

**ALTERNATIVA TÉCNICA DE
PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UE-1**

**MEMORIA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR “PROFETA DANIEL-NAVAS DE
TOLOSA” DEL PGOU DE TORRENT (VALENCIA).**

PROVINCIA DE HISPANIA DE LA ORDEN DE PREDICADORES (DOMINICOS), con CIF R2800019H, y domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Julián Gayarre, nº 1 (28014) de Madrid.

ENERO 2025.

INDICE:

I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

1.- INTRODUCCIÓN.

- 1.1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.
- 1.2.- OBJETO DEL PLAN.
- 1.3.- REGIMEN JURÍDICO.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1.- AMBITO DEL PLAN.
 - 2.1.1.- USOS PRESENTES EN EL SUELO.
 - 2.1.2.- VEGETACIÓN EXISTENTE.
 - 2.1.3.- EDIFICACIONES EXISTENTES.
 - 2.1.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 2.3.- AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.
- 3.2.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- 3.3.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR.
- 3.4.- ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.
- 4.2.- MAGNITUDES URBANÍSTICAS.
- 4.3.- CONSIDERACIONES DE LAS PARTICULARIDADES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 4.4.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES DOTACIONALES.
- 4.5.- CUADRO COMPARATIVO ENTRE PLAN VIGENTE Y EL PLAN PROPUESTO.

5.- TRAMITACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

6.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

7.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

ANEXO I.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

ANEXO II.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

II.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

8.- NORMAS URBANÍSTICAS.

9.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

ANEXO III.- FICHA DE GESTIÓN.

I.- PARTE SIN EFICACA NORMATIVA.

1.- INTRODUCCION.

La zona de actuación denominada PRI “PROFETA DANIEL-NAVAS DE TOLOSA” se encuentra en EL VEDAT de Torrent (Valencia). Linda al Norte con suelo urbano consolidado de la C/ Trafalgar; al Sur con C/ Profeta Daniel; al Este con el suelo urbano consolidado de la C/ Navas de Tolosa y al Oeste con el suelo urbano consolidado de la C/ Valle-Inclán.

Dicha actuación se encuentra integrada en terrenos del Convento de Santo Domingo de Guzmán de los PADRES DOMINICOS, estando integrada en una trama urbana parcialmente consolidada con numerosos edificios adyacentes ejecutados hace décadas.

1.1.- Antecedentes Urbanísticos.

El vigente PGOU de Torrent fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 26/1/1990, (BOP de Valencia nº 50 de 28/2/1990). Las Normas Urbanísticas del PGOU (BOP de Valencia nº 258 de 30/10/1991).

El PGOU de Torrent clasifica el suelo en cuestión como SUELO URBANO, con la calificación de Residencial y de Equipamiento Religioso de carácter privado ERL-PV (Religioso Privado) y como Equipamiento Escolar de carácter privado (EES-PV (Escolar Privado), aplicándose el art. 9.7.1 (página 82 BOP) de las Normas Urbanísticas por remisión del art. 6.2.3.4 y siguientes (página 40 BOP), prevé una edificabilidad máxima de 0,50 m²t/m²s y una superficie de ocupación equivalente al 25% de la parcela, tras realizar la delimitación exacta de alineaciones del PGOU vigente de 1991.

El PRI del Sector, abarca una superficie de **63.803,00 m²** desglosados de la siguiente manera:

UE-1: 36.263,00 m².

Actuación Aislada: 27.540,00 m².

PRI: 63.803,00 m².

En el sector del PRI se diferencian dos ámbitos urbanísticos.

La **Actuación Aislada** abarca **27.540,00 m²**, incluye tanto una parcela residencial inicial de **3.946,00 m²**, ubicada junto a la C/ Trafalgar (catastral 67609L9YJ1666S0001WO), en cuya ubicación actual no tiene acceso desde vía pública; como terrenos de una parcela calificada de equipamiento privado de **23.594,00 m²** que se corresponde parcialmente con la actual del Convento de Santo Domingo (parcela catastral 6760950YJ1666S0001OO).

La **UNIDAD DE EJECUCION N° 1**, abarca **36.263,00 m²**, que se corresponde con el ámbito de la UE-1 del PRI, incluye **31.899,00 m²** que se corresponde parcialmente con la actual del Convento de Santo Domingo (parcela catastral 6760950YJ1666S0001OO); **1.459,00 m²** propiedad de terceros propietarios situados en lo que el PGOU califica como viario al sur de la actuación y 2.905,00 m² de camino considerado como dominio público afecto a su destino.

En dicho ámbito de **36.263,00 m²**, una superficie de **4.669,00 m²** -única superficie de suelo dotacional del PRI- está calificada como red viaria por el PGOU de Torrent (prolongación de las calles Profeta Daniel y Navas de Tolosa) a urbanizar, que afecta a las parcelas catastrales 6760961YJ1666S0001SO; 46246A059000210001ZF, 46246A059001330001ZU; 46246A059001350001ZW y 67609J8YJ1666S0001TO, se corresponden con las porciones de terreno clasificadas como suelo urbano, no considerándose las referencias catastrales de las porciones no urbanizables de esas fincas rústicas, por no incidir en la actuación urbanística.

DESGLOSE PROPIEDADES APORTADAS AL PRI SEGÚN PGOU VIGENTE		
Parcela PPDD:	59.439,00	m²s
Terceros:	1.459,00	m²s
Camino público:	2.905,00	m²s
Sup. Total:	63.803,00	m²s
Sup. Neta:	60.898,00	m²s
TOTAL PRI:	63.803,00	m²s

Por aplicación de lo dispuesto en el art. 37 del Texto Refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante TRLOTUP), *“Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario”*. En consecuencia, estos suelos pasan a ser Terciario Especial.

El ámbito total del PRI comprende **63.803,00 m²**, cuenta con una superficie de parcelas lucrativas de **58.391,00 m²s** y una edificabilidad ejecutable conjunta de **29.195,50 m²t**, que puede materializarse en su integridad como se justifica en la presente memoria. La superficie restante de **5.412,00 m²** se corresponde con la red viaria (prolongación C/ Profeta Daniel y C/ Navas de Tolosa), del PGOU vigente.

Vemos en el siguiente cuadro el desglose de superficies de los dos ámbitos que conforman el PRI:

UE-1	UE-1 (superficies aportadas):					
	Parcela PPDD:	31.899,00 m ² s				
	Terceros:	1.459,00 m ² s				
	Camino público:	2.905,00 m ² s				
	Sup. Total:	36.263,00 m²s				
	Sup. Neta:	33.358,00 m²s				
	UE-1 (superficies resultantes):					
	Terciario:	27.648,00 m ² s	0,5 m ² t/m ² s =	13.824,00 m ² t		
	Residencial:	3.203,00 m ² s	0,5 m ² t/m ² s =	1.601,50 m ² t		
	Total:	36.263,00 m²s		15.425,50 m²t		
	Aprov. Tipo:	0,462423 m²t/m²s				
ACTUACION AISLADA	ACTUACION AISLADA (superficies aportadas):					
	Parcela Convento PPDD:	23.594,00 m ² s				
	Parcela RES PPDD:	3.946,00 m ² s				
	Camino:	0,00 m ² s				
	Sup. Total:	27.540,00 m²s				
	Sup. Neta:	27.540,00 m²s				
	ACTUACION AISLADA (superficies resultantes):					
	Convento:	27.540,00 m ² s	0,5 m ² t/m ² s =	13.770,00 m ² t		
	Residencial:	0,00 m ² s	0,5 m ² t/m ² s =	0,00 m ² t		
	Total:	27.540,00 m²s		13.770,00 m²t		
	Aprov. Tipo:	0,500000 m²t/m²s				
TOTAL EDIFICABILIDAD PRI (UE-1 + AA):				29.195,50 m²t		

Mediante el presente documento, se insta ante el Ayuntamiento una propuesta de alineaciones oficiales de los viales del ámbito del PRI, a fin de consensuar las mismas. Las alineaciones que se comprenden en los documentos urbanísticos presentados se ajustan a las alineaciones y conversaciones mantenidas con los servicios técnicos municipales.

En su virtud, tanto la adecuación de las alineaciones oficiales del PGOU, como la recalificación de usos prevista mediante el presente documento, aconsejan la tramitación del PRI, instando su tramitación mediante un Programa de Actuación Integrada (PAI) **en régimen de gestión por las personas propietarias** en los términos establecidos en el artículo 124 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), dado que la iniciativa ostenta el **95,62%** (**31.899,00 / 33.358,00**), de los terrenos de titularidad privada incluidos

en el ámbito de programación, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 120 del citado Decreto Ley.

1.2.- Objeto del Plan.

La zona objeto del presente instrumento de planeamiento, se encuentra en la actualidad integrada en la malla urbana de El Vedat y colindante con edificaciones de uso residencial, careciendo de edificaciones que no sean las del propio Convento de los PP DOMINICOS. Actualmente, el ámbito del PRI se corresponde parcialmente con terrenos del Convento Santo Domingo de Guzmán (Padres Dominicos): zonas deportivas integradas en el propio convento, huertos agrícolas que lo circundan y otros terrenos sin uso específico.

El presente Plan de Reforma Interior (PRI) pretende desarrollar en su ámbito, la totalidad de los terrenos pendientes de gestión y urbanización incluidos en el PRI con el fin de armonizar la ordenación urbanística y adecuarla a la tipología edificatoria de la zona derivado del estudio de las nuevas demandas comerciales existentes sin perder de vista la coherencia arquitectónica.

Las razones que propician el PRI son las siguientes:

- **La nueva calificación de la zona de equipamientos. (adaptada al TRLOTUP)**
- **La asignación de la edificabilidad terciaria especial que sustituye a la edificabilidad prevista para el equipamiento privado.**
- **La regularización de la edificabilidad del edificio conventual.**
- **La reubicación de la zona residencial existente junto a la C/ Trafalgar que pasa a ubicarse a en la C/ Profeta Daniel, próxima a la C/ Valle Inclán.** (al no disponer de acceso en la actualidad)

Estos motivos -de forma individualizada- hacen necesario la redacción de un Plan de Reforma Interior que haga posible el desarrollo urbanístico de la zona, resolviendo las dificultades de carácter urbanístico, ambiental, comercial, técnico y económico, que la mantienen actualmente deteriorada y que el normal desarrollo del PGOU no ha podido solucionar desde su aprobación en 1991.

El nivel de urbanización de la zona resulta totalmente inexistente, estando el vial de la C/ Profeta Daniel pendiente de obtener y sin ejecutar, siendo necesario obtener y urbanizar el viario público que preste servicio a las parcelas residenciales de nueva creación que se trasladan desde la C/

Trafalgar hasta la C/ Profeta Daniel, y que les dote de la condición de solar una vez se ejecuten los servicios urbanísticos. Así mismo permite dotar de la condición de solar al suelo terciario especial (TE) situado en el ámbito de la actuación y que anteriormente era equipamiento privado, a la vez que urbanizar el vial que conforma el límite entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable protegido, en este ámbito de El Vedat de Torrent.

Al amparo de lo previsto en el TRLOTUP, y a instancia de la **PROVINCIA DE HISPANIA DE LA ORDEN DE PREDICADORES (DOMINICOS)**, -quien se postula como agente urbanizador-, se formula el presente **“PLAN DE REFORMA INTERIOR PROFETA DANIEL-NAVAS DE TOLOSA”** del PGOU de Torrent, junto con la documentación que se acompaña.

La presente propuesta pretende por un lado, la delimitación de una Actuación Integrada (UE-1) no prevista en el PGOU, que abarca todo el suelo pendiente de gestión cuya ejecución ha resultado imposible mediante el régimen de actuaciones aisladas y de Actuación Integrada que prevé el Plan General, y con ello se resolverá la ejecución del planeamiento de un ámbito, enclavado en una zona significativa de la ciudad, representando su ejecución una mejora de dotaciones públicas que permitan obtener el tramo de viario previsto de la C/ Profeta Daniel no obtenido.

La ejecución de ese viario permitirá conectar la zona de esparcimiento de la Marxadella con el vial Profeta Daniel en su travesía con la calle Valle-Inclán y servirá a su vez, como separación de la zona de suelo no urbanizable.

Por otro lado, se delimita una Actuación Aislada, urbanizada y que tiene la condición de solar, logrando la *“regularización”* de la edificabilidad existente en el actual Convento, , que dispone de un exceso de edificabilidad respecto del aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento.

Se pretende cumplir con los objetivos establecidos en el art. 47 TRLOTUP para los planes y programas de actuación integrada. El órgano promotor de esta actuación entiende que el Plan se encuentra excluido de los casos de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, en tanto que, al pretender la ejecución del planeamiento y edificación de un ámbito de la ciudad, con necesidades de regeneración urbana por su actual estado de deterioro, siendo innecesario regular los edificios *“fuera de ordenación”* al ser inexistentes como consecuencia de la regularización de la edificación conventual que se logra con la aprobación del PRI.

1.3.- Régimen jurídico.

Las determinaciones del PRI se plantean de conformidad con lo establecido en TRLOTUP:

- “Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada”.

La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones: (.../...)

- b) La red secundaria de dotaciones públicas.*
- c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*
- d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.*
- f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*
- g) La fijación de alineaciones y rasantes.*
- h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.*
- i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.*

- “Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación”.

*1. Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los **planes de reforma interior** cumplen análoga función en **ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación** y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 76 de este Texto Refundido y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

*2. Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los **planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana** o cuando sean necesarias según las normas y **criterios de equidistribución** previstos por el plan general estructural y este texto refundido; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.*

*3. Los planes parciales y los **planes de reforma interior** deberán contener la siguiente **documentación**, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:*

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de este texto refundido, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

- “Artículo 44. Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento”.

6. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o **modifiquen la ordenación pormenorizada**, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.

- “Artículo 73. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de ejecución”.

4. Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas definidas por la legislación del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en el presente texto refundido o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrolle. Las actuaciones sobre el medio urbano tendrán la consideración de actuación integrada o actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y con los criterios de elección entre una y otra regulados en los apartados siguientes.

5. Los documentos de planeamiento seguirán los siguientes criterios para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada:

... c) En las manzanas sin ningún grado de urbanización preexistente, procede la actuación integrada.

- “Artículo 74. Actuaciones de transformación urbanística y de edificación y rehabilitación en suelo urbano”.

2. Las **actuaciones de renovación urbana** tendrán por objeto la demolición y sustitución de la totalidad o de parte de las edificaciones preexistentes, cuando concurren circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que lo hagan necesario, sin perjuicio de satisfacer cualesquiera actuaciones de rehabilitación de edificios o la mejora del medio urbano contempladas en este artículo.

La ordenación de estas actuaciones se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 76 de este texto refundido, y la gestión se desarrollará mediante la delimitación de unidades de ejecución en régimen de actuaciones integradas, en virtud de lo establecido en este texto refundido.

- “Artículo 76. Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana”.

1. El plan de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana establecerá la ordenación de la trama urbana, **identificando dentro de su ámbito las parcelas aisladas en las que se mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior** y, en su caso, las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de las actuaciones de dotación por causa de la atribución de un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente otorgado, así como, y si fuera procedente, la delimitación de aquellas actuaciones integradas; se señalarán los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades que atribuye a cada parcela, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes.

Asimismo, el plan de reforma interior contendrá una memoria de viabilidad económica, un informe de sostenibilidad económica y un estudio ambiental y territorial estratégico para el caso de que fuera preceptiva la tramitación de una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos vulnerables.

3. El ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana puede ser discontinuo, así como, en caso necesario:

a) Incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos.

b) Plantear una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata.

4. El desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana requerirá, cuando no estén incluidas en un instrumento de planeamiento definido en este texto refundido, la aprobación de la delimitación de su ámbito por el ayuntamiento, previo sometimiento a información pública por el plazo mínimo de un mes, en el que se expresarán los objetivos básicos de la intervención. Su ejecución se llevará a cabo en régimen de gestión por los propietarios y propietarias, o por la administración pública por medio de gestión directa o indirecta mediante la selección, en concurso público, de un operador privado en los términos establecidos en la legislación de suelo del Estado.

5. La aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente o de la delimitación de estos ámbitos de rehabilitación, regeneración o renovación urbana implicará la obligación de urbanizar y edificar, sin necesidad de declarar el incumplimiento del deber urbanístico de edificar o rehabilitar, en caso de incumplir los plazos establecidos en el programa de actuación.

6. La gestión de estos planes se regirá por el principio de justa distribución de beneficios y cargas. En el ámbito del plan se procurará garantizar, salvo que se justifique su imposibilidad por el cumplimiento de otras exigencias de este texto refundido, que el derecho al aprovechamiento subjetivo final que pudiera corresponderle a cada propietario o propietaria que resulte de la nueva ordenación no resulte inferior al que tuviera atribuido por el planeamiento anterior.

7. La satisfacción de los deberes de cesión de suelo dotacional y del de participación pública en las plusvalías previstas en el plan de reforma interior se ejercitará desarrollando de manera autónoma el régimen previsto para cada una de las actuaciones de dotación o de las unidades de ejecución delimitadas en el ámbito del plan.

8. La obtención del suelo correspondiente a actuaciones aisladas en suelo urbano destinados al uso dotacional público, así como la financiación de la ejecución de las reservas dotacionales destinadas a equipamientos públicos o de los costes derivados de las obras de urbanización aisladas, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables, se podrán ejecutar con cargo a los incrementos de aprovechamiento adicional que pudieran atribuirse con ese fin, bien en determinadas parcelas aisladas edificables o bien en los ámbitos correspondientes a aquellas unidades de ejecución urbanizadora localizadas en suelo urbano o en urbanizable o a aquellos complejos inmobiliarios que así se delimiten, en los términos establecidos en el plan de reforma interior o en el plan general, justificada en el resultado de la preceptiva memoria de viabilidad económica. En todo caso, este aprovechamiento adicional le corresponde a la administración con carácter fiduciario para satisfacer las finalidades señaladas.

9. En el caso de imposibilidad legal de atribuir incrementos de aprovechamiento o que su contenido no alcanzase para satisfacer la totalidad de los costes derivados de las finalidades establecidas en el número anterior, su financiación se realizará mediante la aplicación de una parte del aprovechamiento público que le corresponda a la administración en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por los incrementos de aprovechamiento atribuidos en los suelos objeto de la actuación de regeneración urbana, y en último término

mediante la aprobación de contribuciones especiales, distribuyéndose entre distribuyéndose entre las personas propietarias y titulares de bienes especialmente beneficiadas por la actuación.

10. En el marco de los planes estatales y autonómicos de vivienda, de rehabilitación y de regeneración urbana, las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas área de rehabilitación, o regeneración urbana integrada, o figura que la sustituya, por la administración de la Generalitat, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico entre la administración actuante y las y los propietarios y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

En consecuencia, todas aquellas determinaciones del presente Plan de Reforma Interior competen al Ayuntamiento de Torrent, no siendo necesario acudir a la aprobación definitiva de la administración autonómica, al no modificarse la ordenación estructural del planeamiento vigente.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Ámbito del Plan.

El ámbito del Plan de Reforma Interior, que se grafía en el Plano de Delimitación correspondiente, recoge la estructura parcelaria que conforma dicho perímetro, obtenida de los datos obrantes en el planeamiento urbanístico vigente, en la topografía actualizada de que se dispone y del Centro de Gestión Catastral, en cuanto a las parcelas de titularidad privada.

La titularidad del suelo afectado está definida, no existiendo titulares desconocidos. La distribución parcelaria, así como su titularidad habrá de ser ratificada con los correspondientes títulos de propiedad y certificados registrales, y medida con precisión sobre el terreno a la hora de efectuar el proyecto de reparcelación que se redacte.

El ámbito delimitado objeto de este Plan, toma como base la delimitación del PGOU de 1991, realizando ajustes de delimitación derivados de las alineaciones existentes tras realizar el levantamiento topográfico reciente. El PRI tiene las siguientes magnitudes:

PRI PROFETA DANIEL PROPUESTO	UE-1				
	Sup. Total:	36.263,00 m²s			
	Sup. Neta:	0,00 m²s			
	Terciario:	27.648,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	13.824,00 m²t	
	Residencial:	3.203,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	1.601,50 m²t	
	Red viaria:	5.412,00 m²s			
	Edificabilidad:			15.425,50 m²t	
	ACTUACION AISLADA				
	Sup. Total:	0,00 m²s			
	Sup. Neta:	0,00 m²s			
	Terciario:	27.540,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	13.770,00 m²t	
	Residencial:	0,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	0,00 m²t	
	Red viaria:	0,00			
	Edificabilidad:			13.770,00 m²t	
	PRI:	36.263,00 m²s			
	EDIFICABILIDAD PRI:			29.195,50 m²t	

2.1.1. Usos presentes en el suelo.

Tal y como refleja el plano “*Estado Actual*” del presente proyecto, existen diversos usos del suelo. En primer lugar, nos encontramos con el Convento Santo Domingo de Guzmán, y las zonas de acceso propias del edificio. También existen zonas deportivas como el campo de fútbol, y las zonas agrícolas que cuentan con infraestructuras de regadío en uso, y una serie de restos de muros de demoliciones de las antiguas edificaciones, que se describirán en un punto específico.

Debemos destacar la infraestructura de regadío que proviene de la C/ Profeta Daniel en la zona oeste de la actuación y discurre por el límite Sur de la actuación urbanística que da servicio a explotaciones agrícolas en producción colindantes al suelo calificado como viario y futura C/ Profeta Daniel.

Como se ha dicho anteriormente, la parcela vinculada a la Actuación Aislada ya se encuentra edificada (actual Convento), mientras que las parcelas afectadas por la UE-1 del PRI se convertirán en parcelas edificables y/o viario con la urbanización por el presente PRI, con la particularidad de que se recalifica la zona residencial del PGOU vigente que pasa a ser equipamiento (ubicada junto al C/ Trafalgar e incluida en la Actuación Aislada), trasladándose la misma superficie a la zona próxima a la travesía de la C/ Profeta Daniel.

Por otro lado, no se califica superficie alguna como zona verde de nueva creación, ni se generan nuevos equipamientos públicos.

A excepción de la superficie que alberga el Convento de Santo Domingo, -coincidente con la Actuación Aislada- el resto del ámbito no dispone servicio urbanístico alguno.

2.1.2. Vegetación existente.

En el ámbito del Plan de Reforma Interior, al igual que en el PGOU vigente, no existe previsión de zona ajardinada en ninguna de sus variables, y en la actualidad únicamente existen unos huertos agrícolas de cítricos, así como unas palmeras silvestres de *Phoenix canariensis* que puedan ser recuperados, y replantadas en la zona ajardinada privada de la actuación.

2.1.3. Edificaciones existentes.

Existe como elemento principal el Convento de Santo Domingo de Guzmán de 14.024 m²t construidos en 1972, según consta en los datos catastrales, que incluye una casa de aperos de labranza situado en el viario que será la futura C/ Profeta Daniel de 142 m²t y un almacén de labranza de 102 m²t aproximadamente próximo a la C/ Navas de Tolosa.

El presente PRI afecta a un propietario mayoritario -PP DOMINICOS- y propietarios de fincas agrícolas situados al sur de la actuación (colindante a la futura C/ Profeta Daniel). Se mantiene la edificación religiosa en su ubicación y estado actual sin que le afecte la ordenación viaria al mismo, y se propone el mantenimiento/reposición/demolición de la infraestructura de regadío situada al sur de la actuación a cargo de la misma, indemnizando a sus propietarios por el valor de reposición bruto según dispone el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS).

Como se puede comprobar en la Consulta Gráfica y Descriptiva de Catastro de la parcela con referencia catastral 6760950YJ1666S0001OO, la misma dispone de 14.024 m²t, incluyendo la

edificabilidad por encima de rasante referida a las dos edificaciones ALMACEN, lindantes con la C/ Profeta Daniel y C/ Navas de Tolosa de 105,00 m²t y 149,00 m²t respectivamente (consta como ALMACEN de 254 m²t en la línea 5).

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral: 6760950YJ1666S000100

Localización: CL MESTRE CHAPI 54

46901 TORRENT (VALENCIA)

Clase: Urbano

Uso principal: Cultural

Superficie construida: **14.024 m²**

Año construcción: 1972

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Re
ENSEÑANZA		00	01	4.717		
PORCHE 100%		00	01	213		
RELIGIOSO		00	01	712		
DEPORTIVO		00	01	296		
ALMACEN		00	01	254		
ENSEÑANZA		01	01	1.818	E Reforma media	2.011
ENSEÑANZA		01	01	2.080		
ENSEÑANZA		02	01	1.226	E Reforma media	2.012
ENSEÑANZA		02	01	1.255		
ENSEÑANZA		03	01	686		
ENSEÑANZA		04	01	350		
ENSEÑANZA		-1	01	60		
ENSEÑANZA		01	03	357		

Dichas edificaciones se incluyen en el ámbito del PRI si bien se ubican tanto en la UE-1 como en la Actuación Aislada), por lo que podemos concluir que la edificación religiosa conventual -excluidas las dos edificaciones destinadas a ALMACEN ubicadas en UE-1- se fijan en 13.770,00 m²t. (14.024 – 105,00 – 149,00 = 13.770 m²t), que será la edificabilidad materializada considerada. La regularización de esa edificabilidad requiere un soporte, una superficie de parcela neta de 27.540,00 m²s para dicha regularización. (13.770,00 m²t / 0,5 = 27.540,00 m²s parcela), que coincide con el ámbito de la Actuación Aislada propuesta.

2.1.4. Infraestructuras existentes.

En el ámbito de la Actuación Aislada, nos encontramos con la edificación conventual que dispone de todos los servicios urbanísticos disponiendo de la condición jurídica de solar y teniendo acceso por la C/ Maestro Chapí, limitándose su inclusión en el presente PRI, a regularizar la edificación existente, a definir el ámbito, las alineaciones y el uso que se vincula a la edificación conventual existente

En el ámbito de la UE-1, no existe camino rural público alguno que atraviese el ámbito de la actuación en dirección este-oeste si bien se observa un camino rural que discurre por lo que será la C/ Profeta Daniel que se encuentra cerrado al tránsito público, por lo que se presupone de titularidad privada. La red de riego existente que da servicio a las fincas agrícolas, se repondrá con cargo a la actuación.

En la confluencia de la C/ Navas de Tolosa con la C/ Profeta Daniel además de existir un viario demanial afecto a su destino, se ubica una torre eléctrica destinada a alimentar energéticamente las edificaciones residenciales de la zona. Dicho elemento, mantendrá su actual ubicación de forma consensuada con los servicios técnicos municipales y la entidad concesionaria eléctrica IDE-REDES como lo justifica el informe que forma parte del expediente.

El PRI está integrado en la malla urbana, permitiendo su acceso mediante viales asfaltados demaniales colindantes. Existe una línea aérea de media tensión (LMT) y torre de apoyo en la UE-1 que genera afección sobre el tramo de la calle Profeta Daniel a urbanizar así como limitaciones a la línea de edificación en las parcelas de Terciario Especial edificables que se señalan en el plano de ordenación O.03.

El Convento dispone de todos los servicios urbanísticos exigibles por la normativa.

2.2.- Determinaciones del planeamiento vigente.

El PGOU vigente fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 26/1/1990, estando clasificado el ámbito de actuación como suelo urbano en el PGOU vigente, calificado como residencial y equipamiento privado, según se ha justificado en el punto 1.1, (Antecedentes urbanísticos).

La ordenación urbanística vigente es la que se refleja en los planos de información del presente PRI. Los parámetros urbanísticos que resultan de dicha ordenación se recogen en las tablas de superficies que se incluyen en el ANEXO II de la memoria justificativa.

La ordenación prevista en el PGOU de Torrent, no tiene presente las circunstancias particulares que concurren en los terrenos objeto de desarrollo y, por tanto, no ha sido capaz de propiciar el desarrollo de los mismos. En efecto, tal y como se ha mencionado en la introducción, la crisis inmobiliaria que atravesamos desde 2007, y la singularidad que supone la titularidad religiosa de la parcela, han hecho inviable la gestión urbanística de la actuación y la materialización de la edificabilidad lucrativa resultante de la ordenación vigente.

La consecuencia de la situación jurídica civil, así como la incapacidad del planeamiento de posibilitar el desarrollo de este suelo ha producido su actual deterioro, siendo éste especialmente grave dada su privilegiada ubicación en una zona emblemática del municipio, que debe resolverse positivamente.

2.3. Afecciones de la legislación sectorial.

En el ámbito de actuación y su entorno, existen bienes de dominio público municipal (camino que se superpone con la actual C/ Profeta Daniel), derechos del Sindicato de Riegos de Torrent, que recibirán el tratamiento urbanístico correspondiente en el proceso reparcelatorio conforme a la legislación urbanística aplicable, así como servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia y servidumbres de tendido aéreo de Media Tensión de la compañía Iberdrola.

2.3.1-“Servidumbres Aeronáuticas

El ámbito de la modificación se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia.



a) Normativa aplicable y criterios de referencia.

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (BOE nº129, de 28 de mayo de 2008).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (BOE nº 2 de 3 de enero de 2011), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.)

b) Afecciones sobre el Territorio.

El ámbito del proyecto de modificación se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada VOR-12 Pendiente 2.5% desde 584 m.

Así mismo, se encuentra afectado por las servidumbres de aeródromo y servidumbres de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas.

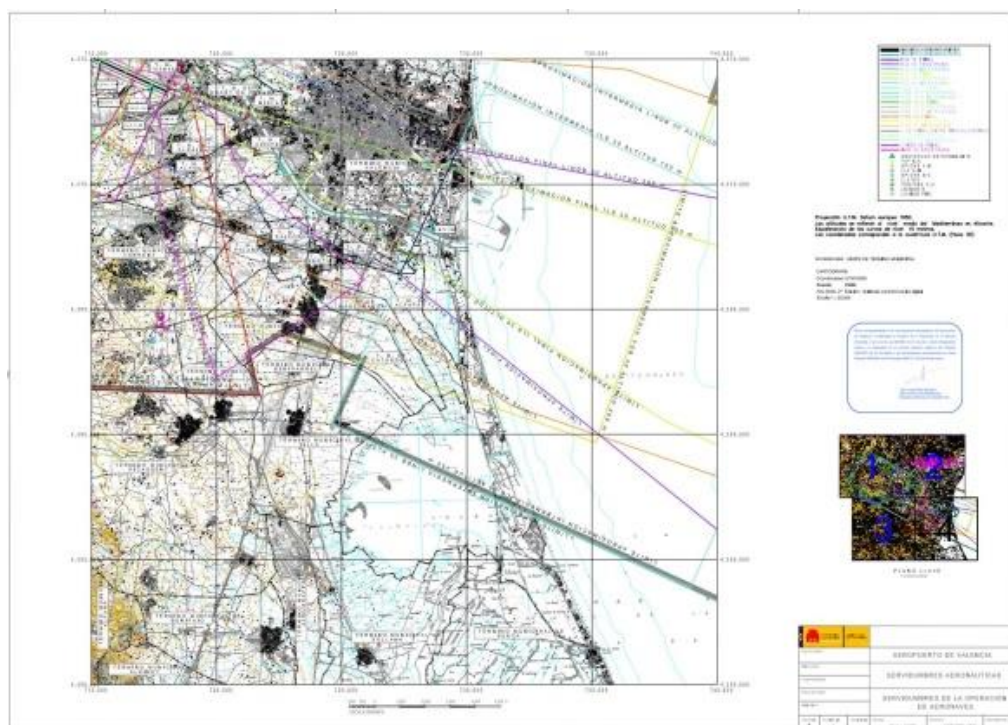
Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 1189/2011, se remitirá al Ministerio de Fomento para su informe antes de la aprobación inicial, los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas o a establecer.

En los planos de servidumbres aeronáuticas se representan la líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan al término municipal de Torrent, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores incluidas sus palas, etc.), así como el galibo de viario o vía férrea.

En las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 856/2008 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas-, etc.), medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

El presente documento incorpora como planos normativos los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.”, que han sido descargados del siguiente enlace:

<https://www.seguridadaerea.gob.es/es/ambitos/servidumbres-aeronauticas/rd-de-ssaa-aeropuertos-y-radioayudas-y-exenciones#Comunitat%20Valenciana>





Proyección U.T.M. Datum europeo 1950.

Las altitudes se refieren al nivel medio del Mediterráneo en Alicante.
Equidistancia de las curvas de nivel 10 metros.

Las coordenadas corresponden a la cuadrícula U.T.M. (Huso 30)

 LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

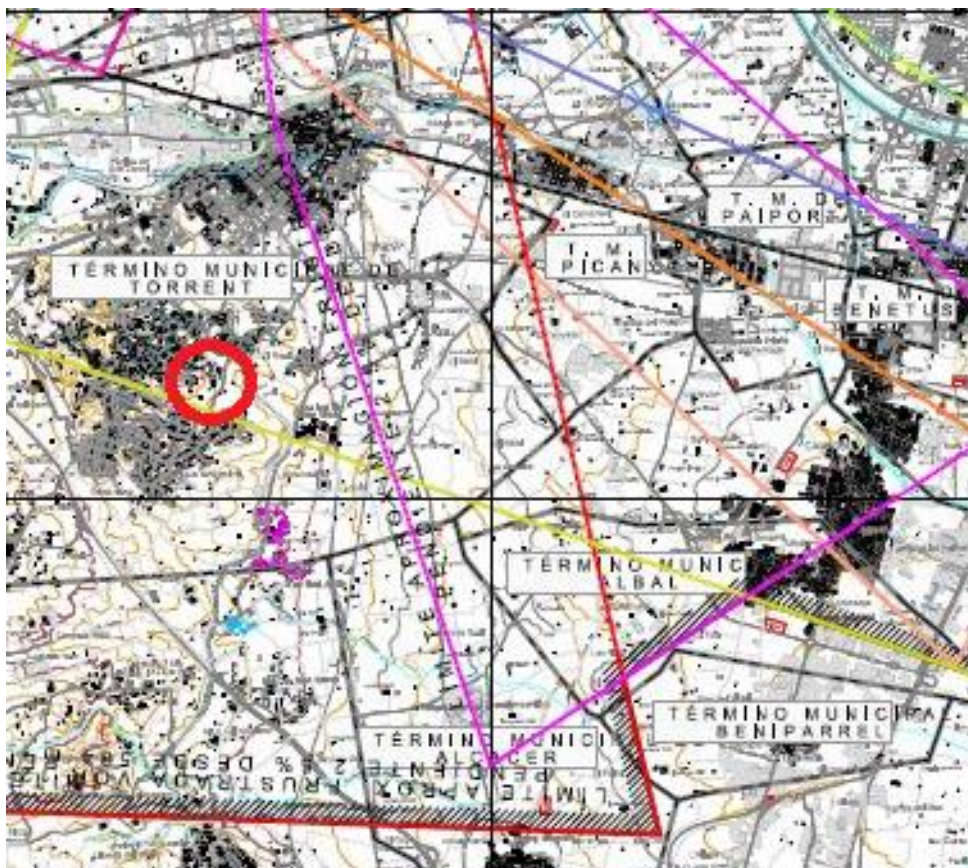
CARTOGRAFÍA

Coordenadas: UTM ED50

Fuente: **CNIG**

Año 2000. 2º Edición, realizada con información digital

Escala 1 : 25.000



2.3.2-Servidumbres de tendidos eléctricos aéreos de Media Tensión de la compañía I-DE.

El ámbito de la Unidad de Ejecución 1, UE-1, se encuentra afectado parcialmente por la servidumbre de protección del tendido eléctrico aéreo en Media Tensión que discurre por la torre de Iberdrola situada en la confluencia de las calles a urbanizar Profeta Daniel y Navas de Tolosa.

El presente documento incorpora como planos normativos los planos de la cita servidumbre que ha sido tramitada e informada positivamente por la compañía suministradora Iberdrola con ocasión de la apertura del expediente para el suministro a la UE-1 del presente Plan de Reforma Interior.

2.3.3-Posibles afecciones del PATRICOVA

En cuanto al riesgo de inundación debemos indicar que por el término municipal de Torrent discurren numerosos cauces, cuencas y subcuencas que vertebran e inciden en el territorio, condicionando la implementación de usos, actividades, infraestructuras, desarrollos urbanos, etc. No obstante, según el visor ICV y consultado el PATRICOVA, el ámbito objeto de modificación no queda afectado por peligrosidad de inundación ni riesgo de inundación. La afección por peligrosidad geomorfológica queda inserta en el ámbito de suelo clasificado como no urbanizable, exterior al linde sur del ámbito objeto de la actuación.



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Análisis de Alternativas.

Todas estas cuestiones hacen que sea recomendable y necesaria la actuación de regeneración urbana, conforme al Artículo 74.2 TRLOTUP, proponiendo un Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI), con el ajuste de aprovechamiento derivado de la realidad de la demanda actual y de la ordenación urbanística pretendida, proponiéndose dos alternativas que planteamos a continuación y que se acompañan con imágenes de integración en el entorno consolidado de la manzana:

Alternativa 0.- La primera alternativa considerada es mantener la ordenación urbanística vigente, definida en el PGOU de Torrent de 1991. Básicamente consistiría, por una parte, en completar la manzana dotacional privada manteniendo las alineaciones de viales y alturas del PGOU. Esta posibilidad se descarta por cuanto se ha mantenido lejos del compromiso inversor desde 1991 y además, no mejora la degradación ambiental de la zona. La inactividad o *“dejar las cosas como están”* no haría más que reforzar su inejecución agravando el impacto visual negativo para la zona. Por tanto, se considera que el planeamiento actual no estimula la iniciativa privada y es insuficiente para promover el desarrollo de este suelo resolviendo su actual nivel deterioro, siendo este especialmente sensible por su ubicación en el municipio. En consecuencia, se descarta el mantenimiento de la situación actual promoviendo la Alternativa 1.

Alternativa 1.- Se modifica la ordenación del planeamiento vigente, en línea con lo expuesto anteriormente, siendo el esquema de la ordenación propuesta la siguiente:

- **La nueva calificación de la zona de equipamientos. (adaptada al TRLOTUP)**
- **La asignación de la edificabilidad terciaria especial que sustituye a la edificabilidad prevista para el equipamiento privado.**
- **La regularización de la edificabilidad del edificio conventual.**
- **La reubicación de la zona residencial existente junto a la C/ Trafalgar que pasa a ubicarse a en la C/ Profeta Daniel, próxima a la C/ Valle Inclán.**

Esta ordenación prevé la obtención del suelo dotacional público viario, y la obtención de parcelas lucrativas terciarias y residenciales de titularidad privada, tras la pertinente equidistribución de beneficios y cargas.

Se prevé el mantenimiento de la edificabilidad asignada por el PGOU, sin que se produzca aumento de la misma.

Resumen del análisis de Alternativas:

Las dos alternativas mantienen -salvo un pequeño ajuste- la edificabilidad prevista por el planeamiento sin aumentar la misma, regularizan las alineaciones teniendo en cuenta las afecciones de la legislación sectorial (servidumbres aeronáuticas y limitación de alineaciones de la edificación por el tendido eléctrico de MT), así como mejoran las visuales ambientales con la nueva ordenación que se propone.

La Ordenación Estructural definida por el PGOU de Torrent se respeta, y la alternativa considerada, -Alternativa 1-, garantiza que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes de acuerdo con el PGOU vigente, en tanto que mejora el deterioro ambiental de la zona con la propuesta de ordenación pormenorizada y las expectativas de edificación a promover por el mercado sin menoscabo de las dotaciones exigibles.

Como conclusión a lo expuesto anteriormente, podemos indicar como principales objetivos que justifican la mejora de la ordenación urbanística propuesta en la Alternativa 1 respecto a la contenida en el planeamiento vigente, los siguientes:

- Eliminación de una bolsa de terrenos sin desarrollar y actualmente en estado de deterioro.
- Regularización de la edificación materializada del ~~convento~~ equipamiento privado actual.
- Previsión de reordenación de los usos urbanísticos y adecuación a las expectativas actuales de promoción privada que permitan la asunción y ejecución de las cargas urbanísticas existentes. En este sentido, la delimitación de una unidad de ejecución, y de la delimitación de una actuación aislada, permite la fijación de alineaciones y rasantes y la definición pormenorizada las superficies que pertenecen a la red secundaria de dotaciones públicas.
- Mayor equilibrio y distribución de los beneficios y cargas establecidas por el PGOU de Torrent respecto de los propietarios afectados por la actuación, mediante la delimitación de la unidad de ejecución.
- Apertura conforme a las previsiones del PGOU del vial de servicio de la C/ Profeta Daniel incluido en el ámbito, que permite mediante una única actuación urbanizadora eliminar el cuello de botella que se origina generando a su vez nuevas plazas de aparcamiento de carácter público.
- Conexión del tramo pendiente de conectar que discurre desde la C/ Profeta Daniel (zona oeste de la actuación), hasta la zona de expansión “*La Marxadella*”.

- Cesión gratuita al Ayuntamiento y completa urbanización de todos los viales y del 5% del aprovechamiento urbanístico según normativa, sin perjuicio del porcentaje de participación pública en el aprovechamiento a que se refiere el artículo 82 TRLOTUP que indica que podrá reducirse hasta un 50 %, en función del resultado de la memoria de viabilidad económica.
- Gestión y desarrollo del sector propuesto en dos ámbitos urbanísticos distinguiendo la UE-1 que se desarrollará mediante una Actuación Integrada y la zona del convento que se integra en una Actuación Aislada.
- Urbanización de los viales correspondientes a la UE-1 con la mejora de la dotación de infraestructuras y servicios necesarios para las nuevas manzanas edificables de forma conjunta y única. dotación de las infraestructuras necesarias, de forma conjunta y única, dotando de los servicios necesarios a las manzanas edificables y mejorando su ordenación.
- Obtención de la condición de solar edificable de las nuevas parcelas edificables de suelo urbano propuestas ~~existentes~~ en el ámbito de la UE-1, regularizando la parcela ~~edificación~~ conventual mediante la Actuación Aislada prevista que detallamos seguidamente.

La parcela del Convento tiene las siguientes magnitudes:

Superficie total parcela Convento:	59.439,00 m ² s. (a + b)
(a) Superficie parcela Convento UE-1:	31.899,00 m ² s.
(b) Superficie parcela Convento en Actuación Aislada:	27.540,00 m ² s.
$23.594,00 + 3.946,00 = 27.540,00 \text{ m}^2\text{sb}$	
(c) Índice Edificabilidad (IEPN):	0,5 m ² t/m ² s
(d) ASA Convento en Actuación Aislada (100% AT):	13.770,00 m ² t. (b x c)
(e) Edificabilidad Convento existente:	13.770,00 m ² t. (14.024–105–149).

En la actualidad, la parcela del Convento tiene edificados 13.770,00 m²t. La aprobación del PRI y la Actuación Aislada conlleva la regularización de la edificación existente, al permitir un aprovechamiento objetivo de 13.770,00 m²t (27.540,00 m² x 0,50 m²t/m²s), coincidente con la edificabilidad materializada actual.

Con el fin de regularizar la edificabilidad existente en la parcela del Convento (Equipamiento Privado), la parcela residencial (en el PGOU) de 3.946,00 m² se incluye en el ámbito de la Actuación Aislada y genera aprovechamiento (0,50 m²t/m²s). La edificabilidad generada por esos 3.946,00 m² (1.973,00 m²t), se integra en los 13.770,00 m²t de la Actuación Aislada, sirviendo para regularizar el exceso de edificabilidad ejecutada en el edificio conventual.

Así las cosas la parcela resultante, actualmente destinada a Equipamiento de 3.946 m²s, que se corresponde con la parcela con referencia catastral 67609L9YJ1666S0001WO, genera 1.973,00 m²t (3.946,00 x 0,5), que se vincula a la edificabilidad materializada actualmente en el Convento, pudiendo exigirse por la administración, incluso la agrupación registral en el seno del proyecto de reparcelación.

Este trasvase permite regularizar la edificabilidad existente que se fija en 13.770,00 m²t, que se producirá en el seno del proyecto de reparcelación, y con las medidas y garantías registrales correspondientes.

La Alternativa elegida por ser más conveniente y equilibrada es la N° 1 por los motivos expuestos. Esta conclusión se desarrolla en este Plan de Reforma Interior.

3.2.- Adecuación a la ordenación estructural.

El planeamiento de desarrollo ha de justificar su adecuación a la ordenación estructural definida en el PGOU de Torrent, no adaptado a las determinaciones de la TRLOTUP y, por lo tanto, no tiene definida la ordenación estructural en los términos regulados en dicha ley.

Como, por otra parte, la propuesta no modifica determinaciones de ordenación estructural del planeamiento general vigente, el PRI no debe incorporar un Anexo de Homologación Sectorial, en aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTUP.

3.3.- Delimitación del PRI.

El PGOU vigente, clasifica los terrenos como SUELO URBANO y los califica como equipamiento privado y residencial, fijando su ordenación pormenorizada. Por estas razones, se ajusta la delimitación del PRI y el Sector que lo conforma, con dos ámbitos urbanísticos como son la UE-1 y la Actuación Aislada, que suman conjuntamente 63.803,00 m².

Se traslada de ubicación la superficie calificada como residencial (3.946,00 m²) que es colindante a la C/ Trafalgar, y se reubica en la zona próxima a la travesía de la C/ Valle Inclán, (En C/ Profeta Daniel), minorada hasta 3.203,00 m² por la necesidad de viario (743,00 m²) que dote a esas nuevas parcelas residenciales de la condición de solar, y se fijan las alineaciones de la C/ Profeta Daniel y de su travesía.

Todo ello se realiza con el fin de lograr una concentración del suelo residencial en la zona de la C/ Valle Inclán, (En C/ Profeta Daniel), que dote de coherencia y mejore la viabilidad de la actuación urbanística, pues la zona residencial de la C/ Trafalgar no tenía acceso a viario.

La presente actuación plantea una modificación de la ordenación pormenorizada que actualiza el uso de equipamiento privado del PGOU a la denominación de Terciario Especial que señala el TRLOTUP, y, como tal operación de reforma interior, requiere la delimitación de un sector (63.803,00 m²), que sirva como ámbito de ordenación propio del PRI, en aplicación del art. 77 TRLOTUP, creando dos ámbitos de actuación diferenciados como son la **UE-1** y la **Actuación Aislada**. Cada uno de ellos conforma un área de reparto diferenciada disponiendo su propio aprovechamiento tipo.

En cuanto a los criterios para delimitar el ámbito del Plan de Reforma Interior, hemos de considerar que estamos ante una operación de reforma interior de carácter puntual, que sólo incide sobre un lugar concreto de la ciudad o de su ordenación, pero que no actúa sobre un barrio completo. En ese caso, la delimitación del sector se ajusta al ámbito concreto en el que se modifica la ordenación y únicamente se exige justificar su coherencia con el entorno, considerando, a estos efectos, un ámbito de amplitud y homogeneidad equiparables referido a los criterios de sectorización.

3.4.- Área de reparto y aprovechamiento tipo.

El Plan de Reforma Interior delimita dos ámbitos, la **Unidad de Ejecución-1** y la **Actuación Aislada** para garantizar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y un correcto proceso de urbanización de los terrenos. En cuanto al cálculo del aprovechamiento tipo, nos remitimos al Artículo 78 del TRLOTUP, que dice:

“1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88 de este texto refundido. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de este texto refundido, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

Analizados los preceptos anteriores, se llega a la conclusión de que el aprovechamiento tipo se calcula de forma individualizada para cada uno de los ámbitos que tiene la consideración de áreas de reparto diferenciadas.

Para su cálculo, se divide la edificabilidad total de cada ámbito diferenciado (UE-1 y la Actuación Aislada), entre la superficie del área de reparto -coincidente con cada uno de esos dos ámbitos-, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino. Se desglosan las edificabilidades en el siguiente cuadro:

PRI PROFETA DANIEL PROPUESTO	UE-1				
	Sup. Total:	36.263,00 m²s			
	Sup. Neta:	0,00 m²s			
	Terciario:	27.648,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	13.824,00 m²t	
	Residencial:	3.203,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	1.601,50 m²t	
	Red viaria:	5.412,00 m²s			
	Edificabilidad:			15.425,50 m²t	
	ACTUACION AISLADA				
	Sup. Total:	0,00 m²s			
	Sup. Neta:	0,00 m²s			
	Terciario:	27.540,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	13.770,00 m²t	
	Residencial:	0,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	0,00 m²t	
	Red viaria:	0,00			
	Edificabilidad:			13.770,00 m²t	
	PRI:	36.263,00 m²s			
	EDIFICABILIDAD PRI:			29.195,50 m²t	

4.- ORDENACION PORMENORIZADA.

4.1.- Descripción de la Ordenación.

El PRI respeta la clasificación prevista de suelo urbano en el planeamiento vigente. Se establecen categorías fundamentales:

- Creación de dos ámbitos diferenciados que son la UE-1 y la Actuación Aislada.
- Creación del suelo dotacional público que se ciñe exclusivamente a la C/ Profeta Daniel y al viario de nueva creación (travesía C/ Profeta Daniel próxima a C/ Valle Inclán) que otorgue a las parcelas resultantes residenciales la condición jurídica de solar, sujeto a las cesiones definidas en la legislación urbanística.
- suelo lucrativo privado que albergará la edificabilidad de las parcelas resultantes residenciales de la travesía de la C/ Profeta Daniel y de las parcelas resultantes terciarias.
- suelo lucrativo privado que albergue la edificabilidad de la parcela resultante de equipamiento privado, ubicada junto a la C/ Trafalgar, que sirve para regularizar el exceso de edificabilidad actual del Convento (resto de la parcela original de equipamiento privado religioso y docente).

La ordenación se completa mediante la delimitación de parcelas lucrativas, ordenación de alturas y volúmenes y ordenanzas de la edificación que le son de aplicación, tal y como consta en los planos de ordenación.

El suelo dotacional público corresponde a la red viaria y aparcamiento en superficie, grafiados en los planos que se adjuntan. El resto de los terrenos se destina al aprovechamiento lucrativo para uso privado de equipamiento (parcela residencial en origen de 3.946 m²), terciario y residencial de baja densidad.

En el extremo sur del ámbito, se regulariza la manzana resultante adecuando su configuración a las alineaciones oficiales municipales que conformarán la C/ Navas de Tolosa, C/ Profeta Daniel y su travesía. Todo ello con alteración de la ordenación pormenorizada prevista por el PGOU sin alterar elemento estructural alguno.

La configuración de las nuevas parcelas edificables responde a criterios de racionalidad y de idoneidad urbanística (alineaciones, degradación ambiental, etc), para configurar espacios urbanos bien definidos que mejoren la calidad urbana adecuada a las exigencias comerciales actuales que permitan la materialización del planeamiento.

Así pues, a la vista de lo anterior queda claro que la disposición de los bloques edificatorios responde a criterios de idoneidad urbanística, arquitectónica y ambiental, tomándose en consideración la realidad física existente a la hora de establecer alineaciones, así como alturas edificatorias, todo ello con el objetivo de lograr una ordenación bien insertada en el entorno.

4.2.- Magnitudes Urbanísticas.

La ordenación pormenorizada descrita en los apartados anteriores se resume en los cuadros de características que se recogen en los anexos de la presente Memoria justificativa, quedando acreditado el mantenimiento de la edificabilidad asignada por el PGOU de 1991, que no se ve alterada más que en una pequeña minoración, y que hacen viable económicamente la actuación urbanística como se justifica en la Memoria de Viabilidad Económica (MVE) adjunta, garantizándose el cumplimiento de los objetivos mencionados en el PRI.

El TRLOTUP en su Artículo 67. “*Modificación de los planes*” establece entre otras cuestiones las siguientes:

*....2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los **planes de reforma interior**, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:*

a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.

b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.

....3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día

no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.

....6. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 190 y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso.

El Artículo 36 TRLOTUP. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana, establece en su apartado 4:

“4. En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

No obstante, en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:

a) En unidades de ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo residencial.

b) En parcelas urbanas o solares, el índice de edificabilidad neta residencial de la parcela no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad neta residencial medio de las parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.

c) En los supuestos previstos en las dos letras anteriores, la densidad de viviendas resultantes no podrá superar en más de un 50 % la densidad de viviendas media del ámbito de referencia utilizado, con el límite del duplo de la establecida en el apartado 3 de este artículo.

d) El incremento de suelo dotacional público que exija un incremento de edificabilidad, se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

(...)

6. No obstante, en los ámbitos de referencia utilizados tanto para el uso residencial como el terciario o el industrial, cuando el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global.

7. En los supuestos de los apartados anteriores, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

4.3.- Consideraciones de las particularidades del ámbito de actuación.

Ha quedado acreditado a lo largo de la presente memoria, que la actuación pretendida, respeta la edificabilidad prevista y supone una respuesta a la inviabilidad de la actuación conforme al PGOU de 1990, motivada especialmente por la adecuación urbanística a las exigencias de la demanda actual, transcurridos casi cuatro décadas desde el inicio de su tramitación.

▪ **A.-** A la vista de las determinaciones urbanísticas enunciadas, se presenta cuadro de edificabilidades comparativo del PGOU vigente y del PRI que se tramita.

Las magnitudes son las siguientes:

PGOU VIGENTE	PGOU			
	Sup. Total:	63.803,00 m²s		
	Equip (PV ES-RL)	55.188,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	27.594,00 m²t
	Res. Unifamiliar (RU):	3.946,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	1.973,00 m²t
	Red viaria (RV):	4.669,00 m²s		
	Edificabilidad:			29.567,00 m²t
PRI PROFETA DANIEL PROPUUESTO	UE-1 + ACTUACION AISLADA			
	Sup. Total:	63.803,00 m²s		
	Terciario (UE-1):	27.648,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	13.824,00 m²t
	Equip (PV ES-RL)	27.540,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	13.770,00 m²t
	Res. Unifamiliar (RU):	3.203,00 m²s	0,5 m²t/m²s =	1.601,50 m²t
	Red viaria (RV):	5.412,00 m²s		
	Edificabilidad:			29.195,50 m²t
	Disminución de edificabilidad:			-371,50 m²t

Como se ha justificado, la edificabilidad de 1.973,00 m² de la parcela originalmente RU (parcela colindante a C/ Trafalgar que pasa a ser de Equipamiento privado genera 1.973,00 m²t), se ubica en el ámbito de la Actuación Aislada por estar destinada a regularizar la edificabilidad existente en la parcela restante del Convento (Equipamiento privado).

Dicha edificabilidad se deberá vincular registralmente en el proyecto de reparcelación (incluso mediante la oportuna agrupación registral), determinando una superficie de finca de resultado en el ámbito de la Actuación Aislada cuyo aprovechamiento objetivo será:

- 23.594,00 m²s x 0,50 m²t/m²s = 11.797,00 m²t
- 3.946,00 m²s x 0,50 m²t/m²s = 1.973,00 m²t
- **Total edificabilidad: 13.770,00 m²t.**

La superficie de parcela resultante de 27.540,00 m² permite regularizar la edificabilidad conventual que alberga actualmente 13.770,00 m²t.

Se produce una pérdida de edificabilidad entre la ordenación vigente y la propuesta en el PRI de 371,50 m²t, (29.567,00 – 29.195,50), que se corresponden con la superficie destinada a viario en la nueva zona residencial que se ve alterada, al desaparecer la calificación original de equipamiento (Travesía C/ Profeta Daniel - 743 m² RV x 0,50 m³t/m²s). (=371,50 m²t).

En el anterior cuadro, se computa la edificabilidad por aplicación del criterio contenido en el art. 9.7.2 de las Normas Urbanísticas (página 82 BOP), que traslada un IEPN de 0,50 m²t/m²s al ser el equipamiento previsto en el planeamiento de 1991 compatible con el uso residencial. La superficie adoptada es la que deriva de la que resulta del PRI, aplicando las nuevas alineaciones y mediciones que conforman el PRI.

▪ **E.- Justificación de cumplimiento de estándares:**

De acuerdo con el Anexo IV.III.1.1 del TRLOTUP,

“El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad”.

*“Como regla general, la ordenación modificativa tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, **referidos al ámbito de la modificación**”.*

El Índice de Suelo Dotacional (ISD) del nuevo PRI en relación con el planeamiento vigente queda calculado en el siguiente cuadro.

AMBITO ORDENACION VIGENTE (PGOU 1991)		
EDIFICABILIDAD EQUIP/TE/RU:	29.567,00	m ² t.
SUELO DOTACIONAL (RV):	4.669,00	m ² s RV.
ISD:	0,1579	m² SD/ m²t
AMBITO ORDENACION PROPUESTA PRI PROFETA DANIEL - NAVAS DE TOLOSA		
EDIFICABILIDAD TE/RU/EQUIP:	29.195,50	m ² t.
SUELO DOTACIONAL (RV):	5.412,00	m ² s RV.
ISD:	0,1854	m² SD/ m²t

El Estándar Dotacional Global (EDG) del ámbito de la actuación prevista en el PGOU vigente, - equivalente al ISD-, es de **0,1579 m²s dot/m²t**, obtenido por aplicación de la fórmula $4.669,00 \text{ m}^2\text{s} / 29.567 \text{ m}^2\text{t} = 0,1579 \text{ m}^2\text{s dot/m}^2\text{t}$.

Por contra, el Estándar Dotacional Global (EDG) del ámbito de la actuación previsto en el PRI - equivalente al ISD-, es de **0,1854 m²s dot/m²t**, obtenido por aplicación de la fórmula $5.412,00 \text{ m}^2\text{s} / 29.195,00 \text{ m}^2\text{t} = 0,1854 \text{ m}^2\text{s dot/m}^2\text{t}$.

Se genera un **aumento de 0,0275 m²s dot/m²t**, con la ordenación prevista en el PRI, por lo que se cumple el requisito normativo de mantener o aumentar el ISD.

4.4.- Justificación cumplimiento estándares dotacionales.

Cumplimiento del Art 44 TRLOTUP:

“Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, ...”

Cumplimiento del Art 67. TRLOTUP:

“Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique”.

▪ Estándares Dotacionales. Anexo IV TRLOTUP:

Con carácter general, el Anexo IV TRLOTUP, Apartado III “*Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas*”, en su punto 5, establece que las reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario, que deberán cumplir con los siguientes parámetros:

5. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario.

(.../...)

5.3.- *La reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.*

5.4.- *Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:*

- a) Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.*
- b) Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros construidos.*
- c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 metros construidos.*
- d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.*

Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. *En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha*

reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

En consecuencia creemos que resulta de aplicación a la actuación que se ubica en zona de uso predominante residencial y en la que más del 50% de su techo edificable se destine a uso terciario especial (porque así denomina la LOTUP a los dotacionales privados) el Apartado III del Anexo IV del TRLOTUP que establece y admite “*una disminución justificada de la reserva de aparcamiento, tanto pública como privativa, en función de actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definidos en el Anexo XII de este texto refundido*”.

El Anexo XII -Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género-, en su punto 2 Red de espacios comunes, establece que ésta debe favorecer las necesidades básicas:

a) Espacios de relación, como jardines, plazas, y otros espacios libres vinculados en la red de peatones, en los que se fomenta el paso, la estancia, la relación entre personas, como esquinas y chaflanes, aceras anchas con bancos para el descanso, etc., con el objetivo de favorecer la movilidad a pie en las cortas distancias y el acceso a los espacios comunes para la socialización y la convivencia.

Siendo que el Plan de Reforma Interior:

- se inserta en una zona urbana casi totalmente consolidada situada dentro de la Zona 7 del Vedat, de uso predominante residencial en cuyo trazado viario se pretende no potenciar grandes flujos de tráfico viario reduciendo éste al generado por el uso de las parcelas,
- que se encuentra en el borde del suelo urbano limitando con suelo no urbanizable,
- que adyacente a las dos calles que lo atraviesan se encuentra una zona verde pública (La Marjadella), para servicio común de los vecinos que se ve favorecida por la disminución de plazas de aparcamiento público en superficie,
- que los viales que se completan con el Proyecto de Urbanización del PRI definen viales secundarios manteniendo el mismo diseño de toda la zona 7 El Vedat, de reducido tráfico, sin plazas de aparcamiento público en superficie y al que se incorporan amplias aceras en sus dos márgenes,
- que conectan la zona ajardinada existente y las parcelas resultantes del PRI con sus correspondientes reservas de aparcamiento privativo,

En vista a lo anterior, y tratándose en definitiva de un urbanismo más humano a escala de una Reforma Interior en una zona consolidada de ciudad jardín que persigue los objetivos de espacios

públicos de relación con paradas próximas y previstas de transporte público, se propone mantener las alineaciones y diseño de viales -con los pertinentes ajustes- que establece para la zona el PGOU de Torrent, con amplias aceras y sin plazas de aparcamiento público que generen más tráfico lo que redundará en favorecer el paseo, acceso y relación de los vecinos entre las parcelas y la zona verde existente en condiciones de seguridad.

Por tanto, se **CUMPLE con la reserva de plazas de aparcamiento público** del Anexo IV del TRLOTUP.

8. Modificaciones de planes.

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

*8.2 Como regla general, **la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.** Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, **el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.***

8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

Siguiendo los criterios anteriores descritos en el Anexo IV del Texto Refundido de la LOTUP, **la ordenación propuesta tiene un Estándar Dotacional Global (EDG), superior al de la ordenación vigente en el PGOU-91.**

Como se ha justificado anteriormente (punto anterior), el Estándar Dotacional Global (EDG) del ámbito de la actuación previsto en el PRI -equivalente al ISD-, es de **0,1854 m²s dot/m²t**, frente a **0,1579 m²s dot/m²t** previsto en el PGOU vigente. Se genera un **aumento de 0,0275 m²s dot/m²t**, con la ordenación prevista en el PRI.

No se hace referencia alguna al cumplimiento de estándares de zonas verdes y de equipamientos, pues el PGOU no prevé el uso de zona verde en el ámbito del PRI, que tampoco aparece en la ordenación del PRI. Únicamente existe suelo dotacional viario.

4.5.- Cuadro comparativo entre el Plan General vigente y el Plan propuesto (PRI).

El siguiente cuadro detalla los aprovechamientos definidos en el PGOU vigente y en la propuesta de PRI.

	PGOU VIGENTE		PRI PROPUESTO		
Ambito en m²s:	63.803,00		63.803,00		
Suelo Privado	m²s	m²t	m²s	m²t	Diferencia
MANZANA 1:					
EQUIP/TE:	55.188,00	27.594,00	55.188,00	27.594,00	0,00
RU - Residencial:	3.946,00	1.973,00	3.203,00	1.601,50	-371,50
EQUIP:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL 1:	59.134,00	29.567,00	58.391,00	29.195,50	-371,50
Red Viaria:	4.669,00		5.412,00		743,00
TOTAL 2:	63.803,00		63.803,00		
IEB (m²t/m²s):	0,5000		0,4576		-0,0424
ISD (m²t/m²s):	0,1579		0,1854		0,0275

5.- TRAMITACION DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA.

La tramitación del Plan de Reforma Interior se realiza según se establece en el TRLOTUP conforme al Art. 61 y, -teniendo en cuenta que resulta de aplicación el procedimiento simplificado-,

“Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica”.

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se

someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

El Programa tiene como función la de programar las condiciones y plazos en que se urbanizarán los terrenos que comprende la UE-1 del Plan de Reforma Interior, “PROFETA DANIEL-NAVAS DE TOLOSA” planificando el proceso de gestión urbanística. En él se recogerá, el objeto, el ámbito, las obras a realizar, los costes previstos de la Actuación, los plazos de ejecución. Definirá la figura del Urbanizador incluyendo sus responsabilidades, garantías a aportar y relaciones del mismo tanto con los propietarios como con la Administración. Finalmente se urbanizará a través del correspondiente Proyecto de Urbanización.

En los planos de ordenación, consta la delimitación de la UE-1 (**36.263,00 m²**), y el ámbito de la Actuación Aislada (**27.540,00 m²s**), que coincide con la superficie del Sector de **63.803,00 m²s** y abarca los terrenos pendientes de desarrollo calificados como equipamiento privado en el PGOU de 1991, y calificados como residencial.

No se requiere establecer especiales condiciones de conexión con el entorno, por lo que se trata de completar la urbanización ya existente en el entorno urbanizado.

La Actuación Aislada consigue la recuperación de la condición de solar de los terrenos anteriormente de Equipamiento Privado correspondientes al convento y permite un nuevo acceso al mismo a partir de la Travesía de la C/ profeta Daniel que tiene la condición de solar, tiene su acceso por la C/ Maestro Chapí, está integrada en la malla urbana y conectada con el suelo urbano consolidado.

La ejecución de la UE-1, conecta la C/ Profeta Daniel que proviene del sur de la actuación con la zona verde municipal de “La Marxadella” (ya obtenida) y la calle Garellano, según las características técnicas definidas en el Proyecto de Urbanización que se acompaña en la Alternativa Técnica de gestión del PRI.

El aprovechamiento asignable a la administración conforme al art. 82.1.b TRLOTUP, será:

“En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior”.

En consecuencia, el aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA) por los propietarios de la UE-1 derivada del PRI, será el 95% del aprovechamiento tipo contemplado en la edificabilidad establecida en **15.425,50 m²t TE/RU**.

ASA Propietarios: 15.425,50 m²t x 95% = 14.654,22 m²t.

Excedente Ayuntamiento: 15.425,50 m²t x 5% = 771,28 m²t.

Edificabilidad total: 15.425,50 m²t.

6.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA ACTUACION.

Se adjunta como Anexo un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se concluye:

“Tras los análisis expuestos en el desarrollo del presente ISE que integra la Documentación del PRI, se puede concluir que, de acuerdo a las disposiciones planteadas en este Documento, las previsiones urbanizadoras establecidas en el PRI resultan admisibles y sostenibles económicamente para la Hacienda Municipal”.

7.- VIABILIDAD ECONOMICA DE LA ACTUACION.

Se adjunta como Anexo un Informe de Viabilidad Económica, elaborado en base a los criterios para analizar la viabilidad de la actuación, en el que se concluye:

CONCLUSION: *Como se puede observar los valores obtenidos resultan razonables incluso en la coyuntura económica actual y aportan un margen de seguridad elevado al presente informe, por cuanto se considera que podrían minorarse las cargas de urbanización del PAI, como consecuencia de la licitación de las obras de urbanización a tramitar.*

En consecuencia, y a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo bruto aportado, hay que concluir que la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico asociado a la UE-1 del PRI “PROFETA DANIEL-NAVAS DE TOLOSA” del PGOU de Torrent resulta viable económicamente.

De igual modo resulta viable económicamente el ámbito denominado ACTUACION AISLADA del PRI “PROFETA DANIEL-NAVAS DE TOLOSA”, por cuanto el mismo no conlleva gastos de urbanización, al tener la parcela de dicho ámbito la condición de solar.

ANEXO I.- CUADRO DE RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

SUPERFICIES	
Superficie PRI Propuesto (m ² s)	63.803,00
Superficie bruta UE-1 (m ² s)	36.263,00
Superficie neta UE-1 (m ² s)	33.358,00
Actuación Aislada (m ² s)	27.540,00
Obra externa de conexión (exterior al Sector) m ² s	0,00
SUPERFICIES SUELO PUBLICO PRI	% s/Sup. PRI
Viales (SCV) m ² s	5.412,00
Viales y Aparcamientos (SCV+SCVP)	8,48%
SUPERFICIES SUELO PRIVADO PRI	% s/Sup. Sector
Manzana 1 - TE en m ² s:	55.188,00
Manzana 1 - RU en m ² s:	3.203,00
Total Manzanas edificables m ² s	58.391,00
Parcelas lucrativas (TE+RU+EQUIP)	91,52%
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR (PRI)	
UE-1 (m ² t/TE-RU)	15.425,50
IEB UE-1 (m ² t/m ² s)	0,4254
AA (m ² t/EQUIP)	13.770,00
IEB AA (m ² t/m ² s)	0,5000
EDIFICABILIDAD PRI	29.195,50
CUADROS EDIFICABILIDADES EN UE-1 Y AA (m²t TE/RU/EQUIP)	
UE-1 Manzana 1 - EQUIP en m ² t:	13.824,00
UE-1 Manzana 1 - RU en m ² t:	1.601,50
TOTAL m²t:	15.425,50
APROV. TIPO UE-1 (m²t TE/m²s):	0,46242281
AA Manzana 1 - EQUIP en m ² t:	13.770,00
TOTAL m²t:	13.770,00
APROV. TIPO AA (m²t TE/m²s):	0,50000000

ANEXO II.- PLANOS DE INFORMACION.

- I-01. Situación y emplazamiento (Escala 1/10.000)
- I-02. Delimitación del PRI en PGOU. Clasificación del suelo.
- I-03. Estructura propiedad sobre plano catastral.
- I-04. Estado actual y topografía de las parcelas.
- I-05. Estado actual y pavimentos.
- I-06. Estado Actual según PGOU Calificación Urbanística.
- I-07. Estado Actual según PGOU Estructura Urbana y Usos.

II.- PARTE CON EFICACA NORMATIVA.

8.- NORMAS URBANISTICAS.

TÍTULO PRIMERO.

ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES AL AMBITO DEL PRI.

Art. 1. Normativa urbanística aplicable de carácter general

En el ámbito del presente PRI se aplicarán las siguientes Ordenanzas Particulares de zona:

1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN

Es objeto de este PRI la ordenación pormenorizada de la zona de actuación denominada Profeta Daniel-Navas de Tolosa, en la zona 7 El Vedat del PGOU de Torrent, tal y como se encuentra delimitada en los planos de Información y de Ordenación. Dicho ámbito de actuación está integrado por las parcelas que se indican en la Memoria del presente PRI y planos que la acompañan.

2. ORDENANZAS PARTICULARES DEL AMBITO DE ACTUACION DEL PRI.

En el ámbito del presente Plan de Reforma Interior la normativa urbanística aplicable remite en todo lo que no afecta a los terrenos calificados como Uso Terciario Especial y en aquellas cuestiones que no se detallan en las presentes Ordenanzas, al Título V –Normas de Edificación- y Título IX – Ordenanzas reguladoras del Suelo Urbano- capítulo 7.- ZONA 7: EL VEDAT, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Torrent aprobado el 26 de enero de 1990 (BOPV nº258 de 30-X-91), redacción según Modificación Nº17 del PGOU, y a la Modificación nº 8 del P.G.O.U. de Torrent, aprobada el 17 de enero de 2000 (BOPV nº64 de 16-III-2000).

En cuanto a las Ordenación Pormenorizada el presente PRI establece ordenanzas particulares en su ámbito, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria de las ordenanzas del PGOU y su modificación nº 8 anteriormente señaladas en todo lo que el PRI no especifique, manteniendo los siguientes parámetros urbanísticos de la ordenación estructural:

2.1 Usos dominantes y compatibles.

Se mantienen los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrent con las precisiones que se indicarán en el apartado siguiente.

El uso dominante es el Residencial Unifamiliar.

Como usos compatibles se admiten:

- Residencial comunitario.
- Terciario comercial en categoría 1ª y 2ª con límite máximo de superficie útil de 400 m².
- Terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª con un límite máximo de superficie útil de 400 m².
- Terciario hotelero en categoría 1ª y 2ª.
- Terciario recreativo y espectáculos en categoría 1ª y 2ª con aforo máximo d 200 personas.
- Escuela Infantil. Superficie máxima útil 400 m².

Se mantiene el Uso de Equipamiento Privado del PGOU con la denominación de Terciario Especial establecida por el TRLOTUP.

NOTA ACLARATORIA PARA TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA

1- Deberá entenderse como superficie útil máxima en el Terciario Comercial la superficie útil en Sala de Venta (según el punto 3 del art. 2º del Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle), o normativa que la sustituya.

2- En las subzonas de baja densidad, con línea de edificación no coincidente con la alineación exterior podrán utilizarse las zonas al aire libre para exposición de venta, teniendo en cuenta que esta superficie útil se computará a la superficie limitada en su caso.

2.2 Usos globales y pormenorizados

2.2.1.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU):

Es el uso de los edificios que se destinan al alojamiento de los particulares sobre las parcelas independientes o exclusivas y en edificaciones aisladas o agrupadas. Contarán con acceso independiente. Dentro de este uso global, se distingue las siguientes Tipologías de Aislada y Pareada, quedando prohibida la tipología de viviendas en hilera y agrupadas según la Modificación nº8 del PGOU aprobada.

Sus parámetros urbanísticos son los definidos en ella.

Alineaciones según plano de ordenación.

Condiciones de ordenación de la parcela:

- Superficie mínima parcela:
 - Vvda Aislada: 400 m² (1),
 - Vvda. Pareada: 400 m² (2),
 - Otros Usos: 800 m².
 - 1) Parcela privativa 400 m².
 - 2) Parte parcela privativa 300 m².

Resto. Uso común o vial privado.

- Frente mínimo de parcela: Vvda. Aislada 10m, Vvda. Pareada 7,5 m, Otros usos 20 m.
- Retiro mínimo a vial: Vvda. Aislada 4 m, Vvda. Pareada 4 m, Otros usos 6 m.
- Retiro mínimo a lindes: Vvda. Aislada 3 m, Vvda Pareada 3 m, Otros usos 3 m.

- Condiciones de aprovechamiento y edificación:

Para vivienda aislada, pareada y otros usos:

Ocupación máxima de parcela: 25%

Número máximo de plantas: 2.

Altura máxima de cornisa: 7 m.

Altura máxima total: 9 m.

Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m² parcela.

Dentro de este Uso Residencial el PGOU de Torrent distingue las siguientes categorías de usos pormenorizados:

- Categoría 1ª: Exclusiva. En la que el uso exclusivo es el de vivienda.
- Categoría 2ª: No exclusiva. Posibilidad de poder destinar ciertos espacios a actividades profesionales, comerciales o productivas de carácter familiar vinculadas al titular de la vivienda.
- Categoría 3ª: Local de vivienda. Local en el que vive una familia encargada de la guardia de las instalaciones de uso distinto al de vivienda.

2.3.- Terminología de la calificación de “Equipamiento” adaptada al TRLOTUP

El presente PRI mantiene sin modificación de los usos dominantes y compatibles establecidos por el PGOU de Torrent y su Modificación nº8 en el sector 7 de El Vedat donde se inserta, si bien, adapta la terminología de los suelos de titularidad privada de uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario asistencial, Equipamientos según la terminología del planeamiento municipal, a la denominación Terciario Especial según señala el art. 37 del TRLOTUP (decreto legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, DOGV nº 9219 de 16/07/2021).

Calificación TRLOTUP		Calificación NNUU del PGOU de Torrent	
TE	Terciario Especial	EPV	Equipamiento Privado
RU	Residencial Unifamiliar	RU	Residencial Unifamiliar
SCV	Red Viaria Secundaria (RV)	IV	Sistema Local Viario

Los suelos de titularidad privada que el PGOU de Torrent de 1990 calificaba como EPV con sus diferentes tipos anteriormente señalados, con la aprobación de la Ley LRAU de 1994 y su Reglamento de 1998 pasaron a denominarse globalmente como Asistenciales (TD) en lo que atañe a los servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social y religiosos siendo confirmada esta terminología por la Ley del Suelo LUV de 2005 que englobada en dicha denominación los servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social y de carácter religioso. El TRLOTUP de 2014 sigue utilizando la calificación de Asistencial (TD) de las anteriores.

El TRLOTUP establece en su art. 37.1 que los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.

2.3.1.- USO TERCIARIO ESPECIAL (TE).

Los suelos de titularidad privada señalados como Equipamiento Privado, con sus diferentes actividades destinadas a dotar a la ciudadanía de los servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural religioso, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida, debido a la adaptación del presente Plan de Reforma Interior a la terminología de la normativa urbanística vigente se incluyen en el uso Terciario Especial.

Se distinguen los siguientes usos permitidos en Terciario Especial y compatibles con el Uso Dominante Residencial de la zona (educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencia, religioso) que se definen a continuación:

- a) Uso Educativo: comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (Enseñanzas Universitarias, Primaria, Secundaria, Bachillerato, Formación Profesional, Infantil, Guardería, Educación especial, Educación para personas adultas, Academias, etc.)
- b) Uso Socio-Cultural: comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, teatros, auditorios, centros de investigación, y actividades de relación social como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares, etc.
- c) Uso Deportivo: comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.
- d) Uso Sanitario: comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten por despachos profesionales.

- e) **Uso Asistencial:** comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en residencias para personas mayores en sus distintos formatos y grados de dependencia, centros y complejos geriátricos en sus diferentes rangos de alojamiento y asistencia, centros de día, centros de recogida de personas menores, centros de asistencia a personas en riesgo de exclusión social, centros de asistencia social en general, etc.
- f) **Uso Religioso:** comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos: centros de culto y/o de formación especializada, residencial comunitario vinculado funcionalmente al centro de culto, etc.

Como Usos Incompatibles en los suelos de Terciario Especial se distinguen: los Compatibles señalados en la Ficha de la Zona 7 El Vedat que excedan de dichas categorías, superficies y aforos, y los Incompatibles señalados en dicha ficha, en particular los dedicados a espectáculos que superen un aforo máximo de 200 personas, según se indica en el art. 9.7.1 del PGOU.

2.4.- Condiciones de ordenación de la parcela mínima edificable para el Uso Terciario Especial:

- a) Superficie mínima de parcela: 2.000 m².
- b) Longitud mínima de fachada: 25 m.
- c) Ocupación máxima de la parcela: 25%.
- d) Edificabilidad 0;5 m²t/m²s.

2.5.- Parámetros de la edificación:

a) Número máximo de plantas sobre rasante: 2.

Se permite la realización de sótanos y semisótanos, destinados a actividades complementarias y necesarias de la principal, cuya superficie construida no computará a efectos de la superficie construida total.

La altura máxima libre del semisótano sobre el plano de referencia será de 1,5 m.

b) Altura máxima de cornisa y alturas libres: 10 m.

La altura máxima de cornisa se medirá de acuerdo a las NNUU del PGOU.

La altura máxima de la edificación será el resultado de añadir a la altura de cornisa los elementos permitidos por el PGOU sobre la altura de cornisa.

La altura máxima de cornisa es la correspondiente a 2 plantas sobre rasante, pudiendo incluir un semisótano.

La altura libre de la planta baja podrá oscilar entre 3,80 y 4,30 m al objeto de facilitar la disposición de instalaciones del edificio.

La altura libre mínima de la planta piso será de 3,50 m, y en todo caso menor que la de la planta baja.

c) Cubiertas: Podrán ser inclinadas o planas.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas será del 40% permitiéndose su arranque desde un peto a línea de fachada situado a 1,5 m por encima de la cota superior del último forjado.

Por encima de la cubierta inclinada únicamente podrán sobresalir los elementos permitidos por el PGOU que han de situarse por encima de la altura de cornisa, con la altura necesaria sobre la misma que exijan las condiciones técnicas de los mismos.

La altura de coronación determinará la altura máxima total del edificio.

Se autoriza el uso del espacio útil situado bajo la cubierta inclinada respetando las condiciones de aprovechamiento y edificabilidad de la parcela, con apertura de los huecos al exterior de forma integrada en el volumen y composición general del edificio y no como mansardas o abuhardillados. Su superficie computará al 50%.

Se admite la utilización parcial o total como azotea transitable del espacio libre situado por encima de la altura de cornisa.

d) Retranqueos y alineaciones.

La alineación de la edificación será de 6 m a línea de fachada de la parcela, con excepción de la zona de afección de la Línea Aérea de Alta Tensión de Iberdrola, en cuyo ámbito será de 8,5 m.

El retiro a lindes será de 5 m.

De acuerdo con establecido para el caso de cubiertas inclinadas y la utilización del espacio útil bajo la misma no se establecen limitaciones en cuanto retranqueos respecto de la alineación de la fachada del edificio.

e) Cuerpos y Elementos salientes.

Se permiten cuerpos y elementos salientes respecto de la alineación de fachada del edificio a partir de la altura de 3,5 m sobre la rasante medida en el plano de referencia.

Dichos cuerpos y elementos salientes se ejecutarán a partir de la línea que fija la separación mínima a lindes y a vial, y no computarán como superficie construida salvo que estén cubiertos, en cuyo caso computarán al 50% si están cerrados por 2 lados y al 100% si están cerrados por 3 lados.

f) Vallas y cercados.

Se podrán disponer vallas y cercados de altura no superior a 2 m, para delimitación de la propiedad o protección de los bienes que en ellas se contuvieren.

Las vallas o cercados que se dispongan sobre la alineación del vial recibirán tratamiento de materiales propio de fachadas.

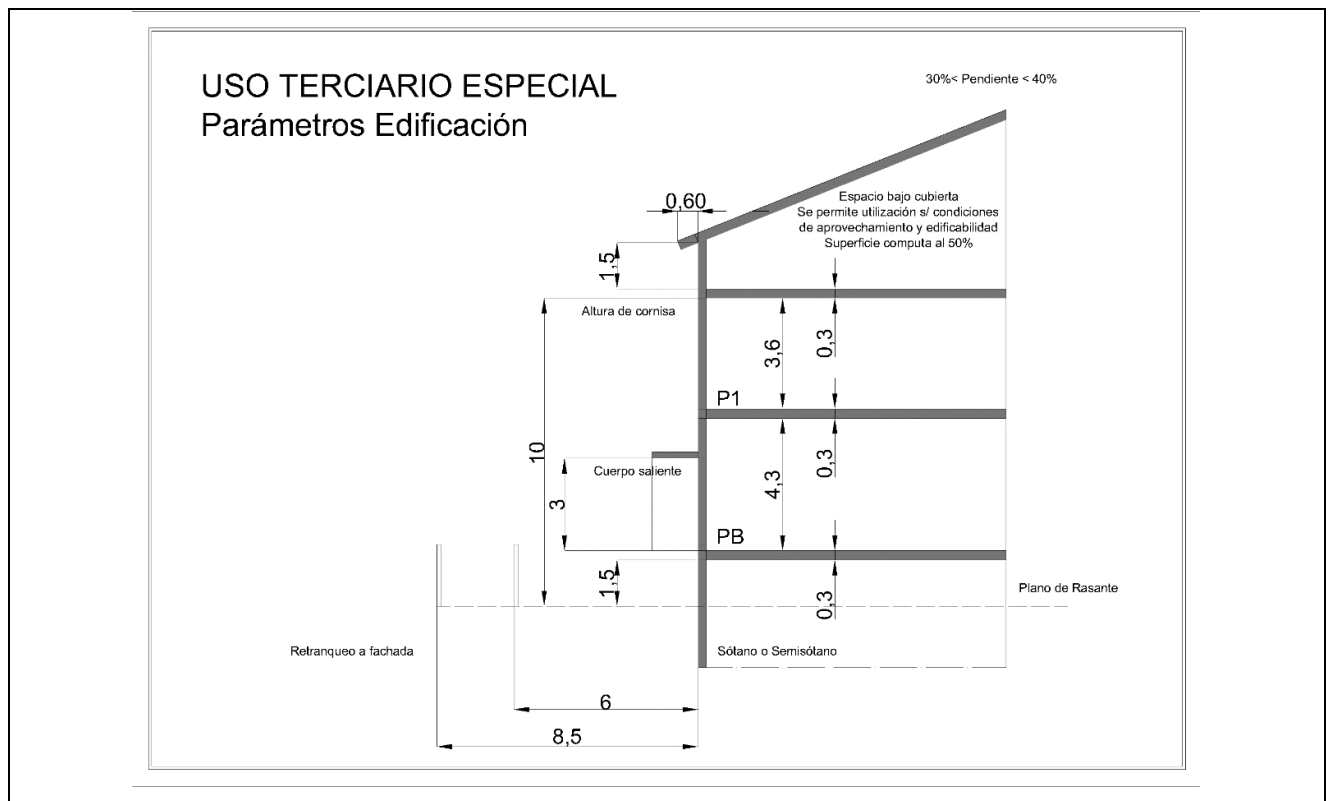
g) Edificaciones auxiliares.

Se admiten edificaciones auxiliares en parcela para usos complementarios de la actividad principal, sujetos a las mismas condiciones de ocupación y edificabilidad que establece el PGOU.

h) Espacios libres privativos.

Se admiten edificaciones auxiliares y construcciones deportivas respetando las condiciones del apartado anterior.

Se fomentará el ajardinamiento de los espacios libres privativos con especies arbóreas y vegetales adecuadas al paisaje, materiales y revestimientos de calidad.



TÍTULO SEGUNDO.

NORMATIVA ESPECÍFICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Capítulo Primero. Gestión Urbanística.

Art. 2. Delimitación de Unidad de Ejecución o Actuación Aislada.

Los terrenos incluidos en el ámbito del PRI quedan sujetos a su desarrollo mediante la delimitación de la UE-1, y de la Actuación Aislada.

Art. 3. Desarrollo mediante Actuación Integrada.

La UE-1 delimitada en el PRI constituye el ámbito de la Actuación Integrada, que se desarrollará mediante el correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada, que estará sujeto al cumplimiento de las condiciones indicadas en la Ficha de Gestión, que se incluye como Anexo.

Art. 4. Delimitación de áreas de reparto.

Se delimitan dos áreas de reparto que coinciden con el ámbito de la UE-1, y de la Actuación Aislada.

Art. 5. Determinación del aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto que coincide con la Unidad de Ejecución N° 1 (UE-1), es de **0,462423 m²t TER/m²s**.

El aprovechamiento tipo correspondiente a la Actuación Aislada es de **0,50 m²t EQUIP/m²s**.

Art. 6. Terminología adaptada al TRLOTUP.

Transitoriamente y hasta la adaptación del vigente Plan General, en los suelos dotacionales públicos incluidos en el ámbito del Plan de Reforma Interior y zonas de calificación urbanística, la terminología adaptada al TRLOTUP, será la siguiente:

Calificación TRLOTUP

SCV Red Secundaria Viaria (RV)

ZUR-TER Suelo Urbano TER

Calificación NNUU PGOU 1991

Sistema Local Viario

TER

Art.19. Reserva de suelo para vivienda de protección pública.

Al tener por objeto una actuación de uso terciario y producirse una pérdida de edificabilidad en relación con el PGOU vigente, el PRI propuesto no contempla la previsión de viviendas de protección oficial, como tampoco la previó el PGOU vigente.

9.- PLANOS DE ORDENACION.

O-01. Calificación del suelo.

O-02. Usos pormenorizados.

O-03. Unidad de Ejecución. Alineaciones y red viaria.

O-04. Dominio público y dominio privado.

ANEXO III.- FICHA URBANISTICA DE GESTION.

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: ZONA 7 EL VEDAT		
MUNICIPIO: TORRENT	PLAN: PRI PROFETA DANIEL-NAVAS DE TOLOSA	
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICAORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO-RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	TERCIARIO ESPECIAL Y los definidos como tales en la ficha de la zona 7/ El Vedat	Industrial, Almacén y los que superen las categorías, superficies y aforos de la ficha de la zona 7/ El Vedat, en particular si conlleven alteraciones sustanciales del terreno natural

FICHA DE GESTION PRI PROFETA DANIEL-NAVAS DE TOLOSA	
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO ZUR
MODO DE ORDENACION	EDIFICACION AISLADA EN PARCELA
USO DOMINANTE	TE-TERCIARIO ESPECIAL
USO COMPATIBLE	RU-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
USO INCOMPATIBLE	INDUSTRIAL, ALMACEN, ESPECTACULOS
PLANO DE DELIMITACION SECTOR	I-02. Delimitación del PRI. Clasificación del suelo.
PARAMETROS URBANISTICOS	
SUPERFICIE SECTOR	63.803,00 m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR	63.803,00 m ² s
EDIFICABILIDAD RU	1.601,50 m ² t
EDIFICABILIDAD TE	13.824,00 m ² t
EDIFICABILIDAD EQUIP Pv	13.770,00 m ² t (m ² t vinculados a parcela conventual)
AREA DE REPARTO UE-1:	36.263,00 m ² s
IEB UE-1 (TE/RU) (m ² t/m ² s)	0,462423 m ² t/m ² s
AREA DE REPARTO ACT. AISLADA.	27.540,00 m ² s
IEB ACT. AISLADA (EQUIP) (m ² t/m ² s)	0,50 m ² t/m ² s
CONDICIONES DE ORDENACION	Las previstas en el PRI.
CONDICIONES DE GESTION	
PLANEAMIENTO	PLAN DE REFORMA INTERIOR
GESTION	AGENTE URBANIZADOR PROPIEDAD
CONDICIONES DE EJECUCION	
<p>-El sector integra dos areas de reparto que son la UE-1 y la Actuación Aislada, y su desarrollo no está condicionado al de ningún otro, no previendo la subdivisión en diferentes unidades de ejecución.</p> <p>-Deberá obtenerse con cargo a la actuación la “zona de conexión” de la zona recreativa “La Marxadella”, con una superficie de 406 m², obteniéndose por cualquier medio admitido en derecho (reparcelación, compraventa o expropiación).</p> <p>- La edificabilidad de 1.973,00 m²t EQUIP deben vincularse obligatoriamente a la parcela conventual, en el seno del proyecto de reparcación, pudiendo exigirse incluso la agrupación registral de las fincas.</p>	

En Torrent, enero de 2025.

Fdo. Juan Reig Martínez
Arquitecto Col. N° 2.899.

Fdo. Juan Bta. Gabriel Daudí.
Abogado Urbanista.

Francisco Prats Villagrasa.
Arquitecto Col. N° 3.202.

Fdo. Vicente Llorens Montañana.
Arquitecto Col. N° 3.561.