



DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de 30 DIC. 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 "AMPLIACIÓN MAS DEL JUTGE"

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de 30 DIC. 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

MEMORIA

1. Antecedentes de planeamiento.
2. Objeto y alcance.
3. Descripción y justificación de la modificación propuesta
4. Justificación y procedimiento
5. Normas Urbanísticas

MEMORIA

1. Antecedentes de planeamiento.

Mediante resolución de 5 de diciembre del año 2000, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se declara homologado el Sector 2 "Ampliación del Polígono Industrial Masía del Juez" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y aprobado definitivamente su correspondiente Plan Parcial.

Esta resolución y las normas urbanísticas se publican en el B.O.P. nº 76 de fecha 30 de marzo de 2001.

2. Objeto y alcance

La presente modificación se enmarca en el contexto de una modificación que afecta a diversos sectores de planeamiento parcial y a las normas urbanísticas del Plan General. Estos sectores así como la zona de ordenanzas del Plan General a modificar tienen en común el uso dominante: Uso Industrial.

Se plantea la no limitación a la implantación de terciario alimentación en la zona 9 del PGOU y el Sector 12, así como ampliar la categorización del terciario oficinas en el área industrial subzonas 9-A y 9-B del PGOU de Torrent y en los sectores 1 y 2 del Plan General resultando para ello necesario llevar a cabo las siguientes modificaciones de planeamiento:

- 1 La modificación del artículo 9.9.3., de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.
Modificación nº 22 del PGOU de Torrent
- 2 La modificación del artículo 17 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 12 "Moli Industrial"
Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector 12 "Moli Industrial"
- 3 La modificación del artículo 2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 2 "Ampliación del Polígono Industrial Masía del Juez"
Modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector 2 "Ampliación del Polígono Industrial Masía del Juez"
- 4 La modificación del artículo 13.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1 "Ampliación de la Zona Industrial Mas del Jutge"
Modificación nº 5 del Plan Parcial del Sector 1 "Ampliación de la Zona Industrial Mas del Jutge"

En la presente modificación se añade la categoría 2ª al terciario oficinas, se elimina la limitación de habitaciones en el terciario hotelero, y se referencia la instalación de estaciones de suministro de carburantes a las modificaciones nº 7 y nº 19 del PGOU.

3. Descripción y justificación de la modificación propuesta

En los 16 años de vigencia de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990, se han realizado diversas modificaciones adecuadas al momento en que la viabilidad del mismo requiere nuevas interpretaciones y regulaciones.

Ple de

30 DIC 2010

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero 3

La ciudad como organismo sometido a cambios permanentes requiere atención en su desarrollo, requiere continuos análisis y estudios para reconducir las nuevas exigencias hacia parámetros de sostenibilidad, racionalidad y coherencia urbana.

Adaptar el Plan original a las distintas necesidades surgidas del proceso urbanístico es por lo que se redactan las diferentes modificaciones, sin variar los principios generales en los que se basa el documento.

Las carencias o limitaciones que el Plan puede presentar en partes de sus normas pueden complementarse o adecuarse a dichas necesidades, sometidas al régimen de la coherencia urbana y a la racional ocupación territorial.

Limitaciones que en el caso que nos ocupa afecta a determinaciones y particularidades muy concretas de unas ordenanzas que necesitan de un profundo análisis en la futura revisión del Plan General, en este sentido se propone un cambio remedial ante cuestiones de interés que no implican una reestructuración estricta, sino adecuarse a las nuevas necesidades y circunstancias.

A medida que la población y la urbanización aumentan interesa reflexionar sobre los rasgos esenciales de la configuración y el funcionamiento de los sistemas urbanos actuales, para poder modernizarlos y reorientarlos.

Las solicitudes actuales de los ciudadanos son heterogéneas y distintas a unas necesidades que hace una década requerían de una respuesta que el plan podía reconocer. Estas respuestas deben adecuarse a la escala de la exigencia.

En este sentido consideramos que hay que adaptar si no el tejido sí determinados usos que le son propios mejorando las posibilidades en aquellos aspectos en los que no existe una adecuada solución.

Se debe mantener un adecuado nivel de actividad en los barrios que impida el proceso de deterioro al que están sometidas las zonas más antiguas de la ciudad.

Las características de las actividades están establecidas desde una lógica muy diferente a la actual. Las que antes parecían de un tamaño mayor hoy quedan como una actividad normal y de uso restringido únicamente de barrio, y su implantación permite la revitalización y mejora de la calidad en la vida del entorno local.

Inciendo en el ajuste del planeamiento a las nuevas necesidades funcionales y son el objeto de dinamizar el tejido económico se plantea la no limitación a la implantación de terciario alimentación en la zona 9 del PGOU y el Sector 12, así como ampliar la categorización del terciario oficinas en el área industrial subzonas 9-A y 9-B del PGOU de Torrent.

4. Justificación y procedimiento.

Según el artículo 94 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) las modificaciones de los Planes se llevaran a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.

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.

DILIGENCIA.- Aprobat pel

Ple de 30 DIC 2010

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero4

5. Normas Urbanísticas

La presente Modificación introduce la siguiente modificación en las Normas Urbanísticas del Sector 2 "Ampliación del Polígono Industrial Masía del Juez".

- Artículo 2.1 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 2 "Ampliación del Polígono Industrial Masía del Juez".

Texto vigente

"2.1 Usos dominantes y compatibles.

Como usos dominantes en el Sector 2 se consideran el INDUSTRIAL TALLER, el INDUSTRIAL INDUSTRIA y el INDUSTRIAL ALMACÉN.

Como usos compatibles se admiten:

- *El Residencial Unifamiliar, en su categoría tercera (local de vivienda), sin que pueda desvincularse de la industria o actividad para la que se construya.*
- *El Terciario Comercial en edificio comercial (categoría 2ª) con una superficie máxima de atención al público de 1.000 m².
Para este uso deberá preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.*
- *El Terciario Oficinas en bloques representativos (categoría 3ª).*
- *El Terciario Hotelero en categoría 2ª (hasta 50 habitaciones).
Los parámetros específicos del uso terciario hotelero serán los siguientes:
Retiros o retranqueos: Serán, respecto de la alineación exterior, los fijados para cada manzana, y respecto de la alineación a lindes, de 5 metros.
Ocupación máxima de parcela: Será del 30 % de la superficie.
Número máximo de plantas: Será de tres.
Altura máxima de cornisa: Será, en todas las zonas, de 11 m.
Altura libre de planta baja: En ningún caso será inferior a 3,5 m.
Reserva de aparcamientos: deberá prever, en el interior de la parcela, una plaza por cada 50 m² construidos.*
- *El Terciario Garajes y Aparcamiento, en sus cuatro categorías.*
- *Estaciones de Suministro de Carburantes.
Podrán instalarse las de categorías 1ª y 2ª, definidas por la Modificación nº 7 del PGOU, aprobada definitivamente el 24 de febrero de 1999.
Los parámetros específicos del uso estaciones de suministro de carburantes serán los siguientes:
Las parcelas destinadas al uso de suministro de carburantes deberán quedar separadas del resto de usos mediante la creación de nuevos viales de 10 m. de ancho como mínimo, conformando manzanas independientes.
Superficie mínima de parcela: Sin contar la superficie de los nuevos viales, será de 800 m² para la categoría 1ª y de 1.500 m² para la categoría 2ª.
Ocupación máxima de parcela: Será del 5 % de su superficie, con un máximo de 50 m² para la categoría 1ª, y de 200 m² para la categoría 2ª.
Número máximo de plantas: Será de una para las dos categorías.
Altura máxima de cornisa: Será de 4,50 m. para las dos categorías."*

DILIGENCIA.- Aprobat pel

Ple de

30 DIC. 2010

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero

Texto tras la modificación

2.1 Usos dominantes y compatibles.

Como usos dominantes en el Sector 2 se consideran el INDUSTRIAL TALLER, el INDUSTRIAL INDUSTRIA y el INDUSTRIAL ALMACÉN.

Como usos compatibles se admiten:

- El Residencial Unifamiliar, en su categoría tercera (local de vivienda), sin que pueda desvincularse de la industria o actividad para la que se construya.
- El Terciario Comercial en edificio comercial (categoría 2ª) con una superficie máxima de atención al público de 1.000 m².
Para este uso deberá preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.
- **Terciario oficinas en categorías 2ª y 3ª**
- **El Terciario Hotelero en categoría 2ª.**
Los parámetros específicos del uso terciario hotelero serán los siguientes:
Retiros o retranqueos: Serán, respecto de la alineación exterior, los fijados para cada manzana, y respecto de la alineación a lindes, de 5 metros.
Ocupación máxima de parcela: Será del 30 % de la superficie.
Número máximo de plantas: Será de tres.
Altura máxima de cornisa: Será, en todas las zonas, de 11 m.
Altura libre de planta baja: En ningún caso será inferior a 3,5 m.
Reserva de aparcamientos: deberá prever, en el interior de la parcela, una plaza por cada 50 m² construidos.
- El Terciario Garajes y Aparcamiento, en sus cuatro categorías.
- **Estaciones de Suministro de Carburantes.**
Podrán instalarse las de categorías 1ª y 2ª, según las determinaciones establecidas por las Modificaciones nº 7 y nº 19 del PGOU de Torrent."

Torrent, a 27 de octubre de 2010

Arquitecto Municipal
Sección Técnica de Urbanismo
Servicio Oficina Técnica

Fdo.: José Salvador Martínez Carbonell

Conforme
El Arquitecto Municipal
Jefe del Servicio Oficina Técnica.

Fdo.: Jorge Stuyck del Portillo

DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de 30 DIC, 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero