

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
DEL SECTOR PARC CENTRAL 3 DE
TORRENT (VALENCIA).
2) ALTERNATIVA TÉCNICA.

MARZO DE 2023

PROMOTOR:

nouespais | torrent

NOUS ESPAIS TORRENT,
S.A.U.

Plaça Major, 31.

46900 Torrent (Valencia)

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Ha intervenido en la redacción del presente documento el siguiente equipo técnico:

○ DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

- Alejandro Navarro Maeztu Arquitecto Urbanista. Colegiado nº 5.614.
- Juan Fco. Cruz Escribano Abogado Urbanista. Colegiado nº 13.923.
- José Luis Gallego Suárez ...Ingeniero Cartografía, Topografía y Geodesia. Programa IESE.

○ EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

- José Fco. Bedmar del PeralIngeniero Técnico Obras Públicas. Máster Gestión Calidad.
- Álvaro Yécora BujandaIngeniero Técnico Forestal, Licenciado en Ciencias Ambientales.
- Maria Arenas Huerta Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- José Luis Negro Viñes Ingeniero Agrónomo. Colegiado nº 2.058.
- Claudia Sofía Apráez SalazarArquitecta. Colegiada nº 13.694.

Como colaboradores externos también han intervenido en la redacción del presente documento:

- Ramón Iborra FabraIngeniero en Topografía, Geodesia y Cartografía.
- José Ramón Ortiz González Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Ana López Santa-CruzArquitecta. Colegiada nº 10.125.
- Pasqual Vernich HermanoArquitecto. Colegiado nº 12.924.

CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento forma parte integrante del Programa de Actuación Integrada del Sector Parc Central 3 de Torrent (Valencia), todo ello en atención al artículo 117 del vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

ALTERNATIVA TÉCNICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PARC CENTRAL 3. TORRENT (VALENCIA) ÍNDICE GENERAL

1.	IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO OBJETO DE DESARROLLO A TRAVÉS DE LA ACTUACIÓN.....	2
2.	PLANO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	2
3.	CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO	2
4.	PROYECTO DE LAS OBRAS PROGRAMADAS.....	3
5.	INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES QUE SE PUEDAN VER AFECTADAS.....	4
6.	ANEXO I: PLANO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	5
7.	ANEXO II: PROYECTO DE LAS OBRAS PROGRAMADAS	6
8.	ANEXO III: INVENTARIO PRELIMINAR CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES AFECTADAS POR LA ACTUACIÓN	7

1. IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO OBJETO DE DESARROLLO A TRAVÉS DE LA ACTUACIÓN

El presente Programa de Actuación Integrada tiene por objeto el desarrollo y gestión del Sector "Parc Central 3" delimitado y ordenado por el documento de Homologación y el Plan Parcial del Sector "Parc Central 3" aprobados mediante Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 9 de mayo de 2007; así como el Estudio de Detalle para la remodelación de volúmenes de la manzana urbana situada entre la avenida Barcelona 92, la calle Albaida, el viario P-RV-3 y zona verde en el sector PARC CENTRAL 3 Bloques E2-E6, aprobado por el Ayuntamiento de Torrent en fecha 2 de marzo de 2023 (BOP núm. 75, de 19 de abril). Este último tiene como fin básico eliminar el bloque de edificación denominado E4 que ocupa el área central de la manzana, aunque sin alterar al articulado de la normativa vigente en el sector según el Plan Parcial aprobado ni el resto de parámetros urbanísticos vigentes.

2. PLANO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se incorpora como **Anexo I**, el plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

3. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO

El ámbito del Programa tiene una extensión aproximada de 9,6 hectáreas. La delimitación superficial se corresponde prácticamente con la prevista en el documento de Homologación y el Plan Parcial del Sector "Parc Central 3" aprobados mediante Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 9 de mayo de 2007.

El planeamiento de aplicación cuenta con una ordenación pormenorizada que garantiza la integración de la actuación en su entorno y con la red primaria viaria del municipio.

En efecto, los terrenos afectados por la actuación se sitúan al suroeste de la ciudad de Torrent, en una antigua zona residual de huerta que ha quedado atrapada entre infraestructuras viarias y ferroviarias, y que tiene los siguientes límites:

- Al Norte: con las Calles Alberique y La Foyeta.
- Al Este: con la Avenida Juan Carlos I y la Avenida Barcelona 92.
- Al Sur: con los terrenos que conforman el Sector 6 "Marxadella".
- Al Oeste: con la trama urbana que discurre a través de la Calle Padre Méndez.

Dentro del ámbito del Programa de Actuación Integrada, se encuentra el tramo de calle Caja de Ahorros comprendido entre las actuales calles La Foyeta y Senda La Foyeta cruce con Avenida Barcelona'92. Las obras de urbanización de la acera recayente a la edificación M20 y la calzada de este tramo de la calle Caja de Ahorros se ejecutaron de manera anticipada por

Nous Espais Torrent S.A.U, siendo dichas obras válidas y necesarias para el desarrollo del Sector Parc Central-3. Es por ello su coste se encuentra incluido en el de las obras de urbanización de este sector.

Asimismo, el ámbito de este programa incorpora de *facto* las medidas necesarias para la integración de la actuación en el entorno al estar ejecutadas las conexiones a las principales infraestructuras y servicios.

La conexión e integración de la actuación a las principales redes públicas de urbanización se realiza con la ejecución de distintas infraestructuras que se detallan a continuación:

- Red de riego y servicio: Se prevé la conexión con la red de agua de servicio disponible, dotando así de agua para riego a las parcelas y espacios libres previstos en la actuación.
- Red de saneamiento de aguas fecales: Los caudales generados por la urbanización son evacuados a la red de saneamiento existente; todo ello según lo establecido por la compañía gestora de las canalizaciones de saneamiento en la localidad.
- Red de drenaje de aguas pluviales: Los caudales generados en la urbanización son evacuados finalmente al colector sur del Vedat; todo ello en atención a lo establecido por la compañía gestora de las canalizaciones de saneamiento en la localidad.
- Red de distribución de gas: El punto de conexión con las redes existentes se realizará desde las líneas presentes identificadas en el proyecto de urbanización.
- Red de telecomunicaciones: El punto de conexión con las redes existentes se realizará desde las canalizaciones presentes identificadas en el proyecto de urbanización. La red diseñada se ha previsto para su uso por diferentes compañías.
- Suministro eléctrico: El punto de conexión con las redes existentes se realizará desde la infraestructura eléctrica identificada en el proyecto de urbanización.
- Alumbrado exterior: Se prevé la línea de alimentación a la instalación necesaria para dotar de alumbrado exterior suficiente al ámbito.
- Red de agua potable e incendio: La red diseñada completará y mejorará la red de distribución actualmente existente en la zona; todo ello en atención a lo establecido por la compañía gestora del servicio de agua potable en la localidad.

En los planos correspondientes del proyecto de urbanización se grafian dichas conexiones.

4. PROYECTO DE LAS OBRAS PROGRAMADAS

El proyecto de las obras programadas se incorpora como **Anexo II, el cual ha sido elaborado por NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U.**, con la asistencia técnica contratada al efecto.

El proyecto será ejecutado de conformidad con las previsiones establecidas en el mismo, salvo las modificaciones que sobre su contenido pueda introducir el Ayuntamiento de Torrent.

5. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES QUE SE PUEDAN VER AFECTADAS

El inventario preliminar de las construcciones y plantaciones afectadas por la actuación se incorpora como **Anexo III**.

En cualquier caso, la valoración definitiva de las indemnizaciones y compensaciones será realizada en el Proyecto de reparcelación y serán repercutidas de manera individual para cada una de las personas propietarias afectadas, compensándose entre sí.

6. ANEXO I: PLANO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN





SUPERFÍCIE SECTOR PARC CENTRAL 3	96.609,30 m ² s
SUPERFÍCIE UNITAT D'EXECUCIÓ PC3	96.609,30 m ² s
SUPERFÍCIE ÀREA DE REPARTIMENT	96.347,85 m ² s
SUPERFÍCIES SEGONS ÚSOS	
superfície xarxa primària	12.741,50 m ² 13,20 %
superfície xarxa secundària	54.280,05 m ² 56,15 %
superfície sol privatiu	29.617,75 m ² 30,65 %
superfície total	96.609,30 m ² s 100,00 %
SUPERFÍCIE APROFITAMENT LUCRATIU	
residencial	77.035,40 m ² 9,16 %
comercial	7.471,60 m ² 8,84 %
edificabilitat total	84.507,00 m ² 100,00 %
IEB	0,87 m ² /m ² s
IER	0,80 m ² /m ² s

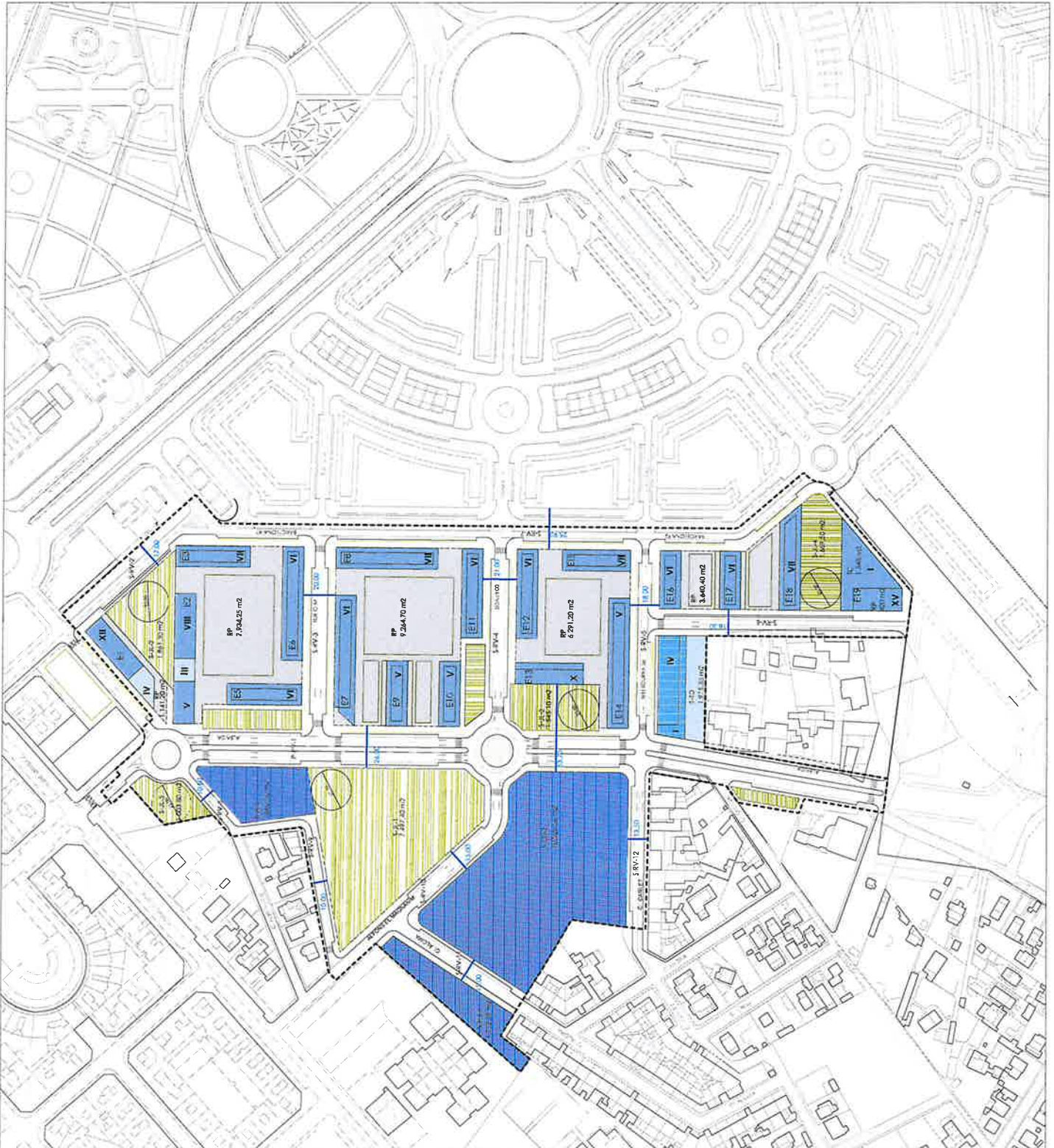
- R-P RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- DELIMITACIÓ DE SECTOR
- DELIMITACIÓ ÀMBIT PRIVAT
- VI ALTURES
- S-JL JARDI XARXA SECUNDÀRIA
- S-ED CENTRE DOCENT
- S-TD ASSISTENCIAL
- EDIFICI ASSISTENCIAL
- S-AD ADMINISTRATIU - INSTITUCIONAL
- S-RV VIARI



PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE
 REORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LA UNIDAD URBANA
 CONFORMADA POR LOS BLOQUES E2, E3, E4, E5 Y E6
 PLAN PARCIAL SECTOR PARC CENTRAL 3
 PROPUESTA
 ORDENACIÓN DE VOLUMENES
 ALTURAS

Secció de Planejament i Gestió Urbànica - Àrea de Territori i Ciutat

001
 Novembre 2021
 e.1: 2.000





7. ANEXO II: PROYECTO DE LAS OBRAS PROGRAMADAS



8. ANEXO III: INVENTARIO PRELIMINAR CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES AFECTADAS POR LA ACTUACIÓN

Nº Orden	Referencia catastral	Descripción elementos afectados
1	7574304YJ1677S0001BU	Carece de elementos afectados.
2	7574319YJ1677S0001DU	Muros mampostería (262m) y Acequias (86m)
3	7775621YJ1677N0001TX 7574313YJ1677S0001TU	Construcción: Muro mampostería (170m). Sin vegetación. Sistema de riego: Balsa de riego (48m3) y Acequias (152m)
4	7574318YJ1677S0001RU	Carece de elementos afectados.
5	7574305YJ1677S0001YU	Construcciones: Valla y puerta (73m), Valla metálica (51m), Valla alambre (75m) y Acequia (80m). Vegetación: Olivo (1), Níspero (3), Granado (1), Cerezo (1), Kaki (2), Ciruelo (1) y Melocotonero (1).
6	7576301YJ1677N0001EX	Carece de elementos afectados.
7	7576302YJ1677N0001SX	Carece de elementos afectados.
8	7878801YJ1677N0001OX	Carece de elementos afectados.
9	7878809YJ1677N0001SX	Construcciones: Vivienda unifamiliar aislada (35m), Solera de hormigón en acceso a vivienda (40m), Vallado acceso a parcela (86,2m) y Vallado cerramiento perímetro (128,55m). Vegetación: Pino carrasco (1), Ficus (1), Ficus benjamina (1).
10	7878808YJ1677N0001EX	Construcción: Vivienda unifamiliar aislada (42m), Solera de hormigón en acceso vivienda (40m), Vallado acceso a parcela (137,5m) y Puerta acceso vehículos (1). Vegetación: Higuera (1) y Ficus (1).
11	7878802YJ1677N0001KX	Carece de elementos afectados.
12	7878807YJ1677N0001JX	Carece de elementos afectados.
13	7775626YJ1677N0001RX	Carece de elementos constructivos y sistema de riego. Vegetación: seto de cipreses (30m).
14	7775601YJ1677N0001JX	Construcción: Valla de alambre de espino (145m). Sin vegetación. Sistema de riego: Acequia (44m)
15	7878806YJ1677N0001IX	Carece de elementos afectados.
16	7775625YJ1677N0001KX	Construcciones: Vivienda unifamiliar aislada (61m ²). Vegetación (árboles frutales): Níspero (2), Almendro (1), Granado (1), Kaki (2), Higuera (2), Ciruelo (1) y Limonero (1). Vegetación (otros): Higuera (1), Olivo (1), Pino carrasco (1), Palmera canaria (2), Nogal (1). Sin sistema de riego.

Nº Orden	Referencia catastral	Descripción elementos afectados
17	7775624YJ1677N0001OX	Construcción: Vivienda unifamiliar aislada (80m ²). Vegetación: Palmera canaria (3), Ficus decora (1), Pino carrasco (2), Olivos (3). Sin sistema de riego.
18	7775623YJ1677N0001MX	Construcciones: Valla malla simple (85m) y Puerta valla simple (13,5m). Sin vegetación. Sistema de riego: Acequia (15m).
19	7775627YJ1677N0001DX 7775631YJ1677N0001XX	Carece de elementos afectados.
20	7775602YJ1677N0001EX	Carece de elementos afectados.
21	7775603YJ1677N0001SX	Construcciones: Muro (5m) y Valla metálica (12m). Sin vegetación. Sistema de riego: Pozo y tuberías generales de agua.
22	7775622YJ1677N0001FX	Construcción: Vivienda unifamiliar aislada (72m ²), Construcción anexa vivienda (60m ²), Solera hormigón acceso vivienda (100m ²), Valla de simple torsión (100m ²) y Puertas de acceso vivienda (2). Carece de vegetación y sistema de riego.
23	7775630YJ1677N0001DX 7574320YJ1677S0001KU	Construcciones: Muros mampostería (90m) y Valla alambre de espino (44m). Carece de vegetación. Sistema de riego: Acequia (90m)
24	7775604YJ1677N0001ZX	Construcciones: Valla metálica (178m). Vegetación: Árboles de Navelina (44) y Olivo (1). Sistema de riego: Acequia (80m).
25	7775619YJ1677N0001FX	Carece de elementos constructivos y vegetación. Sistema de riego: Acequia (11m).
26	7775618YJ1677N0001TX	Carece de elementos constructivos y vegetación. Sistema de riego: Acequia (29m).
27	7775617YJ1677N0001LX	Carece de elementos afectados.
28	7775616YJ1677N0001PX	Carece de elementos afectados.
29	7775629YJ1677N0001IX	Carece de elementos afectados.
30	7871340YJ1677S0001DU	Carece de elementos constructivos y sistema de riego. Vegetación: Algarrobos (17).
31	7775615YJ1677N0001QX	Construcciones: Construcción de bloque con cubierta de fibrocemento (53m ²), Solera de hormigón en acceso a construcción (100m ²), Valla de simple torsión sin bayonetas y con mástiles (192,5m ²) y Puerta acceso (1) Vegetación: Chopo (1). Carece de sistema de riego.
32	7871301YJ1677S0001MU	Construcciones: Vivienda unifamiliar aislada (43,18m ²), Forjado cambra sobre vivienda (43,18m ²), Vallado acceso (150m ²), Vallado cerramiento parcela (57,5m), Cubierta porche y caseta paellero (180m) y Puerta de acceso (2).

Nº Orden	Referencia catastral	Descripción elementos afectados
		Vegetación: Níspero (1), Limonero (1), Cerezo (1), Almendro (2), Kaki (1), Higuera (1), Olivo (3), Robinia pseudoacacia (3) y Morus albus (1). Carece de sistema de riego.
33	7871302YJ1677S0001OU	Construcciones: Cobertizo de muro de bloque con cubierta de microcemento (20m ²), Solera de hormigón en acceso (100m ²), Valla simple de torsión sin ballonetes y con mástiles (75m). Carece de vegetación y de sistema de riego.
34	7871337YJ1677S0001DU	Construcciones: Valla metálica de simple torsión (62,5m) y tubería (60m). Carece de vegetación. Sistema de riego: Acequia (62,5m).
35	7871303YJ1677S0001KU	Construcciones: Construcción de bloque con cubierta de fibrocemento (24,42 m ²), Construcción de muro de bloque con cubierta de fibrocemento (26 m ²) y Construcción cobertizo de muro de bloque (18 m ²). Carece de vegetación y sistema de riego.
36	7671401YJ1677S0001BU	Construcciones: Valla metálica de simple torsión (30m). Carece de vegetación y sistema de riego.
37	7671416YJ1677S0001DU	Construcciones: Vallado cerramiento perímetro parcela (54m ²) y Puertas de acceso vehículos (3). Carece de vegetación y sistema de riego.
38	7671415YJ1677S0001RU	Construcciones: Vallado de parcela con muro de bloque (62,5m ²), Garaje con salida directa a calle de muro de carga (14m ²) y Puerta acceso vehículo (1). Vegetación: Níspero (1), Granado (1), Limonero (1) y Pino carrasco (2). Carece de sistema de riego.
39	7671414YJ1677S0001KU	Construcciones: Vallado de parcela con muro de bloque revestido (42,84m ²) y Puerta de acceso parcela (1). Vegetación: Seto cipreses (16) y Olivo (1). Carece de sistema de riego.
40	7671413YJ1677S0001OU	Construcciones: Vallado de parcela con muro de bloque (44,125m ²) y Puerta de acceso (1). Vegetación: Almendro (1) y Olivo (1). Carece de elementos de sistema de riego.
41	7671408YJ1677S0001FU	Construcciones: Pilar y puerta (1) y Solera (8m ²). Carece de vegetación y sistema de riego.
42	7671412YJ1677S0001MU	Construcciones: Muro (13m), Valla alambre (156m), Tubería (120m). Vegetación: Árboles de Marisol (110) y Olivo (1). Sistema de riego: Acequia (59m).
43	7573912YJ1677S0001GU	Construcciones: Vallado parcela (50m ²) y Puerta acceso vehículo (1) Carece de vegetación y sistema de riego.
44	7573913YJ1677S0001QU	Construcciones: Garaje con salida a calle (20m ²). Carece de vegetación y sistema de riego.
45	7572705YJ1677S0001SU	Construcciones: Valla metálica con zócalo de bloques (85,13m ²)

Nº Orden	Referencia catastral	Descripción elementos afectados
		Carece de vegetación y sistema de riego.
46	7572731YJ1677S0001RU	Elementos constructivos: Valla metálica con zócalo (61m). Vegetación: Cipreses (200), Higuera (1) y Palmera canaria (1) Carece de sistema de riego.
47	7671402YJ1677S0001YU	Elementos constructivos: Caseta con cubierta de agua (25m ²). Vegetación: Pinos carrascos (11). Sistema de riego: Balsa de riego (3m ³).
48	7671446YJ1677S0001KU	Elementos constructivos: Espacio para almacén (140m ²), Puerta de acceso (4 m) y Cerramiento de cierre parcela (6m). Carece de vegetación y sistema de riego.
49	7576303YJ1677N0001ZX	Carece de elementos afectados.
50	7671417YJ1677S0001XU	Carece de elementos afectados.
51	7671411YJ1677S0001FU	Carece de elementos afectados.