

12950

#### Conselleria de Territorio y Vivienda

*Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre Resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 19 de abril de 2006, por la que se aprueba definitivamente la Modificación número 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.*

#### ANUNCIO

Resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 19 de abril de 2006, por la que se aprueba definitivamente la Modificación número 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Torrent, referido a la Modificación número 14 del Plan General de Ordenación Urbana de ese municipio, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante publicación del correspondiente edicto en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.892, de fecha 26 de noviembre de 2004, así como en el diario «Levante», de fecha 7 de noviembre de 2004. Transcurrido el período de información pública, se presentó una única alegación que fue estimada por la Corporación. En fecha 7 de marzo de 2005, mediante acuerdo del pleno se aprueba provisionalmente la Modificación número 14 del PG propuesta, acordándose la remisión del proyecto a esta Conselleria Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

Segundo

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas, así como planos de información y de ordenación.

Tercero

Durante la tramitación del expediente, por parte de ese municipio se solicitaron informes a la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, División de Carreteras; a la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas y a Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana.

En fecha 11 de enero de 2005, se emite informe favorable por parte de la Dirección General de Transportes.

En fecha 23 de noviembre de 2004, se emite igualmente informe favorable por parte de la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

En fecha 14 de febrero de 2005, se emite informe por parte de FGV, indicando al respecto que «el muro del aparcamiento subterráneo en la zona de la rampa de entrada al centro de ocio, se sitúa junto al muro pantalla de la infraestructura ferroviaria. (...), no se permite ninguna construcción en la zona de dominio público, por lo que el muro del aparcamiento subterráneo se retirará como mínimo 5 m del muro de cerramiento del ferrocarril». En este sentido se informa favorablemente, condicionado a que se contemple en el proyecto definitivo lo manifestado con respecto al retiro del muro que delimita el aparcamiento subterráneo. No se recoge en el proyecto de modificación referencia alguna a dicho requerimiento.

En fecha 23 de septiembre de 2004 se emite informe por parte de la Dirección General de Industria y Comercio, sobre la ampliación de usos terciarios en el sector Parc Central de Torrent. En dicho informe se indica lo siguiente: «atendiendo al equipamiento ya existente en zonas próximas, sólo por razones de proximidad y para atender los requerimientos de nuevos núcleos de población en áreas residenciales, sería admisible la instalación de los usos comerciales previstos.

Ahora bien, dichos requerimientos podrían quedar atendidos con locales cuya superficie de ventas, individualmente considerados, no superase los 1.000 m<sup>2</sup> de sala de ventas, es decir, que no llegara a obtener al consideración de gran superficie comercial de proyección supramunicipal. De esta manera se podría evitar un posible sobreequipamiento en la oferta.»

**Cuarto**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 15 de noviembre de 2005, acordó supeditar la elevación al conseller de Territorio y Vivienda de la Modificación número 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent para su aprobación, a que se presentase nuevo proyecto que incorpore los siguientes aspectos: la obligación de justificar el mantenimiento de la proporción de las dotaciones, conforme a lo previsto en el artículo 53 LRAU, la obligación de justificar la reserva mínima de aparcamientos prevista en el artículo 13 del anexo RPCV, y la obligación de contemplarse de forma expresa la condición impuesta por parte de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, en cuanto que al muro del aparcamiento subterráneo se retirará como mínimo 5 metros del muro del cerramiento del ferrocarril.

**Quinto**

El director general de Planificación y Ordenación Territorial, con fecha 21 de marzo de 2006, resolvió considerar cumplidos los condicionantes contenidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de noviembre de 2005, elevando el expediente al honorable señor conseller de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.

**Sexto**

Torrent cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 26 de enero de 1990.

**Fundamentos de derecho**

**Primero**

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

**Segundo**

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

**Tercero**

El objeto de la presente modificación consiste en lo siguiente:

El ámbito espacial objeto de la presente modificación está constituido por una parcela de 14.675 m<sup>2</sup>. Este espacio, clasificado como dotacional público por la Homologación y Plan Parcial del Sector Parc Central, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en fecha 31 de mayo de 2001, tiene la calificación de equipamiento deportivo-recreativo, siendo que dicho plan parcial previó expresamente que en el mismo sería uso compatible específico el de «parque ferial».

Esta dotación forma parte de la red primaria de dotaciones públicas del plan general, según al homologación aprobada.

Con la finalidad de instalar un centro de ocio en este suelo, el Ayuntamiento acordó la concesión del derecho de superficie sobre el mismo. A dicho concurso concurrió un único licitante, el cual propuso la instalación de un centro mixto, con usos recreativos y terciarios (comercial y hotelero). Ese Ayuntamiento, considerando adecuada dicha propuesta, propone la presente modificación que se concreta en la recalificación de una franja de superficie de 8.800 m<sup>2</sup> para uso terciario y 1.042 m<sup>2</sup> para zona verde.

Uso según PP vigente	Uso según modificación
Equipamiento deportivo-recreat.	Equipamiento deportivo-Recreat. 4.778 m <sup>2</sup>
	Terciario 8.800 m <sup>2</sup>
	Zona verde 1.042 m <sup>2</sup>

**Cuarto**

Con la presente modificación, la variación de la superficie dotacional respecto del conjunto del ámbito del Sector Parc Central es mínima, manteniendo el cumplimiento objetivo de los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV), dando con ello cumplimiento a lo determinado en el artículo 17 del anexo RPCV.

Lo anterior se puede comprobar con la siguiente tabla:

	PP vigente	Modificación propuesta
Zonas verdes	87.743,24	88.785,24
Equipamientos	107.356,37	97.514,37
Suelo dotacional (no viario)	195.099,61	186.299,61
Viario (y aparcamientos)	176.022,13	176.022,13
Suelo dotacional	371.121,74	362.321,74
Superficie del sector	499.725,05	499.725,05
IEB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	07476	07699
Superficie edif. total m <sup>2</sup> t	373.601,31	384.755,55
IER m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0.69	0.69
IET m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0.057	0.079

**Quinto**

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 establecido en el artículo 6.e 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.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia,

**Resuelvo**

Aprobar definitivamente la Modificación número 14 del Plan General de Ordenación Urbana 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 30/1992, 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 los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, a 19 de abril de 2006.—El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

Por otra parte el plan general, en el artículo 7.4.4 «Regulación del uso terciario», perteneciente al capítulo 4 «Condiciones particulares de los usos», título sexto «Normas de diseño y calidad» de sus normas urbanísticas, regula las normas que deberán cumplir los edificios destinados a terciario, determinando sus condiciones a la hora de ejecutarlos. A su vez, en los artículos 6.2.3.1 y siguientes de las mismas normas se establecen los condicionantes a cumplir por los edificios destinados a equipamientos.

Además del deber de cumplir las normas citadas, el cambio propuesto deberá ajustarse a los parámetros establecidos por la modificación del plan parcial en sus normas urbanísticas y ordenanzas particulares, «Zona terciaria», artículos 2.2 y siguientes.

**Normas urbanísticas**

**I. Zona terciaria.**

**Artículo 1.1. Definición y ámbito de aplicación.**

Comprende la ordenación de uso terciario así definido en los planos correspondientes, concretamente en plano P-02.

**Artículo 1.2. Usos dominante y compatibles.**

Como uso dominante se establece el terciario comercial (TC) categoría 2.<sup>a</sup>, terciario hotelero (TH) categoría 3.<sup>a</sup>.

Como usos compatibles se admiten:

—Equipamiento deportivo-recreativo (E-RD), tanto de titularidad pública como privada.

—Infraestructuras (I), necesarias para dotar de los servicios necesarios al uso legítimo que se atribuya.

—Espacios libres, públicos o privados.

Quedan prohibidos el resto de los usos señalados en el artículo 7.2.2 del vigente plan general.

**Artículo 1.3. Garajes y aparcamientos.**

Es obligatorio el uso de garaje privado en categoría 1.<sup>a</sup>.

— Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

— Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

— Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

— Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**Artículo 1.4. Tipología y condiciones de ordenación.**

Se estará a lo dispuesto en los siguientes parámetros:

Coefficiente de edificabilidad: 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Número plantas máximo	7	Hotel
	2	Resto
Altura máxima	30 m	Hotel
	12 m	Resto
Ocupación máxima:	60 %	

Por encima de la altura de cubiertas de las edificaciones destinadas a usos terciarios 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.

Los diferentes elementos constructivos en las cubiertas deberán distribuirse racionalmente, en aras de evitar perjuicios y molestias a los usuarios del terciario hotelero localizados por encima de ellos.

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.

**II. Zona dotacional pública.**
**Artículo 2.1. Definición y ámbito de ocupación.**

Comprende los usos afectados al dominio público destinados a zona verde y equipamiento.

**Artículo 2.2. Uso de equipamiento.**

1. Las edificaciones destinadas a equipamiento público, 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 aprobación municipal, junto al proyecto básico correspondiente, se presentará una ordenación del conjunto, incluyendo perspectivas, tratamiento de materiales, etc.

En todo caso, y con objeto de sistematizar una volumetría acorde con el contexto donde se inserta, se respetarán los siguientes parámetros:

Coefficiente de edificabilidad:	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número máximo de plantas:	2
Altura máxima:	15 m
Ocupación máxima:	60 % incluyendo espacios abiertos-terrazas

2. Se permitirán en dichas edificaciones entreplantas y nayas vinculadas a la planta a la que den servicio y que no repercutan en la composición de las fachadas. Estos elementos no computarán respecto la edificabilidad prevista.

**Artículo 2.3. Espacios libres y zonas verdes públicas.**

2. En los espacios libres y zonas verdes públicas sólo permitirá como usos compatibles con esta calificación los destinados a servicios de mantenimiento del ámbito, 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 pueda superar el 10 por 100 de su superficie.

3. 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.

**III. Normas de diseño y calidad.**

Dada la singular ubicación del centro de ocio, en el corazón de la actuación «Parc Central», rodeada de espacios libres públicos y de equipamientos públicos de gran calidad arquitectónica (especialmente la piscina y el resto de instalaciones deportivas), se cuidará de manera especial el diseño de las edificaciones y la calidad de los materiales constructivos a utilizar, que será alta, pudiendo el Ayuntamiento, razonadamente, entrar a valorar estos aspectos en el momento de conceder la preceptiva licencia de obras.