

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

1) MEMORIA.

MARZO DE 2023

PROMOTOR:

nousespais | 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 Peral..... Ingeniero Técnico Obras Públicas. Máster Gestión Calidad.
- Álvaro Yécora Bujanda .... Ingeniero 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 Salazar..... Arquitecta. Colegiada nº 13.694.

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

- Ramón Iborra Fabra ..... Ingeniero en Topografía, Geodesia y Cartografía.
- José Ramón Ortiz González ..... Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Ana López Santa-Cruz..... Arquitecta. Colegiada nº 10.125.
- Pasqual Vernich Hermano ..... Arquitecto. 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.



## MEMORIA DEL PROGRAMA

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

1.	ANTECEDENTES .....	2
2.	NORMATIVA DE APLICACIÓN .....	2
3.	OBJETO Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA .....	3
4.	FORMA DE GESTIÓN .....	4
5.	URBANIZADOR .....	4
6.	DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA .....	4

## 1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 26 de enero de 1990.

El Sector "Parc Central 3" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent es un área de suelo urbanizable residencial situado en el suroeste de la ciudad de Torrent. Dicho sector se encuentra ordenado a través del 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 área de suelo ordenado a través de dichos instrumentos tiene una extensión de terreno aproximada de 9,6 hectáreas y está formada por parcelas que lindan con otros sectores que han sido desarrollados y, por tanto, tienen la condición de suelo urbano consolidado.

En el año 2008 el Ayuntamiento de Torrent inició la tramitación de un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector "Parc Central 3". La crisis económica iniciada ese mismo año motivó que el Ayuntamiento de Torrent decidiera finalmente no continuar con la tramitación de dicho instrumento de gestión.

Recientemente, por considerarlo procedente en este momento, el Ayuntamiento de Torrent ha acordado reiniciar la programación del Sector "Parc Central 3" encomendando a la empresa pública municipal NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U. la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de parcelación.

En fecha 2 de marzo de 2023 (BOP núm. 75, de 19 de abril) el Ayuntamiento de Torrent ha aprobado 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, con el fin de 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. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El presente Programa de Actuación Integrada se ha redactado y tramitado atendiendo a las reglas y criterios contenidos en Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), por considerarse aplicable dicha norma en atención a la regulación contenida en la Disposición Transitoria Primera de esa norma.

Según dispone la Disposición Transitoria Primera del TRLOTUP:

*“Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, parcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la*

*legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma”.*

Habida cuenta la fecha de entrada en vigor del TRLOTUP (17 de agosto de 2021) y el anterior régimen transitorio, el presente Programa debe ser redactado y tramitado de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

### **3. OBJETO Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**

Es objeto del presente Programa de Actuación Integrada:

- Ordenar el proceso de gestión urbanística.
- Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración.
- Determinar los derechos y obligaciones de los afectados, delimitando su contenido económico.
- Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.
- Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- Urbanizar completamente el Sector Parc Central-3.
- Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.
- Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
- Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
  - 1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.
  - 2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo.

#### **4. FORMA DE GESTIÓN**

El artículo 119.1 del TRLOTUP establece que corresponde a la Administración actuante elegir razonablemente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar la actuación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 del TRLOTUP, y concordantes, el Ayuntamiento de Torrent opta por la modalidad de gestión directa (a través de NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U.).

#### **5. URBANIZADOR**

NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U., empresa pública perteneciente íntegramente al Ayuntamiento de Torrent, tendrá la condición de Urbanizador. En consecuencia, le corresponde la realización de todas las funciones especificadas en el artículo 118 del TRLOTUP; en particular, las relativas a:

- Promover, gestionar y financiar la actuación programada.
- Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- Contratar las obras públicas que comprenda la actuación de acuerdo con la normativa de contratación del sector público.
- Elaborar e impulsar la reparcelación.

#### **6. DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 del TRLOTUP, todo Programa de Actuación Integrada debe comprender los siguientes documentos: Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica.

Según dispone a continuación dicho precepto, la Alternativa Técnica debe incluir, al menos, la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.
- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
- Proyecto de las obras programadas, con:
  - Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
  - Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

- El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.
- Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
- El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
- Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

Por lo que se refiere a la Proposición Jurídico-Económica, cuando la gestión del ámbito se pretende realizar directamente por la Administración, deberá contener: (a) una memoria y (b) unas normas de actuación.

Los anteriores documentos deben regular las obligaciones y derechos del agente urbanizador y de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada, y contendrá:

- Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
- La forma de retribución al agente urbanizador.
- Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación.
- Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

La Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica del Programa figuran como documentos independientes, con el contenido descrito en el presente apartado.

POR EL EQUIPO REDACTOR

Fdo.: José Luis Gallego Suárez

GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT, S.L.