



DILIGÈNCIA.- Aprovat pel

Ple de 30 DIC. 2010



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR 1 "AMPLIACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL 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.

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 cuatro alteraciones respecto la proyección inicial.

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

## 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, y en su caso la inclusión, de 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 prevé la inclusión del terciario oficinas en las categorías 2ª y 3ª.

Diligencia  
Ple de

30 DIC. 2010

EL SECRETARI GENERAL



Signat: Fernando Salom Herrero 3

### 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 requería nuevas interpretaciones y regulaciones.

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 llevarán 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 por menzurada 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.



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

5. Normas Urbanísticas

La presente Modificación introduce la siguiente modificación en las Normas Urbanísticas del Sector 1 "Ampliación de la Zona Industrial Mas del Jutge".

- Artículo 13.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector I "Ampliación del Polígono Industrial Masía del Juez".

Texto vigente

*"Artículo 13 Usos Permitidos.*

1. *Fabricación y almacenaje.*  
*Podrán instalarse toda clase de industrias, excepto las que tengan que estar aisladas según lo establecido en el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.*

2. *Vivienda*  
*Con carácter general, quedan prohibidas las viviendas, si bien, excepcionalmente, se admiten las destinadas a los encargados, guardas o conservadores de las industrias que figuren como tales en la plantilla del personal de la industria. Y a tales efectos, se admiten el destino de hasta 5 por ciento de la superficie total de cada parcela para la construcción de las viviendas destinadas a dichos fines.*

*Además, la superficie total construida no podrá ser inferior a 60 m<sup>2</sup>., ni superior a 200 m<sup>2</sup>. Estas viviendas se considerarán incluidas dentro del concepto de construcciones accesorias de la industria por lo que no podrán incluirse en los bloques representativos, y deberán ser emplazadas con independencia del resto de las edificaciones y construcciones. Se procurará que estas construcciones respondan al tipo de edificación aislada, no podrá construirse para estos fines más de dos alturas.*

3. *Comercios se permiten comercios directamente vinculados a las industrias, cafeterías y restaurantes, bancos, farmacias, estancos, librerías, despacho de prensa u otros de análogos características y finalidad."*

Texto tras la modificación

Se añade un nuevo punto en el artículo 13, punto nº 4.

Artículo 13 Usos Permitidos.

1. *Fabricación y almacenaje.*  
*Podrán instalarse toda clase de industrias, excepto las que tengan que estar aisladas según lo establecido en el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.*

3. *Vivienda*  
*Con carácter general, quedan prohibidas las viviendas, si bien, excepcionalmente, se admiten las destinadas a los encargados, guardas o conservadores de las industrias que figuren como tales en la plantilla del personal de la industria. Y a tales efectos, se admiten el destino de hasta 5 por ciento de la superficie total de cada parcela para la construcción de las viviendas destinadas a dichos fines.*

*Además, la superficie total construida no podrá ser inferior a 60 m<sup>2</sup>., ni superior a 200 m<sup>2</sup>. Estas viviendas se considerarán incluidas dentro del concepto de construcciones accesorias de la industria por lo que no podrán incluirse en los bloques representativos, y deberán ser emplazadas con*



EL SECRETARI GENERAL

Signat: Fernando Salom Herrero

independencia del resto de las edificaciones y construcciones. Se procurará que estas construcciones respondan al tipo de edificación aislada, no podrá construirse para estos fines más de dos alturas.

3. Comercios se permiten comercios directamente vinculados a las industrias, cafeterías y restaurantes, bancos, farmacias, estancos, librerías, despacho de prensa u otros de análogas características y finalidad.
4. Terciario oficinas en categorías 2ª y 3ª."

Torrent, a 25 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