en el plan:

Uso residencial VPO: 1.
Uso residencial libre: 4,45.
Uso terciario: 1,5.

La ponderación relativa entre los usos residenciales de vivienda libre y vivienda de protección oficial se basan en los diferentes precios de venta (cierto el de VPO y estimado el de vivienda libre) de ambas tipologías. El coeficiente que se propone para el uso terciario responde a la ponderación relativa entre uso residencial y terciario prevista en la legislación de viviendas de protección oficial.

El índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector se establece en 0,87 m²/m²s, el de edificabilidad residencial en 0,80 m²/m²s y el de edificabilidad terciaria en 0,08 m²/m²s. El Plan General establecía un IEB de 0,36 m²/m²s para las unidades de ejecución 6.1 y 6.2. La densidad de viviendas propuestas es de 66 Viv./Ha. (120 m²/Viv.), siendo la que establecía el Plan General de 21 Viv./Ha. (120 m²/Viv.).

Identificación de la red primaria:
1. PQL: El número de viviendas previsto (642) supone un incremento respecto a las previstas por el actual Plan General (225) de 417. Calculando una media de 3 habitantes por vivienda el incremento de población que supone es de 1.251 habitantes. Este incremento poblacional exige incrementar paralelamente la reserva de red primaria de parques públicos en la proporción de media hectárea por millar de habitantes, en aplicación del artículo 17.2.a de la LRAU. En consecuencia, ha de preverse una reserva de parque público de 5.000 m². Esta reserva se efectúa al lado de la que se originó como consecuencia de la Homologación del Sector Parc Central, en la Serra Perentxisa, en suelo no urbanizable. En el documento de homologación se justifica que su mantenimiento como suelo no urbanizable de titularidad pública, y su no adscripción al sector le exime de la declaración de impacto ambiental.

2. PRV: El sector 6, colindante a esta actuación, señala como perteneciente a la red primaria el vial que constituye la continuación de la nueva calle Albaida. Además de esta consideración de coherencia con el entorno, es clara la función estructurante del territorio que tiene dicho vial, por lo que debe ser considerado como red primaria.

Sin perjuicio de lo anterior, dicho vial reúne las condiciones que el artículo 2 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece para que un elemento de la red viaria primaria pueda computar a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos de red secundaria (que a la vez de estructurar el territorio con otras partes de la ciudad sean de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas).

El área de reparto integrará la totalidad del Sector Parc Central 3, de acuerdo con las previsiones determinadas al artículo 109 del Reglamento de Planeamiento, excepto aquel suelo ya delimitado en la Unidad de Ejecución 4.5 del sector colindante, que se integra para facilitar la conexión viaria prevista, con una superficie total de 96.347,85 m².

Ficha de planeamiento:

Nombre del sector	Parc Central 3
Superficie	96.609,30 m ²
Usos globales	Residencial plurifamiliar
Usos compatibles	Terciario-comercial (TC), categoría 1. ^a Terciario-recreativo (TO), categoría 1. ^a en plantas bajas Terciario-hotelerero (TH), categorías 1. ^a , 2. ^a , 3. ^a Terciario-garaje (TG), categoría 1 en sótanos Equipamiento (E), públicos o privados Espacios libres (P), públicos o privados Infraestructuras (I) En planta baja se permite el uso residencial vinculado al espacio privado
Usos incompatibles	El resto de los señalados en el artículo 7.2.2. del vigente PGOU
Tipología	Bloque aislado
Edificabilidad	84.507,00 m ² t Residencial total (libre + VPO): 77.035,40 m ² t Vivienda protegida: 25.496,36 m ² t Terciaria: 7.471,60 m ² t
IEB	0,87 m ² t/m ² s
Número máximo viviendas	642
Densidad viviendas	66 Viv./Ha
Población prevista	1.926 habitantes

Ficha de gestión:

Actuación integrada	Gestión directa-Parc Central 3
Superficie área de reparto	96.347,85 m ² s
Aprovechamiento tipo	2,824 u.a./m ² s

Condiciones de integración

1. Condiciones de conexión viaria: La ordenación proyectada da continuidad a todos los viales del entorno urbano que actualmente se interrumpen en el ámbito del sector desde las preexistentes hasta los sectores de nueva urbanización.

Cumplimiento de estándares dotacionales:

La ordenación establecida en el presente plan parcial prevé las siguientes dotaciones públicas:

a) Estándar del artículo 22.1.b) de la LRAU: En sectores susceptibles de utilización residencial la reserva de suelo dotacional público, sin contar con el viario debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable:

Superficie sector	IEB	Edificabilidad	Estándar	Dotaciones plan
96.609,30 m ² s	0,87	84.507 m ² t	29.577,45 m ² s	66.989,55 m ² s

b) Estándar del artículo 19 de la LRAU: Densidad máxima de viviendas, 75 Viv./Ha. El plan prevé una densidad de 66 Viv./Ha.

c) Estándares del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Sup. sector	IEB	IER	SD/%	SD-RV-AV/%	ZV/%	EQ/%	RV+AV/%
Estándar	0,90	0,80	59,5	28	12	16	28
Plan parcial	0,87	0,80	69,34	30,64	14	16,65	38,70
Sup. sector	IEB	IER	SD/m ² s	SD-RV-AV/m ² s	ZV/m ² s	EQ/m ² s	RV+AV/m ² s
Estándar	0,90	0,80	57.482,53	27.050,60	11.593,12	15.457,49	27.050,60
Plan parcial	0,87	0,80	66.989,55	29.599,65	13.533,50	16.066,15	37.389,90

Además se establece un número de plazas de aparcamiento en parcela privada de 776 y en vía pública de 388.

Red primaria de dotaciones públicas

Parque público		
P-QL-S	Zona verde parque suburbano	5.000 m ² s
Red viaria		
P-RV-1	Calle Albaida que atraviesa el sector	13.048,70 m ² s

La red primaria viaria computa a efectos de dotaciones públicas.

2. El suministro de agua potable y energía eléctrica estará vinculada directamente a los informes que redacten las empresas encargadas del servicio atendiendo a las previsiones que la ordenación genere. Su reserva y conexión se determinará en el proyecto de urbanización. La evacuación de aguas residuales y pluviales del sector se garantizará a través de la conexión con la red municipal de aguas residuales existente según indique la Administración.

Plan parcial:

La nueva ordenación prevista en el plan parcial corrige los problemas que planteaba la ordenación prevista en el Plan General de las unidades de ejecución 6.1. y 6.2 que se caracterizaba por una densidad muy baja, una inadecuada y sobredimensionada red viaria que incrementaba innecesariamente los costes de urbanización, sin resolver adecuadamente las necesidades del tráfico rodado, y la innecesaria inclusión de una zona consolidada por la edificación en el lado sur que dificultaba enormemente la gestión de la actuación.

En la nueva ordenación, por una parte se potencia la calle Albaida como eje vertebrador del sector, dándole continuidad tanto interna como externa. Dicho vial continúa en el Sector 6 y conecta, por una parte, con la Ronda de Vicente Pallardó y por otra con la Ronda del Vedat. Al oeste de la calle Albaida se sitúan los espacios dotacionales –equipamiento escolar y principal zona verde, además de un equipamiento administrativo– y al este se ubica la edificación residencial, resuelta mediante bloques abiertos de composición fragmentada que permiten la liberación de amplios espacios públicos y privados y llevar a cabo una transición edilicia entre la ordenación del Sector Parc Central y el barrio de La Marxadella.

El viario secundario se diseña en función del preexistente en el entorno, dimensionándolo con el criterio de liberar el mayor espacio posible para el peatón, sin impedir un adecuado funcionamiento del tránsito rodado. Como consecuencia de este planteamiento las manzanas resultantes son sensiblemente mayores que las previstas en el Plan General, consiguiéndose paralelamente disminuir los costes de urbanización.

Por lo que respecta a las zonas verdes, la pieza principal (7.410,40 m²) se sitúa en el lado oeste, cerca del suelo urbano consolidado, al cual prestará también servicio, mientras que las piezas menores se ubican de manera intersticial entre bloques residenciales a los efectos de disminuir el impacto volumétrico de éstas.

En cuanto a la composición formal de la edificación se configuran tres grandes manzanas con bloques de edificación abierta, que guardan una coherencia compositiva, sin dejar de ser cada una de ellas diferentes. En los extremos norte y sur se diseñan dos manzanas de extensión más reducidas, en las que se ubican sendas torres de doce y quince plantas respectivamente.

En las normas urbanísticas se diferencian tres áreas de ordenanza de uso residencial, según relación entre bloques y edificios singulares, y una zona de ordenación de uso terciario.

Red secundaria de dotaciones públicas

Equipamientos		
Zona RPCV	Destino RPCV	Sup. parcela
S-ED-1	E. educativo-cultural	1.752,09
S-ED-2	E. educativo-cultural	10.526,56
S-ID-1	E. infraestructura-servicio urbano	1.975,35
S-AD-1	E. administrativo-institucional	1.812,25
Total		16.066,25
Zonas verdes		
Zona RPCV	Destino RPCV	Sup. parcela
S-JL-1	Zona verde-jardín	7.410,42
S-JL-2	Zona verde-jardín	1.530,45
S-JL-3	Zona verde-jardín	1.328,60
S-AL-1	Zona verde-área de juego	730,30
S-AL-2	Zona verde-área de juego	732,27
S-AL-3	Zona verde-área de juego	551,16
S-AL-4	Zona verde-área de juego	1.250,15
Total		13.533,50
Red viaria		
Zona RPCV	Destino RPCV	Sup. parcela
	Viario y aparcamiento	21.609,10
	Zonas verdes computables como RV	2.732,05
Total		24.341,15

Quinto.—Durante la tramitación del expediente se han solicitado los siguientes informes:

—Servicio de Vías y Obras. Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

—Conselleria de Infraestructuras y Transporte. División de Carreteras.

—Conselleria de Infraestructuras y Transporte. Dirección General de Transportes.

—Conselleria de Educación. Dirección General de Régimen Económico.

—Conselleria de Sanidad.

—Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Secretaría General de Energía.

—Conselleria de Infraestructuras y Transporte. Dirección General de Energía.

—Además se ha solicitado al Ayuntamiento de Torrent que aporte certificación de la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua y justificación de la estación depuradora mediante certificación de la empresa gestora de depuración de vertido.

Sexto.—Hasta la fecha han tenido entrada los siguientes informes:

—Informe favorable de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de 15 de junio de 2005, ya que no afecta a la red de carreteras.

—Informe favorable de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de 6 de julio de 2005, ya que no se aprecia inconveniente desde las competencias en materia de transportes para su aprobación.

—Informe de la Dirección General de Energía de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de 7 de febrero de 2006, advirtiendo al promotor del proyecto que deberá efectuar cuantas actuaciones se consideren necesarias para, previamente a su determinación y consecuente toma de decisiones al respecto, queden concretadas cuáles son las instalaciones de electricidad ya existentes en la zona y tener en cuenta respecto a las mismas, así como respecto a aquellas que en su caso se vayan a proyectar, cuantas disposiciones reglamentarias y de seguridad les sean de aplicación.

—Informe del Área de Industria y Energía del Ministerio de Administraciones Públicas de 3 de febrero de 2006, favorable por cuanto no se han identificado afecciones a instalaciones eléctricas de la competencia de la Administración General del Estado.

—La Dirección General de Régimen Económico emite informe desfavorable el 22 de diciembre de 2005, con la siguiente conclusión:

«Educación secundaria: La demanda de 123 puestos escolares atribuida al desarrollo del sector en estudio, unida al actual déficit de una línea en este tramo educativo, aconsejan la creación de un nuevo Instituto cuyo perfil de construcción, dado el tamaño del municipio, debe ser como mínimo 20SO+6B. Para albergarlo el Ayuntamiento deberá disponer de una parcela con forma regular, calificada con uso educativo y superficie mínima de 14.500 m².

Se comprueba pues la insuficiencia de reservas de suelo de uso educativo para atender las futuras demandas de puestos escolares de educación secundaria que comportaría la aprobación del planeamiento sometido a informe, Homologación y Plan Parcial Parc Central 3 de Torrent.»

Notificado este informe desfavorable al Ayuntamiento de Torrent éste remite nueva documentación a la Dirección General de Régimen Económico, incluyendo el siguiente compromiso:

«Este Ayuntamiento es titular de una parcela destinada a equipamiento, de 19.448,33 m² de superficie, situada en el Sector Parc Central (UEI), colindante con el Sector Parc Central 3, objeto del informe. Con objeto de garantizar la reserva escolar que requiere esa Conselleria este Ayuntamiento se compromete a destinar una parcela de 14.500 m² a uso escolar en la mencionada parcela de equipamiento. Esta reserva se hará en el plazo más breve posible y se dará cuenta de la misma a esa Conselleria.»

En base a este compromiso la Dirección General de Régimen Económico emite en fecha 20 de febrero de 2006 informe favorable condicionado al cumplimiento del compromiso arriba transcrito adquirido por el Ayuntamiento.

Séptimo.—El 27 de mayo de 2005 la empresa municipal Aigües de L'Horta emite informe sobre la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua potable y sobre la suficiencia de la estación depuradora de aguas residuales del siguiente tenor literal:

«Agua potable:

El abastecimiento al Plan Parcial Parc Central se realizará desde dos conexiones de diámetro 300 mm a la tubería general de diámetro 400 mm que discurre por la calle Padre Méndez y nace desde el depósito avenida. Esta conducción a la velocidad de 0,9 m/seg. transporta 480 m³/h, que es más del que actualmente se consume. Estas dos conexiones permitirán que el suministro se realice a través de una malla general que equilibre presiones. La primera conexión a la altura de la calle Alfonso el Magnánimo y la segunda en la calle 6 de diciembre. La presión media de suministro en los puntos de toma es de 2 kg/cm². Con la disponibilidad de caudales superficiales y subterráneos y al margen de abastecimiento actual, una vez analizadas las necesidades de suministro de agua potable a esta zona a urbanizar, en función de la edificabilidad propuesta, existe dotación suficiente para el suministro de agua a la misma.

Tanto las infraestructuras de acumulación, suministro y las redes interiores de agua deberán realizarse según el pliego de condiciones técnicas de ejecución de obras de agua potable en Torrent, en el que se describen materiales a emplear en redes, distancias y cruces con otros elementos a instalar en redes, pruebas recepciones, etc.

Estación depuradora de aguas residuales

La EDAR trata actualmente una media de 16.500 m³/día y su caudal de diseño es de 18.000 m³/día. Existe capacidad suficiente de trata-

miento con la incorporación de las aguas residuales urbanas que generará la urbanización del Parc Central 3.»

Octavo.—Una vez revisado el proyecto que fue sometido a información pública, por los técnicos del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial, se observan las siguientes deficiencias:

1. Las áreas de juego incumplen el artículo 34 del RPCV, ya que no están situadas al lado de equipamientos y suman más de 1/5 de la superficie total de zonas verdes. Al no cumplir estos requisitos deberían computar como viario y, por tanto, no se cumple el mínimo estándar reglamentario de zonas verdes.

2. Según lo establecido en la Orden de 9 de junio de 2004 de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano, no se cumple la anchura de los aparcamientos en vía pública, cuyo mínimo es de 2,20. No obstante, se considera correcta y más que suficiente la anchura de la calzada y de las aceras.

3. El incremento de población de 1.251 habitantes con respecto a las previsiones del Plan General exige incrementar paralelamente la reserva de red primaria de parques públicos en la proporción de media hectárea por millar de habitantes, en aplicación del artículo 17.2.a de la LRAU. En consecuencia, ha de preverse una reserva de parque público de 5.000 m². Esta reserva se efectúa al lado de la que se originó como consecuencia de la Homologación del Sector Parc Central, en la Serra Perentxisa, en suelo no urbanizable.

En el documento de homologación y plan parcial aportados se indica que su mantenimiento como suelo no urbanizable de titularidad pública, y su no adscripción al sector le exime de la declaración de impacto ambiental.

No obstante, a juicio del Servicio Territorial, ello no podía ser así, pues necesariamente debía reclasificarse esta superficie de 5.000 m² y presentarse el correspondiente estudio de impacto ambiental para la obtención de la declaración de impacto ambiental, a no ser que:

a) El parque público se incluya dentro del sector.
b) En caso de que el Sector Parc Central 1 en su día reservara una extensión de suelo superior a la necesaria (como mínimo en 5.000 m²), como red primaria de parque pública derivada del aumento de aprovechamiento respecto a los parámetros previstos en el PGOU de Torrent, se podría vincular el exceso a Parc Central 3, en cuantía de 5.000 m², delimitándose esta superficie dentro de la red primaria prevista al Plan Parcial del Parc Central 1 en la Serra Perentxisa.

Estas apreciaciones fueron puestas en conocimiento del técnico redactor del proyecto, y en fecha 23 de marzo de 2006 el Ayuntamiento de Torrent, aporta nueva documentación, subsanatoria de los defectos observados e indicados anteriormente, consistente en nuevo documento de homologación y plan parcial, así como de la documentación gráfica de los mismos, y un anexo con una pequeña memoria identificativa de la red primaria de parques públicos, aprovechando el excedente de la reserva prevista en el Plan Parcial de Parc Central 1.

Noveno.—La Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 10 de abril de 2006 acordó supeditar la elevación al conseller de Territorio y Vivienda de la Homologación y Plan Parcial Parc Central 3 de Torrent, para su aprobación definitiva, al cumplimiento de los siguientes extremos:

«—Se aporten dos copias diligenciadas y visadas del texto refundido de la homologación y plan parcial y su respectiva documentación gráfica, aprobados por el pleno del Ayuntamiento de Torrent, que contengan:

• El reajuste efectuado en las parcelas de dotaciones públicas y en la sección de viales.

• La solución contenida en el anexo de memoria aportada, que delimita la reserva dentro de la superficie de red primaria de parques públicos prevista al Plan Parcial de Parc Central 1 aprovechando el excedente de superficie, eliminando las referencias contenidas, tanto en los documentos iniciales que fueron sometidos a información pública como en los modificados con posterioridad, que siguen manteniendo el criterio de efectuar la reserva de 5.000 m² de red primaria de parque público al lado de la que se originó como consecuencia de la Homologación del Sector Parc Central 1, en la Serra Perentxisa, en suelo no urbanizable de titularidad pública, con la justificación de que su no adscripción al sector y su condición de SNU de titularidad pública, le exime de la declaración de impacto ambiental.

• La localización gráfica de las parcelas que van a ser destinadas a vivienda protegida.

Décimo.—En fecha 8 de marzo de 2007 tiene entrada en el Servicio Territorial documentación remitida por el Ayuntamiento de Torrent, consistente en:

—Certificación del Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Torrent en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2006, por medio del cual se aprueba el texto refundido de la Homologación y Plan Parcial Parc Central 3, que incorpora las rectificaciones requeridas por la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2006.

—Dos ejemplares diligenciados y visados del documento de Homologación y Plan Parcial Parc Central 3 rectificadas.

—Un ejemplar diligenciado de la Modificación número 2 del Plan Parcial del Sector Parc Central de Torrent (sector colindante al Parc Central 3), que tiene por objeto principal modificar el uso de la parcela destinada a equipamiento infraestructura-servicio urbano por el de equipamiento educativo, en cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Régimen Económico durante la tramitación autonómica del expediente de Parc Central 3 y del compromiso asumido por el Ayuntamiento de Torrent.

—Por último se adjunta copia del certificado del Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de 12 de febrero de 2007, por medio del cual se aprueba definitivamente la Modificación número 2 del Plan Parcial del Sector Parc Central de Torrent.

Undécimo.—Con fecha 10 de abril de 2007 el Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de Valencia propone: Considerar cumplidos los condicionantes contenidos en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 10 de abril de 2006; Y elevar propuesta de aprobación definitiva al conseller de Territorio y Vivienda, de la Homologación y Plan Parcial Parc Central 3.

Fundamentos jurídicos

Primero.—La documentación está completa y la tramitación ha sido correcta, conforme a lo previsto en el artículo 52 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Segundo.—La documentación que modifica el proyecto que fue sometido a información pública corrige las deficiencias de éste puestas de manifiesto verbalmente por los técnicos del Servicio Territorial y, además, incluye la corrección de un error en el cálculo de las unidades de aprovechamiento del uso terciario, que a su vez afecta al cálculo del aprovechamiento tipo, que pasa a ser de 2,763 u.a./m²s (en lugar de 2,824). De este modo la ficha de planeamiento y gestión correctas son las siguientes:

Ficha de planeamiento:

Nombre del sector	Parc Central 3
Superficie	96.609,30 m ²
Usos globales	Residencial plurifamiliar
Usos compatibles	Terciario-comercial (TC), categoría 1. ^a Terciario-recreativo (TO), categoría 1. ^a en plantas bajas Terciario-hoteler (TH), categorías 1. ^a , 2. ^a , 3. ^a Terciario-garaje (TG), categoría I en sótanos Equipamiento (E), públicos o privados Espacios libres (P), públicos o privados Infraestructuras (I) En planta baja se permite el uso residencial vinculado al espacio privado
Usos incompatibles	El resto de los señalados en el artículo 7.2.2. del vigente PGOU
Tipología	Bloque aislado
Edificabilidad	84.507,00 m ² Residencial total (libre+VPO): 77.035,40 m ² Vivienda protegida: 25.496,36 m ² . Terciaria: 7.471,60 m ² .
IEB	0,87 m ² /m ² s
Número máximo viviendas	642
Densidad viviendas	66 Viv./Ha
Población prevista	1.926 habitantes
Ficha de gestión:	
Actuación integrada	Gestión directa-Parc Central 3
Superficie área de reparto	96.347,85 m ² s
Aprovechamiento tipo	2,763 u.a./m ² s

Condiciones de integración

1. Condiciones de conexión viaria: La ordenación proyectada da continuidad a todos los viales del entorno urbano que actualmente se interrumpen en el ámbito del sector desde las preexistentes hasta los sectores de nueva urbanización.
2. El suministro de agua potable y energía eléctrica estará vinculada directamente a los informes que redacten las empresas encargadas del servicio atendiendo a las previsiones que la ordenación genere. Su reserva y conexión se determinará en el proyecto de urbanización.

La evacuación de aguas residuales y pluviales del sector se garantizará a través de la conexión con la red municipal de aguas residuales existente según indique la Administración.

Tercero.—Como consecuencia de las correcciones exigidas en la zona verde (por incumplimiento reglamentario de las áreas de juego), en la documentación modificada aportada el 23 de marzo de 2006, se produce un reajuste que afecta tanto a la red primaria como a la red secundaria de dotaciones públicas, que queda del siguiente modo:

La ordenación establecida en el presente plan parcial prevé las siguientes dotaciones públicas:

- a) Estándar del artículo 22.1.b) de la LRAU: En sectores susceptibles de utilización residencial la reserva de suelo dotacional público, sin contar con el viario debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable:

Superficie sector	IEB	Edificabilidad	Estándar	Dotaciones plan
96.609,30 m ² s	0,87	84.507 m ² t	29.577,45 m ² s	29.733,60 m ² s

- b) Estándar del artículo 19 de la LRAU: Densidad máxima de viviendas, 75 Viv./Ha. El plan prevé una densidad de 66 Viv./Ha.

- c) Estándares del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Sup. sector	IEB	IER	SD/%	SD-RV-AV/%	ZV/%	EQ/%	RV+AV/%
Estándar	0,90	0,80	59,5	28	12	16	28
Plan parcial	0,87	0,80	69,34	30,64	14,07	16,70	38,56

Sup. sector	IEB	IER	SD/m ² s	SD-RV-AV/m ² s	ZV/m ² s	EQ/m ² s	RV+AV/m ² s
Estándar	0,90	0,80	57.482,53	27.050,60	11.593,12	15.457,49	27.050,60
Plan parcial	0,87	0,80	66.989,55	29.733,60	13.597,10	16.136,50	37.255,95

Además se establece un número de plazas de aparcamiento en parcela privada de 776 y en vía pública de 388.

Red primaria de dotaciones públicas

Parque público		
P-QL-S	Zona verde parque suburbano	5.000 m ² s
Red viaria		
P-RV-1	Calle Albaida que atraviesa el sector	12.761,50 m ² s

La red primaria viaria computa a efectos de dotaciones públicas.

Red secundaria de dotaciones públicas

Equipamientos		
Zona RPCV	Destino RPCV	Sup. parcela
S-ED-1	E. educativo-cultural	1.752,09
S-ED-2	E. educativo-cultural	10.526,56
S-ID-1	E. infraestructura-servicio urbano	1.975,35
S-AD-1	E. administrativo-institucional	1.882,25
Total		16.136,50
Zonas verdes		
Zona RPCV	Destino RPCV	Sup. parcela
S-JL-1	Zona verde-jardín	7.497,40
S-JL-2	Zona verde-jardín	1.861,30
S-JL-3	Zona verde-jardín	1.545,10
S-JL-4	Zona verde-jardín	1.689,50
S-JL-5	Zona verde-jardín	1.003,80
Total		13.597,10
Red viaria		
Zona RPCV	Destino RPCV	Sup. parcela
	Viario y aparcamiento	22.938,10
	Zonas verdes computables como RV	1.556,35
Total		24.494,45

Con estos reajustes, que afectan a las zonas verdes, equipamientos y red viaria, quedan subsanados los defectos advertidos en la documentación sometida a información pública, por lo que respecta a las dotaciones públicas mínimas reglamentarias.

Cuarto.—Por lo que respecta a la anchura de los aparcamientos en vía pública, que incumplían lo establecido en la Orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano, en la documentación aportada el 23 de marzo de 2006 por el Ayuntamiento, se corrigen los planos de sección viaria P-06 (de 00 a 11) de la documentación gráfica del plan parcial, grafiando una anchura de 2,20 metros para las zonas de aparcamiento en vía pública. La solución viene dada mediante la disminución del ancho de los alcorques (que se reducen de 1,20 a 1 metros) dando esos 0,20 centímetros a los aparcamientos, que pasan de 2 metros a 2,20 metros de ancho.

Quinto.—El Ayuntamiento de Torrent aporta el 23 de marzo de 2006 un anexo de memoria, que pretende solucionar el defecto puesto de manifiesto en relación con la red primaria de parque público que se debe reservar debido al incremento de población con respecto a las previsiones del Plan General, en aplicación del artículo 17.2.a de la LRAU. Con el fin de evitar la reclasificación de la superficie que se debe reservar como red primaria de parque público, y de ese modo evitar la elaboración de estudio de impacto ambiental para la obtención de la preceptiva declaración de impacto ambiental, adopta la siguiente solución:

El Plan Parcial del Sector Parc Central 1 en su documento escrito, página 39, tercer párrafo, determina:

«Asimismo, la compensación del antiguo sistema general de parque en el antiguo plan general (187.200 m²) y el incremento de 25.000 m² derivados del incremento del aprovechamiento producido en esta actuación comporta la recalificación «ex novo» de elementos de red primaria de parques en la Serra Perentchisa, en esta propuesta, de

una superficie de 37,75 hectáreas, lo que aumenta, aún más, la vocación pública y la apuesta por la calidad ambiental que esta actuación comporta.»

El Plan Parcial Parc Central 1, para mantener el equilibrio de suelo dotacional respecto al PGOU, necesitaba recalificar una extensión de suelo de 372.343 m², estableciendo una reserva ampliada de 377.500 m² como red primaria de parques a la Serra Perentchisa derivada del aumento del aprovechamiento respecto a los parámetros previstos en el PGOU de Torrent y respecto al aumento de población, obteniéndose un excedente suficiente para vincular la reserva necesaria para Parc Central 3.

Por tanto, dado el incremento del número de habitantes previsto al Sector Parc Central 3, se ha de prever una reserva de suelo dotacional de zonas verdes de red primaria de una superficie de 5.000 m².

Esta reserva se delimitará dentro de la superficie de red primaria de parques públicos prevista ya al Plan Parcial de Parc Central 1, permitida esta reserva por el excedente de superficie anteriormente indicado. A tal fin, se acompaña nuevo plano P-08-02 de red primaria de parques públicos.

Por tanto se adopta una solución correcta a los efectos de subsanar el defecto puesto de manifiesto por el Servicio de Planificación y Ordenación Territorial.

Sexto.—En el documento refundido de la homologación y plan parcial se contempla el reajuste efectuado en las parcelas de dotaciones públicas y en la sección de viales, tanto en la documentación escrita como en la gráfica, así como en los cuadros anexos del plan parcial, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2006.

También se incluye en el apartado de identificación de la red primaria del documento de homologación, la solución contenida en el anexo de memoria aportada, y se delimita la reserva suplementaria de parque público, dentro de la superficie de red primaria de parques públicos prevista en el Plan Parcial de Parc Central 1 en la Serra Perentchisa, aprovechando el excedente de superficie del indicado expediente de planeamiento. En los planos P-08-2 del plan parcial y H-P-04-2 de la homologación, se contempla gráficamente dicha solución.

Asimismo, en los planos anexos A-01 del Plan Parcial y H-A-01 de la homologación, se localizan gráficamente las parcelas destinadas a viviendas de protección pública.

Por tanto quedan cumplidos los condicionantes puestos de manifiesto en la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2006, con respecto a la aportación de un texto refundido de la homologación y plan parcial con las rectificaciones requeridas.

Séptimo.—Por lo que respecta al condicionante de la reserva de suelo educativo en cantidad suficiente la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Educación, en su informe de 22 de diciembre de 2005, consideró que se debía reservar una parcela con forma regular, calificada de uso educativo y superficie mínima de 14.500 m², para atender las futuras demandas de puestos escolares de educación secundaria.

Notificado este informe desfavorable al Ayuntamiento de Torrent éste se comprometió a garantizar dicha reserva escolar destinando una parcela de 14.500 m² a uso escolar en la parcela de equipamiento de titularidad municipal con una superficie de 19.448,33 m², situada en el Sector Parc Central (U.E.-1), colindante con el Sector Parc Central 3. En base a este compromiso la Dirección General de Régimen Económico emitió el 20 de febrero de 2006 un nuevo informe favorable condicionado al cumplimiento del compromiso adquirido por el Ayuntamiento.

La Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2006 también condicionó la aprobación definitiva del expediente al cumplimiento del compromiso municipal de garantizar la reserva escolar.

Este compromiso se ha materializado mediante la aprobación de la Modificación número 2 del Plan Parcial del Sector Plan Central 1, cuyo objeto principal es modificar el uso de la parcela destinada a equipamiento infraestructura-servicio urbano por el de equipamiento educativo, en cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Régimen Económico durante la tramitación autonómica del expediente de Parc Central 3 y del compromiso asumido por el Ayuntamiento de Torrent, aprobada por Acuerdo plenario de 12 de febrero de 2007.

Por tanto queda también cumplido este condicionante puesto de manifiesto por la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2006.

Octavo.—En fecha 23 de abril de 2007 la directora general de Ordenación del Territorio consideró cumplidos los condicionantes contenidos en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 10 de abril de 2006; y resolvió elevar propuesta de aprobación definitiva al conseller de Territorio y Vivienda de la Homologación y Plan Parcial Parc Central 3.

Noveno.—El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de planes de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.º del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, conforme a la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia,

Resuelvo

Aprobar definitivamente la Homologación y Plan Parcial Sector Parc Central 3 de Torrent.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el conseller de Territorio y Vivienda en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la notificación de la misma, de acuerdo con lo establecido en los artículos 116.1 y 117.1 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; o, bien, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a 9 de mayo de 2007.—El conseller de Territorio y Vivienda, Esteban González Pons.

D) Normas urbanísticas.

I. Área Residencial.

Artículo 1.1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende la Zona de Ordenación Residencial Plurifamiliar, así definida en los planos de calificación urbanística con la sigla (RP). Se distinguirán tres áreas de ordenanza indicadas en el plano P-05.

Área límite-norte.....	Zona de Ordenanzas 1
Área central.....	Zona de Ordenanzas 2
Área límite-sur.....	Zona de Ordenanzas 3

Artículo 1.2. Uso dominante y compatibles.

Como uso dominando se establece el residencial plurifamiliar (RP) en las tres áreas.

I.1.1. Área Límite-Norte.

Como usos compatibles se admiten:

—Terciario-comercial (TC) en categoría 1.ª, terciario recreativo (TR) en categoría 1.ª y terciario oficinas (TO) en categoría 1.ª en las plantas bajas.

—Terciario-hoteler (TH) en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

—Terciario-garaje (TG) categoría 1.ª 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.

I.1.2. Área Límite-Sur.

Como usos compatibles se admiten:

—Terciario-comercial (TC) en categoría 1.ª, terciario recreativo (TR) en categoría 1.ª y terciario oficinas (TO) en categoría 1.ª en las plantas bajas.

—Terciario-hoteler (TH) en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

—Terciario-garaje (TG) categoría 1.ª 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.

1.1.3. Area Central.

Como usos compatibles se admiten:

—Terciario-comercial (TC) en categoría 1.ª, terciario recreativo (TR) en categoría 1.ª y terciario oficinas (TO) en categoría 1.ª en las plantas bajas.

—Terciario-hotelerero (TH) en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

—Terciario-garaje (TG) categoría 1.ª en sótanos.

—Equipamientos (E), tanto de titularidad pública como privada.

—Espacios libres (P), tanto 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.

El acceso al vestíbulo del bloque se producirá obligatoriamente desde el jardín privativo.

En planta baja no se permitirá el uso residencial en aquellos bloques expresamente indicados en el plano P-04. Se podrá admitir este uso después de haber redactado un estudio de detalle en el que se defina tipológicamente la previsión residencial en el 50 por 100 del ancho del bloque vinculado al espacio privado (es decir, una profundidad de 6,5 m respecto a los 13 metros totales), manteniendo la altura prescrita para uso comercial, tal y como se describe en el plano P-04. Este estudio de detalle afectará obligatoriamente a todo un bloque como mínimo, y siempre y cuando se sitúe dentro del ámbito indicado en el plano P-04. Se reservará, en este caso, un espacio previo a la vivienda de 3 metros de anchura, ver sección tipo (3).

Artículo 1.3. Garajes y aparcamientos.

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

El número mínimo de plazas que deberá 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 subterráneos será compatible con la creación y uso de espacios comunes en el interior de las manzanas. A partir de la línea de fachada de cada bloque los sótanos y semisótanos dedicados a aparcamiento podrán ocupar una franja de 5 metros de ancho del jardín privado hasta conformar los 18 metros de anchura de la planta de garaje.

El aparcamiento de sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre y cuando su cota superior acabada quede a nivel con la calle. Sólo podrá emerger en el espacio interior el mínimo espacio necesario por las condiciones de acceso de las rampas.

Aquellos bloques afectados por la trama señalada en el plano P-04 podrán construir aparcamientos en sótano tal y como se indica en el párrafo anterior con la condición de no disponer elementos que delimiten la parcela sobre rasante de manera que se permita su uso público. La parcela correspondiente al bloque E19 podrá ocuparse en sótano la totalidad de la misma.

Artículo 1.4. Tipología de la edificación.

1.4.1. Area Límite-Norte.

Esta zona de ordenanza consta de un solo bloque aislado, conformado según dos cuerpos. Un basamento de 4 alturas y otro cuerpo más reducido superior a este de 8 plantas, creando un bloque de 12 alturas. Su definición viene determinada en planos P-02 y siguientes.

1.4.2. Area Límite-Sur.

El área de ordenanza lo limita a un conjunto edificado formado por basamento comercial de una altura sobre la que surge una torre de 14 alturas, según se determina en planos de propuesta. La totalidad del bloque alcanza las 15 alturas.

1.4.3. Area Central.

El sistema de ordenación es de edificación aislada a segundos bloques exentos con una anchura de 13 m (viviendas pasantes) que se

conforman por, lo tanto, como una tipología consecuente de la fragmentación del ensanche, edificación abierta que se establece en el artículo 5.2.2 del Plan General.

Artículo 1.5. Condiciones de ordenación.

1.5.1. Area Límite-Norte.

1. Alineaciones. Las alineaciones tanto exteriores como interiores serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibido el retranqueo de las fachadas respecto de las alineaciones.

2. Parcela mínima. La superficie mínima de parcela será la totalidad de la misma, siendo esta de 1.141,20 m²s.

3. Edificabilidad máxima. La edificabilidad se encuentra fijada en 7.132 m² de techo.

4. Número de plantas máximo obligatorias. Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, de manera fija, IV y XII alturas.

5. Vuelos. La longitud máxima del vuelo será del 70 por 100 de la longitud de la fachada en cada una de las plantas y el vuelo será de 1 metro, pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico por el que podrá cerrarse el 50 por 100 del vuelo 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 vuelo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m del límite del edificio adyacente y a una distancia igual al vuelo autorizado.

Se prohíben los cuerpos volados y los balcones de fábrica, permitiéndose exclusivamente balcones con barandillas de vidrio o formados por pletinas metálicas (pletinas metálicas de 60 x 6 mm soldadas sobre angular).

8. Sótanos. Se permitirá la construcción de sótanos.

9. Entreplantas y galerías. Se permitirán entreplantas y galerías vinculadas a la planta a la que den servicio.

10. Cubiertas. Las cubiertas serán llanas. 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. Dichos casetones respetarán en todos los casos los retranqueos especificados para los áticos.

En cualquier caso será obligatorio disponer en fachada los elementos constructivos necesarios para enmascararlos a la vista desde la vía pública, como celosías metálicas, cierres de vidrio, etc., o, bien, tendrán el mismo tratamiento que la fachada en los planos de proyecto previamente a la obtención de la preceptiva licencia.

11. Altura de plantas. La altura libre de las plantas bajas destinadas a comercial será de 6 metros en el punto más desfavorable (sin perjuicio de lo que dispone el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la cara inferior del forjado de su techo. Las de las plantas destinadas a vivienda será de 2.80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.

12. Fachadas. Se realizará un estudio de las fachadas a proyectar, que será revisado por los servicios técnicos del Ayuntamiento dada la transcendencia del edificio y su situación característica. 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 la fachada, sin que puedan sobresalir del plano vertical de ésta. Siempre serán coherentes con el diseño de la fachada.

13. Áticos. No se permiten áticos en la torre de vivienda. El uso de la terraza de las cubiertas de la torre será siempre comunitario, prohibiéndose explícitamente su uso privado aunque se pudiera vincular a la última vivienda.

1.5.2. Area Límite-Sur.

1. Alineaciones. Las alineaciones tanto exteriores como interiores serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.

2. Parcela mínima. La superficie mínima de parcela será la totalidad de la misma, siendo ésta de 1.348 m²s.

3. Edificabilidad máxima. La edificabilidad se encuentra fijada en 7.230 m² de techo.

4. Número de plantas máximo obligatorias. Será lo señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, de manera fija, I y XV alturas.

5. Vuelos. La longitud máxima del vuelo será del 70 por 100 de la longitud de la fachada en cada una de las plantas y el vuelo será de 1 metro, pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico por el que podrá cerrarse el 50 por 100 del vuelo resultante, que podrá computarse planta a planta o distribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble. En edificios entre medianeras la superficie del vuelo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m del límite del edificio adyacente y a una distancia igual al vuelo autorizado.

Se prohíben los cuerpos volados y los balcones de fábrica, permitiéndose exclusivamente balcones con barandillas de vidrio o formados por pletinas metálicas (pletinas metálicas de 60 6 mm soldadas sobre angular).

8. Sótanos. Se permitirá la construcción de sótanos.

9. Entreplantas y galerías. Se permitirán entreplantas y galerías vinculadas a la planta a la que den servicio.

10. Cubiertas. Las cubiertas serán llanas. 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. Dichos casetones respetarán en todos los casos los retranqueos especificados para los áticos.

En cualquier caso será obligatorio disponer en fachada los elementos constructivos necesarios para enmascararlos a la vista desde la vía pública, como celosías metálicas, cierres de vidrio, etc., o, bien, tendrán el mismo tratamiento que la fachada en los planos de proyecto previamente a la obtención de la preceptiva licencia.

11. Altura de plantas. La altura libre de las plantas bajas destinadas a comercial será de 6 metros en el punto más desfavorable (sin perjuicio de lo que dispone el párrafo 9 precedente), medidos desde la rasante de la calle a la cara inferior del forjado de su techo. Las de las plantas destinadas a vivienda será de 2,80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.

12. Fachadas. Se realizará un estudio de las fachadas a proyectar que será revisado por los servicios técnicos del Ayuntamiento dada la transcendencia del edificio y su situación característica. 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 la fachada, sin que puedan sobresalir del plano vertical de ésta. Siempre serán coherentes con el diseño de la fachada.

13. Aticos. No se permiten áticos en la torre de vivienda. El uso de la terraza de las cubiertas de la torre será siempre comunitario, prohibiéndose explícitamente su uso privado aunque se pudiera vincular a la última vivienda.

1.5.3. Area Central.

1. Alineaciones. Las alineaciones tanto exteriores como interiores serán las grafiadas en los planos de ordenación con carácter vinculante, quedando prohibido el retranqueo de las fachadas respecto de las alineaciones.

2. Parcela mínima. La superficie mínima de parcela será de 13 14, siendo la profundidad del bloque y 14 el ancho mínimo de fachada, resultando una superficie de 182 m².

3. Edificabilidad máxima. Será la resultante de la aplicación de las ordenanzas morfológicas establecidas en este artículo.

4. Número de plantas máximo obligatorias. Será el señalado en los planos de la documentación gráfica correspondiente, estableciéndose, de manera fija, la altura de cornisa que será la resultante de la fórmula $H_c = 6 + (N_p - 1) \cdot 3,10$, siendo H_c la altura de cornisa expresada en metros y N_p el número de plantas señalado y que figura en el plano P-03, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.1.

En los edificios, que expresamente se señalan en los planos de la documentación gráfica, será obligatoria la disposición de una planta

de ático, retranqueándose las fachadas de las viviendas 3 m de las líneas de fachada o del límite interior de la manzana.

5. Vuelos. La longitud máxima del vuelo será del 70 por 100 de la longitud de la fachada en cada una de las plantas y el vuelo será de 1 metro, pudiendo agruparse según las necesidades. Regirá el criterio volumétrico por el que podrá cerrarse el 50 por 100 del vuelo 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 vuelo deberá iniciarse a una distancia mínima de 0,60 m del límite del edificio adyacente y a una distancia igual al vuelo autorizado.

Se prohíben los cuerpos volados y los balcones de fábrica, permitiéndose exclusivamente balcones con barandillas de vidrio o formados por pletinas metálicas (pletinas metálicas de 60 6 mm soldadas sobre angular).

6. Elementos separadores en las manzanas que disponen de espacios libres privados. En los vacíos abiertos entre bloques que dan fachada a las calles se dispondrán rejas metálicas o elementos transparentes o vegetales para posibilitar la permeabilidad visual exterior-interior en la totalidad de la altura. Su altura máxima será de 2 m. Excepto en los espacios reservados para terraza privada cuando en planta baja se sitúe vivienda este espacio ocupará una franja de 3 metros a partir de la línea de fachada del conjunto del bloque. Su separación se realizará por medio de cierre realizado con verja metálica o elementos transparentes o vegetales de una altura máxima de 1,60 m.

Las separaciones que eventualmente puedan realizarse en el interior de los espacios libres de la manzana derivados de disposiciones parcelarias de menor dimensión se realizarán con verjas vegetales o rejas metálicas o elementos transparentes, prohibiéndose expresamente las verjas de fábrica.

7. 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.

8. Sótanos y semisótanos. Se permitirá la construcción de sótanos. Se permitirán los semisótanos cuando el uso de la planta baja sea residencial, con la limitación que éstos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el borde de forjado de planta baja y su profundidad desde la línea de fachada no la exceda.

9. Entreplantas y galerías. Se permitirán entreplantas y galerías siempre que no excedan el 50 por 100 de la superficie del bajo a que den servicio y no repercutan en la composición de las fachadas a vial.

10. Cubiertas. Las cubiertas serán llanas. Por encima de las cubiertas sólo se podrán disponer las casetas 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. Dichas casetas respetarán en todos los casos los retranqueos especificados para los áticos.

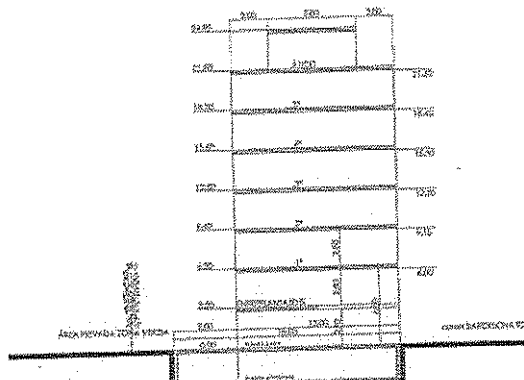
En cualquier caso será obligatorio disponer en fachada los elementos constructivos necesarios para enmascararlos a la vista desde la vía pública, como celosías metálicas, cierres de vidrio, etc., o, bien, tendrán el mismo tratamiento que la fachada en los planos de proyecto previamente a la obtención de la preceptiva licencia.

11. Altura de plantas. La altura libre de las plantas bajas destinadas a comercial será de 6 metros en el punto más desfavorable (sin perjuicio de lo que dispone el párrafo 9 precedente) medidos desde la rasante de la calle a la cara inferior del forjado de su techo. Las de las plantas destinadas a vivienda serán de 2,80 metros libres, medidos de suelo a techo entre forjados.

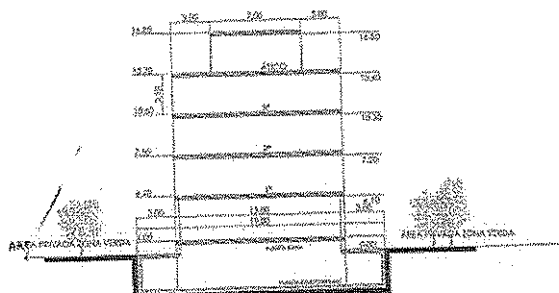
12. Las zonas verdes privadas se procurarán diseñar como un conjunto ajardinado al servicio del bloque total, pudiendo realizarse construcciones auxiliares hasta un 10 por 100 de la superficie libre y ateniéndose a las normas de edificación, prohibiéndose expresamente la construcción de garajes en superficie y paelleros.

Se exigirá la inclusión en el proyecto presentado a la licencia del tratamiento de las zonas interiores y la ejecución de las zonas verdes privadas asignadas a cada parcela, ajardinando el mayor porcentaje posible y respetando el trazado previsto en los planos de ordenación incluidos en este plan parcial, definiendo, al mismo tiempo, los elementos separadores.

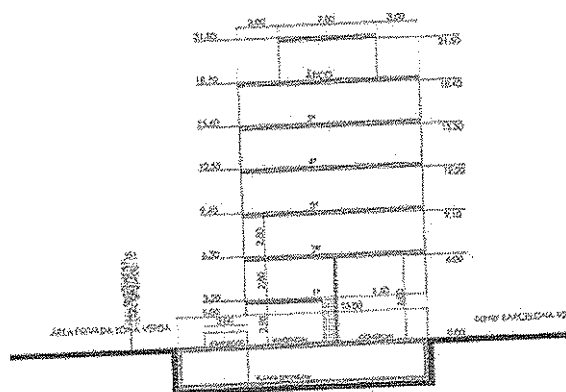
13. Aticos. Se retirarán 3 m de la línea de fachada.



(1) Esquema sección tipo planta baja comercial.



(2) Esquema sección bloque tipo planta baja residencial con posibilidad de semisótano.



(3) Esquema sección bloque tipo planta baja residencial y comercial.

2. Zona terciaria.

Artículo 2.1. Definición del 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 plantas bajas de las parcelas señaladas en el plano P-04.

No obstante, con ocasión del proyecto de reparcelación, aprovechando la definición final del parcelario, podrá procederse a ampliar los usos comerciales en las plantas bajas de otras edificaciones sobre la base de criterios de racionalidad locacional y por medio del procedimiento modificativo oportuno, tramitándose, si es procedente, en paralelo al del proyecto de reparcelación.

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 3.^a.

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 1.^a. 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.

—Los ubicados en las plantas bajas de los edificios residenciales deberán acomodarse a los parámetros edificadores establecidos para ellas en el artículo 1.4 en estas ordenanzas específicas.

—Para el ubicado en la E-19 se estará a lo que se dispone en los siguientes parámetros:

- Coeficiente edificabilidad..... 1 m²/m²s
- Número de plantas máximo..... 1
- Altura máxima..... 6 m
- Ocupación máxima..... 100 %

—Por encima de la cubierta del terciario de una sola planta ubicado en el bloque E-19 sólo se podrán disponer los casetones de los eventuales núcleos de comunicación vertical, así como los diferentes elementos de ventilación, telecomunicación o cualquier otro necesario para el 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, cierres de vidrio, etc., debiendo reflejarse expresa y claramente en los planos de proyecto previamente a la obtención de la preceptiva licencia. Asimismo, en la E-19, la ubicación de los diferentes elementos constructivos en las cubiertas deberán distribuirse racionalmente para evitar perjuicio 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 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 para 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 cierre. 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 públicos sólo permitirá como usos compatibles con él, los destinados a servicios de mantenimiento del sector y del sistema viario adyacente, los destinados a juegos infantiles, quioscos y cuantos otros análogos a éstos sean necesarios para el mejor funcionamiento de la zona, sin que su ocupación supere el 10 por 100 de la superficie.

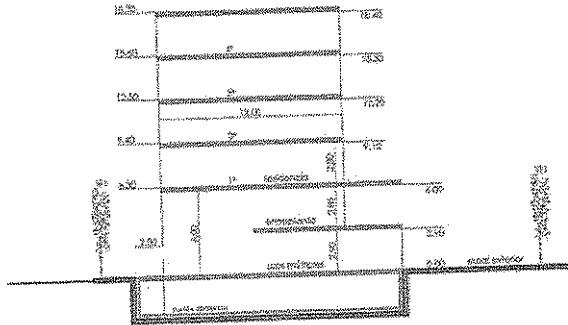
3. El subsuelo del ámbito directamente afectado en toda su extensión de las zonas verdes SJL-2, SJL-3 y SJL-4 tendrá la consideración de bien patrimonial que podrá ser alienado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule, y que en ningún caso podrá ser propio de un uso o servicio público determinante de la demanialidad del subsuelo. El subsuelo, en este caso, se destinará para aparcamiento de vehículos en el que las plazas generadas puedan ser alienadas para uso privado.

3. Para el resto de determinaciones constructivas no contempladas en estas ordenanzas particulares se estará a lo que dispongan las normas de edificación (título quinto) y en las normas de urbanización (título cuarto) de las normas urbanísticas del Plan General de Torrent, excepto por lo que respecta a la recogida de residuos sólidos (artículo 4.2.5) que se realizará por medio de sistema neumático. En consecuencia se dispondrán en todos los edificios la instalación de vertido precisa para posibilitar dicha recogida neumática.

4. La parcela destinada a equipamiento asistencial se ajustara a los parámetros siguientes:

— Superficie parcela.....	1.975,35 m ² s
— Coeficiente edificabilidad.....	1,62 m ² t/m ² s
— Ocupación máxima.....	55 %
— Número de plantas máximo.....	4
— Altura máxima.....	18,70 m
— Edificabilidad.....	3.205 m ² t

Se podrá redactar estudio de detalle para reajustar la volumetría cumpliendo con las determinaciones antes expresadas.



Esquema de sección edificio equipamiento asistencial.

4. Criterios de diseño.

A los efectos del artículo 27.1.F de la LRAU y en función de la ordenación que se propone la composición formal de todas las fachadas deberán cumplir los siguientes requisitos:

Artículo 4.1

Para la composición formal de fachadas se utilizará un ritmo de vacíos y cierres ciegos armónicos.

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

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

Artículo 4.2

Para la composición formal de cada edificio como para la disposición de los materiales de la misma, tanto cierre de fábrica como de carpintería en vacíos y en miradores, la unidad de referencia será la totalidad del 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 por lo que respecta a su composición, a sus materiales, los accesos a vestíbulos y a las posibles rampas de garaje y al tratamiento de las plantas bajas.

Artículo 4.3

Los elementos de climatización de aire se situarán en cubierta. En cualquier caso todos los edificios incluirán obligatoriamente la preinstalación necesaria. 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.

Se dispondrán los montantes de conexión de servicios por el interior del edificio. Sólo cuando no sea posible se dispondrán los elementos compositivos o sistemas constructivos de ocultación necesarios de acuerdo con el diseño formal de las fachadas.

Por otra parte, la evacuación de gases de cocinas y calderas se realizará preferentemente por cubierta, no obstante, se permitirá por fachada siempre y cuando se dispongan los elementos compositivos o sistemas constructivos de ocultación necesarios de acuerdo con el diseño formal de las fachadas.

En todos los casos la solución adoptada deberá quedar reflejada en el proyecto básico para la obtención de licencia de obras.

Artículo 4.4

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

Artículo 4.5

Todas las fachadas y paramentos exteriores de las edificaciones que conforman 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 lucidos o tratamientos semejantes de aplicación continua, bloques de hormigón, de fibrocemento o similar, alicatados o cualquier otro material que pueda dar lugar a imitaciones o falseamientos. 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 que armonicen con los paramentos de las fachadas.

Artículo 4.6

Para los edificios de las manzanas II y I3, E1 y E19 se respetarán los diseños planteados en este plan, con la supervisión de los servicios técnicos municipales.

5. Propuestas de parcelación y coeficientes de ponderación.

1. Con respecto a las parcelas mínimas, en el proyecto de reparcelación, podrán adaptarse, justificadamente, superficies alternativas no menores que la mínima, para optimizar el proceso de equidistribución.

2. Asimismo, en dicho proyecto de reparcelación, se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión en virtud de lo que establecen los artículos 65.2) y 70.A) de la LRAU.

6. Estudios de detalle.

Se podrán aplicar los estudios de detalle a las manzanas incluidas en este sector con la finalidad exclusiva de cambiar el uso de la planta baja (de comercial a residencial).

Se podrán realizar estos estudios para incorporar residencial en planta baja, compatible con el comercial en el 50 por 100 del bloque vinculado al espacio privativo, manteniendo la altura de 6 metros, para poder incluir una entreplanta. En los bloques E4, E9 y E17 la altura de la planta baja pasará de 6 metros hasta la cara inferior del forjado de la primera planta a 4,10 metros.

7. Otros.

Artículo 7.1

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