

Núm. Exp. : 11059/2019/GEN
NO UTILITZAR-Unitat Administrativa de Planejament
Autor : CMM

DILIGENCIA: DILIGENCIA APROBACIÓ DEL PROJECTE DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL PER AL CANVI D'US DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL SITUADA A LA PLAÇA MARQUESAT, 8.

Pel Ple d'este Ajuntament de 1 de octubre de 2020 s'ha aprovat la Modificació Puntual del Plan General de Torrent, redactat per l'arquitecte municipal amb l'objecte de canviar l'us de la parcel·la municipal situada a la Plaça Marquesat, 8 d'equipament assistencial a equipament residencial dotacional.

En Torrent, en la data de la firma electrònica del present document.
EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero

Firmado digitalmente por:FERNANDO SALOM HERRERO

16/10/2020 13:28:16

AC:ACCVCA-120



Identificador: ujJN wmBY /52x Nc3K p4Zh PjGl sn8= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>



AJUNTAMENT D TORRENT

PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL PGOU DE TORRENT

CANVI D'ÚS DE PARCEL·LA DOTACIONAL EQUIPAMIENT

CARRER MARQUESAT 8 TORRENT

Juliol 2019



Identificador: ujJN wmBY /52x Nc3K p4Zh PjGl sn8= (Vàlido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

Promotor:
Ajuntament de Torrent

Tècnic redactor.
José Salvador Martínez Carbonell
Arquitecte Municipal
Secció de Planejament
Àrea de Territori i Ciutat
Ajuntament de Torrent

ÍNDEX

I MEMORIA

- 1 OBJECTE I ABAST.
- 2 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ
- 3 INFRAESTRUCTURA EXISTENT
- 4 ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENT
- 5 NORMATIVA APLICABLE I JUSTIFICACIÓ DEL SEU COMPLIMENT
- 6 AFECCIONS IMPOSADES PER LA LEGISLACIÓ SECTORIAL
- 7 FINALITATS I JUSTIFICACIÓ DEL PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL PGOU DE TORRENT
- 8 INTEGRACIÓ EN EL PAISATGE URBÀ
- 9 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

II PLÀNOLS

I PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I-01 SITUACIÓ
- I-02 EMPLAÇAMENT. ÀMBIT DEL PROJECTE DE MODIFICACIÓ.
- I-03 QUALIFICACIÓ VIGENT.

II PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O-01 QUALIFICACIÓ PROPOSADA

ANNEXE

Servituds aeronàutiques Aeroport de València



I MEMORIA

1 OBJECTE I ABAST.

És objecte del present Projecte de Modificació del PGOU de Torrent el canvi d'ús de la parcel·la de titularitat municipal situada en carrer Marquesat núm. 8 amb referència cadastral 7274110YJ1677S0001JU d'Equipament Assistencial (anteriorment Soci Cultural segons PGOU de Torrent) a Equipament Residencial Dotacional (QR).

2 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

L'àmbit del Projecte de Modificació del PGOU de Torrent comprèn la parcel·la situada al carrer Marquesat núm. 8 de Torrent.

<i>Referencia Cadastral</i>	<i>Sup Cadastral</i>	<i>Emplaçament</i>
7274110YJ1677S0001JU	398 m ²	Carrer Marquesat nº 8



Font: Ajuntament de Torrent. Ortofoto 2016.



Font: Google Maps

L'àmbit de la modificació proposada es limita a la parcel·la objecte d'edificació, la qual queda inserida en un conjunt edificat de caràcter plurifamiliar que conforma una illa amb tipologia d'eixample limitada pels carrers Marquesat a l'est, Pare Méndez al Sud, Comare Pilar Martí Hernández a l'Oest iAVINGUDA al Vedat al Nord.

Es tracta d'un solar de 398 m² de superfície, de forma trapezoïdal amb un perfil pla, emplaçat entre mitgeres amb edificacions de 6 altures en els seus límits laterals. La seua façana principal, de traça sensiblement corba, es projecta sobre una àmplia zona enjardinada per als vianants de forma semicircular, a una distància aproximada de 35 m lineals de vial amb accés rodut (carrer Marquesat).

3 INFRAESTRUCTURA EXISTENT

La parcel·la objecte d'aquesta proposta de Modificació Puntual compta amb la dotació dels següents serveis:

- Accés rodut fins ella per via pavimentada, oberta a l'ús públic, en condicions adequades, en totes les vies a les quals dona front.
- Subministrament d'aigua potable i energia elèctrica, que són els de l'edifici anteriorment existent.
- Evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram, que és la de l'edifici anteriorment existent.
- Accés per als vianants, encintat de voreres i enllumenat públic en totes les vies a les quals dona front la parcel·la.

Respecte de la illa urbana en la qual es troba situada la parcel·la, els carrers que l'envolten es troben completament urbanitzats.

Qualsevol actuació tendent a l'edificació del sòl objecte de la present proposta de Modificació Puntual requerirà comprovar si les connexions de subministraments d'aigua potable i energia elèctrica, i d'evacuació d'aigües residuals son suficients per a les necessitats d'aquesta, exigint-se l'ampliació de les mateixes en cas contrari, abans, o de manera simultània, a l'execució de les construccions.

4 ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

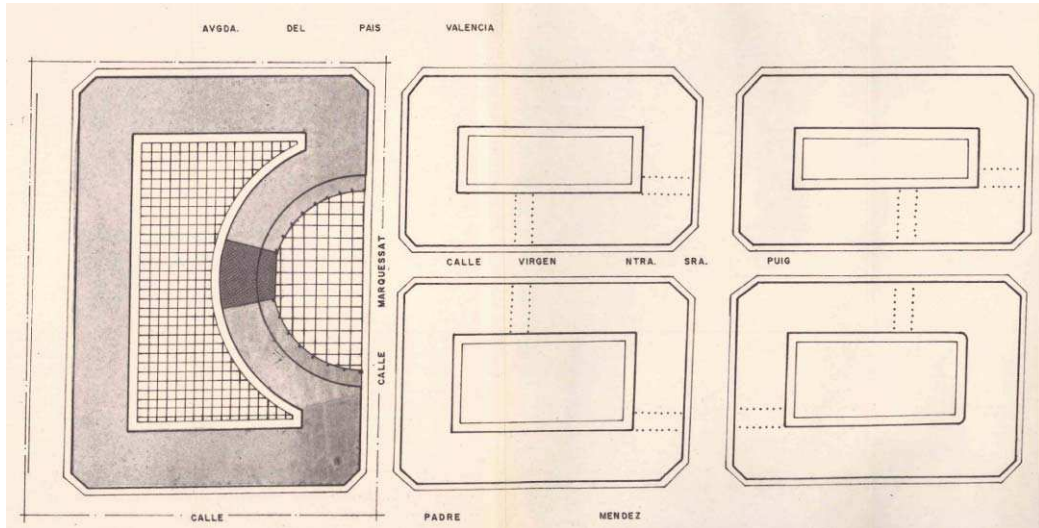
L'ordenació urbanística vigent en l'àmbit d'actuació del present projecte de modificació es troba establida en el Pla General d'Ordenació Urbana de Torrent aprovat definitivament mitjançant resolució del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport de data 26 de gener de 1990, sent publicada la citada resolució en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 1254 i el Butlletí Oficial de Província de València núm. 50, els dos de data 28 de febrer de 1990. Amb data de 30 d'octubre de 1991 es publica en el Butlletí Oficial de la Província de València núm. 258 les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Torrent.

La parcel·la de referència es troba en sòl classificat com a sòl urbà urbanitzat, quedant inserida en la Zona d'Ordenances 4: Eixamples Actuals, Subzona d'Ordenances 4-A, els paràmetres urbanístics de les quals s'estableixen en els articles 9.4.3 i concordants de les normes urbanístiques del PGOU de Torrent segons redacció donada per la modificació núm. 17 del PGOU de Torrent , aprovada definitivament per acord del ple de l'Ajuntament de data 25 de juliol de 2007 (BOP núm. 262 de 3 de novembre de 2007).

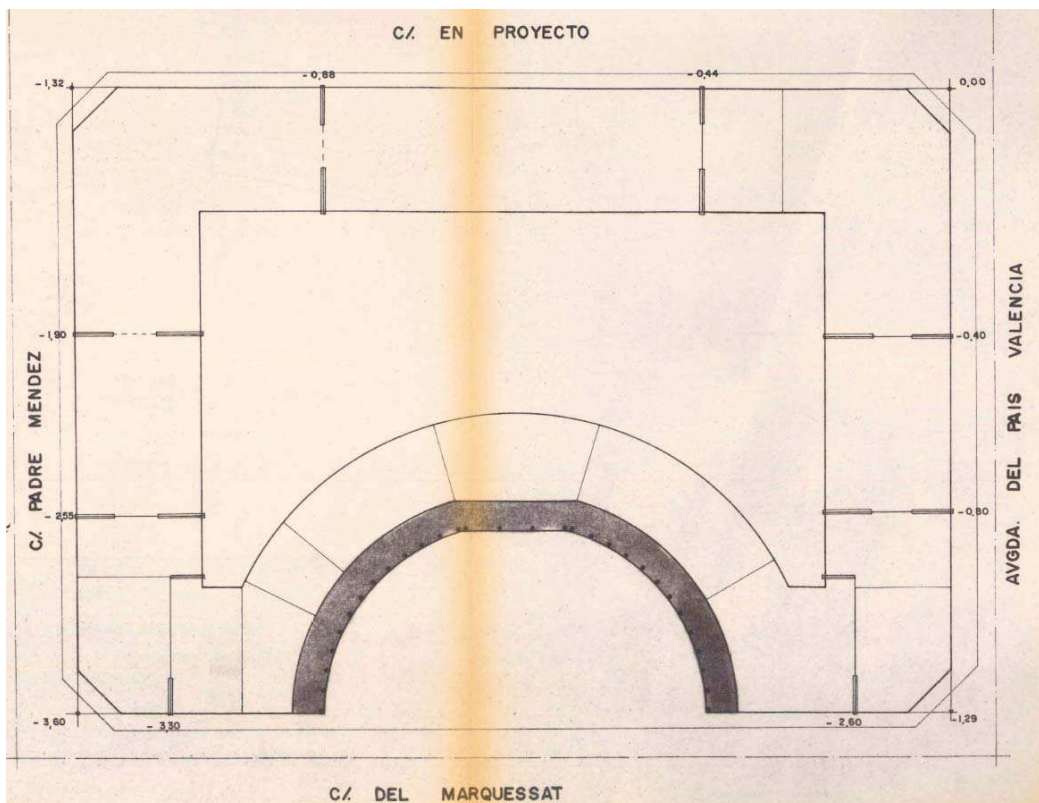


Extracte del plànol nº7.28. Ordenación Usos pormenorizados. PGOU

Amb data de 19 de febrer de 1991 el Ple de l'Ajuntament de Torrent va aprovar definitivament el Projecte d'Estudi de Detall de la Unitat d'Actuació 7.4 del PERI-Casco (Plaça Marquesat) el qual afectava a aquesta illa urbana i sent el seu objecte determinar les ordenances particulars que havien de regir el dit àmbit, la ordenació de volums i el tractament de façanes. En la documentació planimètrica de l'Estudi de Detall es defineix l'alineació exterior de la parcel·la objecte de la present modificació que recau a la zona verda del carrer marquesat. Així mateix consta als plànols del dit Estudi la definició gràfica dels alçats dels edificis d'habitatges, no definint-se els corresponents a l'equipament.



Extracte del plànol nº 2 Situación. ED Unidad de Actuación 7.4



Extracte del plànol nº 4 Planta General. ED Unidad de Actuación 7.4

Cal dir que el Ple de l'Ajuntament de Torrent, amb data de 5 de desembre de 2005 va acordar modificar la qualificació urbanística del solar de situat en la plaça del Marquesat núm. 8, passant d'equipament sociocultural a equipament assistencial, constituir sobre el mateix un dret de superfície a favor de l'Institut Valencià de l'Habitatge, S.A.(IVVSA), i aprovar el conveni a subscriure's amb el IVVSA, el qual ténia per objecte permetre la construcció d'habitatges destinats a residència permanent en règim de lloguer per a persones majors, discapacitats o menors de 35 anys. Aquest conveni no es va materialitzar, sent l'Ajuntament l'administració que pren la iniciativa per tal de dur a terme la construcció d'aquests habitatges. Com que la qualificació d'equipament residencial dotacional està específicament establerta i definida en la LOTUP, cal canviar la qualificació de la citada parcel·la al nomenclàtor vigent.

Atès que el present projecte de modificació proposa canviar la qualificació d'equipament per un altre equipament, sobre la parcel·la de referència resulta d'aplicació el que es disposa en els articles 7.4.4. Ús dotacional i articles del 6.2.3.1 al 6.2.3.5 de les normes urbanístiques del PGOU de Torrent, segons redacció donada per la modificació núm. 18 del PGOU aprovada definitivament per acord plenari de l'Ajuntament de Torrent en sessió celebrada el 31 de juliol de 2009 (BOP núm. 205 de data 19 d'agost de 2009).

5 NORMATIVA APLICABLE I JUSTIFICACIÓ DEL SEU COMPLIMENT

El projecte de modificació no incideix en determinacions d'ordenació estructural d'acord amb el que es disposa en l'article 21 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant LOTUP). Opera sobre decisions d'ordenació detallada i conforme al que es disposa en l'article 44.5 de la LOTUP, l'aprovació definitiva del present projecte correspon a l'Ajuntament.

D'acord amb l'article 63.1 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, els plans es revisaran o modificaran pel procediment previst per a la seua aprovació o segons s'establisca en la seua normativa específica.

El present projecte de modificació no altera l'equilibri de planejament vigent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu observant l'indicat en l'article 63.3 i Apartat III.8 de l'Annex IV de la LOTUP.

- Es formula en un àmbit de sòl urbà urbanitzat
- El seu objecte és el canvi de qualificació d'equipament assistència a equipament dotacional residencial
- No ocasiona perjudici, ni altera les condicions d'ordenació del seu entorn.
- No transforma l'edificabilitat actual de les parcel·les privatives.

6 AFECCIONS IMPOSABLES PER LA LEGISLACIÓ SECTORIAL

Qualsevol actuació en zones de protecció i servitud de carreteres, ferrocarrils, protecció de patrimoni, domini públic hidràulic, etc., requerirà autorització prèvia de l'organisme competent per raó de la matèria. Així mateix i de manera específica cal referenciar l'afecció en matèria d'aeroports, indicant el següent:

L'àmbit de la modificació es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de València.

a) Normativa aplicable i criteris de referència.

Servituds aeronàutiques establides conforme a la Llei 48/60, de 21 de juliol (BOE núm. 176, de 23 de juliol) sobre Navegació Aèria, Decret 584/72, de 24 de febrer (BOE núm. 69, de 21 de març) de servituds aeronàutiques en la seua actual redacció.

Reial decret 856/2008, de 16 de maig, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de València (BOE núm.129, de 28 de maig de 2008).

Proposta de servituds aeronàutiques contingudes en el Pla Director de l'Aeroport de València aprovat per Ordre FOM/3417/2010 del Ministeri de Foment de 29 de novembre de 2010 (BOE núm. 2 de 3 de gener de 2011), definides sobre la base del Decret de servituds aeronàutiques i els criteris vigents de l'Organització d'Aviació Civil Internacional (O.A.C.I.)

b) Afeccions sobre el Territori.

L'àmbit del projecte de modificació es troba principalment afectat per la Superfície d'Aproximació Frustrada de la maniobra ILS RWY 12, la Superfície d'Aproximació Frustrada de la maniobra VOR RWY 12Y i la Superfície d'Aproximació Intermèdia de la maniobra VOR RWY 30.

Conforme al que estableix la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 modificat pel Reial decret 1189/2011, es remetrà al Ministeri de Foment per al seu informe abans de l'aprovació inicial, els instruments d'ordenació que afecten la Zona de Servei dels Aeroports d'Interès General o als seus espais circumdants subjectes a les Servituds Aeronàutiques o a establir.

En els plans de servituds aeronàutiques es representen la línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de València que afecten el terme municipal de Torrent, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, ximeneres, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, cartells, aerogeneradors incloses les seues pales, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

En les zones i espais afectats pel Reial decret 856/2008 de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de València l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors – incloses les pales-, etc.), mitjans necessaris per a la seua construcció (incloses les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seua actual redacció.

La present modificació incorpora com a plans normatius els plans de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de València.



7 FINALITATS I JUSTIFICACIÓ DEL PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL PGOU DE TORRENT

D'acord amb els criteris bàsics d'utilització del sòl (art. 20) i per a fer efectius els principis i els drets i deures enunciats en el títol preliminar i en el títol I, respectivament, del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, és voluntat de l'Ajuntament de Torrent modificar la qualificació de la parcel·la dotacional no edificada, d'equipament assistencial a equipament residencial dotacional (QR) per a permetre l'execució d'habitatges destinats a residència permanent en règim de lloguer, per a col·lectius desfavorits (persones majors, discapacitades o menors de 35 anys), en coherència amb l'ordenació existent en el seu entorn, amb el menor impacte paisatgístic possible en l'escena urbana, de manera que el resultat configure una imatge urbana amb caràcter unitari i coherent amb les construccions existents i els espais dotacionals lliures anteriors.

Els equipaments qualificats com a dotacional residencial (RD) estan destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública i dedicades a residència habitual i permanent en règim de lloguer per a persones majors, discapacitats o menors de 35 anys. Si bé aquesta situació no era previsible en la conjuntura social de l'any 1990, any d'aprovació del PGOU de Torrent, avui dia resulta possible l'existència d'iniciatives de promoció que pretenen donar resposta a aquestes situacions concretes (definides en la legislació) mitjançant l'oferta de l'habitatge en lloguer, per a això és necessari disposar de sòl per a aquesta classe de dotació. La regulació de les condicions d'edificació per a un ús residencial - dotacional és conseqüència lògica de l'obligació de contemplar en la planificació urbanística la reserva de sòl per a l'ús residencial en règim de protecció pública en concordança amb el que s'estableix en l'article 47 de la Constitució Espanyola de 1978, el qual assenyalava: "Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret,...."

Per a donar compliment a aquest mandat, l'ordenament jurídic estatal, amb la llei citada, i el valencià amb la LOTUP, tracten de potenciar la implantació d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública. La importància que ha cobrat l'objectiu de construcció d'habitatge de promoció pública i la protecció específica d'aquest ús quan els seus destinataris són persones majors, discapacitats o menors de 35 anys en règim de lloguer ha sigut determinant per a la tipificació en la LOTUP de l'ús dotacional-residencial dirigida al compliment del mandat de l'article 47 i de les directrius emanades de la legislació estatal vigent.

Aquesta actuació pretén propiciar una major oferta i diversitat de tipus i dimensions d'habitatge, a l'objecte d'adaptar-la a l'evolució de la societat actual, caracteritzada, entre altres factors, per l'aparició de noves formes de vida en família i la transformació del model familiar tradicional, la disminució de la grandària de les llars o la major mobilitat geogràfica i noves respostes a les necessitats d'accessibilitat adequada. Es tracta de pal·liar les dificultats d'accés a un habitatge digne per part de col·lectius socials més desfavorits per tal d'evitar la segregació social de l'espai urbà, garantint la seua cohesió i sostenibilitat social.

Amb aquesta finalitat es proposa la present modificació objectivant les determinacions explícites en la llei per a permetre incorporar aquesta possibilitat a l'oferta residencial i dotacional del municipi.

L'instrument de planejament proposat determinarà, per tant, el canvi d'ús de la parcel·la, mitjançant la fixació de la seua qualificació urbanística, adaptant-se a les alineacions i espais lliures de l'illa urbana establides en el planejament.

Estat actual / Superfície

Estat modificat / Superfície

Equipament Assistencial 403,96 m² Equipament Dotacional Residencial (S-QR) 403,96 m²

8 INTEGRACIÓ EN EL PAISATGE URBÀ

La planificació urbanística i territorial adoptarà determinacions per al control dels elements amb incidència en la qualitat del paisatge urbà, garantint amb el disseny dels espais públics i el viari la funcionalitat i el manteniment de les principals vistes i perspectives que el caracteritzen. El projecte a realitzar en la parcel·la de referència s'integrarà adequadament en l'entorn edilici consolidat responnent funcional i compositivament a les necessitats i objectius a complir atenent a l'ús específic al qual es destina.

En relació a la documentació necessària per a la tramitació de la Modificació Puntual objecte del present expedient, observant el que es disposa en la LOTUP respecte als Estudis d'Integració Paisatgística i tenint en compte el canvi normatiu proposat i sent que en cap cas afecta als elements estructurals del Paisatge, es considera innecessària la presentació d'un Estudi d'Integració Paisatgística.

9 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Reial decret legislatiu 2/2008 de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, en el seu article 15.4, redactat conforme l'apartat nou de la disposició final dotzena de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, estableix que:

“La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de nova urbanització, de reforma o renovació de la urbanització i de les actuacions de dotació haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.”

Així mateix cal citar el disposat a l'article 3.1 Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, el qual assenyala:

“1. D'acord amb el que es disposa en l'article 15.4 del text refós de la Llei de Sòl, la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.”

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la Hisenda local, es quantificaran els costos de manteniment per la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per a atendre el creixement urbà previst en l'instrument d'ordenació, i s'estimarà l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que es troben acabades les edificacions que l'actuació comporta.”

La present modificació es limita a un canvi de qualificació d'un equipament ja previst pel planejament vigent aprovat definitivament l'any 1990 per altre equipament públic, sense produir nou desenvolupament ni creixement urbà, mes enllà de la consolidació de l'edificació prevista sense requerir de la implantació de noves infraestructures o serveis.

Torrent, en la data de la signatura digital d'aquest document

L'Arquitecte Municipal

II PLÀNOLS

ANNEXE

Servituds aeronàutiques Aeroport de València



Identificador: ujN wmBY /52x Nc3K p4Zh p4GI sn8= (Vàlido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>



Identificador: ujN_wmBY_52x Nc3K p4Zh PIGI sn8= (Vàlid indefinidament)
Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>



PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL PGOU DE TORRENT

CANVI D'ÚS DE PARCEL·LA DOTACIONAL EQUIPAMENT
Carrer Marquesat 8 Torrent

INFORMACIÓ

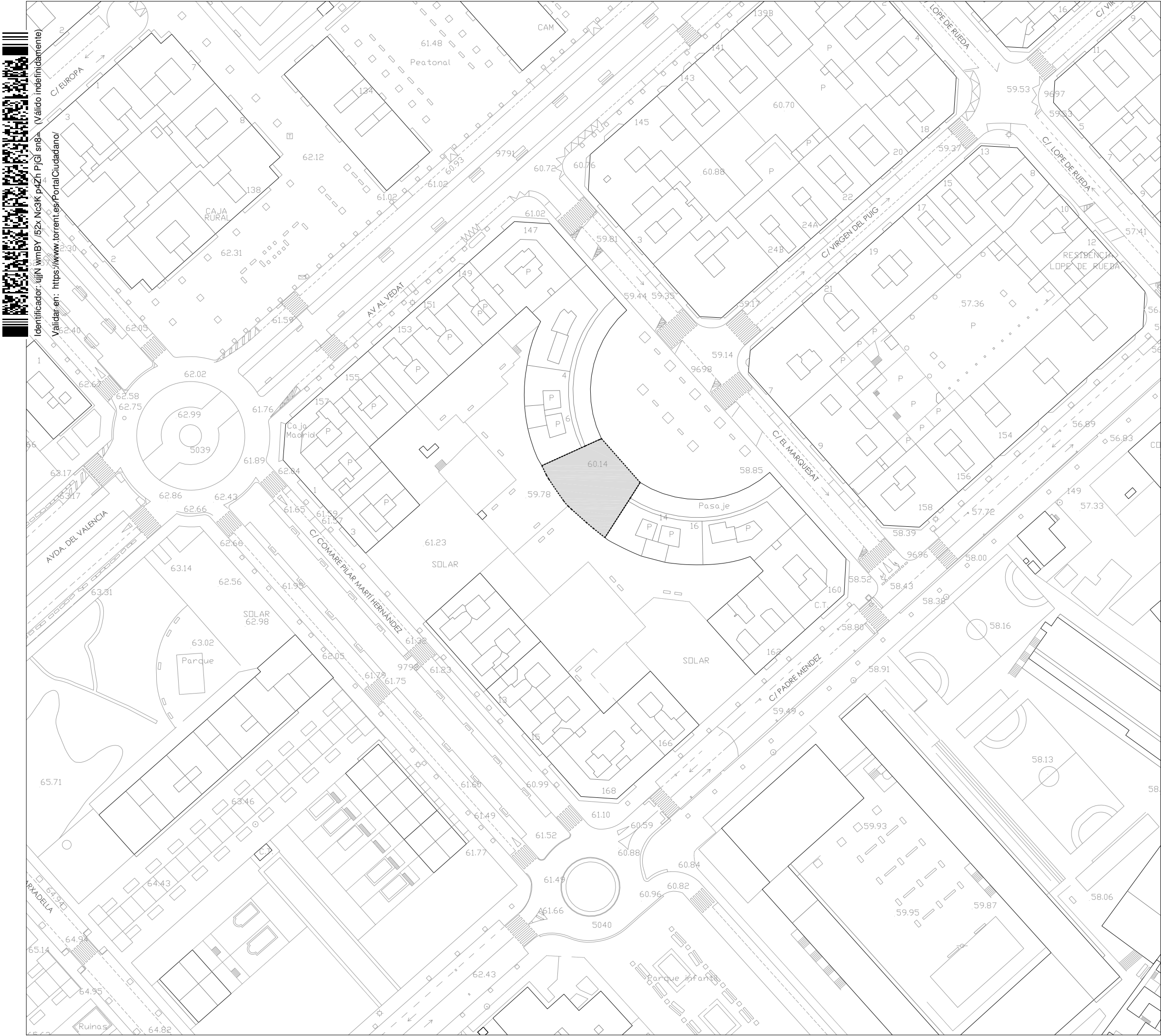
SITUACIÓ

Secció de Planejament - Àrea de Territori i Ciutat

101

juliol 2019

e 1 : 15.000



Referència cadastral 7274110YJ1677S0001JU



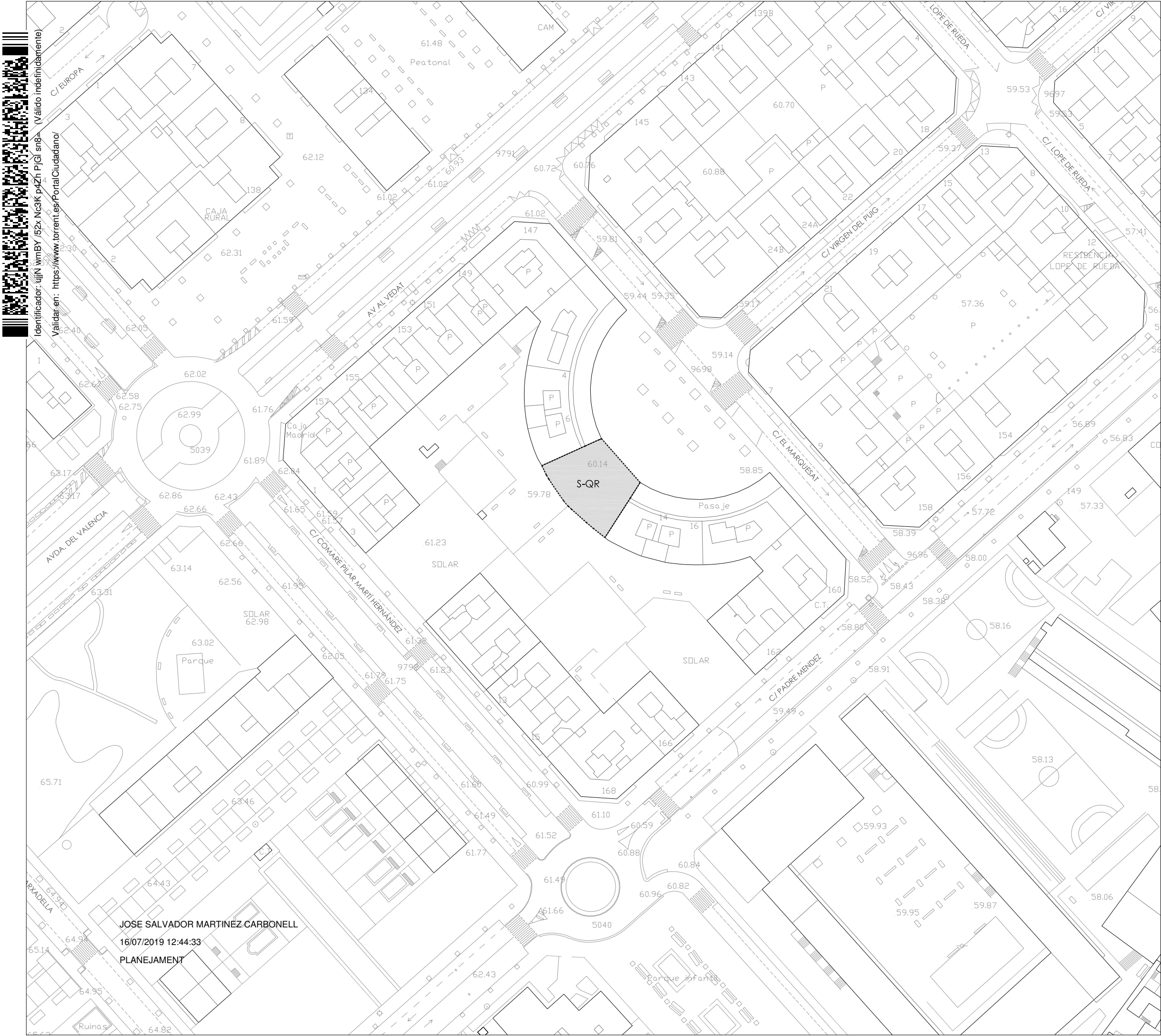
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL PGOU DE TORRENT
CANVI D'ÚS DE PARCEL·LA DOTACIONAL EQUIPAMENT Carrer Marquesat 8 Torrent
INFORMACIÓ
EMPLAÇAMENT
Secció de Planejament - Àrea de Territori i Ciutat
I-02
juliol 2019
e 1 : 1.000



Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>



e 1 : 1.000



S-QR Equipament Dotacional Residencial
S = 403,96 m2



PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL PGOU DE TORRENT

CANVI D'ÚS DE PARCEL·LA DOTACIONAL EQUIPAMENT
Carrer Marquesat 8 Torrent

ORDENACIÓ

QUALIFICACIÓ PROPOSADA

Secció de Planejament - Àrea de Territori i Ciutat

O-01

juliol 2019

e 1 : 1.000

JOSE SALVADOR MARTINEZ CARBONELL
16/07/2019 12:44:33
PLANEJAMENT

Identificador: ujnN_wmBY_52x_Nc3K_p4Zn_PIGI_sn8_ (Vàlid indefinidament)
Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>