



Identificador: Pa/5 tZSz lt1y idnX ljqF 5q/Y E18= (Válido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>



AJUNTAMENT D TORRENT

**PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO  
PARA USO PRIVATIVO.**

SUPERFICIE PARCIAL DE PARCELA DE TITULARIDAD MUNICIPAL  
EN POLÍGONO MÁS DEL JUTGE DE TORRENT

Enero 2023

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### OBJETO

Constituye el objeto del presente proyecto, establecer las consideraciones objetivas, determinaciones básicas y definición arquitectónica de las obras e instalaciones a implantar mediante concesión administrativa para uso privado de una porción de suelo de dominio público del Ayuntamiento de Torrent, de conformidad con lo establecido en el Art. 78 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 1732/1986 de 13 junio.

### JUSTIFICACIÓN

La Comisión Europea, en su Comunicación titulada «Hacia un Espacio Europeo de Seguridad Vial: orientaciones políticas sobre seguridad vial 2011-2020», propuso reducir a la mitad, con respecto al objetivo inicial establecido para 2010, el número de víctimas mortales en las carreteras de la Unión para 2020. Para alcanzar esa meta la Comisión estableció siete objetivos estratégicos y determinó qué acciones tomar para lograr vehículos más seguros, qué estrategia seguir para reducir el número de heridos y con qué medidas mejorar la seguridad de los usuarios más vulnerables de la carretera, en particular, de los motociclistas.

En este sentido, la inspección técnica de vehículos forma parte de un régimen diseñado para garantizar que los vehículos estén en buenas condiciones desde el punto de vista de la seguridad y el medio ambiente durante su uso. Ese régimen debe abarcar la inspección técnica periódica de los vehículos y las inspecciones técnicas en carretera de los vehículos utilizados para actividades de transporte comercial por carretera, así como establecer un procedimiento para la matriculación de vehículos que permita la suspensión del permiso de circulación de un vehículo cuando este represente un riesgo inmediato para la seguridad vial. La inspección periódica debe ser el principal instrumento para garantizar que los vehículos se encuentran en buenas condiciones para circular.

Como consecuencia de la propuesta de moción de un grupo municipal el pleno del Ayuntamiento de Torrent en sesión celebrada el 1 de diciembre de 2016 acordó solicitar a la administración autonómica competente la implantación de una estación de inspección técnica de vehículos mediante la concesión demanial de una parcela de titularidad municipal en el ámbito del Polígono Mas del Jutge de Torrent.

Es motivo de la concesión posibilitar la implantación de un nuevo centro para la realización de las inspecciones técnicas de vehículos (ITV) sobre parcela de titularidad municipal que facilite el acceso de los usuarios de vehículos residentes en Torrent y de localidades próximas reduciendo la movilidad y favoreciendo las sinergias que este tipo de uso genera en el entorno industrial vinculado al sector del automóvil de Torrent.

Esta actuación se enmarca en el protocolo de actuaciones firmado por el Ayuntamiento de Torrent y la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, para iniciar los trámites de la cesión de una parcela en la que se instalará la futura estación de ITV de Torrent, sobre parcela municipal de 5.006,10 m<sup>2</sup> de superficie situada en el polígono industrial Mas del Jutge, adecuada para el desarrollo de este servicio, y que el Ayuntamiento cederá al IVACE, Institut Valencià de Competitivitat Empresarial.

Este acuerdo se enmarca en el proceso que ha iniciado la Generalitat, y que está liderando el IVACE, para implantar la gestión directa en la prestación del servicio de ITV en la Comunitat Valenciana.

De esta manera, la primera fase del proceso para la gestión directa por parte de la Generalitat incluye la creación de una nueva estación de ITV en Torrent que sería el proyecto piloto para posteriormente implementarlo en el resto de estaciones de la Comunitat.

La estación de ITV de Torrent cuenta con un presupuesto, según información facilitada por el IVAC, de 1.500.000 euros y se prevé que pueda iniciar la prestación del servicio a lo largo del presente año 2023.

La futura estación de ITV de Torrent contará con un total de cuatro líneas: dos para inspección de vehículos ligeros y otras dos líneas para la inspección de vehículos pesados, así como un espacio dedicado a la revisión técnica de ciclomotores y motocicletas. La capacidad máxima de inspección será de 40 vehículos/hora.

### 3 ÁMBITO

La totalidad de la parcela comprende una extensión de suelo libre de edificación destinada a Infraestructura red viaria por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 26 de enero de 1990, e inserta en el denominado Polígono Industrial Mas del Jutge. Del total de superficie con destino a infraestructura, se reserva una superficie de 5.006,10 m<sup>2</sup> para la implantación de la instalación destinada a Inspección Técnica de Vehículos.





Como consecuencia de la ejecución de la presente actuación se mejorará el sistema municipal de dotaciones municipal, sistema que el Plan General recoge como objetivo prioritario para potenciar el rol comarcal de Torrent.

## II VALORACIÓN

La parcela referida, según lo dispuesto en el PGOU de Torrent, se encuentra en suelo clasificado como SUELO URBANO, calificada como Infraestructura Red Viaria y emplazada en la subzona de ordenanzas 9-A.

La citada parcela, no presenta coeficiente de aprovechamiento urbanístico previsto en el plan general vigente para la subzona de ordenanzas de la subzona donde esta se ubica y el uso actual al que se destina, formando parte de la red viaria.

A efectos de establecer una valoración, se consideran estimativamente los elementos de urbanización de la misma, con una cantidad total de 200.244 €, para la superficie de 5.006,10 m<sup>2</sup> (40 €/m<sup>2</sup>).

### III PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

#### 1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

La parcela de referencia se encuentra al Noreste del tejido urbano consolidado, inserto en el área industrial Mas del Jutge, lindante a la vía que da nombre al Sector. Presenta acceso rodado a través de la carretera Mas del Jutge, la cual conecta al Este por medio de glorieta con la autovía CV-36 y con el núcleo de población a través del Pont Blau y al Oeste con la Autovía A7 By-Pass.



El conjunto del espacio destinado a Infraestructura red viaria ocupa una superficie de 8.000 m<sup>2</sup>, de la cual se pretende destinar a la implantación de la ITV, 5.006,10 m<sup>2</sup>, con unas dimensiones Norte-Sur de 78 m lineales, y Este-Oeste, de 72 m lineales.

El área objeto de concesión es sensiblemente llana, descendiendo hacia el este con una pendiente media algo inferior al 2 %, pasando desde una altura máxima de 57,86 m, en el extremo Norte a una mínima de 57,12 m en el extremo Sur. Actualmente este espacio presenta pavimento asfáltico y un báculo para iluminación en su zona central.

### CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

La parcela objeto de concesión para la implantación de la ITV, se encuentra en suelo clasificado como suelo urbano e inserta en la subzona de ordenanzas 9-A de las normas urbanísticas del PGOU de Torrent. El uso global del ámbito es uso industrial, siendo este uso determinante para posibilitar la implantación de la estación de Inspección Técnica de Vehículos considerando su finalidad y los requisitos que esta debe cumplir establecidos en el Anexo IV del Real Decreto 920/2017, de 23 de octubre, por el que se regula la inspección técnica de vehículos.

En todo caso cabe indicar la referencia normativa establecida en el PGOU de Torrent para subzona de ordenanzas 9-A así como las determinaciones referidas a los usos infraestructurales en ella establecidos.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 9.9.3.1 de las normas urbanísticas del PGOU, según redacción dada por la modificación nº 22 del PGOU aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 30 de diciembre de 2010, se admiten en esta zona los siguientes usos dominantes y compatibles, que vienen definidos de forma genérica en el artículo 7.2.2. de las Normas:

- Como **usos dominantes** se consideran las industrias pequeñas, medias y grandes, y los almacenes en edificio exclusivo, con la excepción de la subzona 9-C para la que se determina como uso dominando el de taller. Se admite también como uso dominante en la subzona 9-A, y solo en ella, la categoría cuarta de industria.
- Como **usos compatibles** se admiten:
  - Residencial unifamiliar en su categoría tercera (local de vivienda), sin que pueda desvincularse de la industria o actividad para la que se construyan.
  - Terciario Comercial en edificio comercial (Categoría 2.<sup>a</sup>). Los locales con superficie útil mayor de 400 m<sup>2</sup> dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> o fracción de superficie útil que exceda de esos 400 m<sup>2</sup>.
  - Terciario oficinas en categorías 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> en las subzonas 9-A y 9-B.”

El ámbito propuesto para la implantación de la construcción y espacios adyacentes destinados a Inspección técnica de vehículos se encuentra calificada específicamente como Infraestructura red viaria, la cual queda definida en los siguientes artículos concordantes:

*“Artículo Art. 7.2.2. Usos globales y pormenorizados.*

*Infraestructura Viaria (IR). —Se asigna el uso viario a determinados espacios y elementos que el Plan reserva para tal uso, por entender que dotan de estructura al Municipio.”*

“Art. 7.4.4.

*Uso dotacional*

*Es aquel que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar; y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.*

*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.*

*También serán de aplicación con carácter indicativo las condiciones y características descritas en el artículo 6.2.3.5. Equipamientos y Dotaciones, que complementan a las presentes.*

- 1. Estas condiciones se observarán obligatoriamente en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.*
- 2. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá destinarse el correspondiente a la vivienda familiar de la persona encargada de instalación o a residencia comunitaria para albergar a los agentes de servicio*
- 5. Según sea la zona de ubicación, 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.*
  - b) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio si estuviese determinada.*
  - c) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas de los edificios de las parcelas colindantes.*
- 6. Los usos dotacionales dispondrán en todos los casos de una plaza de aparcamiento cada 50 metros cuadrados útiles o una plaza cada 10 personas potencialmente usuarias o empleadas. Modificación nº 18.*
- 7. Los edificios y locales destinados a dotaciones cumplirán obligatoriamente las Normas Básicas de la Edificación, así como las disposiciones que fije la normativa vigente para cada tipo de actividad, sin perjuicio de las que se deriven de la aplicación de las Normas y Ordenanzas del presente Plan General en aquello que les fuere de aplicación.*

8. Los usos dotacionales podrán estar a cargo de particulares, asociaciones o empresas privadas bajo unas condiciones previamente estipuladas, siempre y cuando exista autorización expresa y particularizada por parte del Ayuntamiento. También podrán realizarse mediante concesiones administrativas manteniendo el derecho de superficie y revirtiendo a la titularidad pública tras un período concreto de tiempo determinado.

*En todo caso, el Ayuntamiento vigilará su correcta ejecución y mantenimiento, siendo causa suficiente para clausurar las actividades dotacionales privadas, la reiteración injustificada de falta de atención o cuidado en los edificios e instalaciones que impliquen su degradación progresiva así como la inoperancia de los servicios propios a los ciudadanos.*

#### CONDICIONES PARTICULARES

6. *Servicios Infraestructurales: Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas, según las disposiciones específicas reguladoras establecidas por el Ayuntamiento. Cuando para la implantación de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en el art. 68 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.*

Así mismo cabe señalar lo dispuesto en el artículo 6.2.3.5., que complementan a las determinaciones anteriores respecto a los equipamientos y dotaciones:

*“Los edificios destinados a equipamientos y dotaciones independientemente de su titularidad pública o privada, deberán cumplir las regulaciones establecidas por la Normativa de carácter nacional, autonómico, provincial y municipal que específicamente les afecte, en todos sus aspectos. En la medida de lo posible por condicionantes técnicos, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en que se ubique.”*

Respecto a la reserva de plazas de aparcamiento para usos dotacionales cabe señalar la redacción dada por la modificación nº 18 del PGOU, la cual indica:

*“En el suelo dotacional a que se refiere el artículo 132 del ROGTU, el Ayuntamiento determinará motivadamente en cada caso, con ocasión de la aprobación del proyecto o el otorgamiento de la licencia de obras, la reserva de plazas de aparcamiento (para automóviles, ciclomotores y bicicletas) o su innecesariedad.*

*La reserva vendrá determinada en función del tipo de dotación y de su emplazamiento, y se tendrá en cuenta las características y densidad de la red viaria, la afluencia y demanda efectiva de luso dotacional específico y el acceso mediante transporte público; estableciéndose como criterio orientativo la reserva de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m<sup>2</sup> útiles.*

*Al efecto el proyecto contendrá anejo justificativo de la reserva de aparcamiento.”*

#### 4 PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa funcional se adecuará al uso específico de infraestructura para Inspección Técnica de Vehículos. Estará sujeto a la consecución de una ordenación volumétrica y una distribución interior ajustada a la configuración de la parcela, así como la disposición adecuada de los accesos a las vías de comunicación a las que da frente, según necesidades de la propia actividad.

Deberá cumplir con las especificaciones establecidas en el Real Decreto 920/2017, de 23 de octubre, por el que se regula la inspección técnica de vehículos.

Se deberá de disponer de espacios y dependencias suficientes y singulares tanto para el normal desarrollo de la actividad específica como para la disposición de los servicios de instalaciones y mantenimiento, con las adecuadas dimensiones conforme a la legislación vigente por razón de la materia.

A título orientativo se establece las siguientes características de funcionamiento de la Estación ITV:

*Características de funcionamiento:*

- *Líneas de inspección: 2 para vehículos ligeros y 2 para pesados en recintos independientes más un espacio anexo para la inspección de motocicletas y ciclomotores.*
- *Línea de pesados y mixta de 30x6 m*
- *Línea de ligeros 25x4 m*
- *Separación en tres zonas de inspección para ligeros, pesados y vehículos de dos o tres ruedas.*
- *Recintos adecuados para la prueba de emisiones en ligeros en final de línea.*
- *Recinto acondicionado para prueba de ruidos en vehículos de dos y tres ruedas. En este recinto además se realiza la inspección completa incluido velocímetro.*
- *Las líneas mixtas y de pesados serán diáfanos, no siendo necesario ningún recinto específico para cada una.*

- *Previsión de espacios “seguros” laterales a las líneas para la espera cuando es necesario que la prueba la realice el personal inspector.*
- *Sistema de extracción de gases en el suelo en las fases inicial e intermedia. Para la fase final el extractor irá colocado al escape del vehículo. Este sistema se utiliza también en el recinto para vehículos de 2 o 3 ruedas.*
- *Existencia de lucernario perimetral y protección en la entrada y salida de las líneas de inspección para evitar la entrada de agua en la nave.*

#### *Características específicas zona de inspección.*

- *Huecos en solera para la instalación y alimentación eléctrica de la maquinaria de inspección.*
- *Solera pesados prevista para tráfico con vehículo cargado.*
- *Fosos.*
  - *Longitud foso de ligeros 7 m*
  - *Longitud foso mixto y pesados 12 m*
  - *Altura 1,75 m con escalones laterales 25 + 25 cm*
  - *Protección en el fondo para recogida de goteo*
  - *Un acceso independiente del propio foso para ligeros y otro para las otras líneas.*
  - *Comunicados dos a dos.*
  - *Extracción de humos*
  - *Borde de protección e instalación de placas de holguras.*
- *Altura de paso en línea de pesados libre de 5m.*
- *Altura de paso en línea de ligeros libre de 3,5 m*
- *Puertas de apertura vertical rápida en los recintos (emisiones y motos)*
- *Puertas exteriores de hojas laterales y automatizadas.*

#### *Características oficinas ITV*

- *Acceso desde el exterior al comienzo de línea. PMR*
- *Aseos públicos*
- *Dos puestos de atención al público con medidas de seguridad*
- *Dependencia para el director técnico*
- *Dependencia cuadro eléctrico, compresor, mantenimiento*
- *Vestuarios*
- *Comedor*
- *Dependencias sindicales*
- *Archivo*
- *Servidores informáticos*
- *Vending clientes*

#### *Características servicios centrales (piso superior)*

- *Aula (mínimo 15 personas con medios audiovisuales.*
- *Dependencias para departamento de calidad, mantenimiento, formación, informática.*





Identificador: Pa/5 tZSz ItY idnX JqF 5q/Y E18= (Vàlid indefinidament)

Validar en: <https://www.torrent.es/Portal/Ciudadano/> **5**

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS SUBZONA 9-A.

### Aparcamientos y accesos.

- Cada parcela resolverá el alojamiento de vehículos generado por la actividad interior y siempre se reservará, para tal fin una superficie mínima del 5 por ciento de la parcela. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de estas sea inferior a 2,70 m. La disposición y dimensiones de los accesos no entorpecerán el tráfico exterior. Se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la modificación nº 18 del PGOU de Torrent.

### Tipología de la edificación

- Será la definida como industrial aislado o entremedianeras en el capítulo II de las Normas de la Edificación.

### Condiciones de la ordenación y la parcela.

Las condiciones de la ordenación y la parcela son las que a continuación se determinan:

- Alineaciones: Son las establecidas en los planos de ordenación.
- Superficie y frente mínimos parcela: Serán los siguientes:

	Catg.1ª	Catg. 2ª	Catg.3ª	Usos Comp.
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	500	3.000	7.000	500
Frente mínimo parc (m)	12	25	35	12

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.1.10 de las presentes Normas.

- Retiros o retranqueos: Son las que se especifican a continuación en función de la categoría a la que se adscriba la industria.

	Catg.1ª	Catg. 2ª	Catg.3ª	Usos Comp.
Retiro a vial (m)	5	5	7	5
Retiro a lindes (m)	3	3	3	3

Para las industrias de categoría 1ª y 3ª, si existe acuerdo entre los propietarios colindantes podrán adosarse las edificaciones siempre que se mantengan las distancias a terceros y no se sobrepasen los aprovechamientos de cada parcela individualmente. La solicitud de licencia incluirá el consentimiento explícito suscrito por las partes. Este documento, una vez concedida la licencia, será vinculante sin límite de tiempo.

- Calles particulares: Se permite la apertura de calle de servicio, de propiedad particular, entre uno o varios propietarios siempre y cuando tengan una anchura mínima de 10 m e instalen todos los servicios urbanos a cargo de los interesados.

### Condiciones de aprovechamiento y edificación.

- La ocupación máxima de la parcela será del 80%.
- La edificabilidad máxima será de 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de plantas: No se estipula número de plantas, salvo en edificaciones para usos no industriales que tendrán un número máximo de plantas de dos.
- Altura total: 12 m. Cuando las necesidades del proceso de producción lo justifiquen debidamente podrá rebasarse la altura máxima permitida pero no así en los procesos de producción que se desarrollen por plantas. En general podrán autorizarse sobre la altura máxima aquellas instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

La altura de las chimeneas será como mínimo  $H = h + 3$  m siendo h la altura del edificio vecino más alto.

- Sótanos y semisótanos: Se permitirán semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades de la industria. Podrán dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie mayor a 1/8 de la superficie útil del local. También se admitirán sótanos cuando su existencia se justifique debidamente; no permitiéndose su utilización como locales de trabajo o vivienda.
- Patios interiores: Se permiten patios abiertos o cerrados. Su dimensión mínima será tal, que en la planta del mismo se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la más alta de las edificaciones que lo limitan, si tienen huecos destinados a habitaciones de vivienda, o locales de trabajo. En caso de que no existan huecos ó estos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, se podrá reducir el diámetro del círculo indicado anteriormente a la mitad. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 m.

### Condiciones de las construcciones y elementos auxiliares

- Vallados: Son obligatorios en fachada a vial público, en el momento en que la manzana de la que forman parte, esté ocupada en más del 50%. La cerca tipo estará constituida por un basamento de fábrica maciza comprendido entre 0,50 y 1,00 m de altura. Superiormente se dispondrá cierre metálico sin poder rebasar una altura total para el conjunto de 2,00 m contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde.

Quando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 m entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite. Se establece la obligatoriedad de vallado en los frentes de fachada y en las líneas medianeras de parcela.

### Condiciones de estética y protección ambiental

Con carácter general se establecen las siguientes normas:

- Todos los paramentos de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada con independencia de su posición relativa.
- Se prohíben los elementos estilísticos, disonantes con el entorno.

- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- Queda prohibido el falseamiento e imitación de materiales, presentándose con su verdadero valor.
- Se permiten los revocos bien ejecutados condicionados a su escrupuloso mantenimiento y conservación.
- En los espacios libres de parcela se dedicará a zonas ajardinadas un mínimo del 5 por ciento de la superficie total de la misma, plantándose árboles a razón de 1 por cada 50 metros cuadrados de especies aclimatadas de alto porte.
- Las áreas libres recayentes a fachada no se podrán utilizar como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de la escena urbana.
- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los parámetros exteriores, debiendo realizarse con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

## 6 ACCESIBILIDAD

El proyecto se ajustará a la normativa sectorial en materia de accesibilidad, generando identidad completa entre recorridos para personas con y sin diversidad funcional, evitando en consecuencia la disposición de recorridos alternativos para personas con discapacidad. Se tendrán en cuenta también las personas con diversidad funcional no motriz, de cara a diseñar un edificio y un entorno plenamente accesibles.

## 7 SUPERFICIES Y DISPOSICIÓN DE ESPACIOS

El proyecto justificara de manera objetiva las dimensiones y superficie de cada uno de los espacios considerados, y en su caso, ampliados, los criterios y programa de necesidades que las motivan. En caso de proyectar actividades concretas en plantas bajo rasante, estas cumplirán estrictamente con las normas de habitabilidad y diseño vigentes. Dispondrán de espacios suficientes de ventilación e iluminación natural, considerando la disposición de espacios “patio inglés”.

La configuración de espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectarán de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

Se observará lo dispuesto en Real Decreto 920/2017, de 23 de octubre, por el que se regula la inspección técnica de vehículos.

## 8 INSTALACIONES Y ACCESOS

Existirá una adecuada conexión a los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento teniendo en cuenta las consideraciones que para las mismas disponga la empresa Aigües de l’Horta.

El proyectista deberá contactar con la empresa suministradora de energía eléctrica y obtener, de ella, los datos necesarios para realizar una adecuada conexión a la red existente y disponer, en su caso, el oportuno centro de transformación. Se incorporarán los correspondientes sistemas de captación de energía solar para Agua Caliente Sanitaria exigidos por el Código Técnico de la Edificación, cumpliendo las determinaciones que para el emplazamiento de los mismos establece la Ordenanza Municipal Urbanística reguladora de la Instalación de Sistemas de Captación de Energía Solar.

Se estudiará la reserva de espacios para la incorporación de sistemas de recogida, tratamiento y recirculación de aguas pluviales, así como de los residuos sólidos que la instalación pudiera generar.

En el proyecto se justificará expresamente el cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación.

Se realizarán las obras precisas de conexión a los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc., necesarias para en buen funcionamiento de la edificación.

Se procurará la incorporación de instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable.

Los espacios libres interiores de parcela se ejecutarán con la inclinación suficiente para la adecuada evacuación de aguas pluviales y con la necesaria instalación de drenaje.

Se ejecutarán, igualmente, las imprescindibles para dar lugar a la entrada y salida de personas de movilidad reducida y vehículos de servicio, adaptando los elementos urbanísticos afectados según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

Se ejecutarán unos accesos (entrada y salida de vehículos) adecuados garantizando la seguridad de circulación e incorporación a la vía resolviendo la conexión con la Carretera Mas del Jutge.

Se adjunta anexo con planos de red de infraestructuras existentes y documento de condiciones técnicas.

## 9 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

En el desarrollo del proyecto deberá justificarse el cumplimiento exhaustivo de la normativa vigente, tanto técnica como urbanística y de cualquiera otra categoría que le sea de aplicación.

La edificación o edificaciones a ejecutar en la parcela de referencia deberán cumplir con la normativa vigente en materia de edificación e industria, en su caso, entre ellas las siguientes:

*Normativa municipal*

El PGOU de Torrent.

Modificaciones nº18 y 22 del PGOU de Torrent.

Ordenanza de zanjas y catas en la vía pública.

Ordenanza de Telecomunicaciones por cable.

Ordenanza Municipal Urbanística reguladora de la Instalación de Sistemas de Captación de Energía Solar.

Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado.

Ordenanza reguladora de la recogida neumática de residuos sólidos.

Ordenanza de residuos urbanos y limpieza viaria.

*Código Técnico de la Edificación y otras disposiciones de carácter técnico*

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) y normativa relacionada y concordante.

Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural.

NCSE'02 Norma de construcción sismorresistente.

Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión

Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley 3/2004, de 30 de junio, Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

Decreto 1/2015, de 9 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión de la Calidad en Obras de Edificación.

Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos y su desarrollo reglamentario, en los casos en que sea de aplicación.

Real Decreto 842/2013, de 31 de octubre, por el que se aprueba la clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego.

Normas tecnológicas de la edificación (NTE), con carácter orientativo.

*Accesibilidad*

Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad.

Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos

### *Seguridad y Salud*

LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y disposiciones reglamentarias de desarrollo.

REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.

Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

REAL DECRETO 486/1997 de 14 de abril, sobre Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.

Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.

Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.

REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

REAL DECRETO 327/2009, de 13 de marzo, modificativo del RD 1109/2007.

REAL DECRETO 330/2009, de 13 de marzo, modificativo del RD 1311/2005, de 5 de noviembre, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores frente a los riesgos derivados o que puedan derivarse de la exposición a vibraciones mecánicas.

REAL DECRETO 337/2010, de 19 de marzo por el que se modifican el RD 39/1997, el Real Decreto 1109/2007 y el Real Decreto 1627/1997.

REAL DECRETO 486/2010 de 23 de abril, de Protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a radiaciones ópticas artificiales.

REAL DECRETO 1439/2010, de 5 de noviembre, modificativo del Reglamento sobre protección sanitaria contra radiaciones ionizantes, aprobado por Real Decreto 783/2001.

### *Gestión de residuos*

REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

### *Calidad de la edificación*

DECRETO 1/2015, de 9 de enero, Reglamento de Gestión de Calidad de Obras de Edificación y, en especial, el libro de control de calidad LG-14.



Identificador: Pa/5 tZSz ItY idnX lqF 5q/Y E18= (Válido indefinidamente)  
Validar en: <https://www.torrent.es/Portal/Ciudadano/>

### *Eficiencia energética*

Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Real Decreto 564/2017, de 2 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

REAL DECRETO 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

DECRETO LEY 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica.

RESOLUCIÓN de 13 de enero de 2015, de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba el documento reconocido para la calidad en la edificación denominado «Criterios técnicos para el control externo de la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción»

DECRETO 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

RESOLUCIÓN de 8 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, relativa a la implementación en la Comunitat Valenciana del informe de evaluación del edificio a partir del informe de conservación y de la certificación energética del edificio.

ORDEN 1/2011, de 4 de febrero, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se regula el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

RESOLUCIÓN de 25/10/2010 del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueba el documento reconocido para la calidad en la edificación denominado: "Criterios técnicos para el control externo de la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción".

RESOLUCIÓN 25/03/2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Aprueba el documento reconocido para la calidad en la edificación "Guía de proyecto de perfil de calidad específico de ahorro de energía y sostenibilidad" (DRA 03/09).

### *Actividades*

LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

REAL DECRETO 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y disposiciones concordantes.

REAL DECRETO 508/2007, de 20 de abril, por el que se regula el suministro de información sobre emisiones del Reglamento E-PRTR y de las autorizaciones ambientales integradas, y modificaciones posteriores.

LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos y su desarrollo reglamentario, en los casos en que sea de aplicación.

LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

LEY 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

LEY 8/2012, de 23 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regulan los organismos de certificación administrativa (OCA) y DECRETO 7/2014, de 10 de enero, del Consell, por el que se desarrolla la Ley 8/2012.

LEY 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, y modificaciones posteriores (texto consolidado).

LEY 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental, y modificaciones posteriores.

#### *Actividades*

LEY 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica.

DECRETO 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios.

DECRETO 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica.

DECRETO 22/2015, de 13 de febrero, del Consell, por el que se regulan las funciones y el Registro de Entidades Colaboradoras en Materia de Calidad Ambiental de la Comunitat Valenciana.

LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

REAL DECRETO 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

REAL DECRETO 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

ORDEN PCI/1319/2018. 07/12/2018. Ministerio de la Presidencia, relaciones con las Cortes e Igualdad, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.

## 10

### PROYECTO

De deberá confeccionar toda la documentación técnica necesaria y con el nivel de detalle que sea necesario para la total definición de las obras e instalaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE), artículos 9 al 11 de la Ley 3/2004, de 30 junio, de la Generalitat, de Fomento y Calidad de la Edificación (en adelante, LOFCE) y demás normativa de aplicación.

#### *De los proyectos de edificación, de instalaciones y actividad*

- Deberá elaborarse para la ejecución de la Edificación y obras complementarias un proyecto Básico y de Ejecución que contemple la documentación exigida por Código Técnico de la Edificación en su actual redacción, Anejo I, Contenido del Proyecto.
- Se redactará un proyecto técnico de edificación y un proyecto técnico de actividad, así como todos aquellos proyectos de instalaciones y demás documentación necesarios para ejecutar la misma y permitir el correcto desarrollo de la actividad a la que se destina.

Los proyectos deberán ser redactados y suscritos por técnico competente.

- Los documentos que, como mínimo, han de conformar todos los proyectos parciales de desarrollo de las instalaciones, así como el contenido de cada uno de ellos, son los que se indican en la Orden de 12 de febrero de 2001 del Ministerio de Industria y Comercio, sobre contenido mínimo de los proyectos de industrias e instalaciones y demás normativa de aplicación.
- Los documentos que, como mínimo, han de integrar el proyecto de edificación (proyecto básico y de ejecución), así como el contenido de cada uno de ellos, son los relacionados en el anexo I del CTE integrando los proyectos de instalaciones necesarias para la correcta definición y ejecución de la obra.

#### **I Memoria**

- 1 Memoria descriptiva
- 2 Memoria constructiva
- 3 Cumplimiento del CTE
- 4 Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones
- 5 Anejos a la memoria
  - *Información geotécnica*
  - *Cálculo de la estructura*
  - *Protección contra el incendio*
  - *Instalaciones del edificio (proyectos en documento VI)*
  - *Estudio acústico*
  - *Accesibilidad*
  - *Equipamiento del edificio*
  - *Eficiencia energética. Certificados.*

- *Estudio de impacto ambiental*
- *Plan de control de calidad*
- *Estudio de Seguridad y Salud*
- *Estudio de Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición*

## II Planos

## III Pliego de condiciones

## IV Mediciones

## V Presupuesto

## VI Proyectos de instalaciones

## VII Proyecto de actividad

## VIII Anexo de Urbanización.

### *Del anexo de urbanización*

- Se aportará anexo de urbanización complementario al proyecto de edificación observando las siguientes consideraciones.
- La redacción del proyecto se realizará en base a una propuesta de diseño del espacio público que, con suficiente detalle, determine la definición de las redes de servicios existentes y proyectadas y las características de las conexiones y enlaces en el ámbito afectado por la actuación, para ello deberá realizarse un levantamiento topográfico a escala mínimo 1/500.
- Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria y las áreas urbanizadas del entorno y acreditar mediante los informes de las compañías correspondientes que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
- Será necesario comprobar in situ las cotas y datos de conexión a los servicios existentes.
- La documentación técnica y la definición de actuaciones se ajustará a las determinaciones establecidas por los servicios técnicos municipales, por las compañías suministradoras, así como a la normativa aplicable por razón de la materia, con justificación específica de la normativa de accesibilidad.

### *De la documentación a aportar*

Se entregará al Ayuntamiento para su tramitación dos ejemplares del proyecto en formato papel y tres en soporte informático CD.

- Los textos se presentarán en formato compatible con MS Word e impresos en formato pdf.
- La documentación gráfica se entregará en ficheros con formato DGN, DWG o DXF, no comprimidos. Cada plano se aportará impreso en formato pdf. Se aportará archivo. ctb en el que se defina el trazado del archivo gráfico.

Los documentos irán debidamente encuadrados en UNE A-4 salvo indicaciones del Ayuntamiento.

La documentación gráfica deberá presentarse en formato UNE A-4, salvo indicaciones de los servicios técnicos municipales, asimilándose los formatos mayores a éste mediante plegado.

Los proyectos deberán presentarse con el correspondiente visado del colegial.

## **11 REUNIONES DE TRABAJO**

Se celebrarán las reuniones de trabajo necesarias con el supervisor municipal del proyecto en el Ayuntamiento. A estas reuniones deberá asistir los miembros del equipo que requiera el técnico municipal.

## **12 SUPERVISIÓN DEL PROYECTO**

El ayuntamiento en el tiempo que estime oportuno, someterá a informe el proyecto, para comprobar que cumple con las determinaciones de este pliego, y que es viable administrativa, técnica y económicamente.

El equipo redactor efectuará en el término máximo de 30 días naturales las correcciones que puedan resultar del informe de supervisión municipal, formalizando el correspondiente proyecto completo refundido.

## **13 LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.**

El lugar de presentación del proyecto será el Ayuntamiento de Torrent, calle Ramón y Cajal nº 1.



Identificador: Pa/5 tZSz It1y idnX JqF 5q/Y E18= (Válido indefinidamente)  
Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano/>

#### IV

### **PRESUPUESTO.**

La inversión estimada mínima para el conjunto de las obras a realizar, según información facilitada por IVACE, es de 1.500.000 €.

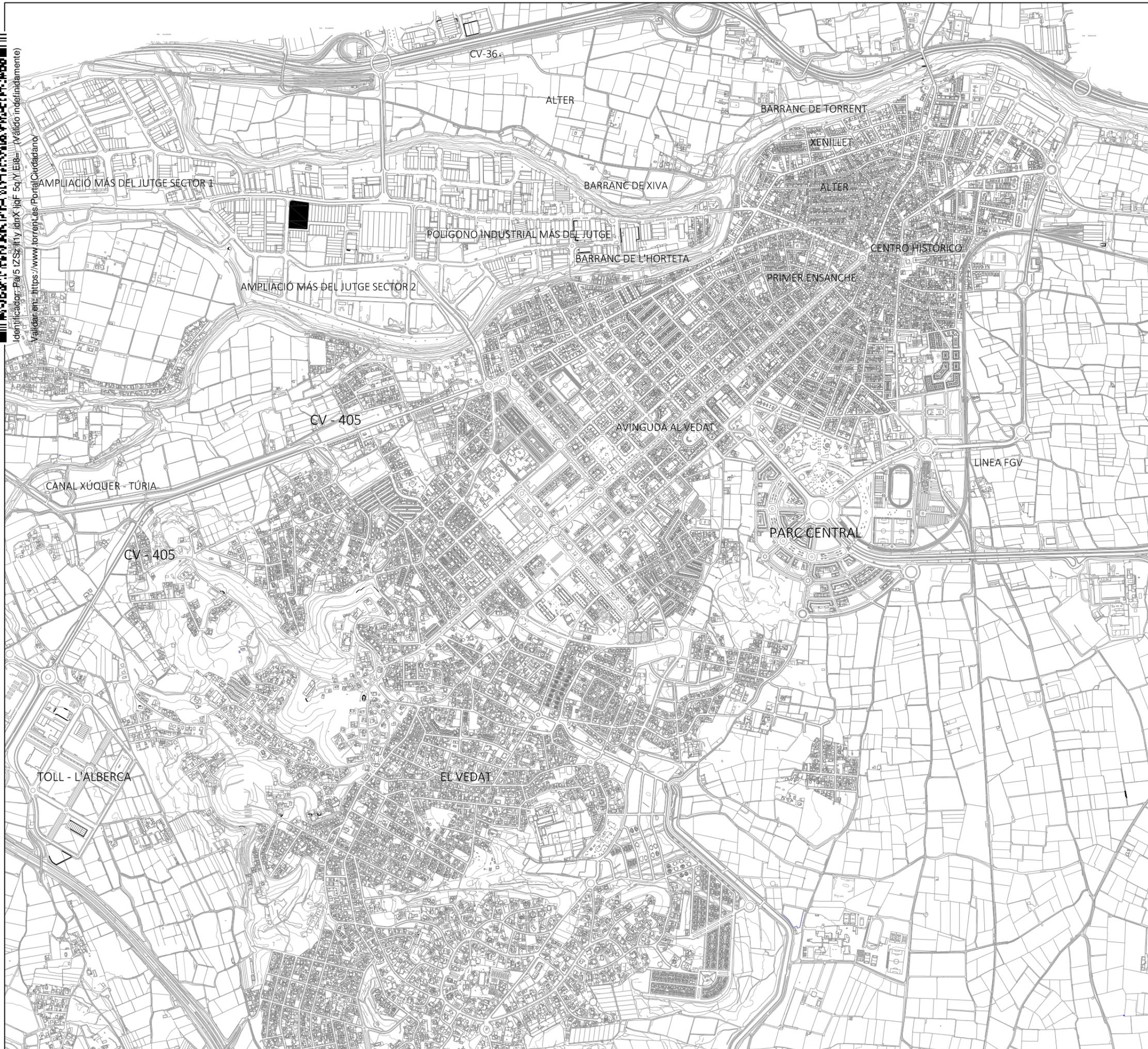


Identificador: Pa/5 tZSz lt1y idnX ljqF 5q/Y EI8= (Vàlido indefinidamente)

Validar en: <https://www.torrent.es/Portal/Ciudadano/>

## PLANOS

Identificador: Pa651ZSz11y1dmX1qF5qY1E18 - Válido indefinidamente  
Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano>



PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA  
DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO

ITV TORRENT  
CARRETERA MAS DEL JUTGE - CARRER MOLINERS

SITUACIÓN

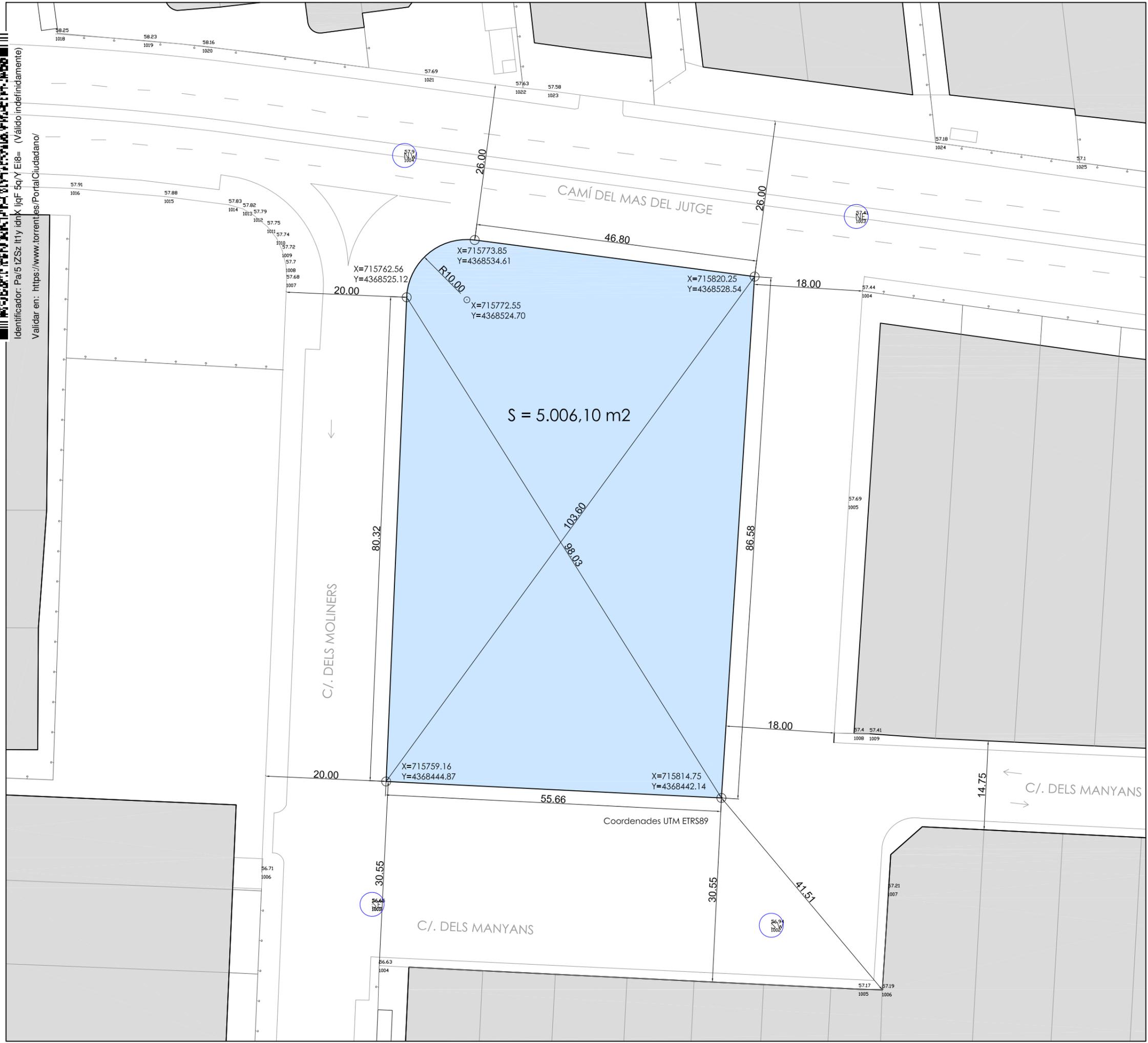
Secció de Planejament i Gestió Urbanística - Àrea de Territori i Ciutat

01

Enero 2023

e 1 : 15.000

Identificador: Pa/5tZSz Itiy idnK IqF 5qY Ei8= (Vàlid indèfinitament)  
Validar en: <https://www.torrentes/PortalCiudadano/>

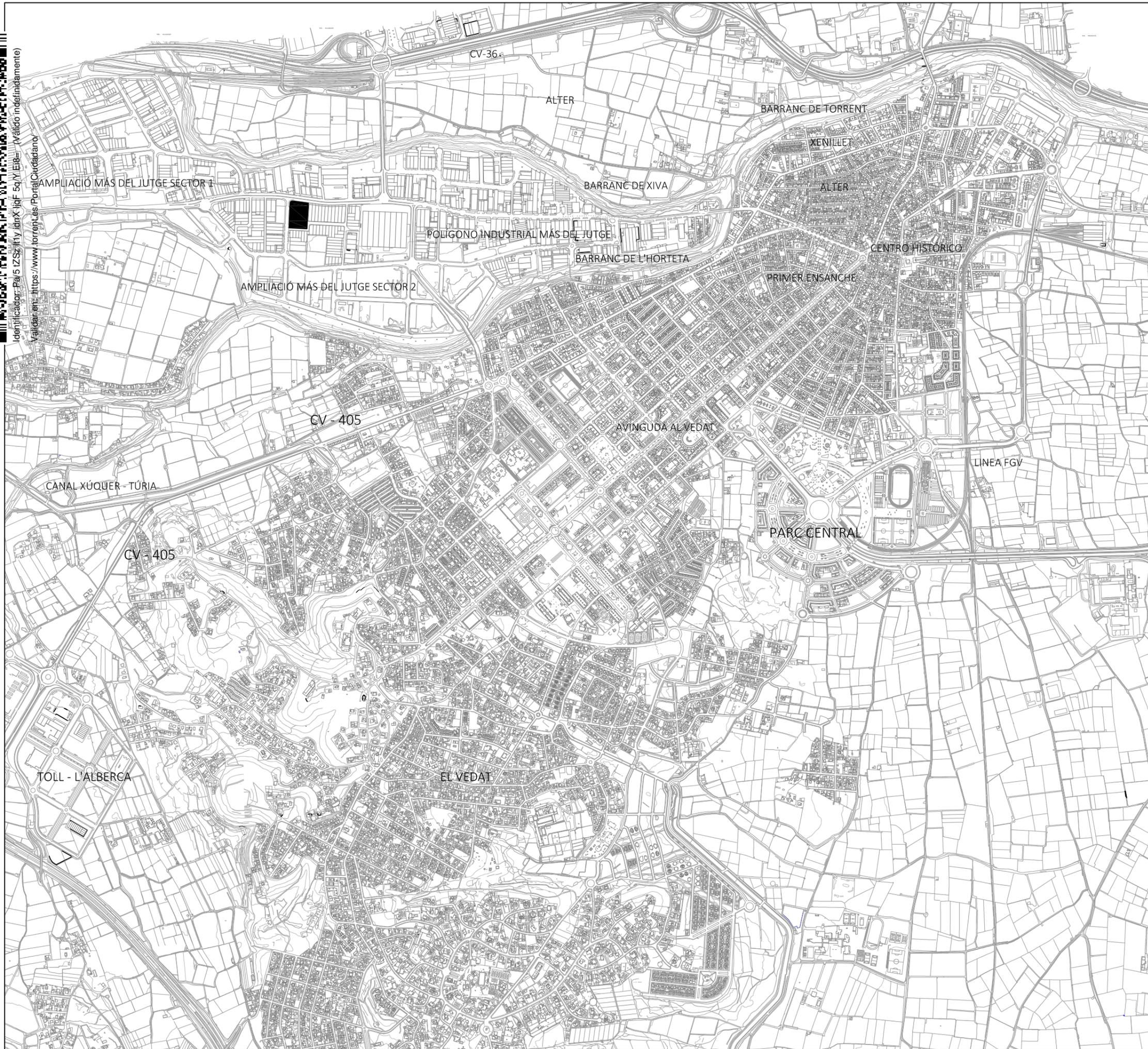


PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO

ITV TORRENT  
CARRETERA MAS DEL JUTGE - CARRER MOLINERS  
ORDENACIÓN E IMPLANTACIÓN \_ PARCELA OBJETO DE CESIÓN  
COORDENADAS UTM ETRS89

Secció de Planejament i Gestió Urbanística - Àrea de Territori i Ciutat

Identificador: Pa651ZSz11y1dmX1qF5qY1E18 - Válido indefinidamente  
Validar en: <https://www.torrent.es/PortalCiudadano>



PROYECTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA  
DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO

ITV TORRENT  
CARRETERA MAS DEL JUTGE - CARRER MOLINERS

SITUACIÓN

Secció de Planejament i Gestió Urbanística - Àrea de Territori i Ciutat

01

Enero 2023

e 1 : 15.000

