



Aprovat Definitivament pel

Ple de

02 JUL. 2009

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salda Ferrero

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PARC CENTRAL"

MANZANA DE EQUIPAMIENTOS M30



MEMORIA INFORMATIVA

1 Antecedentes

1 El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado definitivamente el 26 de enero de 1.990, clasificaba como suelo urbanizable un conjunto de terrenos situados al Oeste de la vía FGV y Sureste del casco urbano con una superficie total de 27,69 Ha. Las características urbanísticas de este suelo, denominado por el Plan General como "Crescent", se contienen en las fichas correspondientes de las Normas Urbanísticas.

2 Por encargo del Ayuntamiento la empresa municipal Nous Espais Torrent S.A. redactó una Homologación sectorial del Plan General a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística que tuvo por objeto, junto con el ámbito de suelo urbanizable no programado PAU-3 (Crescent) parte del PAU-1 y los sectores de suelo urbanizable programado 8, 8-B, 9 y 9-B. Junto con la Homologación se tramitaba también el Plan Parcial de desarrollo del nuevo Sector, que recibió el nombre de "Parc Central". La Homologación modificaba los límites de la actuación, los usos y las densidades previstas por el Plan General.

Dichos documentos fueron aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento el 8 de marzo de 2001, y definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de junio de 2001.

3 Con fecha 27 de diciembre de 2006 el Ayuntamiento de Torrent aprueba el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución núm. 2 del Sector Parc Central de Torrent.

4 Por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Torrent de 2 de febrero de 2004 se aprueba la Modificación número 1 del Plan Parcial del sector Parc Central de Torrent que tiene por objeto la reordenación de los volúmenes de determinadas parcelas, números M7, M16 a M19, M20 y M21 y la ordenación de los usos dotacionales de la parcela de equipamientos M34, así como la modificación de las Normas urbanísticas y las Ordenanzas particulares del sector.

5 Con fecha 12 de febrero de 2007 se aprueba la modificación nº 2 del Plan Parcial con el objeto de reordenar la manzana de equipamientos M34, para adaptarla a las nuevas exigencias de la Conselleria de Educación respecto a la reserva superficial de parcela para equipamiento educativo.

6 Con fecha 4 de diciembre de 2008 se aprueba modificación nº 3 del Plan Parcial para ajustar nuevamente la ordenación de la manzana M34 con el objeto de ampliar la parcela destinada a equipamiento administrativo-institucional para poder disponer de superficie suficiente y permitir con ello la implantación de un edificio de juzgados a solicitud de Conselleria de Justicia y Administraciones Públicas.

Aprovat Definitivament pel

Ple de

02 JUL. 2009



PLENARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrera

Aprovat Definitivament pel

Ple de

02 JUL. 2009

EXCIVIL PART GENERAL



 AJUNTAMENT
TORRENT

Signat: Fernando Salom Herrero

2 **Ámbito y adecuación al planeamiento superior.**

La presente modificación pretende el cambio de calificación de parte de la manzana denominada M30 por el Plan Parcial del Sector "Parc Central", delimitada por las calles Virgen de la Soledad, Ramiro de Maeztu, Sant Joan Baptista i carrer del Maestrat. El ámbito objeto de estudio tiene una superficie según medición topográfica del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 de Parc Central de 7.145,73 m².



3 Ordenación urbanística vigente

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 26 enero de 1990, considero el ámbito susceptible de la presente modificación como Sistema General (S.G.) "Almacén Municipal" a desarrollar en el primer cuatrienio, incorporándolo como suelo urbanizable no programado en el sector denominado "Terciario Estación", mediante el programa de actuación urbanística 1.

El Plan Parcial del Sector Parc Central de Torrent, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 28 de junio de 2001, reconsideró las previsiones del plan general y delimitó un nuevo sector. El documento de planeamiento, el cual incorporaba la correspondiente homologación, calificó el ámbito de referencia como Equipamiento Administrativo – Institucional (AD),

información presente en el plano de ordenación 5-2_Calificación Urbanística. El Plan Parcial fue objeto, posteriormente de tres modificaciones, cuyo contenido no altera la calificación ni las previsiones del ámbito susceptible de la presente modificación.

La regulación normativa de esta calificación urbanística se contiene en el punto 3 **Zona Dotacional Pública** de las normas urbanísticas del plan parcial.

La presente modificación (nº 4) del Plan Parcial del Sector "Parc Central" no altera ninguna de las determinaciones del Plan General.

4 Estado actual

El ámbito incluido en la manzana M30 se sitúa en la calle Virgen de la Soledad esquina Ramiro de Maeztu. Linda al Oeste con una parcela calificada como terciario por el plan parcial, estando los frentes de calle a que da la parcela urbanizados en todo su perímetro.

El área objeto de modificación es sensiblemente llana, descendiendo hacia el sureste con una pendiente media algo inferior al 3 %, pasando desde una altura máxima de 52,45 m en el extremo noroeste a una mínima de 48,60 m en el extremo sueste.

En la actualidad alberga cuatro usos distintos:

Del total de la superficie indicada, 1.240,59 m² de parcela, delimitada físicamente por vallado y cerramiento de edificio, se destina a albergar la central de recogida neumática de residuos urbanos, la cual se encuentra al servicio del sector Parc Central, ocupando la construcción el 42% de esta.

En la extensión de mayor superficie, 5.884,04 m², se localizan actualmente los almacenes de la Brigada Municipal de Obras del Ayuntamiento de Torrent. Estos almacenes ocupan el 44,95% de la citada superficie.

En parte de la parcela, 13,74 m², se localiza un centro de transformación de energía eléctrica. Un resto de escasas dimensiones, 7,36 m², se encuentra vinculado al uso infraestructura servicio urbano, siendo este un acceso al espacio donde se sitúan los almacenes de la Brigada Municipal de Obras.

El reflejo gráfico del estado actual del ámbito afectado por la Modificación puede observarse en el Plano I-03 de los planos de información.

Aprovat Definitivament pel

Pl de

02 JUL. 2009



SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



centro de transformación

almacenes de la brigada municipal de obras

central de recogida neumática de residuos

Aprovat Definitivament pel

Ple de

02 JUL. 2009

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salas Herrero

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 Objeto

- a) Cambio de calificación en el ámbito de estudio de Equipamiento Administrativo – Institucional a Equipamiento Educativo – Cultural y Equipamientos Servicio urbano – Infraestructura delimitando y ajustado las superficies de cada uno de los usos afectados.
- b) Modificar algunos artículos de las Normas urbanísticas y ordenanzas particulares.

2 Determinaciones

El presente documento tiene por objeto un cambio de calificación en el ámbito de la manzana M30 del Sector Parc Central prevista en el plan parcial como equipamiento administrativo – institucional.

La presente modificación pretende, por una parte, adecuar el planeamiento a la realidad existente, es decir, calificar la parte de parcela donde actualmente se encuentra ejecutada y en funcionamiento una central de recogida neumática de residuos urbanos y sus accesos como equipamiento servicio urbano – infraestructura, al igual que el centro de transformación ejecutado. Estas infraestructuras públicas fueron ejecutadas en el contexto de la urbanización del sector Parc Central al que da servicio. Ocupa parte de la parcela calificada como administrativa objetivamente emplazada en esta área por la proximidad a las unidades de ejecución 1 y 2.

Es motivo del cambio de calificación, además de lo indicado anteriormente, posibilitar la implantación de un nuevo equipamiento de carácter educativo y cultural que mejore el sistema de dotaciones, sistema que el Plan General recoge como objetivo prioritario para potenciar el rol comarcal de Torrent, regularizando ,a su vez, los lindes del ámbito.

La presente parcela reúne ciertas externalidades positivas, comunicaciones viarias, equipamientos deportivos próximos, zonas verdes, cercanía de medios de transporte públicos, que sugieren un nuevo planteamiento funcional en su aprovechamiento. Con este cambio de calificación es oportuno el traslado del uso que actualmente desempeña la Brigada de Obras Municipal en la parcela, a un emplazamiento de carácter industrial más adecuado a la actividad normalizada que se ejerce, mejorando objetivamente la imagen del entorno urbano actual.

La presente modificación califica la parcela inicial de carácter administrativo en los siguientes usos, parte Educativo cultural y parte Servicio urbano – Infraestructura.

Parcela según plan parcial		Parcela modificada	
Calificación	Superficie	Calificación	Superficie
Administrativo - Institucional	7.145,73 m²	Educativo – Cultural	5.891,40 m²
		Servicio urbano – Infraestructura 1	1.240,59 m²
		Servicio urbano – Infraestructura 2	13,74 m²
Equipamientos	7.145,73 m ²	Equipamientos	7.145,73 m ²

Aprobat Definitivament pel

Plen

02 JUL. 2009

SECRETARI GENERAL



Secretari General Fernando Salom Herrero



4 Normas urbanísticas y ordenanzas particulares

REDACCIÓN ACTUAL

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-1 de la Modificación nº 2. Se definen dos tipos de equipamientos, una parcela destinada administrativo institucional y dos parcelas a educativo-cultural. Los equipamientos 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 volumétrica o cambio de alineaciones y rasantes 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.

Aprovat Definitivament pel

Ple de

02 JUL. 2009

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero



REDACCIÓN MODIFICADA

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. Alineaciones

Las alineaciones de la parcela están reflejadas en los Planos de Ordenación de este Plan. Las alienaciones de la edificación y espacios interiores se definirán en el proyecto constructivo. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

3. 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.

4. Para los distintos equipamientos ubicados en la manzana M34 se estará a lo dispuesto en el plano nº O-1 de la Modificación nº 2. Se definen dos tipos de equipamientos, una parcela destinada administrativo institucional y dos parcelas a educativo-cultural. Los equipamientos 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 volumétrica o cambio de alineaciones y rasantes de la propuesta grafiada se aportará el correspondiente estudio de detalle.

5. Para los distintos equipamientos a ejecutar ubicados en la manzana M30 la reserva de plazas de aparcamiento se estará a lo dispuesto en el artículo 7.4.4.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

La disposición y dimensiones de los accesos no entorpecerán el tráfico exterior. Se garantizará la maniobrabilidad del servicio de bomberos en el interior de la parcela.

Aprovat Definitivament pel

Ple de

02 JUL. 2019

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero



6. 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.

15 de abril 2009

Arquitecto Municipal
Servicio Oficina Técnica de Urbanismo

Fdo.: José Salvador Martínez Carbonell

Aprovat Definitivament pel
Ple de 02 JUL. 2009



SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



ANEXO

**Cuadro comparativo de usos
Planos**

Información

- I-1 Situación
- I-2 Calificación. Plan Parcial sector "Parc Central". Manzana M30.
- I-3 Estado actual

Propuesta

- O-1 Calificación urbanística.

Aprobat definitivament pel

Ple de

02 JUL. 2008

SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero

CUADRO COMPARATIVO DE USOS

PLAN PARCIAL SECTOR PARC CENTRAL			PROPUESTA DE CALIFICACIÓN		
DENOMINACIÓN	USOS	SUPERFICIE m ² s	DENOMINACIÓN	USOS	SUPERFICIE m ² s
M30	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	7.145,73	M30	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL	5.891,40
				EQUIPAMIENTO SERVICIO URBANO- INFRAESTRUCTURA 1	1.240,59
				EQUIPAMIENTO SERVICIO URBANO- INFRAESTRUCTURA 2	13,74
TOTAL		7.145,73			7.145,73

Aprovat Definitivament pel

Ple de

02 JUL. 2009

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Ferrando Salom Herrero



Aprovat Definitivament pel
Ple de

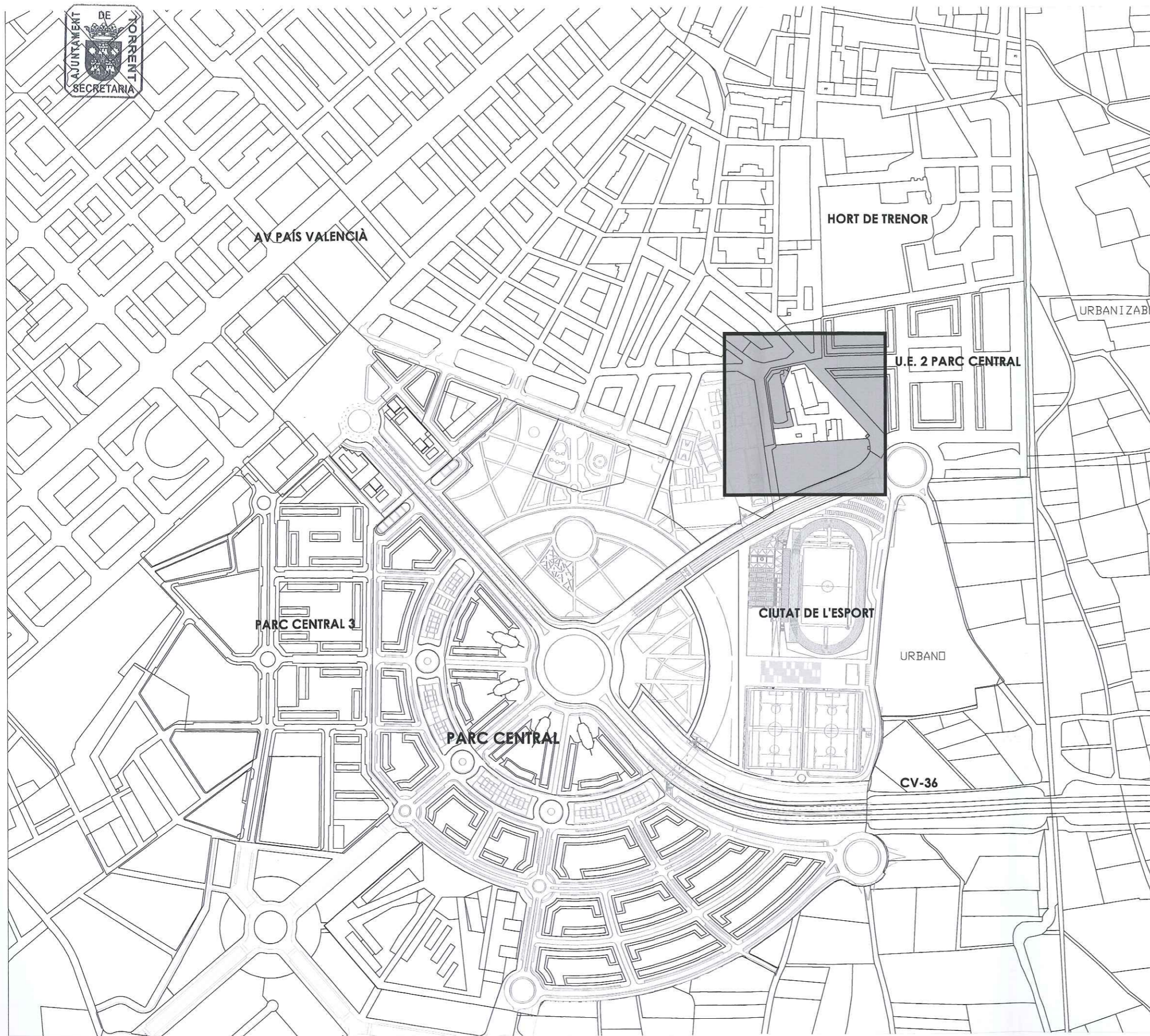
02 JUL. 2009



SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Sola i Ferrero

PLANOS



Aprovat Definitivament per

Ple de

02 JUL. 2009



SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN Nº 4 PLA PARCIAL SECTOR "PAR CENTRAL"

MANZANA M-30

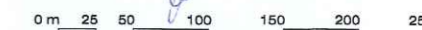
INFORMACIÓN

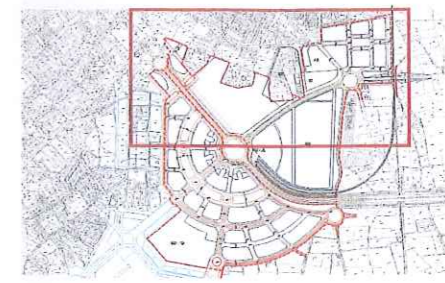
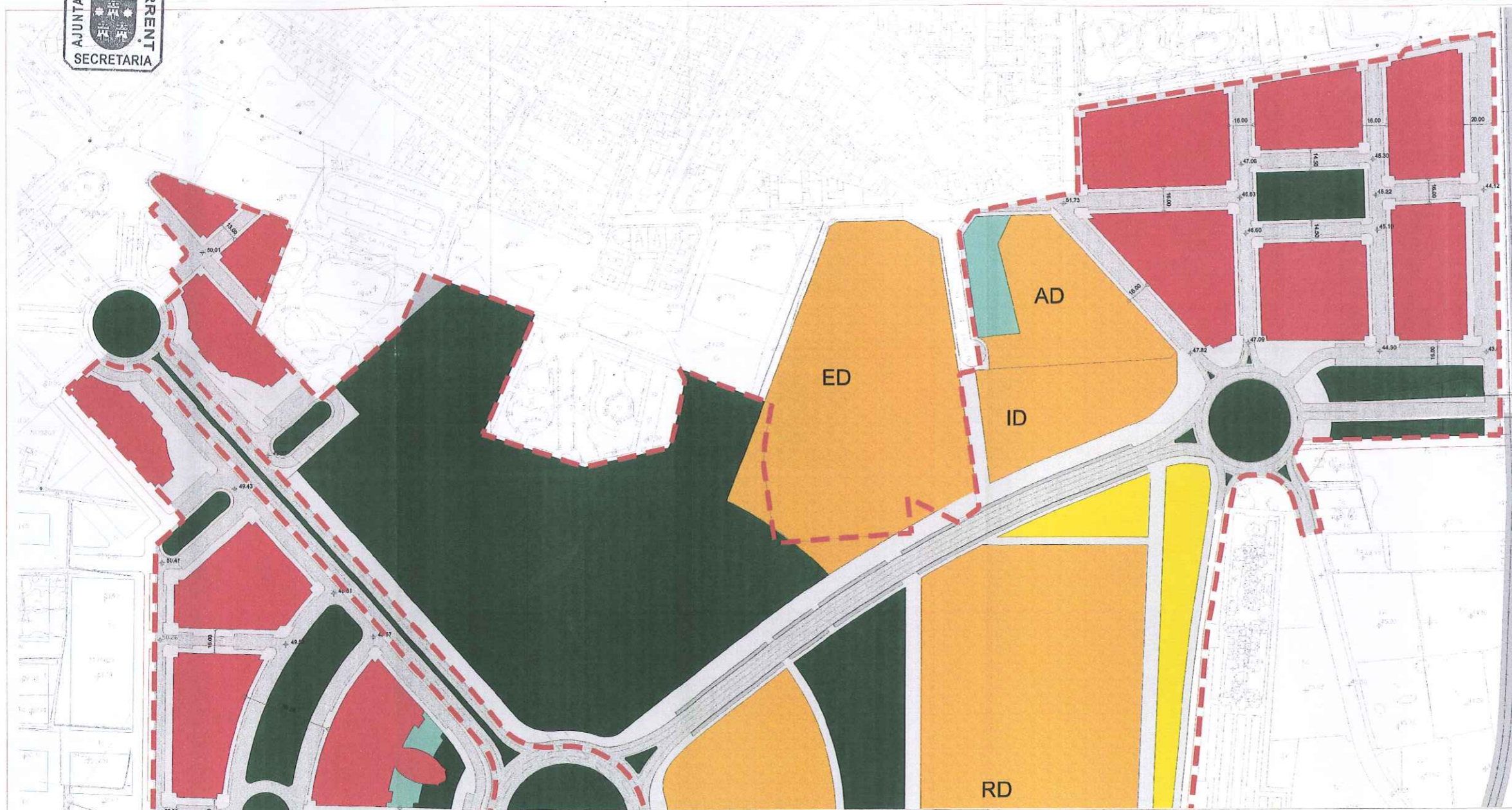
SITUACIÓN

101

abril 2009

e 1 : 5.000





- 10 Jul 2009 Aprobado Provisionalmente por el Pleno de 2 MAR 2009
- Residencial Plurifamiliar
 - Equipamiento
 - Comercial Terciario
 - Zonas Verdes
 - Aparcamiento Red Vial

AJUNTAMENT DE TORRENT

nous espais torrent s. a.
empresa pública de l'ajuntament de torrent

HOMOLOGACION Y PLAN PARCIAL
DEL SECTOR "PARC CENTRAL" - TORRENT

FECHA: FEBRERO/01
ESCALA: 1/1000
NÚMERO DE PLANO: 5.2

PLANO DE CALIFICACION URBANISTICA 22 DESARROLLO DEL PROYECTO PAU s.l.

Aprobat definitivament pel

Ple de 02 JUL. 2009



SECRETARIA GENERAL
Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN Nº 4 PLA PLARCIAL SECTOR "PAR CENTRAL"

MANZANA M-30

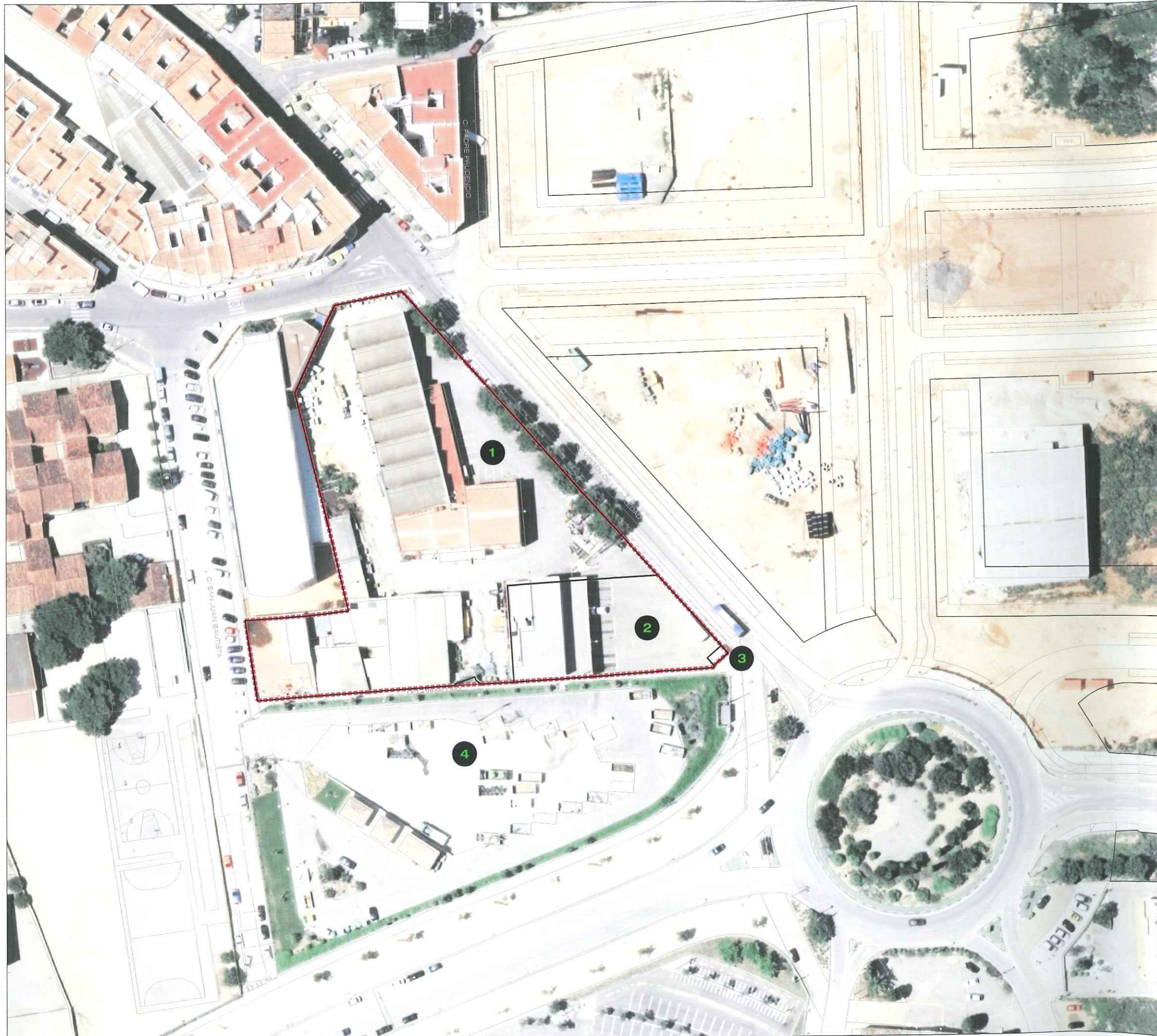
INFORMACIÓN

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

102

abril 2009

0 m



■■■■■ ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

- 1 BRIGADA MUNICIPAL DE OBRAS
- 2 CENTRAL DE RECOGIDA NEUMÁTICA DE RESIDUOS URBANOS
- 3 CENTRO DE TRANSFORMACIÓ
- 4 ECOPARC

SUPERFICIE TOTAL ÀMBIT = 7.145,73. m2



Aprovat Definitivament pel
Ple de

02 JUL. 2009



SECRETARI GENERAL
Original: Ferrnando Salom Herrero



MODIFICACIÓ N° 4 PLA PLARCIAL SECTOR "PAR CENTRAL"

MANZANA M-30

INFORMACIÓ

ESTADO ACTUAL

103

abril 2009

0 m



-  **S-ED**
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO - CULTURAL
SUPERFICIE = 5.891,40 m²
-  **S-ID1**
EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO
SUPERFICIE = 1.240,59 m²
-  **S-ID2**
EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO
SUPERFICIE = 13,74 m²

SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO = 7.145,73 m²



Aprovat Definitivament pel

Ple de 02 JUL. 2009



Signat: Ferrn Ferrn Ferrn Ferrn



MODIFICACIÓN Nº 4 PLA PLARCIAL SECTOR "PAR CENTRAL"

MANZANA M-30

ORDENACIÓN

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

001

abril 2009



e 1 : 1.000