

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Torrent

**2025/12410 Anuncio del Ayuntamiento de Torrent sobre la aprobación de la modificación del estudio de detalle de la parcela destinada a uso religioso para Centro Parroquial San Juan Bosco en la UE 6.4.**

#### ANUNCIO

El pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 3 de julio de 2025 acordó aprobar definitivamente el Proyecto de modificación del estudio de detalle de la parcela destinada a uso religioso para centro parroquial San Juan Bosco, situada a la unidad de ejecución 6.4 de Torrent, delimitada por las calles Orfeón del Círculo Católico, I Músico Enrique Andreu i Requena,.

En cumplimiento del mencionado acuerdo plenario y en conformidad con el artículo 57, y el anexo IX del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), se ha diligenciado por el Secretario General del Pleno del Ayuntamiento el Texto Refundido del Documento y en fecha 17/09/2025 se ha realizado la inscripción en el Libro Registro de Planeamiento de la Comunidad Valenciana con numero de registro 46244-3041.

Se hace constar que el mencionado Estudio de Detalle contiene las siguientes normas urbanísticas:

#### "2.1 Aparcamientos.

Para que exista una mayor zona de aparcamiento en la zona y favorezca el acceso al Centro Parroquial, se prevé la ubicación de 18 plazas de aparcamiento en batería en la ampliación del vial que se realiza en la C/ Orfeón Polifónico del Círculo Católico de Torrent.

No obstante, dichos aparcamientos no computarán para la reserva de aparcamiento que es preceptiva según determina el Art. 9.6.22, para otros usos compatibles (con reserva de aparcamiento de una plaza por cada 100 m 2 útiles de edificación), que se ubicarán en planta baja, sótano, semisótano o interior de la parcela del Centro Parroquial.

Así mismo se observará lo dispuesto en el artículo 7.4.4.6 de las normas urbanísticas del Plan General según redacción dada por la modificación nº 18."

#### 2.2 Condiciones de la Ordenación y la Parcela.

Se respetan las mismas condiciones del estudio de detalle aprobado 27 de julio 2004

Dentro del pto. 4.- Condiciones de la ordenación y la parcela, del Art. 9.6.2 de la Normas del PGOU se establecen las siguientes alteraciones para esta parcela, justificándose las mismas por el diseño, accesibilidad y entidad del Centro Parroquial



que se proyectado y su modificación.

1.-Alineaciones:

Se realizó una cesión de terreno, en la C/Orfeón Polifónico del Círculo Católico de 257,69 m<sup>2</sup> para que la superficie que deja libre el retranqueo establecido, permita la posible ubicación de plazas de aparcamiento en batería (no computables como reserva de aparcamiento, pero conveniente su previsión), y además que las infraestructuras que deben realizarse lo hagan bajo suelo de uso público, tanto en la acera como en la zona de calzada.

La alineación en la C/Requena se completará con una zona ajardinada, y en la recayente a la C/Músico Enrique Andreu Romero, como frente principal de acceso, junto a la plaza peatonal se crea un espacio libre de transición (Atrio de acceso).

2.-Parcelación: No se altera.

3.-Superficie y frente mínimo de parcela: No se altera.

4.-Retiros y retranqueos:

Serán los indicados en los planos de ordenación (Plano no 3 y 4) sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el Código Civil.

Se realiza un retiro superior a 3 metros en la Calle Requena y en cambio en la plaza de acceso (C/Músico Enrique Andreu), tanto las fachadas principales se sitúan a una distancia inferior a 3 m., como en la fachada recayente a la C/Orfeón Polifónico, pues es donde se cede parte de la parcela como vial para garantizar la urbanización de la calle y el aparcamiento en batería.

2.3 Condiciones de Aprovechamiento y Edificación.

Dentro del pto. 5.- Condiciones de aprovechamiento y edificación, del Art. 9.6.2 de la Normas del PGOU se establecen las siguientes alteraciones para esta parcela, justificándose las mismas por el diseño, accesibilidad y entidad del centro parroquial que se proyecta:

1.-Ocupación de parcela:

Según este apartado la ocupación máxima de parcela será del 35 % en caso de viviendas aisladas y edificaciones para otros usos compatibles, y del 50 % en el caso de otras tipologías unifamiliares.

En este caso la ocupación máxima se sitúa en el 45,30 %, no superando por tanto el 50 % de otras tipologías de viviendas unifamiliares, aunque supere el 35 % establecido para otros usos compatibles.

No obstante, y debido a la cesión de 257,69 m<sup>2</sup> que se va a realizar, la ocupación sobre la parcela definitiva de 2317,86 m<sup>2</sup> es del 50,30 %

2.-Número de plantas:

El número de plantas de las edificaciones de oficinas, locales y viviendas no



superá las establecidas en las normas, que es de dos plantas. Si bien el cuerpo principal de la nave del Templo posee una altura superior a lo que corresponderían dos plantas. (Plano n o 4)

### 3.-Altura de cornisa y altura total:

Debido a las rasantes que existen en la zona, y a los distintos tipos edificatorios, las alturas de cornisa y totales se grafían en los planos correspondientes (Plano n o 5), si bien el plano de referencia para medir las alturas de cornisa y totales del bloque de locales parroquiales será el de la C/Requena, en el punto medio de dicho bloque recayente a dicha calle, y en el que la altura de cornisa no sobrepasará los 7,50 m. y altura máxima será inferior a 8,75 m y sobre la C/Orfeón Polifónico del Círculo Católico la altura de cornisa no sobrepasa los 7,00 m

Dichas alturas vienen determinadas en parte por la incorporación al volumen de los locales, viviendas, Capilla y el Templo, en planta baja. Si bien aparece una diferenciación de los bloques, si es cierto que existe una maceta entre el bloque lineal y la fachada lateral del Templo, pues además poseerán un tratamiento de fachada idéntico.

La altura del templo se describe en forma escalonada desde el acceso 8.83m, 10.19m, 11.42m, 12.78m, 14.08m, 15.4m, 16.54m y 20.71m (según plano 5).

### 4.-Sótanos y semisótanos:

Se realizará un semisótano, debido a la elevación del plano de acceso principal al Templo y condicionado por el desnivel existente sobre todo en la de alrededor de 1,65 m. Dichas estancias en sótano no ventilarán a fachada para lo que se ha creado un patio abierto, que llega hasta dicho semisótano, y en ningún momento sobrepasará 1,50 m. sobre el plano de referencia.

### 5.-Cubiertas:

La cubierta del Templo será escalonada de menor a mayor desde la plaza hasta llegar a la semicúpula del espíritu santo, logrando de esa forma el crecimiento de la altura y generando interiormente una ampliación visual del recinto.

### 6.-Cambras y buhardillas: No procede.

### 7.-Altura mínima de plantas: No se altera.

### 8.-Edificabilidad:

Según este apartado, la misma será de 0,7 m 2t/m 2s en el caso de vivienda unifamiliar aislada y edificaciones para otros usos compatibles, y de 1 rn2t/m 2s en el caso de otras tipologías de viviendas.

Según el Art. 6.2.3.4- Edificabilidad, de la Sección de Equipamientos y dotaciones; "Según el tipo de ordenación en que se ubique el equipamiento, la edificabilidad máxima será la correspondiente al uso residencial de la zona pudiendo variarse, en caso de necesidad en más o en menos el 20 %."

Se ha estimado una edificabilidad de 0,85m 2t/m 2s, que está por debajo del



índice de  $1m^2t/m^2s$ , sobre la parcela definitiva deduciendo la cesión de viales para la urbanización. Para la edificabilidad se ha considerado toda la superficie sobre y bajo rasante, excepto la de aparcamiento que no computa para este índice. La edificabilidad considerando sólo la superficie sobre rasante sería de  $0,762 m^2t/m^2$

La modificación del Estudio de Detalle reduce la edificabilidad con respecto al Estudio de Detalle anterior aprobado.

#### 2.4 Condiciones de Estética y Protección Ambiental.

Dentro del pto.6.- Condiciones de estética y protección ambiental de la Normas del PGOU, referente a garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas, la edificación se ajustará a lo dispuesto en dicho apartado. Por ello no se permiten; cubiertas de pizarra o fibrocemento, fachadas de bloque que no sean cara vista, los enfoscados sin una adecuada terminación ni los alicatados exteriores (a no ser que sean del tipo "gresite").

#### 2.5 Condiciones Generales y Particulares del Uso Dotacional.

Según el Art. 7.4.4 Regulación del uso terciario, en su apartado referido al Uso dotacional, y en sus Condiciones Generales dice: Las condiciones que se señalan serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para este uso y que a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General y que obligatoriamente habrá de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollen. "

En el punto 5, dice además que se cumplirán además las siguientes condiciones:

a) Si la edificación se separa de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios. En este caso se estará a lo dispuesto por el Código Civil para los retiros laterales y traseros, según las ordenanzas, si bien se establece como retiro mínimo de 4 metros a colindantes y fondo

b) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio si estuviese determinada.

No procede realizar dicho cerramiento de parcela, excepto en la zona de acceso al garaje y al patio posterior, debido a la singularidad que posee el edificio y para su mejor integración en la trama urbana. En la zona de acceso al garaje y patio posterior es conveniente para marcar la transición con la tipología de viviendas unifamiliares.

c) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas de los edificios de las parcelas colindantes.

No procede dicha condición ya que las parcelas colindantes corresponden a viviendas unifamiliares.

Dentro de las Condiciones Particulares, en el Pto 3. Equipamiento Religioso: "Las parcelas destinadas a equipamiento religioso, podrán destinar un máximo superficial del 50 % con actividades complementarias, incluidas las de residencia,



diferentes a las de culto.

No se modifican estos límites ya que todas las actividades son de culto, tanto el templo, capilla, despachos, etc. Como los locales parroquiales de catequesis, que no son consideradas actividades complementarias, sino en esencia necesarias e indispensables para la formación de los fieles y englobadas todas ellas como equipamiento religioso.

Existe una vivienda para los sacerdotes encargados de dichas tareas parroquiales y sótano garaje para cumplir con las exigencias de dotación mínima de aparcamiento.

No obstante, de la superficie de la parcela original de 2575,55 m<sup>2</sup>, el Centro Parroquial ocupa el 14,60 % (el 16,22 % de la parcela neta después de la cesión de viales), siendo la superficie ocupada por el Templo, capilla y columbario del 28,35 % (31,29 % de la parcela neta), lo que significa que el templo ocupa más del 50 % de la superficie que ocupa todo el conjunto parroquia.

2.6 Estudio Comparativo de las Ordenanzas de la Zona 6 Marxadella y de las que se Obtienen del Estudio de Detalle y su Modificación.

	SEGUN PGOU	ESTUDIO DE DETALLE aprobado 27 de julio 2004	MODIFICADO ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima Otros Usos	600 m <sup>2</sup> Uso Religioso	600 m <sup>2</sup> (Real 2575,55 m <sup>2</sup> ) Uso Religioso	600 m <sup>2</sup> (Real 2.317,86 m <sup>2</sup> ) Uso Religioso
Frente mínimo	20 m	> 20 m	> 20 m
Retiros a vial		Según planos ordenación Planos n o 4,5,6 y 9	SE REPETAN LOS MISMOS Según planos ordenación Planos n o 4,5,6 y 9
Retiro lateral y trasero	Según Código Civil	Mínimo 4 m en lateral y fondo	Mínimo 4 m en lateral y fondo
Ocupación	35% aisladas 50% otras tipologías	49,95% parcela original 55,51% parcela definitiva	47,51% parcela definitiva
Número de plantas	II plantas	II plantas	II plantas
Altura cornisa Locales Altura máxima Locales Altura máx. Campanario Altura máx. Templo		7.50 m. en C/Requena 8.75 m. en C/Requena 31.00 m. (Planos 7 y 8) 14.00 m. (Planos 7 y 8)	7.50 m. en C/Requena 8.75 m. en C/Requena Escalonamiento de 8.83m a 16.54 m Altura máxima de la semicúpula 20.71 m.
Pendiente cubiertas	<400/0	< 40 0/0	< 40 0/0
Edificabilidad	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ± 20%	0,996 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> parcela inicial 1.106 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> parcela definitiva	0,762 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> parcela definitiva

Sótano y semisótanos	Máximo 1,5 m sobre plano de referencia	Idem.	Idem.
"			

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrán los interesados interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala del Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente en la publicación del presente anuncio, sin perjuicio que puedan ejercitar cualquier otro que estiman pertinente.

Torrent, 6 de octubre de 2025.—El teniente de alcalde delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, José Francisco Gozalvo Llácer.

