



DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de - 3 JUN. 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

MODIFICACIÓN Nº 21 DEL PGOU DE TORRENT

CAMBIO DE ALINEACION Y DE USO DE PARCELA DE USO DOTACIÓN PÚBLICO
EN LA PLAZA COLÓN DE TORRENT Y
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS



MEMORIA

1. Antecedentes de planeamiento.
2. Objeto y alcance.
3. Ámbito de la modificación y ordenación urbanística vigente
4. Antecedentes y estado actual
5. Descripción y justificación de la modificación propuesta
6. Justificación y procedimiento
7. Normas Urbanísticas

PLANOS

INFORMACIÓN

- I-01 Situación
- I-02 Emplazamiento y alineación actual
- I-03 Planeamiento vigente

ORDENACIÓN

- O-01 Alineación y calificación propuesta

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

- 3 JUN. 2010

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero

MEMORIA

1. Antecedentes de planeamiento.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrent fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 26/01/1990. Dicha resolución fue publicada en el B.O.P. nº 50 de fecha 28 de febrero de 1990.

La Normas Urbanísticas del PGOU se publicaron en el B.O.P. nº 258 de fecha 30/10/91.

2. Objeto y alcance

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent tiene por objeto:

- 1 El cambio y ajuste de alineación de la parcela de uso dotacional público, equipamiento administrativo, en su límite Sur recayente a la Calle Cervantes, y su cambio y adecuación a dotacional de uso múltiple.
- 2 La fijación de la alineación de la citada parcela en vuelo en el límite Oeste, recayente a la Plaza Colón.
- 3 La modificación del artículo 5.1.10. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Ámbito de la modificación y Ordenación urbanística vigente.

3.1 Cambio de alineación y de uso

La parcela objeto de modificación se encuentra delimitada al Norte por la calle Baviera, al Sur por la calle Cervantes, por la Plaza Colón al Oeste y al Este por edificaciones preexistentes, con fachadas a las calles Baviera y Cervantes.

En cuanto a las características de la parcela estas son las siguientes:

■ Denominación:	Antic Mercat
Situación:	Calle Baviera esquina Plaza Colón.
Referencia catastral:	8485501YJ1688N.
Superficie catastral:	1.342m ²
Clasificación de suelo:	Suelo Urbano
Calificación PGOU vigente:	Equipamiento Administrativo (EAD)
Zona de Ordenanzas:	1B

- #### 3.2
- Se modifica el apartado 2 del artículo 5.1.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrent, referido a la Segregación y agregación de parcelas.

4. Antecedentes y estado actual

4.1 Cambio de alineación y de uso

Con anterioridad a la aprobación del Plan General de Torrent, aún vigente, el edificio, de titularidad municipal presenta un carácter de edificio multiusos, albergando en planta baja y uso principal, el Mercado Municipal.

Ejecutado en el año 1967, presenta una particular alineación en planta baja respecto al volumen total de la construcción. Así como dicho volumen principal ajusta sus líneas al trazado preexistente de la calle Baviera y a los planos que definen el edificio de la Torre. En la Calle Cervantes se ejecuta una fachada proyectada en dos planos de distinta profundidad.

DILIGENCIA.- Aprovat pel

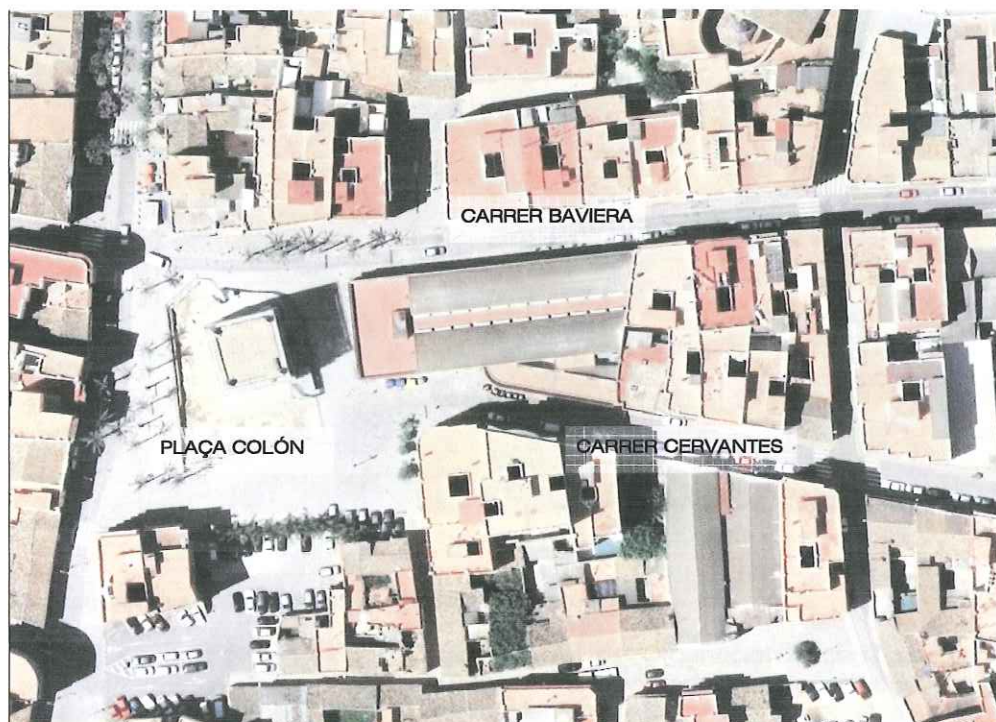
Ple de - 3 JUN. 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

Un plano principal retranqueado y paralelo al trazado de la calle Baviera y otro plano definido únicamente en planta baja que recoge la alineación de la calle Cervantes. El encuentro entre ambos se articula mediante plano de trazado curvo.



Fuente: Bing Maps

Esta alineación fue parcialmente recogida por el Plan General vigente en los planos de ordenación pormenorizada. Se recoge las alineaciones en las calle Cervantes y Baviera pero se reduce una crujía la línea de fachada recayente al entorno de la Torre, hasta coincidir prácticamente con la alineación propuesta para la Calle Sant Antoni Abad.

DILIGÈNCIA.- Aprobat per:

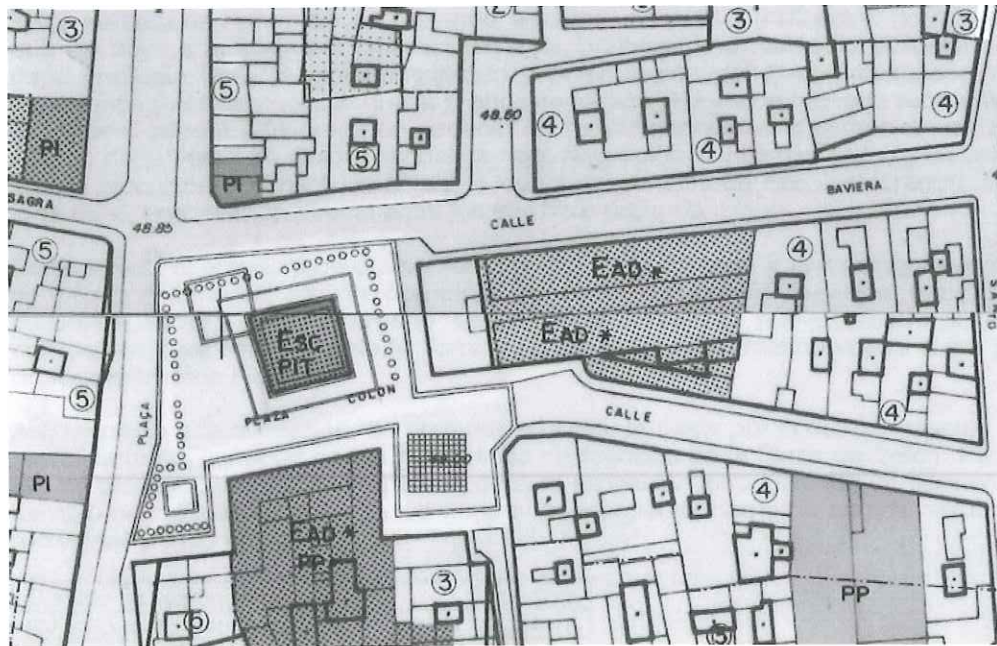
Ple de

3 JUN. 2010

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero



Fuente: PGOU de Torrent

5. Descripción y justificación de la modificación propuesta

En los 16 años de vigencia de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990, se han realizado diversas modificaciones adecuadas al momento en que la viabilidad del mismo requería nuevas interpretaciones y regulaciones.

Las determinaciones establecidas como norma en el P.G.O.U. de 1990 se redactaron desde una óptica lógica y coherente con los principios rectores de un urbanismo remedial y a la vez propositivo. Era necesario en el momento de su redacción adecuar y reconducir el crecimiento urbano hacia cauces racionales de intervención en el territorio, y así se hizo.

La ciudad como organismo sometido a cambios permanentes requiere atención en su desarrollo, requiere continuos análisis y estudios para reconducir las nuevas exigencias hacia parámetros de sostenibilidad, racionalidad y coherencia urbana.

Adaptar el Plan original a las distintas necesidades surgidas del proceso urbanístico es por lo que se redactan las diferentes modificaciones, sin variar los principios generales en los que se basa el documento.

Las carencias o limitaciones que el Plan puede presentar en partes de sus normas pueden complementarse o adecuarse a dichas necesidades, sometidas al régimen de la coherencia urbana y a la racional ocupación territorial.

5.1 Cambio de alineación y de uso.

Inciendo en el ajuste del planeamiento a las nuevas necesidades funcionales en materia de equipamientos se plantea, por una parte, un cambio y adecuación del uso que el Plan General vigente determina para la parcela como equipamiento administrativo a dotacional de uso múltiple y una modificación puntual de alineaciones para la ejecución de una nueva edificación dotacional en el ámbito del Centro Histórico.

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

- 3 JUN. 2010

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero

En la parcela de referencia se pretende ejecutar una nueva edificación dotacional que sustituya a la actual, la cual actualmente, presenta una calidad arquitectónica baja, impropia para la representatividad y potenciación del Centro Histórico. Su eliminación y el hecho que la nueva propuesta retrase la línea de fachada recayente a la Torre, genera y favorece un espacio de mayor capacidad a sumar al ámbito urbano de la Plaza de Colón, el cual se verá favorecido e incrementado, a su vez, tras la ejecución y consolidación de la denominada Fachada Sur, instaurando, en todo caso, una relación directa entre los tres hitos urbanos.

Considerado el proyecto de edificación previsto en la parcela, a nivel programático se propone una hibridación compleja de usos, alternando servicios urbanos, culturales, etc., y a nivel urbano se pretende alinear el nuevo edificio a los colindantes para separarse de la Torre y así permitir que la misma vuelva a ser la protagonista de la Plaza.

Así, respecto a la alineación, se pretende respetar la fijada por la calle Cervantes y restituirla hasta conectar con la nueva línea de fachada de la Plaza de Colón. Para ello se ajusta puntualmente el trazado de esta alineación introduciendo un pequeño cambio de calificación tanto de red viaria a equipamiento, como de equipamiento a red viaria. Siendo en superficie:

Cambio de calificación	Superficie
RV a Equipamiento	15,54 m ²
Equipamiento a RV	4,20 m ²

Respecto al cambio de uso se propone una adecuación del equipamiento administrativo a dotacional de uso múltiple.

	Superficie según PGOU de Torrent	Calificación actual	Superficie propuesta	Calificación propuesta
Parcela	1.342 m ²	Equipamiento Administrativo	1.118 m ²	Dotacional de uso Múltiple

5.2 Modificación de las normas urbanísticas

Ante las limitaciones o carencias citadas que el Plan vigente presenta y que en el caso que nos ocupa afecta a determinaciones y particularidades muy concretas de unas ordenanzas que necesitan de un profundo análisis en la futura revisión del Plan General, se propone un cambio remedial ante cuestiones de interés que no impliquen una reestructuración estricta, sino adecuarse a las nuevas necesidades y circunstancias.

En este sentido consideramos que hay que adaptar puntualmente un aspecto que afecta fundamentalmente al tejido histórico consolidado, y es la posibilidad de ejecutar en parcelas que aún teniendo un tamaño o ancho de fachada inferiores a los mínimos se pueda edificar, eliminando la limitación que el PGOU establece respecto a las parcelas colindantes.

6. Justificación y procedimiento.

Según el artículo 94 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.

El proyecto de modificación no incide en la ordenación estructural del Plan General y sólo opera sobre decisiones de la ordenación pormenorizada de exclusiva competencia municipal, la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Torrent de acuerdo con lo que disponen los artículos 37, 57 y 91 de la Ley Urbanística Valenciana.

Aprobat pel
Ple de
- 3 JUN. 2010
EL SECRETARI GENERAL
6
Signat: Fernando Salom Herrero



7. Normas Urbanísticas

La presente Modificación introduce la siguiente modificación en las Normas Urbanísticas del Plan General, concretamente en el apartado 2 del artículo 5.1.10.

Texto vigente

"Artículo 5.1.10. Segregación y Agregación de parcelas

Se entiende por segregación, la separación o división de parcelas y edificios, respetando los mínimos establecidos por el Plan.

Agregación es la acción de añadir o aumentar parcelas y edificios formando una unidad de mayor entidad.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberán quedar debidamente registrada.

2. Salvo especificación expresa en ordenanzas de zona, se podrá consentir la edificación en las parcelas que teniendo un tamaño de parcela o ancho de fachada inferiores a los mínimos establecidos para la zona a la que pertenecen, se encuentren situadas entre dos parcelas edificadas con arreglo al Plan. En caso contrario deberá efectuarse la agregación de parcelas."

Texto tras la modificación

"Artículo 5.1.10. Segregación y Agregación de parcelas

Se entiende por segregación, la separación o división de parcelas y edificios, respetando los mínimos establecidos por el Plan.

Agregación es la acción de añadir o aumentar parcelas y edificios formando una unidad de mayor entidad.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberán quedar debidamente registrada.

2. Salvo especificación expresa en ordenanzas de zona, se podrá edificar en las parcelas que, teniendo una superficie o ancho de fachada inferiores a los mínimos establecidos para la zona a la que pertenecen, estén situadas entre parcelas edificadas que no se encuentren en estado ruinoso. En todo caso las nuevas edificaciones residenciales deberán cumplir con las exigencias de diseño y calidad aplicables."

Torrent, a 02 de febrero de 2010

El Arquitecto Municipal

Fdo.: José Salvador Martínez Carbonell

El Arquitecto Municipal.
Jefe del Servicio Oficina Técnica.

Fdo.: Jorge Stuyck del Portillo

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

- 3 JUN. 2010

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero

PLANOS

Información

- I-01 Situación
- I-02 Emplazamiento y alineación actual
- I-03 Planeamiento vigente

Ordenación

- O-01 Alineación y calificación propuesta

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de

- 3 JUN. 2010

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero

POLÍGONO INDUSTRIAL MÁS DEL JUTGE

CENTRO HISTÓRICO

AVINGUDA EL VEDAT

PARC CENTRAL

CV - 405

TOLL - L'ALBERCA

EL VEDAT

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de - 3 JUN, 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN Nº 21 DEL PGOU DE TORRENT
CAMBIO DE ALINEACIÓN Y DE USO
DE PARCELA DE USO DOTACIONAL PÚBLICO
PLAZA COLÓN

INFORMACIÓN

SITUACIÓN

José Salvador Martínez Cabonell

arquitecto municipal - servicio oficina técnica

101

Febrero 2010

0 m 7,5 15 30 45 60 75 e 1 : 15.000



PARCELA

SUPERFICIE 1.342 m2



DILIGÈNCIA.- Aprobat pel

Ple de - 3 JUN, 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN N° 21 DEL PGOU DE TORRENT
CAMBIO DE ALINEACIÓN Y DE USO
DE PARCELA DE USO DOTACIONAL PÚBLICO
PLAZA COLÓN

INFORMACIÓN
EMPLAZAMIENTO Y ALINEACIÓN ACTUAL

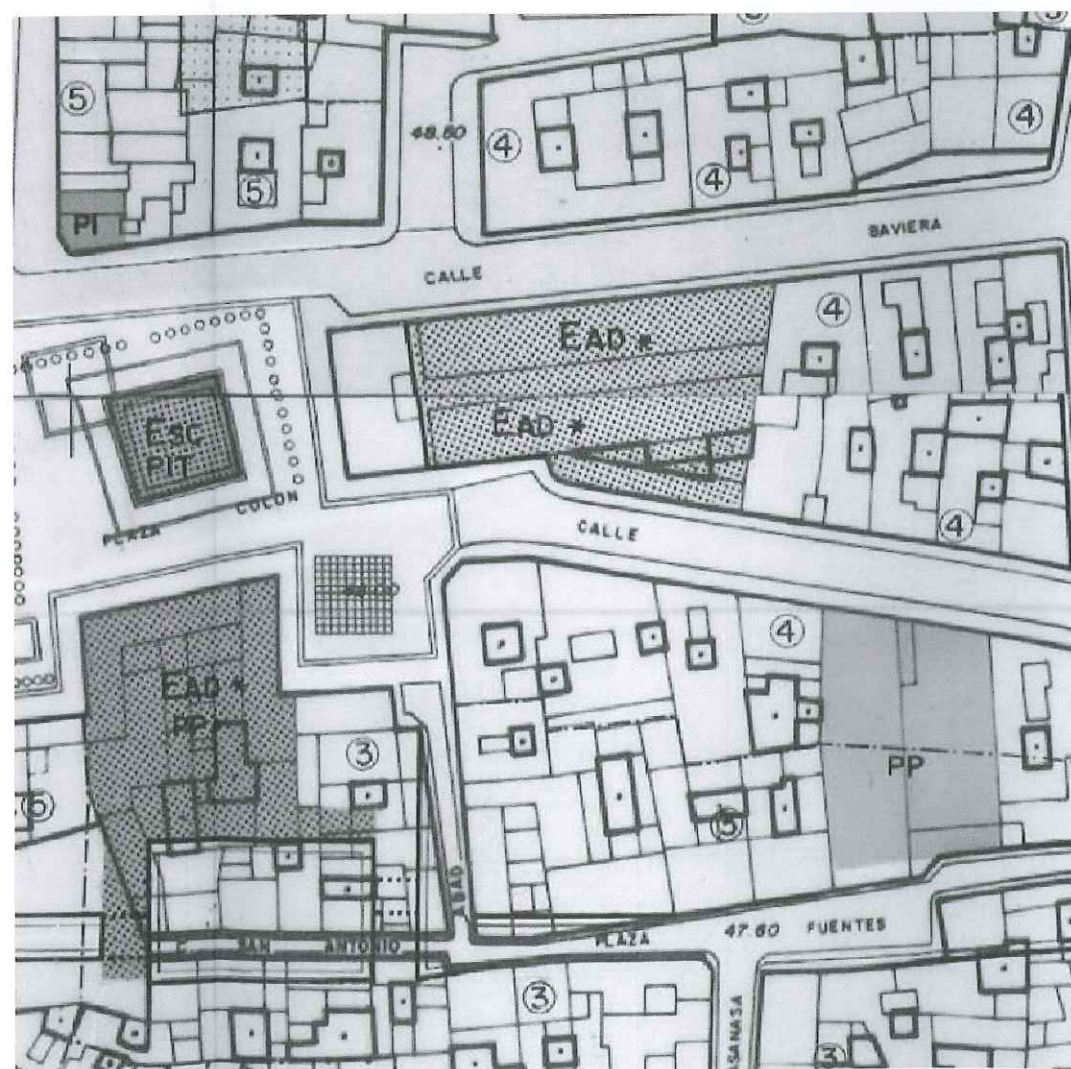
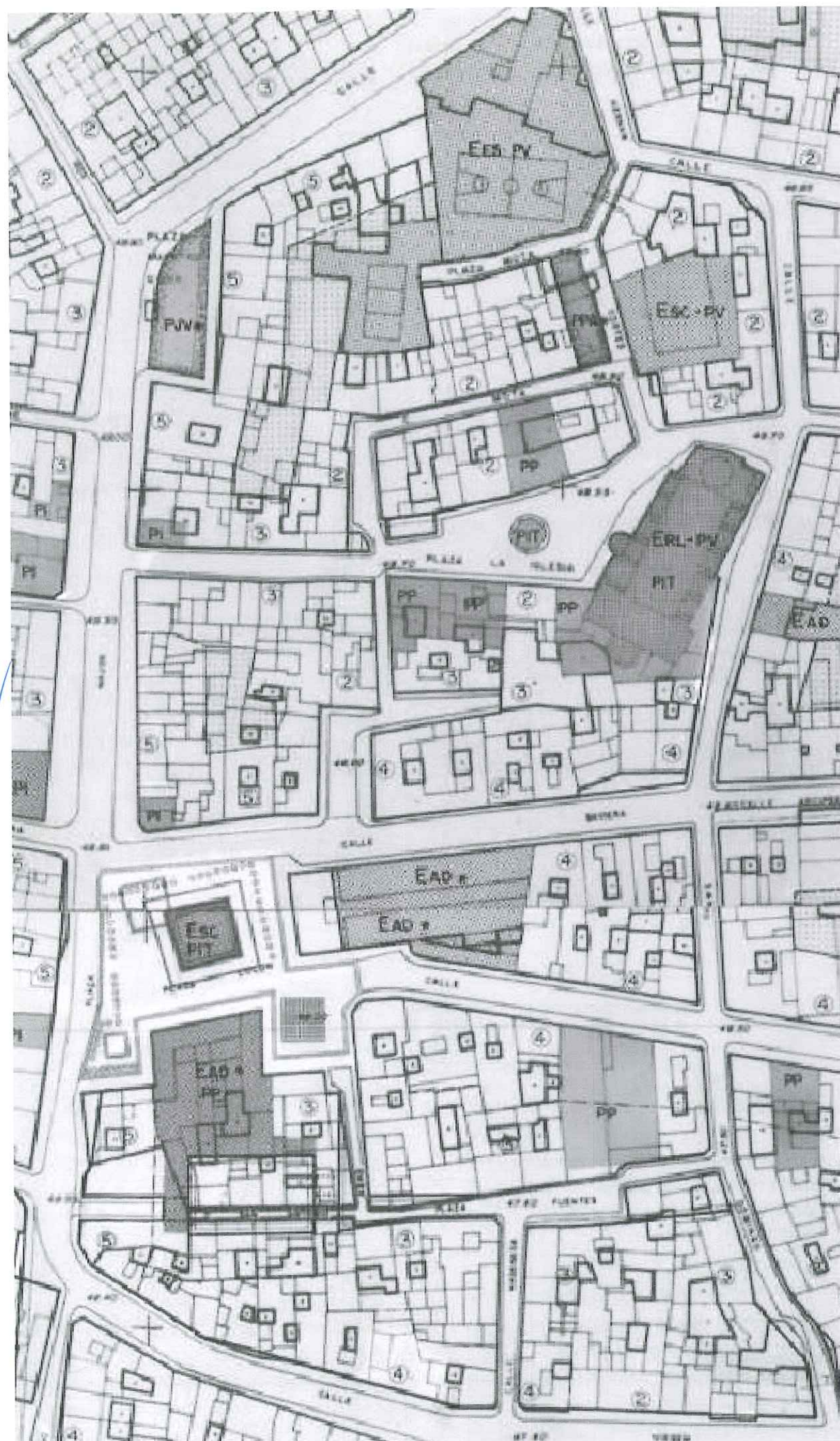
José Salvador Martínez Cabonell

arquitecto municipal - servicio oficina técnica

102

Febrero 2010

0 m 5 10 20 30 40 50 e 1 : 1.000



USOS		PORMENORIZADOS	
	EQUIPAMENTOS		ESPACIOS LIBRES Y Z. VERDE
EE5	ESCOLAR	PFR	PANQUE INDUSTRIAL
EGR	GUARDERIA	PUR	PANQUE URBANO
EAD	ADMINISTRATIVO	PLI	PANQUE LINEAL
EAT	ASISTENCIAL	PJB	PANQUE JARDIN DE BARRIO
EMD	MERCADO Y ALMACEN	PJV	PANQUE JARDIN VECINAL
ESA	SANITARIO	PPA	PTA. ZONA AJORNADA O PEATONAL
ESC	SOCIO CULTURAL		
ERL	RELIGIOSO		INFRAESTRUCTURAS
ECE	CEMENTERIO	IRV	REC. VARRIA APARCAMENTOS
EDP	DEPORTIVO	IFE	FERROVIARIA: ESTACION, APASERO
	TRATADOS NORMATIVOS EN SUELO URBANIZABLE	IAB	ABASTECIMIENTO: POZOS, DEPOSITOS
		ISL	SAREMIENTO: DEPURADORA
		IEL	ELECTRICA: SUBESTACION
		ICO	COMUNICACIONES: REPELIDOR TV, LINEA DIVISORIA DE PROFUNDIDAD

ORDENACION	
------------	--

-----	DELIMITACION SUELO URBANO	(2) 45	COTA DE BASANTE
-----	ALINEACION DE FACHADA	(3)	Nº PLANTAS (CURVA REGULADORA GENERAL)
-----	ALINEACION DE PARCELA	(3)	Nº PLANTAS (CURVA REGULADORA ESPECIFICA)
-----	ALINEACION INT. DETERMINANTE	PV	DE CARACTER PRIVADO
-----	INT. CON DISP. TRANSITORIA	(7)	DE NUEVA CREACION
-----	LINEA VIRTUAL DE PARCELACION	(7)	DELIMITACION DEL MONTE PUBLICO
-----	PASADU O SORFOTAL PUBLICO	-----	LINEA DIVISORIA DE PROFUNDIDAD
-----	PATIO MANZANA ENFATICABLE		
-----	SECCION DEL VARRIO		

EDIFICIOS Y ELEM. PROTEGIDOS	
------------------------------	--

	PROTECCION INDIVIDUAL TOTAL
	PROTECCION INDIVIDUAL
	PROTECCION PARCIAL

	AJUNTAMENT D TORRENT		
	OFICINA TECNICA PLAN GENERAL		
	DOCUMENTO TRAMITACION PGOU TORRENT.		
	LOCALIZACION		
	DENOMINACION PLANO ORDENACION USOS FORMENORIZADOS		4.17
REF.	INTERIOR	ETAPA 1 1999	7.26
	DEL TRABAJO	ANEXO A	
	FECHA JULIO 1999	SETUDDO FOR	

DILIGÈNCIA.- Aprobat pel

Ple de

- 3 JUN, 2010

EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

MODIFICACIÓN Nº 21 DEL PGOU DE TORRENT
CAMBIO DE ALINEACIÓN Y DE USO
DE PARCELA DE USO DOTACIONAL PÚBLICO
PLAZA COLÓN

INFORMACIÓN
PLANEAMIENTO VIGENTE
ORDENACIÓN - USOS PORMENORIZADOS

José Salvador Martínez Cabonell

arquitecto municipal - servicio oficina técnica

103

Febrero 2010



PARCELA
CALIFICACIÓN

SUPERFICIE 1.118 m2
DOTACIONAL DE USO MÚLTIPLE MD



DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de - 3 JUN. 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN Nº 21 DEL PGOU DE TORRENT
CAMBIO DE ALINEACIÓN Y DE USO
DE PARCELA DE USO DOTACIONAL PÚBLICO
PLAZA COLÓN

ORDENACIÓN
ALINEACIÓN Y CALIFICACIÓN PROPUESTA

José Salvador Martínez Cabonell
arquitecto municipal - servicio oficina técnica

001

Febrero 2010

0 m 5 10 20 30 40 50 e 1 : 1.000