



**MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 1 "AMPLIACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL MAS DEL JUTGE"**

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ENTORNO DE
LAS CALLES MAS DEL JUTGE, ÁVILA Y PARET DECANTADA.

Aprovat Definitivament pel

Ple de

- 7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Sajon Herrero

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet
a informació Pública d'acord amb la
Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren

ÍNDICE

- I MEMORIA INFORMATIVA
 - 1. Objeto y alcance.
 - 2. Normativa y legislación aplicable.
 - 3. Ámbito de la modificación.
 - 4. Condiciones Institucionales del territorio.
 - 5. Análisis de la situación actual.
- II MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 6. Descripción y justificación de la modificación propuesta.
 - 7. Cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.
- III NORMAS URBANÍSTICAS
- IV PLANOS
 - INFORMACIÓN
 - I-01 Situación
 - I-02 Ámbito
 - I-03 Planeamiento vigente
 - ORDENACIÓN
 - O-01 Calificación propuesta

Aprovat Definitivament pel

Ple de

- 7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet
a informació Pública d'acord amb la
Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren

Aprobat Definitivament pel



Ple de

- 7 MAYO 2012

torrent
per la convivència



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Saldaña Herrero

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren

MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO Y ALCANCE.

Es objeto de la presente Modificación el cambio de ordenación pormenorizada del denominado Sector 1 "Ampliación del área industrial Mas del Jutge" del PGOU de Torrent (en adelante PGOU) en el entorno delimitado por las calles Ávila, Paret Decantada y Mas del Jutge.

La superficie total del ámbito de la modificación es de 4.465,66 m².

El presente documento tiene como objetivo la definición y determinación de la ordenación pormenorizada observando los condicionantes preexistentes, el planeamiento no ejecutado, la mejora de la funcionalidad vial, la reestructuración y adecuación de las zonas verdes, la mejora de la integración de los sectores 1 y 2 y la incorporación de una nueva dotación pública con carácter de infraestructura-servicio urbano.



Esta modificación se realizará conforme a las determinaciones especificadas en la vigente Ley Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

2. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLES.

Legislación Estatal:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Legislación Autonómica:

- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).
- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP).
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).
- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.
- Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental.
- Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell. Reglamento de impacto ambiental modificado por el Decreto 32/2006, de 14 de marzo de 2006).
- Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 26/01/1990.

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la modificación se corresponde con la delimitación referenciada en el plano de información I-02. El ámbito se encuentra delimitado al Norte por parcela privada, al Sur por el Carretera Mas del Jutge (CV-411), al Este por la calle Pared decantada y al Oeste por suelo dotacional público, destinado a zona verde y vial público (calle Ávila).

Aprovat Definitivament pel

Ple de

- 7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Ferrando Salom Herre:ro

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet
a informació Pública d'acord amb la
Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren

Aprovat Definitivament pel

Ple de

- 7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Ferrero



... que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011

MODIFICACIÓ Nº 6 PLAN PARCIAL SECTOR 1 "AMPLIACIÓ ÀREA INDUSTRIAL MAS DEL JULGE"

5



EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonatan Baena Lundgren

Aprovat Definitivament pel

Ple de



- 7 MAYO 2012



torrent
per la convivència



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salbu Herrero



Contextualment el àmbit objecte de la modificació se situa en la zona Sud-oest del denominat Sector 1 "ampliació del àrea industrial Mas del Jutge" lindant al ja executat Sector 2, sector desenvolupat com a nova ampliació de la citada àrea industrial.

URGÈNCIA. Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de
Torrent, 20 DIC. 2011

4 CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO.

4.1 Antecedentes de planeamiento.

Sus características y ordenación urbanística actual conforme al planeamiento vigente son las siguientes:

El municipio de Torrent cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 26 de enero 1990 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 28 de febrero de 1990.

En el ámbito del vigente Plan General se desarrolló el Sector 1, como prevista ampliación del polígono industrial Mas del Jutge, por medio de Plan Parcial cuya aprobación definitiva por la Consellería de Urbanismo se produjo el 16 de marzo de 1991 y su publicación en el BOP de Valencia el 28 de junio de 1991.

Dicho Plan Parcial ha sido objeto de diversas modificaciones, en concreto cinco alteraciones respecto la proyección inicial.



EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren

Aprovat Definitivament pel

Ple de

- 7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

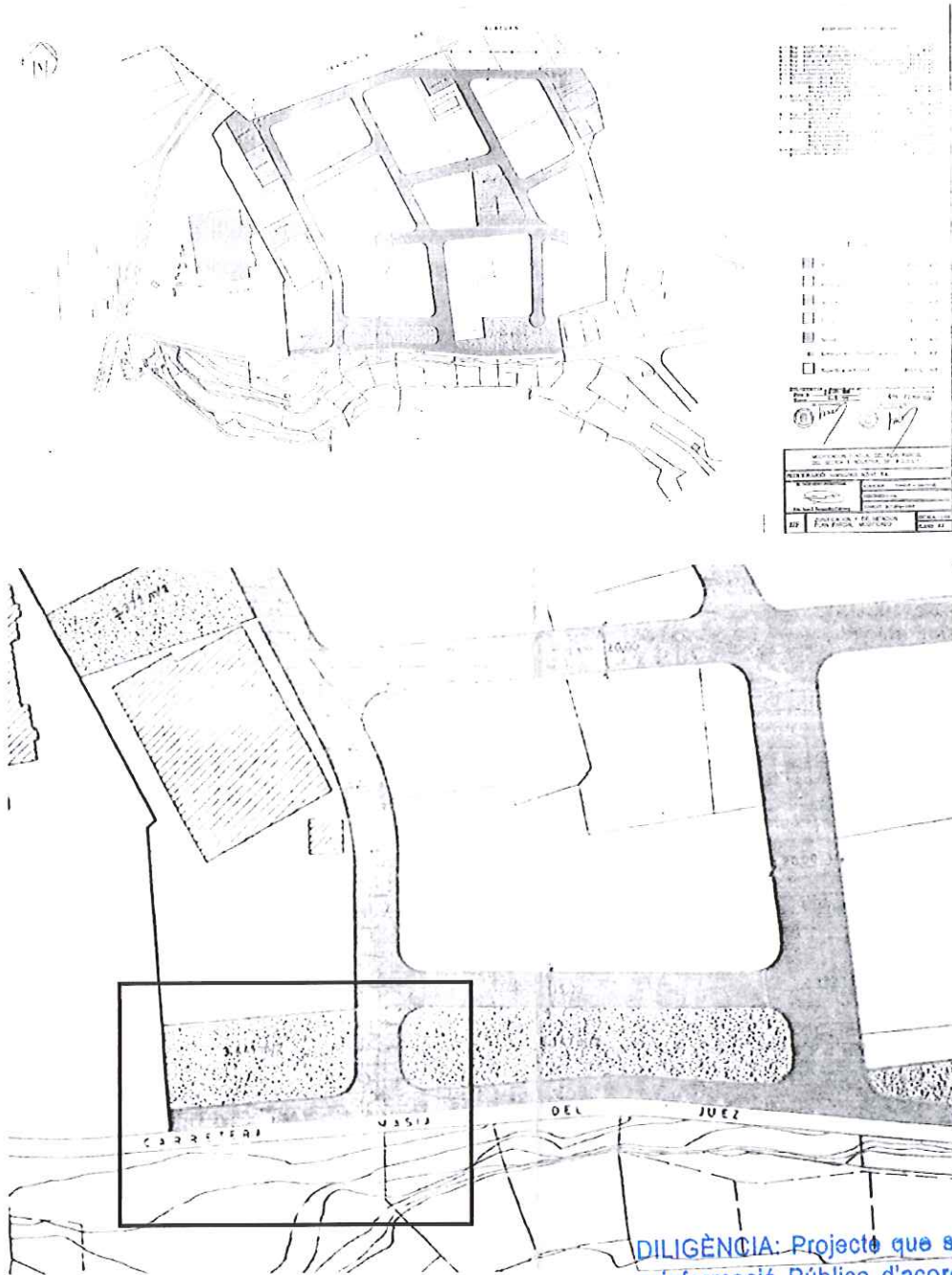
Signat: Fernando Salin Herrero



torrent per la convivència

Nº Modificación	Aprobación definitiva	Publicación BOP	Organismo
1	29/07/1999	29/09/1999	Ayuntamiento de Torrent
2	02/10/2000	06/11/2000	Ayuntamiento de Torrent
3	10/02/2003	08/04/2003	Ayuntamiento de Torrent
4	07/02/2008	03/04/2008	Ayuntamiento de Torrent
5	30/12/2010	31/01/2011	Ayuntamiento de Torrent

La ordenación pormenorizada del Sector 1 que fue desarrollada mediante el proyecto de urbanización se corresponde con el siguiente gráfico.



DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011

MODIFICACIÓN Nº 6 PLAN PARCIAL SECTOR 1 "AMPLIACIÓN ÁREA INDUSTRIAL MAS DEL JUTGE"



EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonatan Baena Lundgren

- 7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

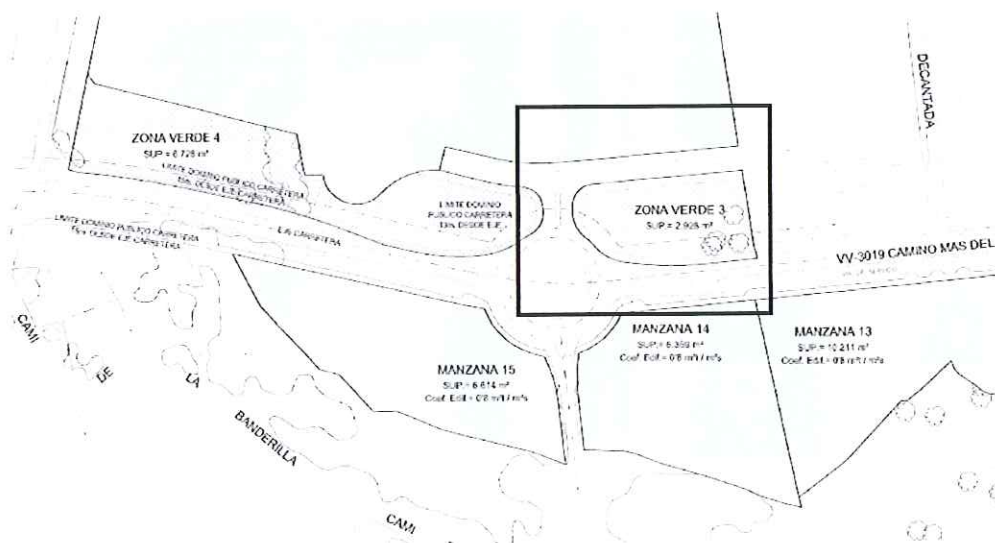
Signat: Fernando Salort Herrero



torrent
per la convivència

En el anterior documento se observa la previsión de un vial de servicio anexo a la carretera Mas del Jutge y a la zona verde. Tanto el vial como la zona verde no han sido ejecutados.

Con fecha de 5 de diciembre del 2000 se aprueba definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el Plan Parcial del Sector 2 "Ampliación del Polígono Industrial Mas del Jutge". En el citado planeamiento se establece la ordenación pormenorizada del ámbito, planteando, entre otras determinaciones, la apertura de un nuevo vial en el entorno del Sector 1, vial que mediante el correspondiente proyecto de urbanización ha sido ejecutado hasta el límite entre ambos sectores, tal y como se refleja en imágenes anteriores.



Plano de Ordenación. Homologación y Plan Parcial Sector 2 "Ampliación del Polígono Industrial Mas del Jutge"

4.2 Clasificación y calificación del suelo.

El suelo objeto de la presente modificación se encuentra clasificado como suelo urbano, siendo la práctica totalidad de esta superficie suelo dotacional público, con dos tipos de calificación, zona verde y red viaria. Se afecta, así mismo, una superficie de 22,40 m² de uso industrial, la cual se mantiene íntegramente en la propuesta definitiva.

4.3 Obras programadas y políticas de inversiones públicas.

En el ámbito objeto de la modificación se prevé la instalación de un grupo de bombeo para el abastecimiento de agua potable a la pedanía Masía del Juez de Torrent. En la presente modificación y siendo parte del objeto de la misma se reservará una superficie suficiente para la citada instalación siendo calificada como equipamiento perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas con la categoría de infraestructura-servicio urbano (SID). Así mismo y para el resto de las dotaciones, las obras a ejecutar serán las propias del proyecto de urbanización a redactar para la integración del ámbito en la red de servicios urbanos.

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonatan Baena Lundgren

- 7 MAYO 2012



AJUNTAMENT
TORRENT



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrero



Torrent, 2 de mayo 2012
per la convivència



EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL
Signat: Jonatan Baena Lundgren

4.4 Estructura de la propiedad del suelo

La distribución parcelaria, según el Catastro de Bienes de naturaleza urbana, está representada en el plano I 03 de Información.

4.5 Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

- **Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre la Prevención de Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana**

El Plan de Acción Territorial para la Prevención del Riesgos de Inundación a la Comunitat Valenciana, aprobado en enero del 2003 no señala zonas de riesgo que afecten al ámbito, por lo que no se derivan limitaciones de su régimen normativo de prevención ni protección.

- **Servidumbres Aeronáuticas**

Normalativa aplicable y criterios de referencia

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2005, de 5 de diciembre.

Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de julio de 2001 definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional.

Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito de la modificación se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el plano correspondiente se representan la líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, 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, etc), así como el gálibo de los vehículos.

En particular, el ámbito en estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR30.

En el ámbito propuesto las cotas de terreno se encuentran por debajo de 80 metros y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 206 metros, ambos sobre el nivel del mar. Las construcciones previstas incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, grúas de construcción y similares), no sobrepasaran la altura limitadora de la Superficie de Aproximación Intermedia.

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de

Aprovat Definitivament pel

Ple de



AJUNTAMENT
TORRENT

- 7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero



torrent
per la convivència

construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Cualquier intervención en la zona verde y el vial respetará la limitación establecida.

- **Servidumbres de carreteras.**

Normativa aplicable y criterios de referencia

Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana
Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.
(DOGV, núm. 1016, de 5 de abril de 1991)

Afecciones sobre el Territorio

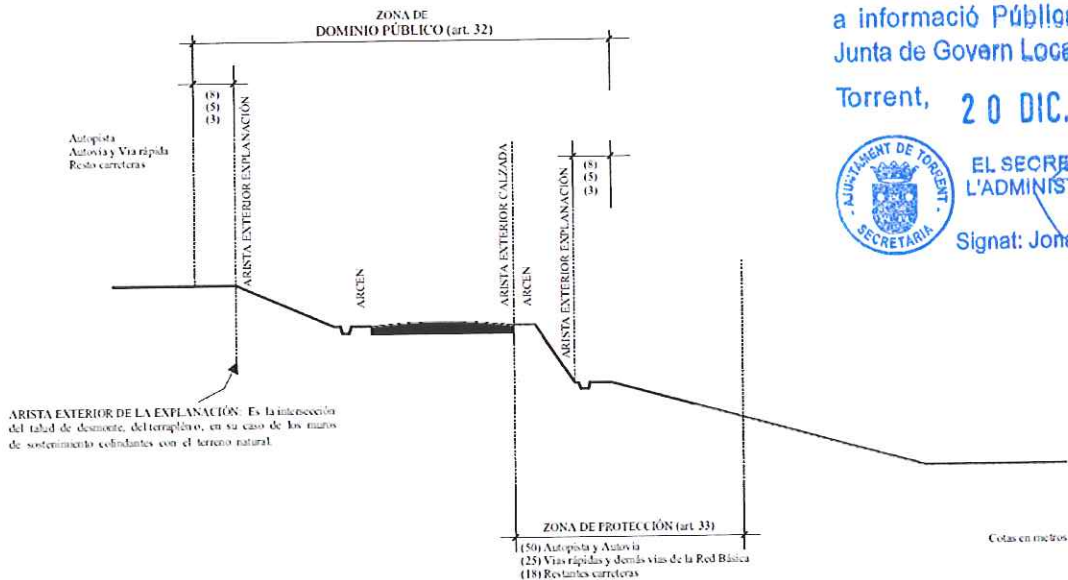
Parte del ámbito de la modificación se encuentra incluido en la Zona de Protección correspondiente a la Carretera Mas del Jutge según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 6/1991.

La finalidad de la zona de protección es garantizar la seguridad vial, impidiendo que tengan actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexas a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las carreteras.

SERVIDUMBRE DE CARRETERAS.

REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

LEY 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, número 1016, de 5 de abril de 1991)



DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonatan Baena Lundgren

El suelo perteneciente al ámbito objeto de la modificación está clasificado como suelo urbano, no existiendo alteración alguna sobre la zona de protección de la carretera Mas del Jutge respecto a las previstas en los anteriores planeamientos ya aprobados. No obstante la Administración titular emitirá informe vinculante sobre la determinación de las zonas de protección por el planeamiento urbanístico.

Torrent, 20 DIC. 2011



AJUNTAMENT
TORRENT



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren



Aprobat definitivament pel
Ple de
per la convivència

- 7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero

• **Afecciones en materia de aguas.**

Las afecciones en materia de aguas se encuentran reguladas en:

- Ley 29/1985, de 2 de agosto Aguas. (BOE, núm. 189, de 8 de agosto de 1995)
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. (BOE, núm. 103, de 30 de abril de 1986)
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

El dominio público hidráulico: bienes que lo integran (art. 2 L29/1985)

Constituyen el dominio público hidráulico estatal:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

En la presente modificación se referencian únicamente las afecciones derivadas de las aguas superficiales (cauces), no entrando en el estudio de las aguas subterráneas.

Según lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de la Ley 29/1985 de Aguas:

Artículo 4.

Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Artículo 5.

1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.
2. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

El artículo 6 del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril determina:

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.
2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:
 - a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.
 - b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.



Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren



- 7 MAYO 2012

per la convivència

Signat: Fernando Salom Herrero

3. La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

4. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de dichas zonas en la forma que se determina en este Reglamento.

El artículo 7 del Real Decreto 9/2008 señala:

1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

- Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

El artículo 9 del Real Decreto 9/2008 señala:

1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

2. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Ante esta circunstancia la presente modificación, los usos, actividades y las edificaciones que de ella se deriven deberán ajustarse a las determinaciones señaladas en la legislación y condiciones expuestas en este punto.

Torrent, 20 DIC. 2011



AJUNTAMENT DE TORRENT



EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren

- 7 MAYO 2012



Torrent per a convivència

SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, salvo los casos especiales regulados legalmente. Esta autorización es independiente de cualquier obra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas. Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en los márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las construyan. La realización de tales trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del Organismo de cuenca en el plazo de un mes, al efecto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, pueda resolver sobre su legalización o demolición.

5. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

5.1 Usos presentes en el suelo

Los usos presentes en el suelo se regulan en el propio planeamiento. En todo caso las obras de urbanización correspondientes a la zona verde y al vial no han sido ejecutadas, encontrándose el terreno actualmente sin urbanizar, erial.



Vial urbanizado correspondiente al ámbito del sector 2, sin continuidad en el sector 1.

5.2 Características naturales del territorio

Topografía

El terreno presenta una acusada pendiente Sur-Norte descendiendo hacia el Barranc de Torrent con un porcentaje medio del 12%, pasando desde una altitud de 51 a 44 metros donde se sitúa el punto más bajo del ámbito. En dirección Este - Oeste el terreno es sensiblemente llano con una pendiente media del 1% pasando desde una altitud de 45 a 43,50 metros. Este cambio topográfico se debe principalmente a la existencia del propio barranco.

Clima

El clima de la zona en la que se desarrolla la presente Modificación Puntual es termo-mediterráneo seco, con una temperatura en general suave, siendo la media anual de 17°C y una amplitud térmica menor a 17°C. Con unas precipitaciones medias anuales entre 400 y 500 mm.

Hidrología

En ámbito no se encuentran manantiales, sí, en cambio, cauces naturales caso del Barranc de l'Horteta que discurre por el límite Noroeste del casco urbano hasta encontrarse con el Barranc de Xiva, la unión de los cuales forma el Barranc de Torrent. Estos canalizan las aguas de lluvia, siendo destacable en el ámbito sujeto a modificación la influencia de los límites de la ribera del barranco como elemento a tener en cuenta para la reordenación de los espacios y establecer unos criterios para el desarrollo del documento de planeamiento.

Condiciones geológicas

Las condiciones geológicas de la zona de Torrent básicamente están definidas por una llanura hacia la costa (Ambiente 5. Llanura costera) formada fundamentalmente por la acumulación de materiales de procedencia marina, eólica, fluvial y de ladera. Su litología se caracteriza por materiales cuaternarios, limos y arcillas marinas, gravas, cantos, limos y arcillas fluvio-coluviales, materiales miocénicos: arcillas y limos. Su morfología se define como zona llana con pendientes comprendidas entre el 0 y 5 por 100 con conos aluviales y glacis.

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet
a informació Pública d'acord amb la
Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonathan Baena Lundgren

- 7 MAYO 2012
II
MEMORIA JUSTIFICATIVA

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrero
6.
DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
6.1
Justificación de los cambios propuestos:

El presente documento tiene por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada prevista para este ámbito por el Plan Parcial del Sector 1 con los siguientes objetivos:

- Mejora de la funcionalidad e integración de los sectores de uso industrial 1 y 2, mediante la articulación y conectividad viaria, restituyendo el vial de servicio previsto y anexo al Camino Mas del Jutge en un emplazamiento óptimo para dar continuidad al vial ya ejecutado en el sector 2.
- Adecuación de la disposición de la zona verde del sector 1 respecto a la prevista por el sector 2 para una mejor disponibilidad de los usos, posibilitando a posteriori una urbanización y reurbanización de ambas, conjunta y coordinada.
- Reserva de una superficie de 44,00 m² como equipamiento perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas con la categoría de infraestructura-servicio urbano (SID), para posibilitar la instalación de un grupo de bombeo para el abastecimiento de agua potable a la pedanía Masía del Juez de Torrent promovida por Aigües de l'Horta.

Tras el estudio de la ordenación prevista por el Plan Parcial vigente, y los usos preexistentes, se proponen una serie de modificaciones que no alteran la ordenación estructural ni las normas urbanísticas del plan parcial, determina una solución alternativa, y entendemos óptima, para el desarrollo coherente del área según los objetivos anteriormente relacionados.

6.2
Parámetros de la ordenación

Superficie del ámbito de la modificación		4.465,66 m ²
Suelo dotacional público		4.443,26 m ²
Superficie red viaria	SRV	957,96 m ²
Superficie zona verde	SJL	3.441,30 m ²
Superficie equipamiento infraestructura-servicio urbano	SID	44,00 m ²
Superficie de parcela industrial trasladada		22,40 m ²
Sistema de ordenación:	Según NNUU del Sector 1.	
Tipología edificatoria:	Según NNUU del Sector 1.	
Uso global:	Industrial	

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011


**EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL**
Signat: Jonathan Baena Lundgren

Aprovat Definitivament pel

- 7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
Signat: Fernando Salom Herrera

Cuadro de superficies.

PARCELA	PLAN PARCIAL SECTOR 1	PROYECTO DE MODIFICACIÓN
	SUPERFICIE (m ² s)	SUPERFICIE (m ² s)
ZONA VERDE	3.441,30	3.441,30
RED VIARIA	1.001,96	957,96
EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA -SERVICIO URBANO		44,00
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	4.443,26	4.443,26
USO INDUSTRIAL	22,40	22,40
TOTAL	4.465,66	4.465,66

El tratamiento de este espacio no consolidado se adapta a las limitaciones y potencialidades del medio, al contexto y a las expectativas de crecimiento del área en este punto.

Conforme al artículo 94.2 de la LUV las nuevas soluciones propuestas mantienen el equilibrio de las dotaciones públicas ya existentes.

6.3 Accesos exteriores. Red viaria.

El acceso al ámbito se produce en origen y jerarquía desde la Carretera Mas del Jutge (CV-411). Desde este vial se accede, por el Oeste, a la calle Ávila mediante glorieta y por el extremo Este se accede por la calle Paret Decantada a través de vial de servicio.

6.4 Sistema de espacios dotacionales.

Zona Verde

El sistema de espacios verdes está formado por las áreas ajardinadas situadas en el perímetro de la actuación. Existen dos extensiones de suelo incardinadas entre si, las cuales presentan una directa relación con la edificación industrial a la que sirven como espacio de transición con el Camí Mas del Jutge.

Superficie ZV 1 perteneciente al Sector 1 (SJL) 3.441,30 m²
 ZV 2 perteneciente al Sector 2 (SJL)

La superficie destinada a zona verde pública, en la presente modificación, no se reduce respecto a la prevista por el Plan Parcial vigente.

Red Viaria.

La superficie destinada a vial público (SRV) se reduce en la presente modificación, respecto a la propuesta del plan parcial, la necesaria para realizar la reserva como equipamiento infraestructura servicio urbano, y permitir la instalación del grupo de bombeo. En todo caso se respeta y mantiene la sección proveniente del vial ya ejecutado del sector 1 conservando su funcionalidad y mejorando la conectividad entre ambos sectores.

DL 1636/2009: Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonatan Baena Lundgren

Aprovat Definitivament pel

Ple de



- 7 MAYO 2012



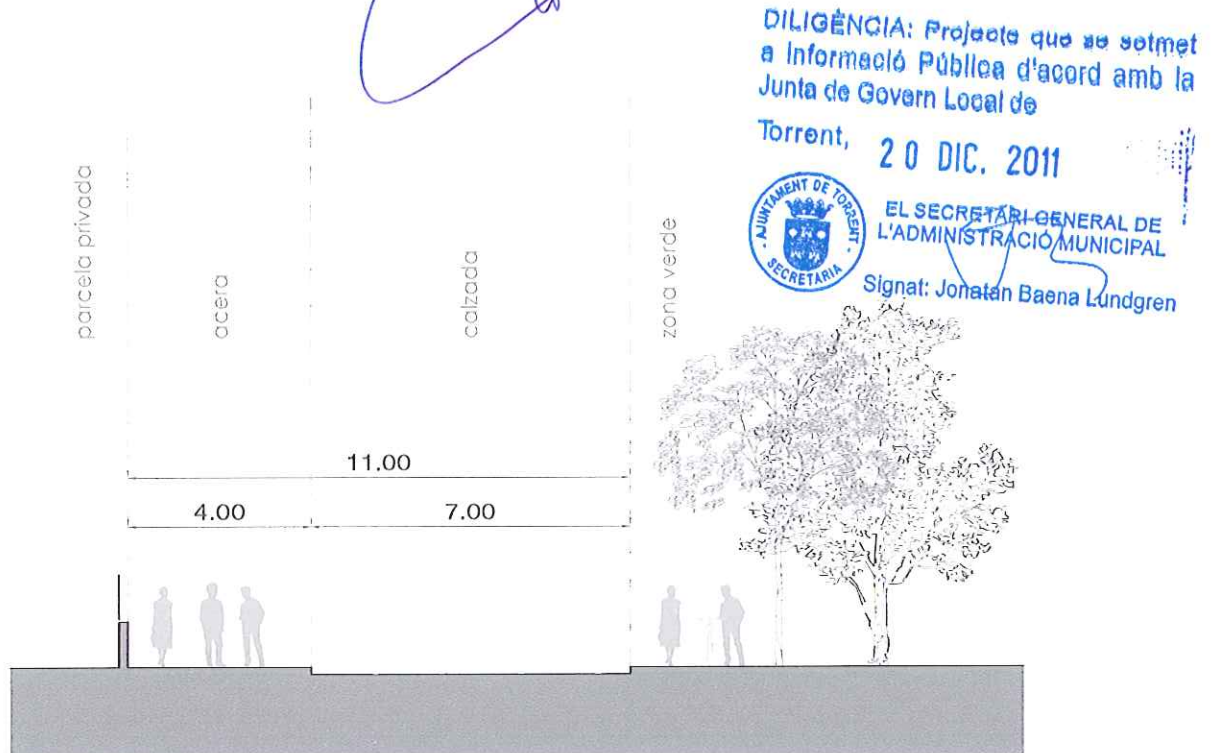
EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salam Herrero



torren't
per la convivència

La sección viaria propuesta en la continuación de la calle Ávila es la siguiente:



6.5 Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones propuestas modifican las previstas por el Plan Parcial, tanto en los espacios públicos como en la parcela privada situada en el linde Norte.

Respecto de la parcela privada existe una variación de la alineación:

- En la alineación Sur se ajusta a la alineación fijada por el Sector 2.
- En la alineación Este se genera una curva con radio de giro de 10 metros con el objeto de facilitar el encuentro con la calle Pared Decantada y la adecuada circulación de vehículos industriales.

En todo caso tal variación es compensatoria, es decir, la superficie suprimida al generar la curva en la calle Pared Decantada se traslada al linde Sur para adaptarse a la nueva alineación propuesta, como prolongación de la existente en la calle Ávila. Así pues, no existe disminución ni aumento del aprovechamiento privado.

Respecto de los suelos dotacionales, no existe disminución de la superficie de la zona verde y en el cómputo global no se produce reducción alguna de la totalidad de la misma.

Se siguen, en todo caso, criterios básicos de integración territorial, adecuando la ordenación de la edificación y los espacios libres, viarios y no viarios, al entorno más inmediato. La funcionalidad, y con ello, las conexiones con el trazado viario existente son uno de los aspectos importantes a considerar en la proyección de la edificación así como la adecuada integración paisajística, realizando un adecuado tratamiento de borde.



Será el Proyecto de Urbanización que acompaña, en su caso, al proyecto constructivo donde se determinarán las rasantes exactas para la correcta ejecución de los viales y las zonas verdes siempre desde una visión unitaria e integradora de todo el ámbito de la modificación no consolidado, con las rectificaciones de detalle que pueden ser realizadas en la propia ejecución.

6.6 Suelo de aprovechamiento privado.

La superficie de aprovechamiento privado afectada por la presente modificación no se altera respecto a la señalada en el proyecto de reparcelación del Sector 1, en todo caso se realizan los oportunos cambios de alineación señalados en el punto anterior con el objeto de regularizar la fachada de acuerdo con la alineación resultante de la ordenación ya ejecutada del sector 2 adyacente.

6.7 Redes de Servicio.

Los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del área se integraran y conectaran a la red de infraestructuras ya ejecutada en las calles del entorno suplementado, en su caso, y cumpliendo las condiciones respecto a los servicios requeridos por las empresas suministradoras y los servicios técnicos municipales, aspectos que deberá ser expuestos en el correspondiente proyecto de urbanización.

7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

Es el artículo 94 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) quien considera la modificación de los Planes concretando en el punto 1 que las modificaciones de los Planes se llevaran a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan, y el en punto 2 que las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta ley.

El proyecto de modificación no incide en la ordenación estructural del Plan General y sólo opera sobre decisiones de la ordenación pormenorizada de exclusiva competencia municipal, la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Torrent de acuerdo con lo que disponen los artículos 37, 57 y 91 de la Ley Urbanística Valenciana.

No se produce cambio de calificación ni reducción de la superficie de la zona verde, en todo caso traslación de la extensión de las misma, manteniendo, así mismo, la superficie destinada a vial. Las nuevas soluciones propuestas mantienen el equilibrio de las dotaciones públicas.

En conclusión, queda justificado que la solución propuesta cumple los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la Ley.

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet
a Informació Pública d'acord amb la
Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonatan Baena Lundgren

Aprovat Definitivament pel



Ple de

- 7 MAYO 2012



torrent
per la convivència



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Salom Herrero

III **NORMAS URBANÍSTICAS.**

La presente Modificación no introduce una nueva normativa urbanística en el ámbito del Sector 1, sino que se remite a las Normas Urbanísticas del vigente Plan Parcial del Sector 1 "Ampliación del área industrial Mas del Jutge" y las modificaciones aprobadas tanto del propio plan parcial como del Plan General que le resulten de aplicación.

Torrent, a 12 de diciembre de 2011

El Arquitecto Municipal
Sección de Planeamiento
Servicio de Urbanismo

Fdo.: José Salvador Martínez Carbonell

Conforme

El Arquitecto Municipal,
Jefe del Servicio de Urbanismo.

Fdo.: Jorge Stuyck del Portillo

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet
a informació Pública d'acord amb la
Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonatan Baena Lundgren

PLANOS

Aprovat Definitivament pel

Ple de

- 7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Sabin Herrero

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet
a informació Pública d'acord amb la
Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE
L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonatan Baena Lundgren

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL

Signat: Jonatan Baena Lundgren

Aprovat Definitivament pel

Ple de

- 7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE

Signat: Fernando Galom Herrero



MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "AMPLIACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL MAS DEL JUTGE"

REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES MAS DEL JUTGE, PARET DECANTADA Y ÁVILA

INFORMACIÓN SITUACIÓN

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

101

Diciembre 2011

e 1 : 15.000



DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL
 Signat: Jonathan Baena Lundgren

Aprovat Definitivament pel

Ple de

- 7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
 Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1
 "AMPLIACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL MAS DEL JUTGE"

REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES
 MAS DEL JUTGE, PARET DECANTADA Y ÁVILA

INFORMACIÓN

ÁMBITO Y EMPLAZAMIENTO

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

102

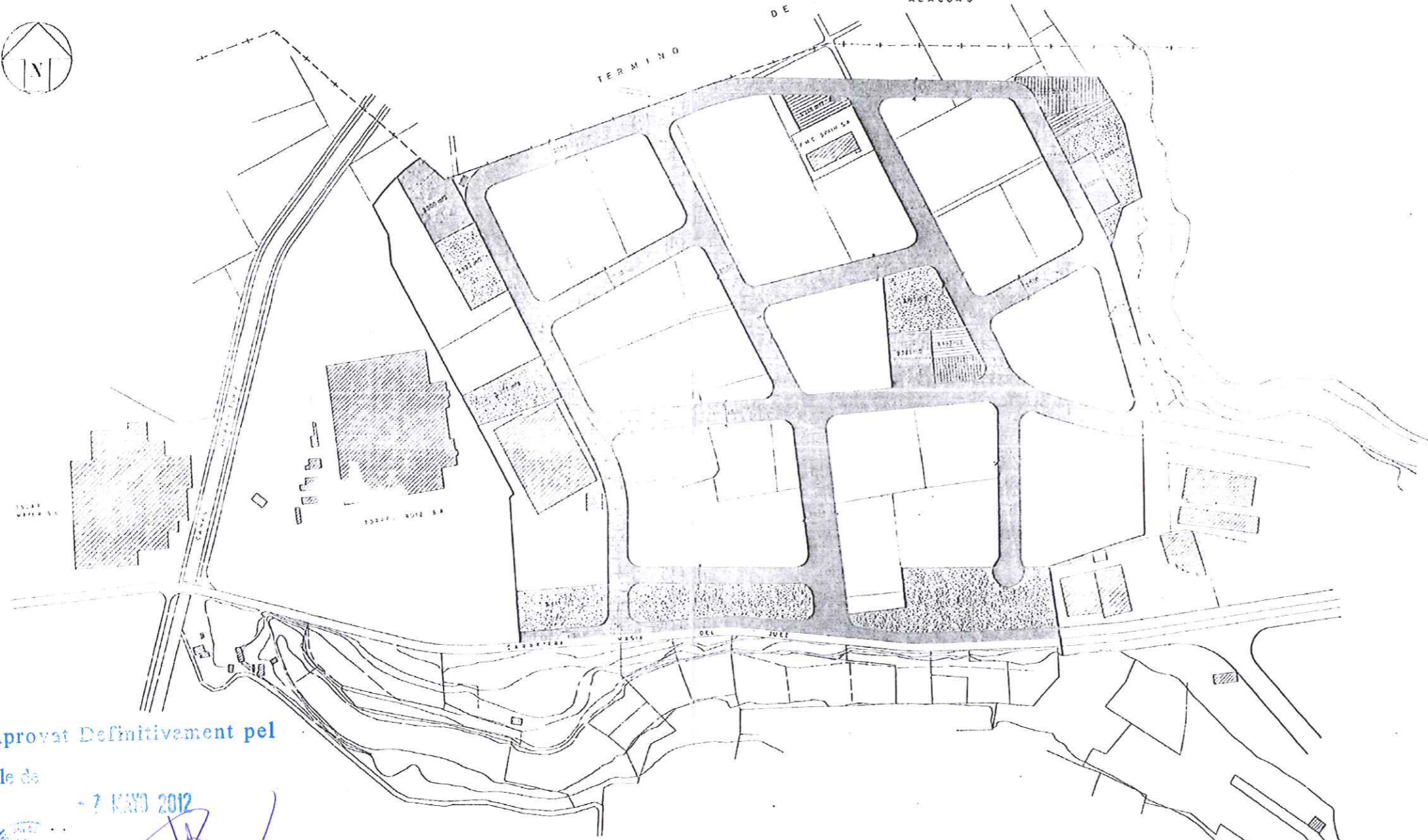
Diciembre 2011

e 1:1.000



ALACUAS

TERMINO DE



Aprovat Definitivament pel

Ple de

7 MARÇ 2012



SECRETARI GENERAL DEL PLE
Fernando Sánchez Herrero

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR

a - Sup. total del sector	319.933 m ²
b - Sup. alieutas generales	0 m ²
c - Sup. viario público del P.P.C.	79.697 m ²
d - Sup. parques y jardines casita obligatoria	31.263 m ²
e - Sup. parcelas servicios públ. e Int. Social	11.305 m ²
f - Sup. parcelas industriales	210.272 m ²
g - Aprovechos total	168.297 m ² (kita)
h - Edificabilidad bruta (1/2)	0,50
i - Edificabilidad sobre rasante (1/2)	0,50
En edificios industriales	0,50 m ² /m ²
En edificios habitacionales	0,50 m ² /m ²
j - Edif. en superficie y bajo rasante en interior de parcela edificable	0,89 m ² /m ²
En superficie	0,89 m ² /m ²
Bajo rasante	0,89 m ² /m ²
k - Sup. destinada a equipamiento	45.000 m ²
l - Altura máxima edificable	12,00 m
Sobre rasante	12,00 m
Bajo rasante	12,00 m
m - Dotación plazas estacionamiento y aparcamiento	4,00 m ²
Sobre rasante en parcela edificable	1,365 m ²
Bajo rasante	1,365 m ²
n - Repersión del viario	45,00 m ²
por cada 100 m ² edificable	45,00 m ²

LEYENDA

Viario	79.697 m ²
Viario público	79.697 m ²
Equipamiento	45.000 m ²
Comercial	3.374 m ²
Social	3.374 m ²
Estación transformadora H.T. 110 kV	100 m ²
Superficie Industrial	210.272 m ²

DILIGENCIA: 20 DIC 2011 por el Ayuntamiento de Torrent en su sesión de Pleno de 20 DIC 2011, expediente 499/2011 MAR 1999
 EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 INDUSTRIAL DEL P.G.O.U.T.

PETICIONARIO: SUMINISTROS ALDNO, S.A.

EL INGENIERO INDUSTRIAL:

SITUACION: TORRENT - (VALENCIA)

DIBUJADO: G.V.O.A.L.

Fdo: Juan J. Fernández Calvo

TORRENT: OCTUBRE-1998

JJF ZONIFICACION Y DELIMITACION PLAN PARCIAL: MODIFICADO ESCALA: 1:2.000 PLANO: 2.2

DILIGENCIA: Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011

EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL
 Signat: Jonatan Baena Lundgren



MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "AMPLIACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL MAS DEL JUTGE"
 REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES MAS DEL JUTGE, PARET DECANTADA Y ÁVILA

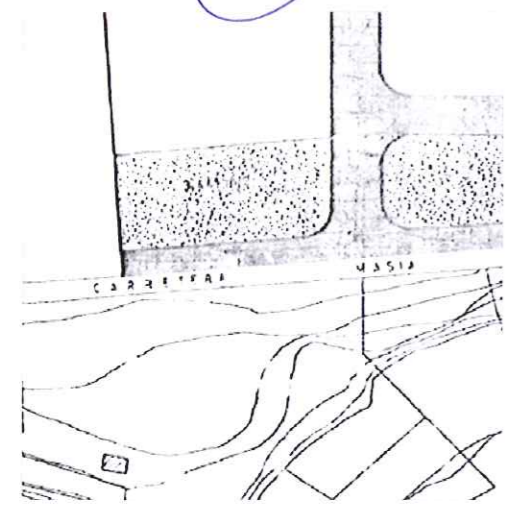
INFORMACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

103 - 1

Diciembre 2011

e 1 : -----





.....	ámbito de la modificación	
	SJV zona verde - jardín	3.441,30 m2
	SRV viario	1.001,96 m2
	Suelo dotacional público	4.443,26 m2
	I industrial	22,40 m2
	superficie a restituir	
	Superficie Total	4.465,66 m2

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011



EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL
 Signat: Jonathan Baena Lundgren

Aprovat Definitivament pel

Ple de

-7 MAYO 2012



EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
 Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "AMPLIACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL MAS DEL JUTGE"

REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES MAS DEL JUTGE, PARET DECANTADA Y ÁVILA

INFORMACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

103-2

Diciembre 2011

e 1:1.000



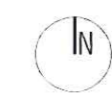
.....	àmbito de la modificació	
	S JL	zona verde - jardín 3.441,30 m2
	SRV	viario 957,96 m2
	SID	infraestructura- 44,00 m2
		Suelo dotacional público 4.443,26 m2
	I	Industrial 22,40 m2
		Superficie Total 4.465,66 m2

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de
 Torrent, 20 DIC. 2011

EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL
 Signat: Jonathan Baena Lundgren

Aprovat Definitivament pel Ple de

- 7 MAYO 2012
 EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
 Signat: Fernando Salom Herreix



MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "AMPLIACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL MAS DEL JUTGE"
 REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES MAS DEL JUTGE, PARED DECANTADA Y ÁVILA

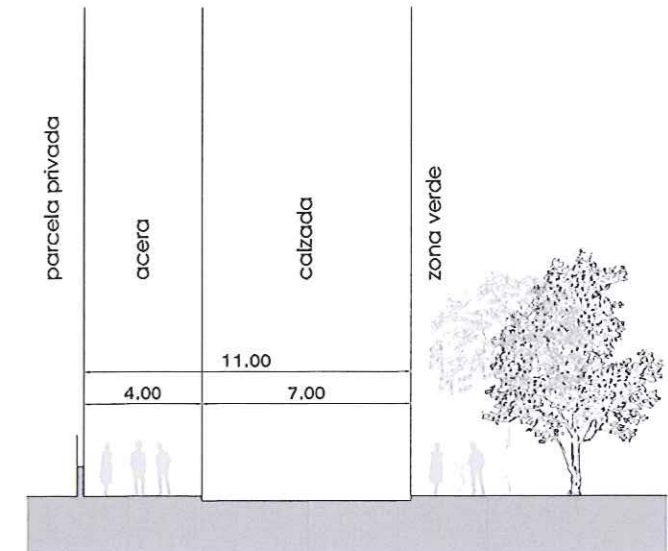
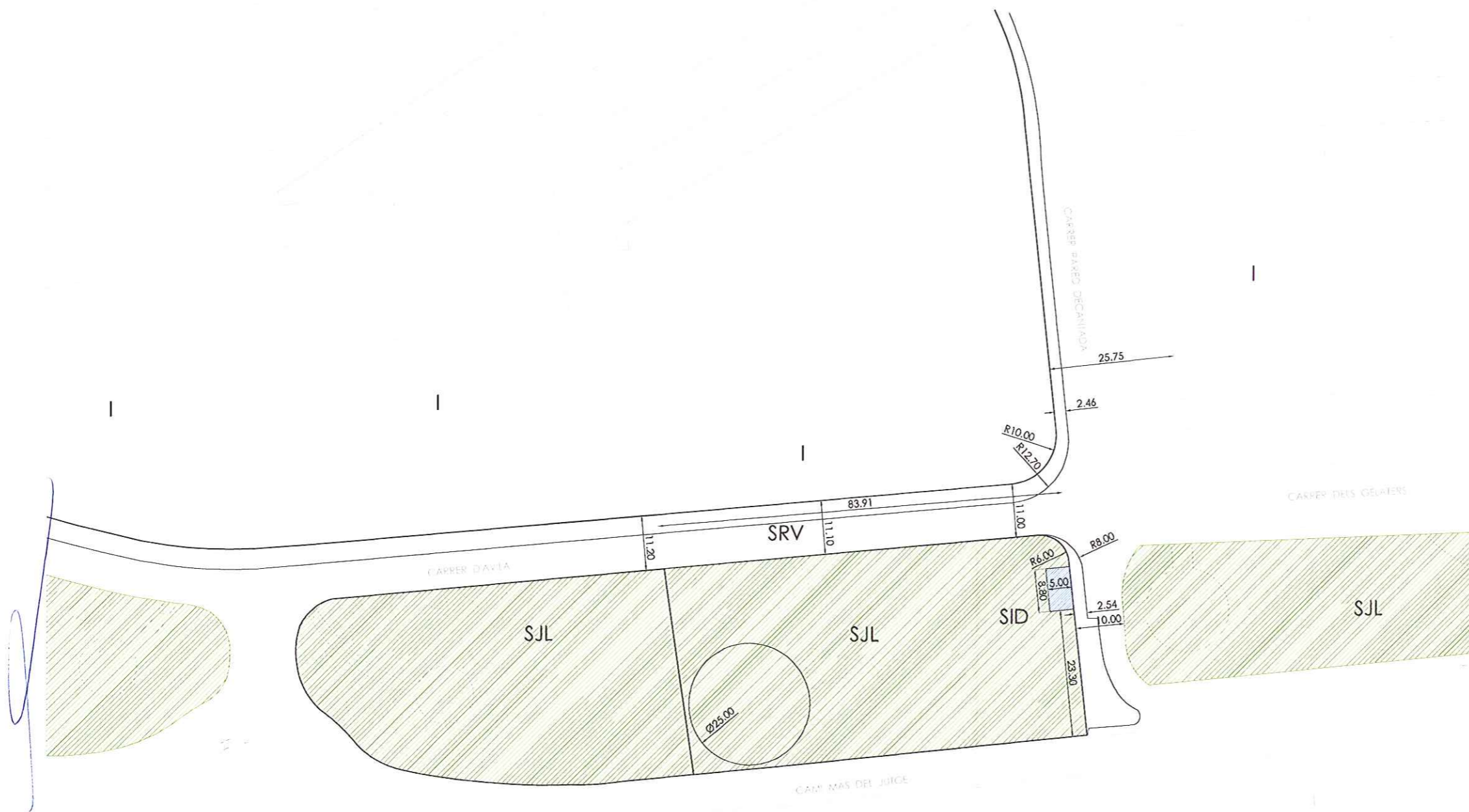
ORDENACIÓN CALIFICACIÓN

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

001

Diciembre 2011

e 1:1.000



sección vial de nueva apertura e 1:250

DILIGÈNCIA: Projecte que se sotmet a informació Pública d'acord amb la Junta de Govern Local de

Torrent, 20 DIC. 2011

EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL
 Signat: Jonathan Baena Lundgren

Aprovat Definitivament pel Ple de

- 7 MAYO 2012

EL SECRETARI GENERAL DEL PLE
 Signat: Fernando Salom Herrero



MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "AMPLIACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL MAS DEL JUTGE"

REORDENACIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CALLES MAS DEL JUTGE, PARED DECANTADA Y ÁVILA

ORDENACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA - ALINEACIONES

Sección de Planeamiento - Servicio de Urbanismo

[Handwritten signature]

002

Diciembre 2011

e 1 : 1.000