



DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

- 4 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero

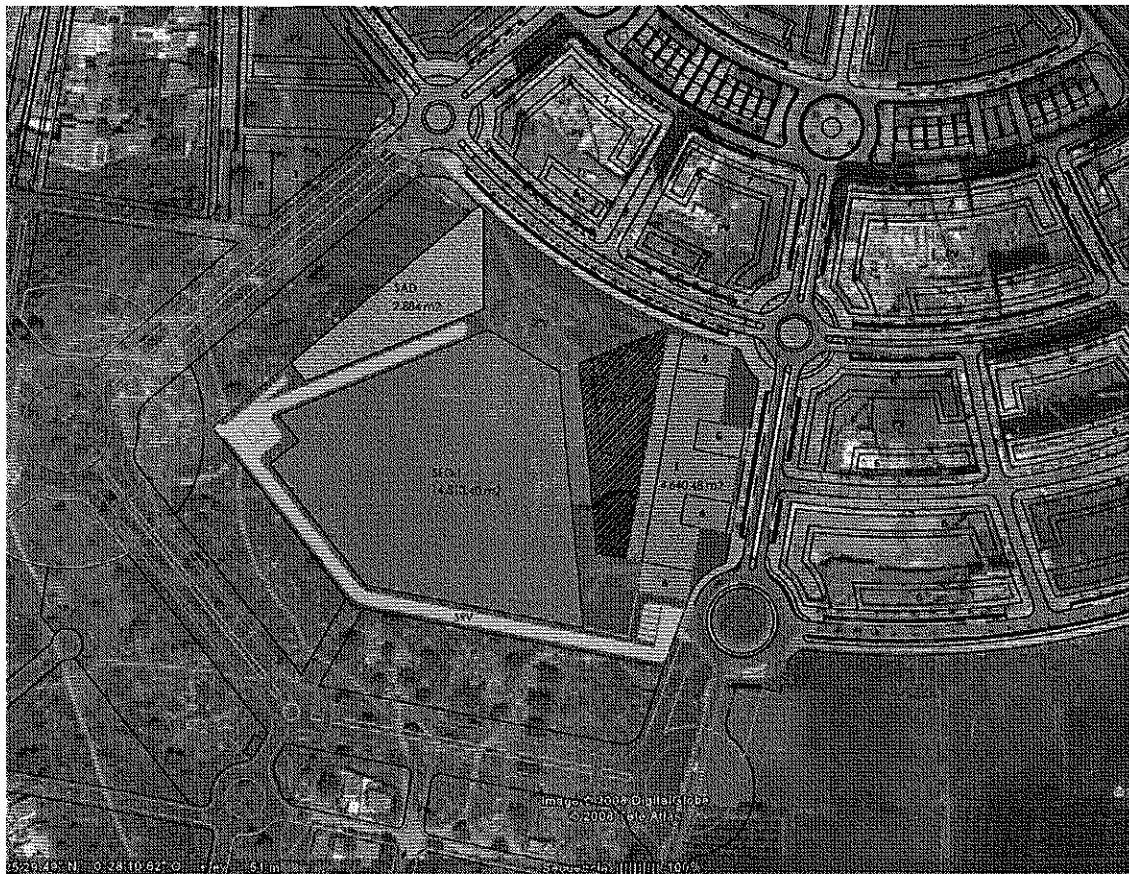
MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "PARC CENTRAL"

MANZANA DE EQUIPAMIENTOS M34

MEMORIA

1 Objeto

- a) Reordenar las parcelas y los viarios de la parcela de equipamientos M34.
- b) Modificar un artículo de las Normas urbanísticas y ordenanzas particulares.



2 Ámbito y adecuación al planeamiento superior.

En el Plano de Ordenación O-1 se define el ámbito de aplicación de esta modificación 3 del Plan Parcial, que abarca la parcela M34 del citado Plan Parcial Sector Parc Central.

La presente modificación 3 del Plan Parcial Parc Central no altera ninguna de las determinaciones del Plan General.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de



- 4 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero


3 Antecedentes


Signat: Fernando Salom Herrero

- 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 21 de Mayo de 2002 el Ayuntamiento de Torrent aprueba el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución núm. 1 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.

La modificación del Plan Parcial establece para la parcela de equipamientos M34 una ordenación pormenorizada descrita en el punto 5 de la memoria como:

"a) Descripción:

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

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

- 6 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 y un Plan Parcial que tuvo por objeto, el cambio de clasificación del ámbito de suelo urbano comprendido por la unión de las unidades de ejecución 6-1 y 6-2 del Plan General, a suelo urbanizable y su ordenación posterior. El nuevo sector recibió el



nombre de Parc Central 3. La Homologación y el Plan Parcial modifican los límites de la actuación, los usos y las densidades previstas por el Plan General.

- 7 El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 2 de noviembre de 2004, acordó someter a información pública el Proyecto de Homologación Modificativa del Plan General y Plan Parcial del Sector Parc Central 3 de Torrent. Mediante escrito de 23 de noviembre de 2004 se solicitó informe de la Consellería de Cultura, Educación y Deportes.
- 8 Por acuerdo plenario de fecha 7 de marzo de 2005 se aprueba provisionalmente el Proyecto de Homologación Modificativa del Plan General y Plan Parcial del Sector Parc Central 3 de Torrent, y acuerda elevar el proyecto a la Consellería de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.
- 9 Con fecha de 22 de diciembre de 2005 se redacta informe por parte del Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Dirección General de Régimen Económico de la Consellería de Cultura, Educación y Deportes el cual se determina: "...la insuficiencia de reserva de suelo 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"; concluyendo el informe de manera desfavorable.
- 10 En fecha de 15 de febrero de 2006 se presenta escrito por parte del Ayuntamiento de Torrent ante los Servicios Territoriales de Urbanismo al cual se adjunta memoria explicativa y planos en el que se detalla todo el suelo dotacional escolar apto para la construcción de aquellos centros escolares que la Consellería de Cultura considere convenientes.
- Este escrito se presenta para subsanar la insuficiencia indicada en el informe de la propia Consellería señalado anteriormente. Entre los planos presentados se encuentra la superficie disponible en el ámbito de Parc Central para uso dotacional de propiedad municipal según la modificación del Proyecto de Reparcelación de dicho sector.
- 11 El 16 de febrero de 2006 se presenta escrito "con el objeto de solventar el déficit estimado" en que se determina que el Ayuntamiento, siendo titular de una parcela destinada a equipamiento, de 19.448,33 m² de superficie, situada en el sector Parc Central, colindante con el Sector Parc Central 3, y, con el objeto de garantizar la reserva escolar que requiere la propia Consellería, se compromete a destinar una parcela de 14.500 m² a uso escolar en la mencionada parcela de equipamiento.
- 12 La modificación número 2 del sector Parc Central se aprobó el 12 de febrero de 2007 por acuerdo plenario. Se publicó en el BOP el 23 de marzo del mismo año.
- Con esta modificación se solventó la insuficiencia de suelo educativo para atender las futuras demandas de puestos escolares de Educación Secundaria que comportó la aprobación del planeamiento del sector "Parc Central 3".
- 13 En fecha 26 de marzo de 2008 hace entrada en el Ayuntamiento de Torrent un escrito procedente de la Conselleria de Justicia y Administraciones Públicas. En este escrito se indica que el pleno del Consell aprobó el 29 de febrero de 2008 el "PLAN DE INNOVACIÓN DE SEDES JUDICIALES: JUSTI-SEU". Como uno de los objetivos de este plan figura la innovación de la sede de Torrent para dar cobertura no sólo a las necesidades a corto plazo,



sino a las de medio y largo plazo. Para ello se pretende construir un edificio con capacidad de hasta 17 juzgados con sus respectivos órganos judiciales. Se precisa, por tanto, de una parcela con ocupación en planta baja de 4.000 m² y que permita una edificabilidad de 13.200 m²t.

Esta modificación número 3 del Plan Parcial del sector Parc Central pretende, por tanto, dar cobertura a esta solicitud realizada por la Conselleria de Justicia y Administraciones Públicas.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de



- 4 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



4 Memoria justificativa

El presente documento tiene por objeto la ampliación de la parcela destinada a equipamiento administrativo-institucional con el objetivo de disponer de superficie suficiente para que sea posible instalar el edificio de juzgados que la Conselleria de Justicia y Administraciones Públicas precisa construir.

Para concretar la reserva citada, y según el planeamiento actualmente vigente en el sector Parc Central, se redacta la presente modificación que tiene por objeto adecuar la ordenación prevista en dicho instrumento de planeamiento a las nuevas necesidades planteadas.

La modificación nº 3 del Plan Parcial se redacta para concretar la reserva de suelo con destino equipamiento administrativo-institucional necesaria según determinación expresa de la Conselleria de Justicia y Administraciones Públicas, sin modificar la calificación de ninguna de las parcelas de equipamiento, solamente variando su dimensión respecto la ordenación anteriormente prevista.

Se mantiene la superficie de la parcela de equipamiento educativo-cultural (SED-1) existente en la manzana (superficie requerida por la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte en su día y motivo de la modificación nº 2 de este Plan Parcial) y se disminuye la superficie destinada a viario (SRV) y la destinada a equipamiento educativo-cultural (SED-2).

Como ya se ha indicado anteriormente el programa funcional del edificio que se pretende desarrollar precisa ocupar una superficie en planta baja de como mínimo de 4.000 m² y consumir una edificabilidad de al menos 13.200 m².

Con la presente modificación se consigue una parcela de superficie 4.300,85 m² destinada a equipamiento administrativo-institucional en la cual, si se realiza un retranqueo de 2 metros en su parte posterior, se alcanzaría una superficie ocupada en planta baja de 4.031,70 m², lo cual cumpliría con los requisitos solicitados por la Conselleria y el edificio dispondría de 4 fachadas.

Según las ordenanzas de aplicación, las resultantes de la modificación número 2 del Plan Parcial Parc Central, "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". Por lo tanto se podría alcanzar de sobras la edificabilidad necesaria para instalar los juzgados.

Desde el punto de vista del planeamiento aprobado no existe alteración respecto de las parcelas y sectores colindantes. La estructura compositiva de las propias parcelas, así como de la ordenación conjunta de la manzana no presenta alteraciones significativas, manteniéndose la relación directa con los espacios libres peatonales y la jerarquía de los mismos.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

- 4 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salón Herrero



5 Modificación de las Normas urbanísticas y ordenanzas particulares

El presente documento únicamente modifica las normas urbanísticas aprobadas (afectadas por la modificación número 1 y 2) en el apartado 3 del artículo 3.2 tal y como se detalla a continuación.

3 ZONA DOTACIONAL PÚBLICA.

REDACCIÓN ACTUAL

Artículo 3.2.- Condiciones generales aplicables.

3. Para los distintos equipamientos ubicados en la manzana M34 se estará a lo dispuesto en el plano nº 0-1 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 de la propuesta gráfica se aportará el correspondiente estudio de detalle.

REDACCIÓN MODIFICADA

Artículo 3.2.- Condiciones generales aplicables.

3. Para los distintos equipamientos ubicados en la manzana M34 se estará a lo dispuesto en el plano nº 0-1 de la Modificación nº 3. 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 gráfica se aportará el correspondiente estudio de detalle.

DILIGÈNCIA. - Aprovat pel

Ple de



- 4 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

- 4 DIC. 2008



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

6 de agosto de 2008

ARQUITECTA
SECCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

Fdo.: Rosa Mª Corella Arbona



ANEXO 1: Cuadro comparativo de usos

Planos:

Información

- I-1 Emplazamiento
- I-2 Ordenación manzana M34. Modificación N°2 Plan Parcial sector "Parc Central"

Propuesta

- 0-1 Calificación parcela M34.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

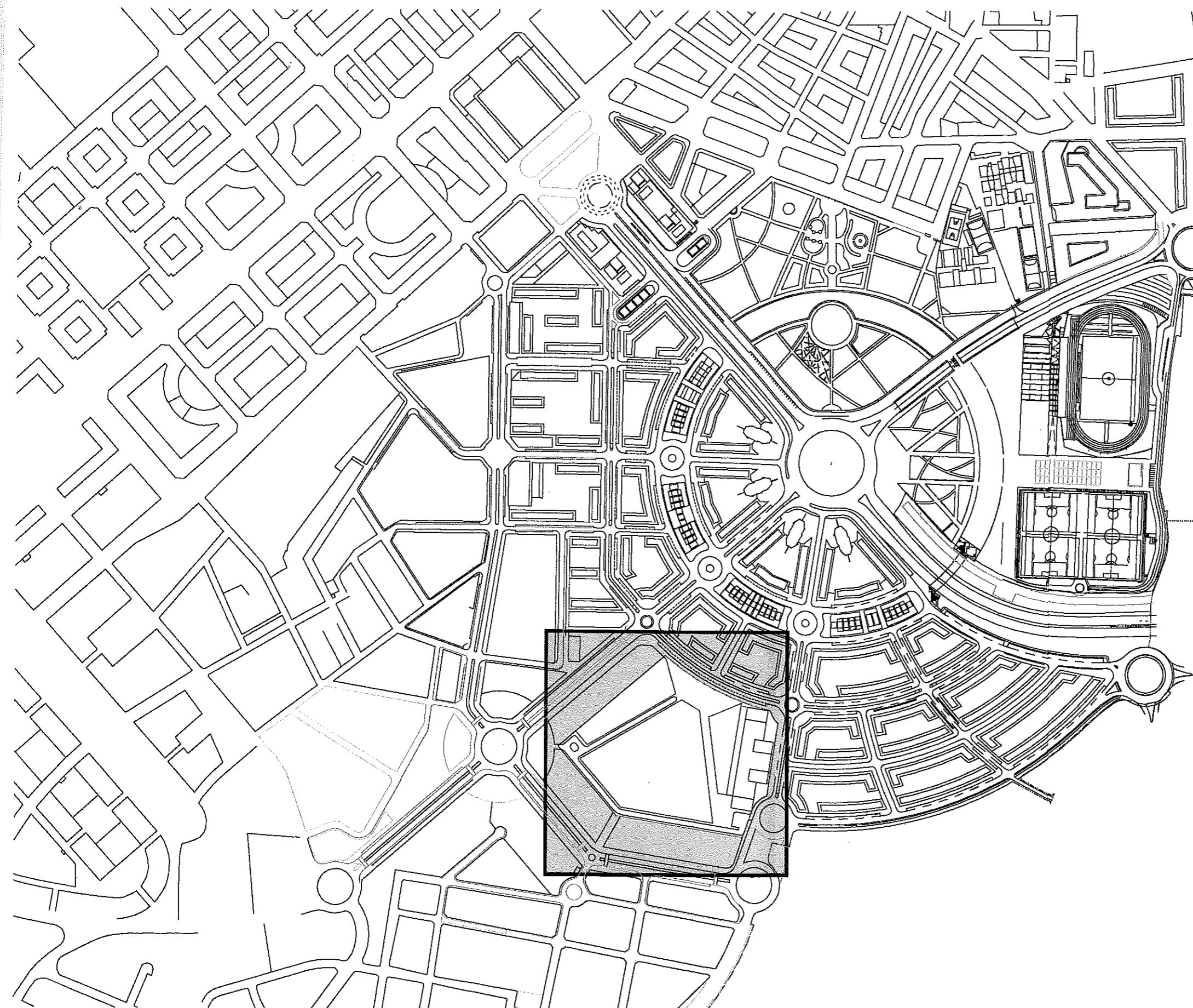
Ple de

- 4 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero



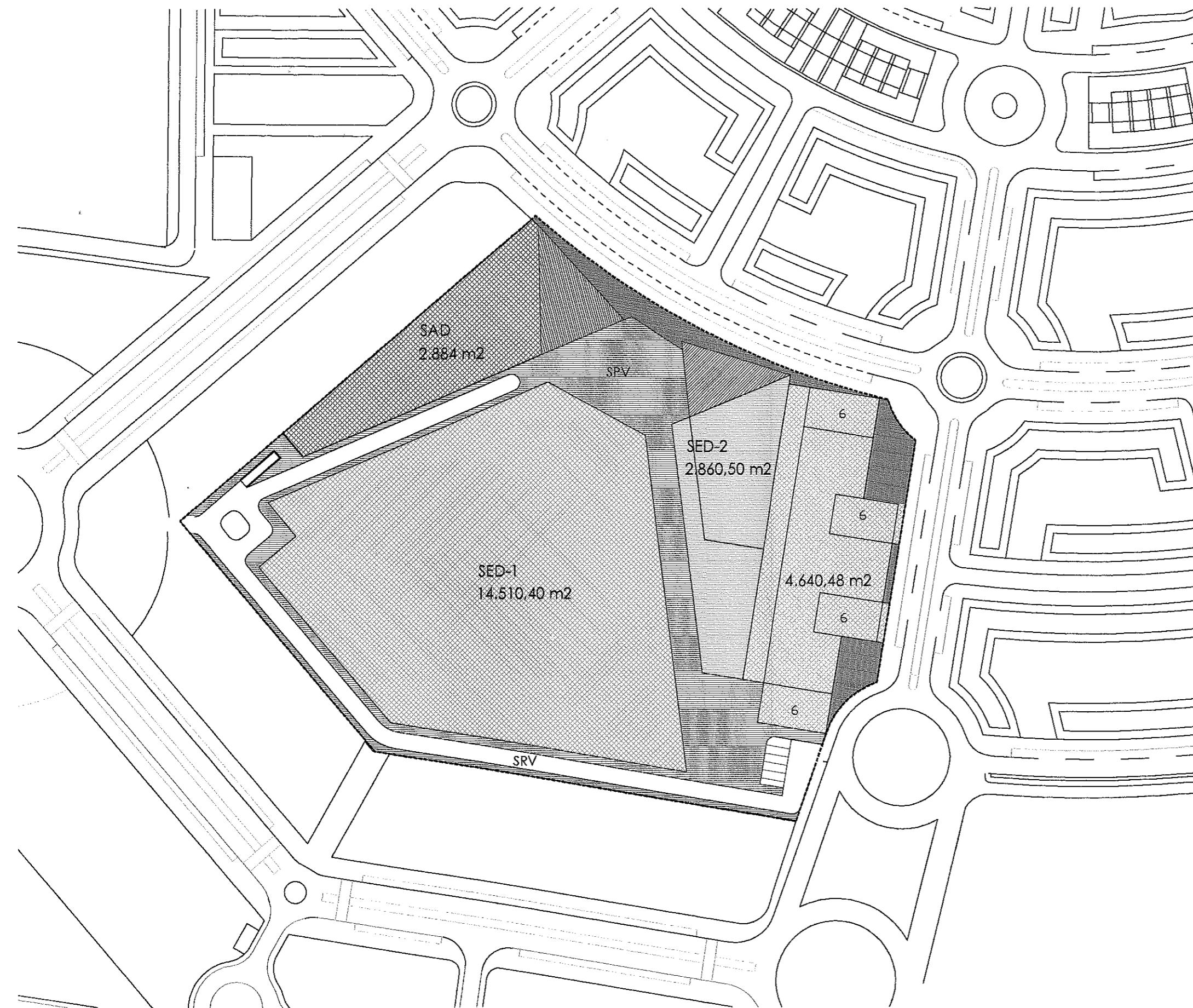
DILIGÈNCIA.- Aprovat pel
Ple de



- 4 DIC. 2008
EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

| | |
|---|--------------------------|
| ÀREA D'URBANISME OBRES I MEDI AMBIENT SECCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO | AJUNTAMENT DE TORRENT |
| MODIFICACIÓ N°3 PLA PLARCIAL SECTOR "PAR CENTRAL" MANZANA DE EQUIPAMIENTOS M34 | |
| INFORMACIÓN | agosto de 2008 |
| EMPLAZAMIENTO | I-1 N 1:5000 |



MANZANA EQUIPAMIENTOS

LEYENDA

- SAD Equipamiento administrativo - institucional
- SED-1 Equipamiento educativo - cultural
- SED-2 Equipamiento educativo - cultural
- M07 Residencial plurifamiliar
- SPV Áreas peatonales
- SRV Víario de tránsito
- M34

SUPERFICIES

| | |
|---------|--------------------------|
| SAD | 2.884,00 m ² |
| SED-1 | 14.510,40 m ² |
| SED-2 | 2.860,50 m ² |
| SRV+SPV | 11.311,55 m ² |
| M34 | 31.566,45 m ² |
| M07 | 4.640,48 m ² |

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

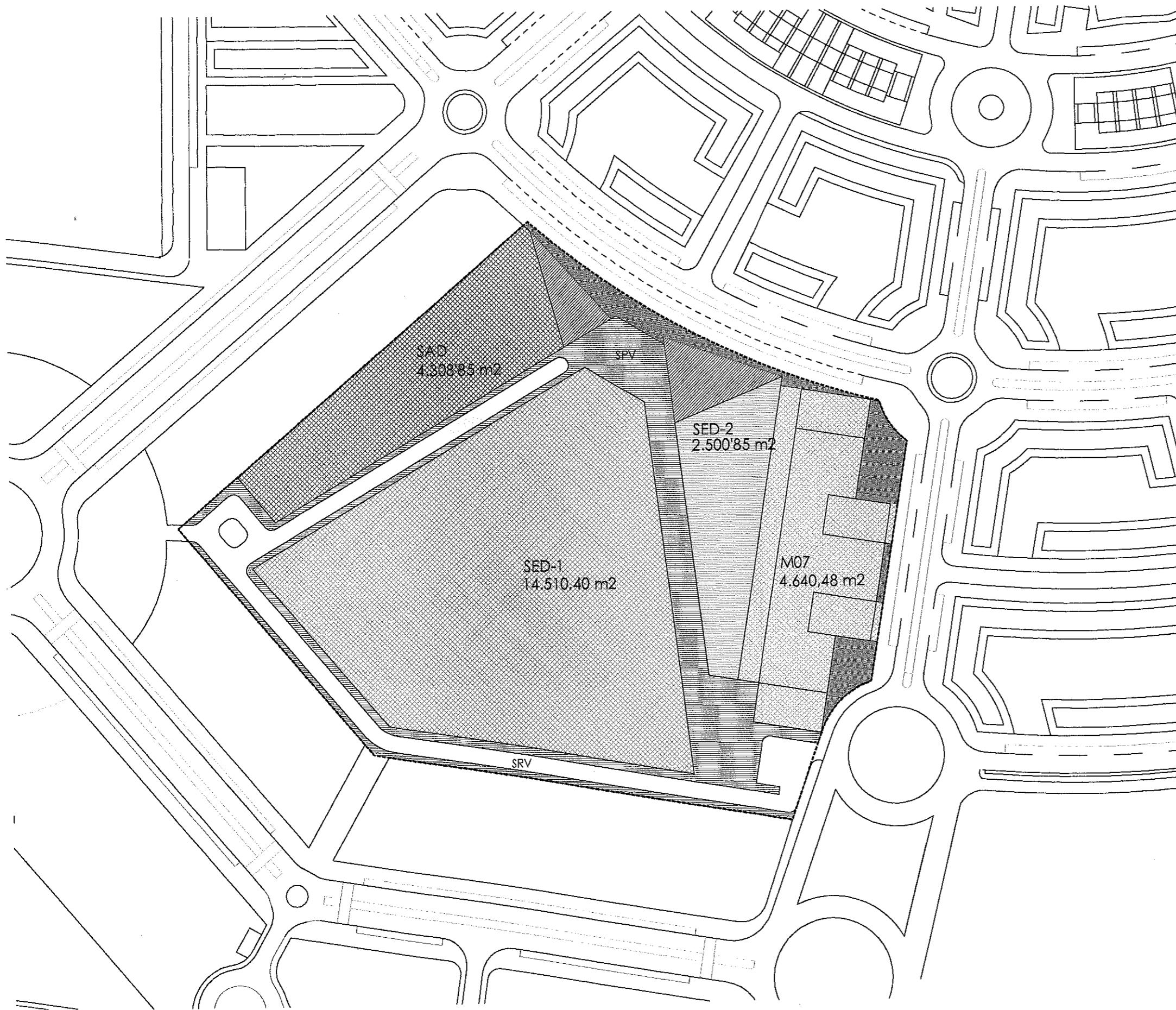
Ple de

- 4 DIC. 2008

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

| | |
|--|-----------------------------|
| ÀREA D'URBANISME OBRES I MEDI AMBIENT SECCIÓ TÉCNICA DE PLANEAMENTO | AJUNTAMENT DE TORTENT |
| MODIFICACIÓ N°3 PLA PARCIAL SECTOR "PAR CENTRAL" MANZANA DE EQUIPAMIENTOS M34 | |
| INFORMACIÓ | agosto 2008 |
| ORDENACIÓ MANZANA M34 SEGÚN MODIFICACIÓ N°2 PLAN PARCIAL SECTOR "PAR CENTRAL" | I-2 |
| N | 1:1500 |



MANZANA EQUIPAMIENTOS

LEYENDA

| | |
|--|--|
| | SAD Equipamiento administrativo - institucional |
| | SED-1 Equipamiento educativo - cultural |
| | SED-2 Equipamiento educativo - cultural |
| | M07 Residencial plurifamiliar |
| | SPV Áreas peatonales |
| | SRV Vialo de trànsito |
| | M34 |

SUPERFICIES

| | |
|---------|--------------------------|
| SAD | 4.300,85 m ² |
| SED-1 | 14.510,40 m ² |
| SED-2 | 2.500'85 m ² |
| SRV+SPV | 10.254,35 m ² |
| | |
| M34 | 31.566,45 m ² |
| M07 | 4.640,48 m ² |

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

- 4 DIC. 2008
EL SECRETARI GENERAL

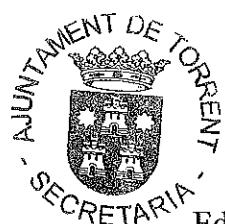
Signat: Fernando Salom Herrero



| | |
|--|------------------------------|
| ÀREA D'URBANISME OBRES I MEDI AMBIENT SECCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO | AJUNTAMENT DE TORTRANT |
| MODIFICACIÓ N°3 PLA PLACIAL SECTOR "PAR CENTRAL" MANZANA DE EQUIPAMIENTOS M34 | |
| ORDENACIÓN | agosto de 2008 |
| CALIFICACIÓN MANZANA M-34 | O-1 |
| | N 1:1500 |

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el Proyecto de Modificación núm. 3 del Plan Parcial del Sector Parc Central, redactado por la arquitecta de la Sección Técnica de Urbanismo, se somete a información pública, por el plazo de un mes, de conformidad con el Decreto de la Alcaldía nº. 2341 de 18 septiembre de 2008.

Torrent, 18 de Septiembre de 2008
EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo.- Fernando Salom Herrero