

A.- Introducció General y Parámetros Urbanísticos Fundamentales.

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

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

Exponemos a continuación los Parámetros Urbanísticos que regulan esta Propuesta.

Superficies de Suelo y Edificables.

Delimitación del nuevo Sector de Suelo Urbanizable, Parc Central.

- Superficie Computable 499.725,05 m²s.
- (a los efectos de aplicación de parámetros)
- Coeficiente de Edificabilidad máx. IEB..... 0,747 m²t/m²s.
 - Superficie Edificable correspondiente.....373.601,31 m²t.



Producto Inmobiliario Resultante.

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

Superficies Edificables Desagregadas por Usos.

- Residencial(IER: 0,69 m²t/m²s)..... 309.023,21 m²t.
- Terciario-Comercial(IET: 0,057 m²t/m²s)..... 64.578,26 m²t.
- Total Suelo Privativo 183.738,36m²s.
- Parcelas Zona Verde 87.743,24 m²s.
- Parcela susceptible (M34) de Uso educativo cultural, administrativo institucional e infraestructura servicio urbano.
..... 31.575,70 m²s
- Parcelas Otros Equipamientos
(M30.1, 31.1,31.2, 32 y 33)
.....75.780,67 m²s
- Superficies de Viario 176.022,13 m²fs.
- Superficie suelo FGV 9.160,34 m²s
- Total Suelo Cesiones 380.282,08 m²s. .. (76,0 %)ST.
- TOTAL SECTOR 499.725,05 m²s..... 100 % ST.

B.- Normas urbanísticas y ordenanzas particulares

1. ZONA 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 (R.P.)

Se distinguirán tres áreas de ordenanza indicadas en el mismo plano. Son:

- Área Porta: Comprende las manzanas M20 y M21

Artículo 1.2.- Uso dominante y compatibles.

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

1.2.1 Área Porta:

Como usos compatibles se admiten:

- Terciario-Comercial (TC) en Categoría 1ª, Terciario-Recreativo (TR) en Categoría 1ª y Terciario oficinas (TO) en Categoría 1ª, en las plantas bajas, semisótano y entreplantas.
- Terciario-Hotelero (TH) en Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Terciario-Garaje (TG) Categoría 1ª en sótanos .
- Equipamientos (E), tanto de titularidad pública, como privada.

- Espacios Libres (P), tanto de titularidad pública, como privada.
- Infraestructuras (I), necesarias para dotar de los servicios necesarios al uso legítimo que se atribuya.

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

En planta baja no se permitirá el uso residencial.

1.2.2 Área Crescent1:

Como usos compatibles se admiten:

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

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

En planta baja no se permitirá el uso residencial.

Artículo 1.3.- Garajes y Aparcamientos.

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

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

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

Artículo 1.4.- Tipología de la Edificación.

1.4.1 Área Porta:

Las dos manzanas constan de dos torres en altura concebidas para vivienda y de dos equipamientos comerciales en planta baja más una torre de ocho plantas en la manzana M 21 para uso terciario, y seguirán lo definido en los planos nº O-7, O-8, O-9 y O-10.

Artículo 1.5.- Condiciones de Ordenación.

1.5.1 Área Porta:

1. Alineaciones: las alineaciones tanto exteriores como interiores, serán las grafiadas en los planos de ordenación nº O-7, O-8, O-9 y O-10. con carácter vinculante, quedando prohibidos los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones.
2. Parcela Mínima: Aparecen grafiadas a continuación:

Para M20 dos parcelas según:



Para M21, tres parcelas según



3. Edificabilidad Máxima: Será la resultante de la aplicación de las ordenanzas morfológicas establecidas en este Artículo.

4. Nº de Plantas Máximo Obligatorio y altura de cornisa: Ambas quedan reflejadas en el plano de ordenación nº O-7

5. Voladizos: Son obligatorios, de un metro y quedan definidos en los planos O-7, O-8, O-9 y O-10. Están incluidos dentro de la parcela.

6. Sótanos y semisótanos: En la M20, se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos con la limitación de que éstos últimos no sobrepasarán 1 metro la rasante de la calle, excluido el canto de forjado de techo.

En la M21 se permitirá la construcción de sótanos.

7. Rampas de acceso: Podrán ubicarse en las zonas grafiadas en el plano nº O-7 . No obstante se podrán solicitar otras ubicaciones en la presentación a licencia del correspondiente proyecto.

8. Entreplantas y nayas: Se permitirán entreplantas y nayas vinculadas a la planta a la que den servicio.

9. Cubiertas: Las cubiertas serán planas. Por encima de las cubiertas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 2.4, sólo se podrán disponer los casetones de los eventuales núcleos de comunicación vertical necesarios para el mantenimiento de la cubierta, así como los diferentes elementos de ventilación, telecomunicación o cualquier otro necesario para la logística y normal funcionamiento del uso residencial correspondiente.

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

10. Altura de plantas: La altura libre de las Plantas Bajas destinadas a Comercial y terciario, será de 6 metros medidos desde la rasante de la calle a la inferior del forjado de su techo. Las de las plantas destinadas a vivienda será de 2,80 metros medidos de suelo a techo entre forjados.
11. Fachadas: Se estará a lo indicado en el correspondiente plano nº O-7 y O-8 y en los criterios de diseño correspondientes. La Fachada quedará siempre resuelta hasta la planta baja integrando el bajo comercial. No se admitirán cierres provisionales cuyo acabado no esté integrado en el aspecto final del edificio. Los rótulos publicitarios quedarán integrados en la fachada, sin que puedan sobresalir del plano vertical de ésta. Siempre serán coherentes con el diseño de la fachada.
12. Áticos: No se permiten los áticos en las torres de vivienda. El uso de la terraza de las cubiertas de las torres será siempre comunitario, prohibiéndose explícitamente su uso privado aún siendo vinculado a la última vivienda.
13. Se prohíbe la colocación de cualquier construcción auxiliar sobre rasante fuera de la huella de la edificación, incluso si se trata de ventilaciones de aparcamiento. No se admite el vallado de la parcela.

2. ZONA TERCIARIA

Artículo 2.1.- Definición y ámbito de aplicación.

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

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

Artículo 2.2.- Uso dominante y compatibles.

Como uso dominante se establece el Terciario (T) en todas sus clases y categorías excepto las de Recreativo y Espectáculos en Categoría 3ª.

Como usos compatibles se admiten:

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

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

Artículo 2.3.- Garajes y Aparcamientos.

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

Artículo 2.4.- Tipología y Condiciones de la Ordenación.

- Para el ubicado en la M-30 se estará a lo dispuesto en los siguientes parámetros:
- Coeficiente de Edificabilidad.....1 m²/m²s



- N° de Plantas Máximo.....2 plantas.
- Altura máx.....10 m.
- Ocupación Máx.....100%
- Por encima de las cubiertas de los Terciarios de una sola planta o de ocho plantas ubicados en las manzanas M7, M20 y M21 así como de la cubierta de la M-30, sólo se podrán disponer los casetones de los eventuales núcleos de comunicación vertical necesarios para el mantenimiento de la cubierta, así como los diferentes elementos de ventilación, telecomunicación o cualquier otro necesario para la logística y normal funcionamiento del uso terciario correspondiente.

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

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

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

3. ZONA DOTACIONAL PÚBLICA.

Artículo 3.1.- Definición y ámbito de aplicación.

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

Artículo 3.2.- Condiciones generales aplicables.

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

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

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

3. Para los distintos equipamientos ubicados en la manzana M34 se estará a lo dispuesto en el plano nº O-15. Se definen cuatro equipamientos destinados a administrativo institucional, infraestructura servicio urbano, educativo-cultural y cultural. Los cuatro darán obligatoriamente fachada al nuevo espacio público que será objeto de un proyecto de urbanización específico. Los distintos proyectos, que

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

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

4. Para el resto de determinaciones constructivas no contempladas en estas Ordenanzas

Particulares, se estará a lo dispuesto en las Normas de Edificación (Título Quinto) y en las Normas de Urbanización (Título Cuarto) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Torrent salvo en lo referente a la recogida de residuos sólidos (Art. 4.2.5) que se realizará mediante Sistema Neumático. En consecuencia, se dispondrán en todos los edificios, la instalación de vertido precisa para posibilitar dicha recogida neumática.

CRITERIOS DE DISEÑO

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

Artículo 4.1.-

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

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

Artículo 4.2.-

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

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

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

Artículo 4.3.-

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

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

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

Artículo 4.4.-

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

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

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

Artículo 4.5.-

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

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

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

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

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

5. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 5.1.- Serán aplicables los Estudios de Detalle a las manzanas integradas en la Unidad de Ejecución N° 2 con la finalidad exclusiva de cambiar el uso en planta baja (de comercial a residencial) o de redistribuir su volumetría mediante la disminución del número de plantas y consiguiente aumento de la ocupación privada de parcela sin que pueda retranquearse la edificación con respecto a la alineación de la calle. Igualmente se podrán construir soportales en los términos del artículo 5.1.28 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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

6. OTROS.

Artículo 6.1.-

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

Artículo 6.2.-

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

Torrent, septiembre de 2003

CARLOS FERRATER S.L