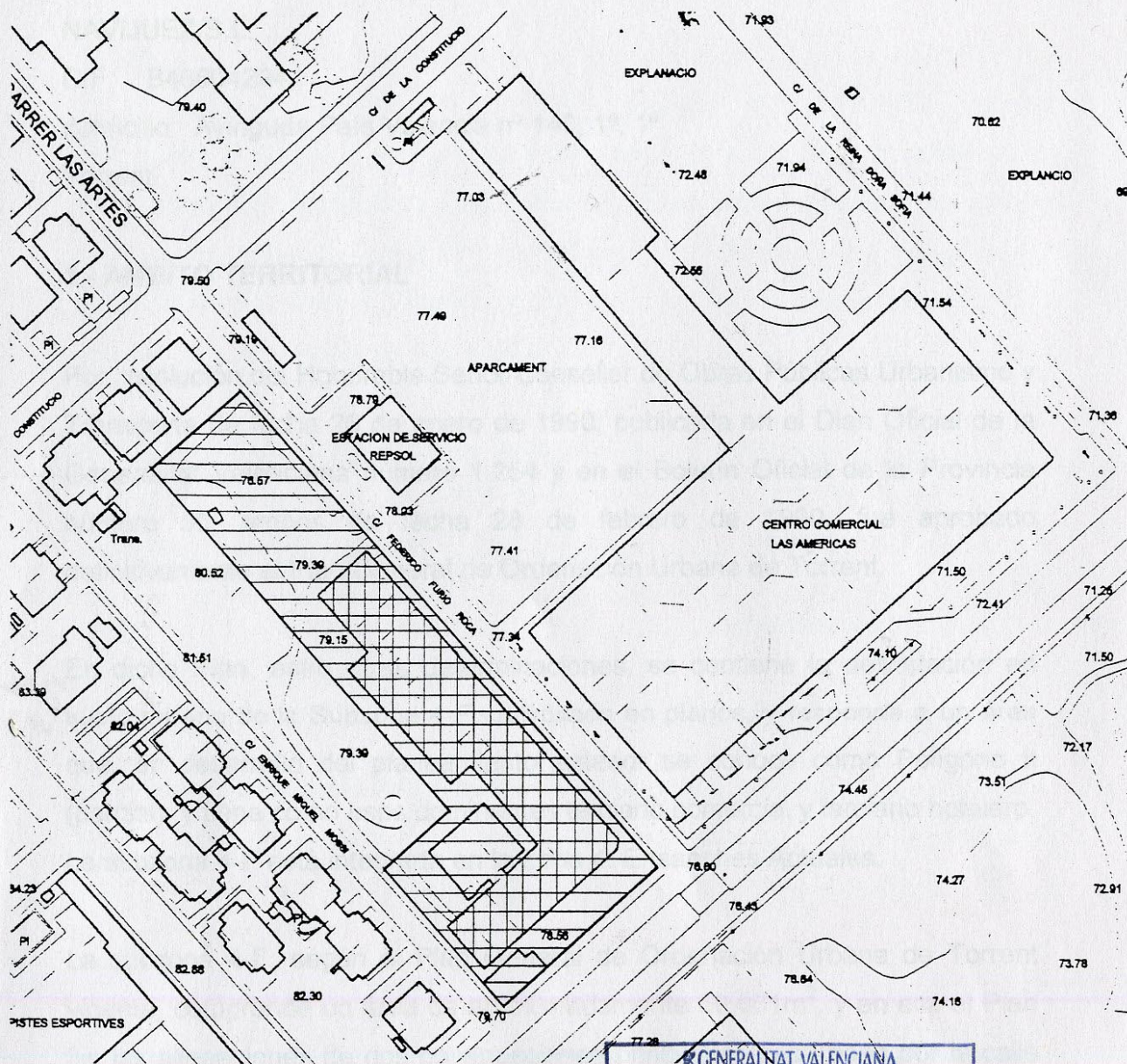


SUBZONA 4-F DEL PGOU DE TORRENT



Promotor: NAVIJUEZ S.L.

Arquitecto: Josep A. Vivó Gisbert

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE

FECHA 24 MAYO 2001 DEL

HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES.

14 NOV. 2000

I.- MEMORIA



0.- PROMOTOR

NAVIJUEZ S.L.

CIF: B46604294

domicilio: Avinguda País Valencià nº 140, 1º, 1ª
Torrent

1.- AMBITO TERRITORIAL

Por resolución del Honorable Señor Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transporte de fecha 26 de enero de 1990, publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana número 1.254 y en el Boletín Oficial de la Provincia número 50, ambos de fecha 28 de febrero de 1990, fue aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

En dicho Plan, entre otras determinaciones, se contiene la delimitación en suelo urbano de la Subzona 4-F, delimitada en planos, y responde a un área que, en desarrollo del planeamiento anterior se conoce como Polígono II (parcial), y tiene como usos dominantes terciario comercial y terciario hotelero. La subzona 4-F està integrada en la Zona 4: Ensanches Actuales.

La subzona 4-F, según el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent vigente, comprende un área de aproximadamente 60.031m², y en ella el Plan fija las alineaciones de dos construcciones principales separadas por la calle Federico Furió Roca de 12m. de ancho. Al lado este de la calle se ha construido y està en uso el denominado centro comercial "Las Américas". En el lado Oeste de la calle, en una parcela de 9.200m² se halla totalmente

Cotejado y Conforme con Original

Torrent, 7 NOV. 2000



EL SECRETARIO, P. D.
EL OFICIAL MAYOR,

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

Aprobado Provisionalmente por

2

Pleno de 2-10-00

El Secretario,

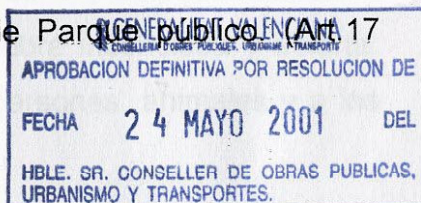


14 NOV. 2000

construïda la estructura y de forma incompleta el cerramiento de fachada y la cubierta. Esta parte construïda se atiene a las alineaciones y ocupación de parcela que fijó el PGOU de Torrent.

El ámbito del presente Proyecto de Mejora es la mencionada parcela de 9.200m² y la construcción sobre ella existente.

Según el Art.73.1 del Reglamento de Planeamiento, "*Las operaciones de reforma interior pueden tener carácter integrado, actuando sobre barrios completos, o carácter puntual, incidiendo sólo sobre lugares concretos de la ciudad o de su ordenación*". Estamos actuando en este proyecto en un ámbito de carácter puntual y concreto, manteniendo las alineaciones, superficie de ocupación de parcela y alturas que estableció el PGOU, porque la edificación prevista en el ámbito de la parcela de 9.200m² ya se encuentra en parte construïda y es un entorno ya urbanizado y construïdo. Es evidente que no se modifica ninguna vía principal, equipamiento o elemento que afecte a la ordenación estructural. La población residente que supone el cambio de uso no alcanza las 1.000 personas (son 119 personas en 34 viviendas), por lo que no cabe incremento de reserva suplementaria de Parque público. (Art. 17 anexo RP)



2.- OBJETO

Es objeto del presente Proyecto de Reforma Interior de Mejora la sustitución, en el ámbito de actuación, de la Reglamentación de la Zona de Ordenación Subzona 4-F por la correspondiente a la Subzona 4-E del PGOU de Torrent. (Art.13.2 RP)

El objeto del proyecto tiene el fundamento legal que le confiere el Art. 82.B) del Reglamento de Planeamiento, donde se define el alcance de los Planes de Mejora: "*División del territorio en zonas de ordenación urbanística: La mejora puede ordenar la sustitución de la Reglamentación de Zona aplicable a*

Cotejado y Conforme con Original

Torrent,

7 NOV. 2000

EL SECRETARIO, P.D.
EL OFICIAL MAYOR,



Fdo.: Tomás Conesa Llansola

Aprobado Provisionalmente por

3 el Pleno de 2-10-00



El Secretario.

14 NOV. 2000

los terrenos por otra de las previstas en el Plan General o en el Reglamento de Zonas de Ordenación, pero no puede establecer ordenanzas excepcionales de nueva elaboración para ordenar parcelas determinadas”.

3.- JUSTIFICACIÓN

3.1.- Justificación respecto al terreno afectado

En el año 1989, dentro de la Subzona 4-F antes señalada, se inicia la construcción de un edificio con uso dominante hotel, uso admitido en las Ordenanzas Reguladoras de Suelo Urbano del PGOU. Esta construcción se interrumpe el año 1990, dejando terminada la estructura, y de forma incompleta el cerramiento de fachada y la cubierta. Desde aquel año la obra no se ha retomado y en estos ocho transcurridos la obra realizada se ha ido degradando paulatinamente.

El estado que presenta la construcción es de abandono y degradación, pues las inclemencias del tiempo le afectan al ser una obra inconclusa y abierta. También ha estado abierta la obra al acceso de personas, animales y a los vertidos que se han realizado.

Esta mala evolución física del edificio es nociva para él mismo y también para el entorno habitado por causa de los vertidos y en consecuencia problemas de higiene. En definitiva es un edificio inacabado con los problemas enunciados, además de la pobre imagen urbanística que ofrece en la Avenida que sube al Vedat desde la ciudad de Torrent.

El motivo del abandono del edificio es evidente que responde a motivos económicos dentro de la industria hotelera. Por diversos motivos, su situación entre otros, en estos ocho años ninguna empresa del sector hotelero

Aprobado Provisionalmente por

4

de 2-10-00

El Secretario.

14 NOV. 2000

Cotejado y Conforme con Original
Torrent, 7 NOV. 2000



EL SECRETARIO, P.D.
EL OFICIAL MAYOR,

Fdo.: Tomás Conesa Llansola



ha querido terminar el edificio y ponerlo en el uso previsto. La nueva propietaria del edificio, Navijuez S.L., es la promotora de este proyecto y su objetivo es dar una salida comercial a la obra mediante el cambio de uso de terciario hotelero pasar a residencial plurifamiliar.

Para cambiar el uso es necesario asimilar la mencionada parcela de 9.200m² de la Subzona 4-F a la zona de ordenanzas Subzona 4-E, que son colindantes.

Esta propuesta se justifica con la intención manifestada hasta aquí, evitar el abandono y degradación de la obra, proponiendo un nuevo uso ya previsto por el Plan General en las ordenanzas de la Subzona 4-E, separada por el viario de una calle de la subzona 4-F.

Dice el Art.72.2 del Reglamento de Planeamiento: *"El fin de la Reforma Interior habrá de ser acometer operaciones de renovación urbana, a moderar densidades, a reequiparar barrios enteros o a modernizar su destino urbanístico..."*. Se pretende pues, cambiar o modernizar el destino urbanístico de la parcela, de terciario hotelero a residencial plurifamiliar, con el fin urbano de renovación de un edificio abandonado por el de conseguir su puesta al día mediante su uso. También, como veremos a continuación, se moderan densidades con la propuesta del proyecto.

3.2.- Justificación respecto al entorno inmediato

La propuesta de este proyecto de Reforma Interior, presenta dos características que suponen una mejora sustancial para el entorno inmediato. La primera, y quizás la más importante, es que con la aprobación de este proyecto terminaría una imagen que ya dura más de ocho años. Es la imagen de un edificio medio construido en una vía céntrica como es la Avenida de Torrent. Además de la imagen también mejorarán otros aspectos como la



Cotejado y Conforme con Original
Torrent, 7 NOV 2000



EL SECRETARIO, F. D.
EL OFICIAL MAYOR,

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

5



Aprobado Provisionalmente por
el Pleno de 2-10-00

El Secretario,

14 NOV. 2000

higiene, (evitar vertidos incontrolados, abundancia de roedores), y cuestiones de seguridad ciudadana.

La segunda característica atiende a cuestiones de densidad que presupone el cambio de uso y que representa una mejora para el entorno ya que baja la densidad de personas y vehículos manteniendo la misma ordenación. No hay cambios de líneas, ni cambio en la superficie ocupada y ya construida; no se dan pues alteraciones sustanciales a lo previsto en el PGOU. No se altera la Ordenación Estructural.

Para obtener la densidad de ocupación en los respectivos usos, la referencia que utilizaré viene dada por la Norma Básica de la Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios NBE-CPI96 (Real Decreto 2177/1996 de 4 de octubre)



Uso Hotelero:

El uso hotelero del edificio se había aprobado la licencia de un proyecto de 112 habitaciones, 60 habitaciones en planta 1ª y 52 habitaciones en planta 2ª siendo la mayoría habitaciones dobles. Además en planta baja, con ocupación de 5.999m², con 700m² para salas de convenciones y 100m² para sala de restaurant y 100m² para sala cafetería. El resto de la planta baja con diversos usos de entrada, servicios varios, etc.

Uso Residencial Plurifamiliar:

Se prevé en la planta 1ª 18 viviendas y en la planta 2ª 16 viviendas. Total 34 viviendas de aproximadamente 100m² /viv. Planta baja con uso zaguanes y probable uso de viviendas o locales comerciales.

Aprobado Provisionalmente por
el Pleno de 2-10-00

El Secretario.

Cotejado y Conforme con Original
Torrent, 7 NOV 2000

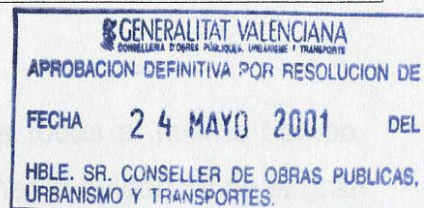
EL SECRETARIO, P. D.
EL OFICIAL MAYOR,



Pdo.: Tomás Conesa Liansola



14 NOV. 2000



Ocupación personas:

Uso hotelero:

habitaciones 112 x 1,8 pers/hab	=	200 personas
s.convenciones 700m ² / 1per/m ²	=	700 personas
s.restaurante 100m ² / 1,5 per/m ²	=	66 personas
s.cafetería 100m ² / 1per/m ²	=	100 personas
resto pl. baja (3.088 - 900)x25%	=	109 personas
Total		1.175 personas

Uso viviendas:

viviendas 34 x 3,5 pers/viv.	=	119 personas
pl. baja local comercial		
pl. baja (3.088x25%) / 5 m ² /per	=	154 personas
Total		273 personas

Se produce entre ambos usos una proporción de 4,3 a 1. Hay una disminución en el uso vivienda respecto al hotelero de 902 personas, siguiendo las pautas de la NBE-CPI96

Aparcamiento:

Comparando las cifras de densidad de ocupación de personas hemos visto que por cada persona en el uso vivienda pueden haber 4,3 personas en el uso hotelero.

Para los vehículos en el caso de viviendas podemos prever que 34 viviendas x 1,5 coches/viv. = 51 coches

pl.baja 3.088m²/100m² = 30 coches

Se puede suponer alrededor de 80 a 100 vehículos en el uso vivienda con una utilización sin concentración a determinadas horas del día.

En el uso hotel el lógico aumento de vehículos, turismos,taxis o autobuses, vendría agravado en horas puntas cuando se celebren convenciones con una capacidad para 700 personas

Cotejado y Conforme con Original
Torrent, 7 NOV 2000



EL SECRETARIO, P.D.
EL OFICIAL MAYOR,

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

Aprobado Provisionalmente por

7 el Pleno de 2-10-00



El Secretario.

14 NOV. 2000

que han de llegar y salir prácticamente todas al mismo tiempo. No hay que profundizar más para obtener la evidencia de la gran diferencia de densidad y concentración de vehículos entre el uso vivienda y el hotelero.

De lo expuesto hasta aquí se deduce que la disminución de densidad en personas y vehículos es una mejora para el terreno afectado y por supuesto para el entorno de la zona.

En el Art.85.A) b) del Reglamento de Planeamiento se pide *"Justificación de que la mejora pretendida respeta y mejora las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio"*. El proyecto que nos ocupa tiene un carácter muy puntual y no altera ningún trazado viario, ni modifica alineaciones de manzana; sólo pretende un cambio de uso para *"modernizar el destino urbanístico"* (Art.72.2 RP) de un edificio en su parcela y concluir la obra para sacarlo del estado de abandono actual. Así pues entiendo que el proyecto respeta, porque no modifica sustancialmente las Directrices definitorias de la evolución urbana; al contrario, mejora las Directrices en cuanto se produce con este proyecto una menor densidad de personas y vehículos que influirán en una mayor cualidad de vida en el entorno de la zona.

No es necesario el estudio de impacto ambiental, Art.85 A) c) del RP, porque el proyecto no reclasifica suelo no urbanizable.

3.3.- Cambios de uso en las Normas Urbanísticas



Las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrent en su Título Séptimo Art.7.1.1 y 7.2.1 sobre la regulación de usos, define el uso terciario hotelero como uso de nivel básico. Para la transformación y cambio de uso, en el mismo Título y

Cotejado y Conforme con Original

Torrent,

7 NOV 2000

EL SECRETARIO, P. D.
EL OFICIAL MAYOR,



Pdo.: Tomás Conesa Llansola

8

Aprobado Provisionalmente por
el Pleno de 2 - 10 - 00



El Secretario.

14 NOV. 2000

Art. 7.3.2.b) dice: "Las transformaciones que afecten al uso básico se permitirán siempre y cuando en las ordenanzas de zona o subzona se contemple como compatible el nuevo uso propuesto, y será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle".

Se deduce pues que en la redacción de las Normas Urbanísticas se acepta el cambio de uso básico mediante el Estudio de Detalle y con la condición que en la zona o subzona exista el nuevo uso propuesto.

En el proyecto que nos ocupa y con la nueva presencia de la LRAU y del Reglamento de Planeamiento, la figura urbanística del Estudio de Detalle se modifica por otra de rango superior, como es el Proyecto de Reforma Interior de Mejora, PRIM. Además se cumple la condición que en la zona o subzonas, se contempla el nuevo uso, ya que en la Zona 4 entre otros usos se da el también uso básico Residencial Plurifamiliar, (en las subzonas 4-A, 4-B y 4-E). Por este motivo se asigna la parcela objeto del proyecto a la subzona de ordenanzas 4-E, que es una subzona contigua a la subzona 4-F y perteneciente a la misma Zona 4.



4.- ESTÁNDARES APLICABLES

El Artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, dice: "Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que: $ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a$ ".

El Plan General de Torrent es anterior a la LRAU y al RPCV y no está homologado. La parcela objeto del proyecto pertenece a la zona 4-F del PGOU. Siguiendo las premisas del mencionado Art.17 Anexo RP paso a

Aprobado Provisionalmente por

9 el Pleno de 2-10-00

El Secretario.

Cotejado y Conforme con Original
Torrent, 7 NOV 2000



EL SECRETARIO, P. D.
EL OFICIAL MAYOR,



4 NOV. 2000

calcular los Índices de Suelo Dotacional (ISD) y los Índices de Edificabilidad Bruta (IEB) correspondientes a esta zona en el momento actual (a) y con la reforma nueva (n). Para el cálculo de las superficies utilizo las alineaciones del PGOU a Escala 1/1000 en la zona 4-F

**** estándares actuales**

superficie total 60.031m²

suelo dotacional 32.595m²

(viario 17.834m² + aparc. 6.474m² + zverde 8.287m²)

Zona verde 13,80% , Viario 40,49%

Ocupación 28.221m² (comercial 22.222m² + hotel 5.999m²)

Sup. Construida 43.938m²: comercial 36.372m²; hotel 7.611m²

IEB_a = 43938m²/t / 60.031m²/s = 0,732

ISD_a = 32.595m² / 60.031m² = 0,542

**** estándares nuevos**

superficie total 50.831m²

suelo dotacional 29.064m²

(viario 14.303m² + aparc. 6.474m² + 8.287m²)

superficie construida 36.372m²/t

IEB_n = 36.372m²/t / 50.831m² = 0,715

ISD_n = 29.064m² / 50.831m² = 0,571

Por tanto se cumple la relación $ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a$, ya que

0,571 / 0,715 > 0,542 / 0,732



Cotejado y Conforme con Original

Torrent,

7 NOV 2000

EL SECRETARIO, P. D.
EL OFICIAL MAYOR,



Fdo.: Tomás Conesa Llansola

Aprobado Provisionalmente por
el Pleno de 2-10-00

El Secretario,



10

14 NOV. 2000



5.- CONCLUSION

Objeto del proyecto:

- .- Recuperar una edificación con más de ocho años de abandono y terminar con los problemas de imagen urbana, seguridad e higiene medioambiental.
- .- El presente Proyecto de mejora pretende cambiar el uso terciario hotelero a uso residencial plurifamiliar.

Procedimiento:

- .- Proyecto de Reforma Interior de Mejora, para asignar la parcela de 9.200m² a la subzona 4-E (colindante con la 4-F) de Ordenanzas del PGOU de Torrent.

Justificación:

- .- No afecta a la ordenación estructural
- .- La población fluctuante en hotel alcanzaría las 1.175 personas frente a 119 personas residentes en uso vivienda
- .- Baja la densidad de tráfico en el caso de viviendas (turismos) frente al uso de hotel (autobuses, taxis)
- .- Mejora de la imagen urbana y sanitaria frente al entorno edificado de vecinos.

Cotejado y Conforme con Original
Torrent, 7 NOV. 2000



EL SECRETARIO, P. D.
EL OFICIAL MAYOR,

Fdo.: Tomás Conesa Llansola

Aprobado Provisionalmente por
el Pleno de 2-10-00



El Secretario,

6.- PLANOS DE ORDENACION

- 01.- Situación y Delimitación del ámbito Subzona 4-F
- 02.- Situación de la parcela objeto del proyecto
- 03.- Asignación de usos en el ámbito Subzona 4-F
- 04.- Vigente Ordenación pormenorizada de Subzonas 4-E y 4-F
Zonas de Ordenanzas actuales
- 05.- Delimitación propuesta Zonas de Ordenanzas Subzonas 4-E y 4-F

**.- El PGOU de Torrent no està homologado y en consecuencia no define la red primaria o estructural de dotaciones. Esta información es la que corresponde al Art. 85. B) b) del Reglamento de Planeamiento.

Torrent, mayo 1999

Josep A. Vivó, arquitecto



Cotejado y Conforme con Original
Torrent, 7 NOV. 2000

EL SECRETARIO, P. D.
EL OFICIAL MAYOR,



Fdo.: Tomás Conesa Llansola

Aprobado Provisionalmente por
el Plano de 2-10-00



El Secretario,